

Nekustamā īpašuma –
zemes gabala un apbūves

Ludzas novada Briģu pagasta Opulošs, „Zilupes arodvidusskola”



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs: VAS „Valsts nekustamie īpašumi”

Novērtējuma datums: 2024. gada 16. jūlijs

VAS "Valsts nekustamie īpašumi"

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma – zemes gabala un apbūves
Ludzas novada Briģu pagasta Opuļos, „Zilupes arrodvidusskola”, novērtēšanu

Saskaņā ar Jūsu pasūtījumu, SIA "Vindeks" speciālisti ir veikuši nekustamā īpašuma (turpmāk tekstā Objekts), novērtēšanu.

Vērtējamā īpašuma identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr.:	6846 010 0024	Briģu pagasta ZG nodalījums:	151
Zemes gabala kadastra apzīmējums:	6846 010 0024	Liellopu fermas kadastra apzīmējums:	6846 010 0024 001

Īpašumtiesības:

Īpašnieks:	Latvijas valsts Izglītības un zinātnes ministrijas personā
------------	--

Zemes raksturojums:

Zemes gabals ar kadastra apz. 6846 010 0024			
Platība, ha:	13,25	Forma:	Nenoteiktas formas daudzstūris.

Apbūves raksturojums:

Ēkas nosaukums:	Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	Stāvu skaits:	Platība, m ² :	Fiziskais stāvoklis:
Liellopu ferma 001	1985.	1	1 566,6	Slikts.

Apgrūtinājumi, aizliegumi, kīlas tiesības:

Tirgus vērtību būtiski neietekmē:	Ceļa servitūta teritorija – 0,0192 ha.
-----------------------------------	--

Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates un vērtēšanas datums:	16.07.2024.	Vērtējuma sagatavošanas datums:	Tā elektroniskās parakstīšanas datums.
Īpašumu apskatīja:	Jānis Girdjuks	Vērtētāja tel. nr.	26510362
Apskates apstākļi:	Objekts tika apskatīts bez ierobežojumiem.		

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Noteikt Objekta tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2024. gada 16. jūlijā, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā.

Vērtēšanas pieejas, pielietotie standarti:

Vērtējumā izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Vērtējums ir veikts saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013.

Slēdziens:

Pamatojoties uz tālāk sekojošā vērtēšanas atskaitē ietverto informāciju, ir noteikta īpašuma:

tirgus vērtība 2024. gada 16. jūlijā ir
53 900 EUR (piecdesmit trīs tūkstoši deviņi simti eiro),

tai skaitā:

zemes gabala tirgus vērtība 50 300 EUR (piecdesmit tūkstoši trīs simti eiro);
apbūves tirgus vērtība 3 600 EUR (trīs tūkstoši seši simti eiro).

Vērtējuma derīguma termiņš ir 12 (divpadsmit) mēneši.

Noteiktās vērtības ir piemērojamas tikai tajā gadījumā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašumtiesības uz vērtējamo īpašumu un tam nav citu apgrūtinājumu, izņemot tos, kas minēti šajā vērtēšanas atskaitē.

Ar cieņu:

SIA "Vindeks" valdes loceklis,
sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs

Pateicamies par sadarbību! 29235485; info@vindeks.lv

Arvīds Badūns

(personiskais paraksts*)

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

SATURA RĀDĪTĀJS

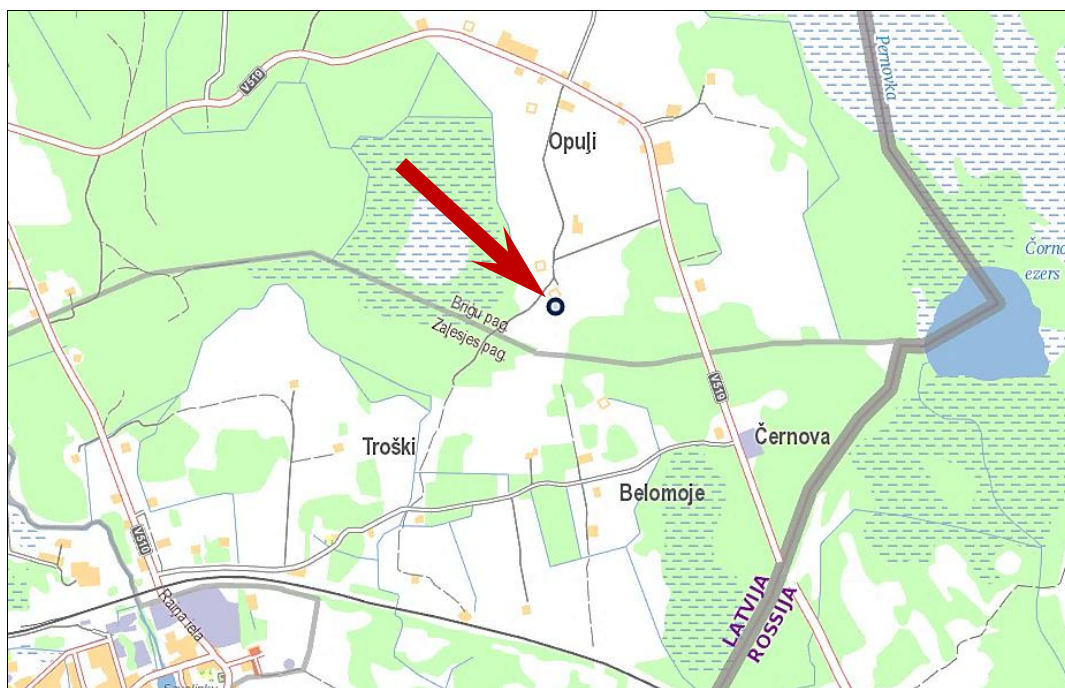
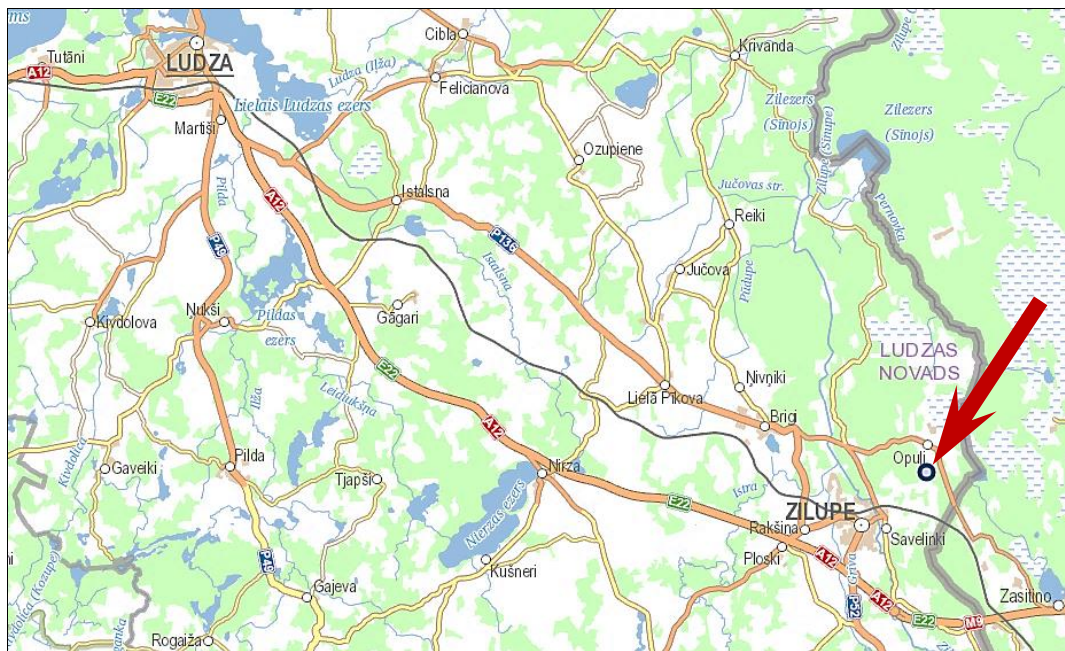
1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS	2
1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS	2
1.2. ĪPAŠUMA ATRAŠANĀS VIETA	2
1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS	3
1.4. ZEMES GABALA ATĻAUTĀ (PLĀNOTĀ) IZMANTOŠANA	4
1.5. APBŪVES RAKSTUROJUMS	4
1.6. NOVĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA FOTOATTĒLI.....	5
2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS	8
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE	8
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.....	8
3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS	9
3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE	9
3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ TIRGUS VĒRTĪBU	9
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI.....	10
3.4. OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS PIEEJU	10
3.5. ĪPAŠUMA TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANĀ IEGŪTO REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA	15
4. SLĒDZIENS.....	16
5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	17
6. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....	18

PIELIKUMI

1. pielikums	Zemesgrāmatas nodalījuma noraksts	- 2 lapas;
2. pielikums	Informatīvās izdrukas no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem	- 3 lapas;
3. pielikums	Zemes robežu, situācijas un apgrūtinājumu plāna kopijas	- 2 lapas;
4. pielikums	Būves tehniskās inventarizācijas lietas kopijas	- 5 lapas;
5. pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecināšanu dokumentu kopijas	- 2 lapas.

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS



1.2. ĪPAŠUMA ATRAŠANĀS VIETA

Vērtējamais zemes gabals atrodas Ludzas novada Briģu pagasta DA daļā, apdzīvotas vietas Opuļi apkārtnē. Pagasta centrs atrodas Briģu ciematā, aptuveni 8 km attālumā, novada centrs – Ludzā, aptuveni 40 km attālumā. Līdz tuvākajai pilsētai Zilupei aptuveni 8 km.

Vērtējamais zemes gabals izvietots izteiktā lauku teritorijā. Tuvākās apkārtnes teritorijas lielāko daļu aizņem lauksaimniecībā izmantojamās zemes, mežu masīvi. Nedaudz tālāk apbūvi pārsvarā veido mazstāvu viengimeņu dzīvojamās mājas ar saimniecības ēkām, piemājas saimniecības, lauksaimnieciskajā ražošanā izmantojamā apbūve. Kopumā teritorijas apbūves blīvums neliels, tuvākajā apkārtnē esošā apbūve pārsvarā apmierinošā/sliktā tehniskā stāvoklī. Apkārtnē ar viļņotu reljefu, ar nelieliem zemes pacēlumiem un kritumiem.

Kopumā tuvākās apkārtnes sociālās infrastruktūras attīstība vērtējama kā sliktā. Pagasta centram raksturīgie infrastruktūras objekti izvietoti Briģos. Nozīmīgākie sociālās infrastruktūras objekti – tirdzniecības un pakalpojumu objekti, izglītības un medicīniskās aprūpes iestādes, darījumu iestādes atrodas Zilupē un Ludzā.

1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS

Vērtējamā īpašuma sastāvā ietilpstošā zemes gabala platība un sastāvs atbilstoši VZD Kadastra izdrukai parādīts sekojošajā tabulā.

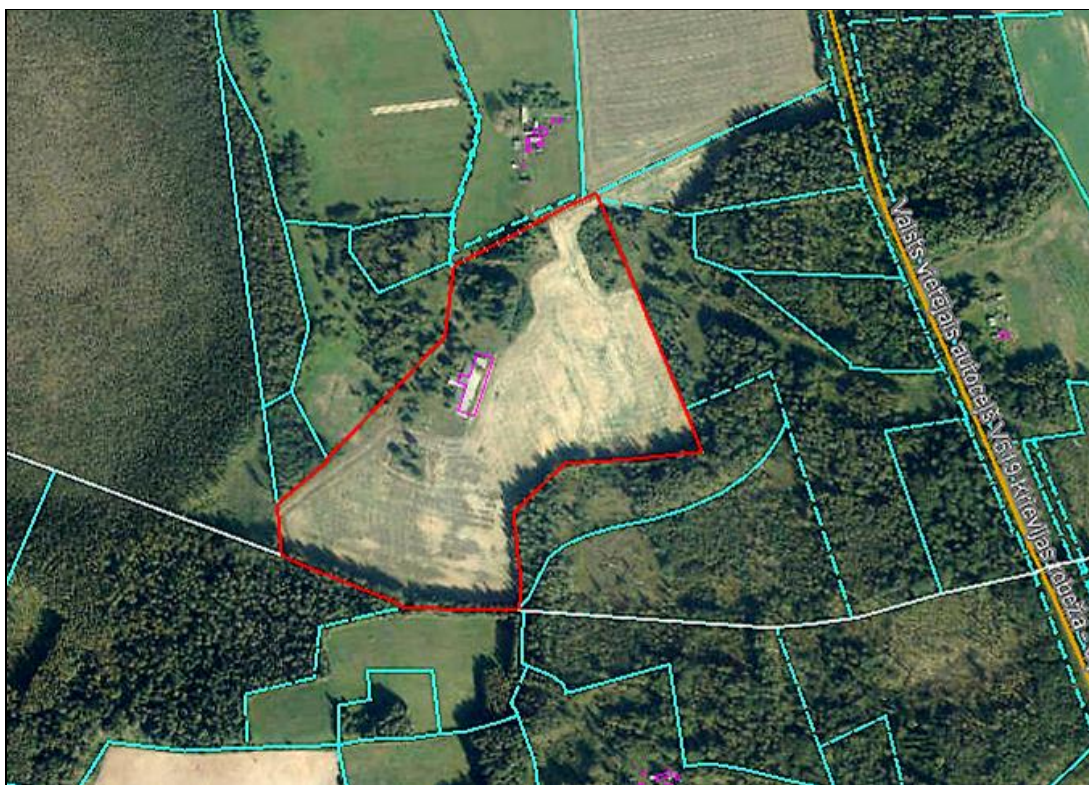
Zemes gabals	Zemes vienības kad.apz.	Kopplatība, ha	Zemes lietošanas veids								
			Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	Meži	Krūmāji	Zem ūdeņiem	Zem ēkām un pagalmiem	Zem ceļiem	Purvi	Pārējā zeme	
1.	6846 010 0024	13,25	11,45	-	-	-	-	1,8	-	-	-
	Kopā:	13,25	11,45	-	-	-	-	1,8	-	-	-

Tālāk seko sīkāks zemes gabalu raksturojums.

Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6846 010 0024.

platība: 13,25 ha;
 forma: nenoteiktas formas daudzstūris;
 reljefs: viļņots;
 apaugums: lauksaimniecībā izmantojamā zeme, krūmāji;
 labiekārtojums: bez īpaša labiekārtojuma;
 apbūve: liellopu ferma;
 komunikācijas: elektrības pieslēgums (saskaņā ar VZD Kadastru);
 vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs: 40.

No visām pusēm zemes gabals robežojas ar citiem īpašumiem, pārsvarā lauksaimniecībā izmantojamām zemēm un mežiem. Piekļūšana zemes gabalam no valsts asfaltēta ceļa V519 Krievijas robeža – Opuļi – Briģi ~ 1 km pa vietējo grants ceļu. Gruntsūdens līmenis pamatā ir pietiekami zems, tas būtiski neierobežo zemes gabala racionālas izmantošanas iespējas. Saskaņā ar LAD karti, lauksaimniecībā izmantojamā zeme tiek apsaimniekota.



1.4. ZEMES GABALA ATĻAUTĀ (PLĀNOTĀ) IZMANTOŠANA

Saskaņā ar Briģu pagasta teritorijas plānojumu, zemes gabals atrodas *Lauksaimniecības (L) teritorijā*.

4.11.1. Lauksaimniecības teritorija (L)

4.11.1.1. Pamatinformācija

440. Lauksaimniecības teritorija (L) ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu lauksaimniecības zemes kā resursa racionālu un daudzveidīgu izmantošanu visa veidu lauksaimnieciskajai darbībai un ar to saistītajiem pakalpojumiem.

4.11.1.2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi

441. Viensētu apbūve (11004): savrupa apbūve lauku teritorijā, ko veido viena vai vairākas individuālās dzīvojamās ēkas ar saimniecības ēkām un palīgēkām, kas nepieciešamas mājsaimniecības uzturēšanai vai saimnieciskai darbībai.

442. Lauksaimnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve (13003).

443. Lauksaimnieciska izmantošana (22001).

444. Labiekārtota ārtelpa (24001).

445. Ārtelpa bez labiekārtojuma (24002).

446. Ūdens telpas publiskā izmantošana (24003).

Ludzas novada teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi

1.5. APBŪVES RAKSTUROJUMS

Vērtējamā Objekta sastāvā ietilpst liellopu ferma. Vērtētāju rīcībā ir VZD Kadastra informācijas sistēmas izdrukas un būves tehniskās inventarizācijas lietas kopijas, kas pievienotas šai atskaitei. Šeit minētie ēkas fiziskie parametri tika izmantoti vērtēšanas gaitā. Tālāk seko sīkāks Objekta sastāvā ietilpstošās apbūves apraksts.

Kadastra apz.:	6846 010 0024 001		
Nosaukums:	Liellopu ferma.		
Stāvoklis apskates brīdī			
<i>Fiziskie parametri</i>			
Apbūves laukums:	1 688,7	m ²	
Būvtilpums:	5 197,0	m ³	
Kopējā platība:	1 566,6	m ²	
Stāvu skaits:	1		
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1985.		
<i>Konstruktīvais risinājums</i>			
Pamati:	dzelzsbetons	apmierinošs/slikts	
Ārsienas:	ķieģeļi/paneļi	apmierinošs/slikts	
Ailes:	koka logi bez stiklojuma, koka vārti	slikts	
Jumts:	azbestcimenta loksnes	slikts	
<i>Inženiertīkli, aprīkojums</i>			
Inženiertīkli nedarbojas vai demontēti.			

Ēka ilgstoši netiek izmantota, tās tehniskais stāvoklis kopumā ir slikts.

1.6. NOVĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA FOTOATTĒLI







2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE

Kā vērtēšanas bāze tika noteikta tirgus vērtība, izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Ar tirgus pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums.

Saskaņā ar pasūtījumu, šis vērtējums ir paredzēts, lai noteiktu aptuvenu īpašuma pārdošanas sākumcenu. Pamatojoties uz vērtēšanas uzdevumu, tika noteikta īpašuma tirgus vērtība.

Tirgus vērtības definīcija no Latvijas Īpašuma vērtēšanas standarta LVS 401:2013.

Tirgus vērtība – aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetēti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.

Vērtējuma pieeju izvēle.

Vērtēšanas praksē pastāv trīs vispārpieņemtas nekustamo īpašumu vērtēšanas pieejas. Tās ir *Izmaksu, Tirgus (salīdzināmo darījumu)* un *Ienākumu* pieejas.

Vērtētāji uzskata, ka pašreizējos ekonomiskajos un nekustamo īpašumu tirgus apstākļos līdzīgu īpašumu novērtēšanai pilnā apjomā ir izmantojama tikai tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja balstās uz informāciju par neseniem darījumiem ar analogiem objektiem un novērtējamā Objekta salīdzināšanu ar tiem.

Vērtējot ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, tiek izmantotas vairākas kvalitatīva un kvantitatīva rakstura korekcijas, lai modelētu novērtējamā īpašuma tirgus vērtību.

Vērtēšanas gaitā korekcijas tiek sagrupētas pēc sekojošām galvenajām pazīmēm:

1. **Darījuma finansēšanas apstākļi.** Ja kādam no salīdzināmajiem objektiem darījumā ir netipiski finansēšanas apstākļi (piem., 100% hipotekārais kredīts, darījumu finansē pārdevējs, samazināta procentu likme, atliktais maksājums u.c.), pārdevuma cena tiek attiecīgi koriģēta.
2. **Pārdošanas apstākļi un laiks.** Salīdzināmo darījumu pārdošanas cenas tiek koriģētas, ņemot vērā to pārdošanas apstākļus (piem., pārdošana piespiedu kārtā izsolē, darījums starp savstarpēji saistītām vai ieinteresētām personām, netipiski īss ekspozīcijas laiks, tirgus cenu līmeņa izmaiņas kopš darījuma veikšanas u.c.).
3. **Novietojums.** Nepieciešams korekcijas faktors, jo novietojums būtiski ietekmē novērtējamā īpašuma tirgus vērtību.
4. **Fiziskie parametri.** Tiek veiktas korekcijas, atkarībā no objektu platības, izmantotajiem būvmateriāliem, nolietojuma un citiem parametriem.

Korekcijas koeficienti parāda katra faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtējamo īpašumu un salīdzināmiem īpašumiem.

Koeficients ir lielāks par 0% (jeb pozitīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena novērtējamais Objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārāks attiecībā pret salīdzināmajiem objektiem, kuru raksturojums ir sekojošs: +5% – nedaudz labāks; +5 15% – labāks, +10 25% – izteikti labāks.

Koeficients ir mazāks par 0% (jeb negatīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena salīdzināmais objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārāks attiecībā pret novērtējamo Objektu, kuru raksturojums ir sekojošs: -5% – nedaudz sliktāks; -5 15% – sliktāks, -10 25% – izteikti sliktāks.

2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

Īpašuma tirgus vērtība ir ekonomiskās situācijas funkcija un tiek noteikta, pamatojoties uz vērtēšanas pamatprincipiem, ņemot vērā visus sociāli – ekonomiskos, fiziskos un politiskos faktoros. Tā atspoguļo nekustamo īpašumu tirgus dalībnieku spēku samēru, kā arī iezīmē šo samēru izmaiņas tendences. Jebkurš saprātīgs pircējs vai investors tiecas iegūt maksimālu atdevi no ieguldītajiem līdzekļiem, nekustamo īpašumu izmantojot atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam. Šis izmantošanas veids būs atkarīgs no nekustamo īpašumu tirgus stāvokļa, savukārt tirgus vērtība pie minētā izmantošanas veida būs visaugstākā.

Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiski un finansiāli pamatota.

Analizējot vērtējamā īpašuma raksturu, atrašanās vietu un nekustamo īpašumu tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids ir zemes izmantošana lauksaimniecībai un liellopu ferma.

Šis vērtējuma atskaites pamatā ir pieņēmums, ka nekustamais īpašums tiek izmantots atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam, uz šo pieņēmumu ir balstīti visi turpmākie īpašuma tirgus vērtības aprēķini.

3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS

3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE

Lai noteiktu īpašuma tirgus vērtību, tika izmantota informācija no sekojošiem avotiem: zemesgramata.lv, kadastrs.lv, cenubanka.lv un ss.com. Papildus tika ņemta vērā lielāko Latvijas nekustamo īpašumu darījumu uzņēmumu tirgus apskatos publicētā informācija, citi legāli pieejami un SIA “Vindeks” 22 gadu darbības rezultātā apkopotie tirgus dati.

Pēdējā laikā, kad notiek karadarbība Ukrainā un tuvajos austrumos, ir iestājusies saspringta situācija par iespējamās ekonomikas lejupslīdi, kas var būtiski ietekmēt arī nekustamo īpašumu tirgu. Esošajā situācijā nav iespējams prognozēt, cik ilgstošs būs šis process. Pastāv risks, ka līdzšinējais līdzsvars var mainīties. Ir skaidrs, ka šī ietekme būs nozīmīga, jau šobrīd vērojama negatīva ietekme uz vairāku nozaru darbību. Šī brīža nenoteiktība nav pateicīga vide arī nekustamo īpašumu nozarei. Potenciālie pircēji un investori visdrīzāk izvēlēsies nogaidīt, atlikt pirkumus un jaunus investīciju lēmumus uz vēlāku laiku. Ietekme uz nekustamo īpašumu cenām var būt divējāda. No vienas puses, vājš pieprasījums spiež cenas uz leju, bet no otras puses, svarīgāks par pieprasījuma vājumu atsevišķos gadījumos var kļūt piedāvājuma trūkums, un tad spiediens uz cenām ir augšupvērst.

Lauksaimniecībā un mežsaimniecībā izmantojamie zemes gabali joprojām ir samērā likvīdi objekti nekustamo īpašumu tirgū. Neskatoties uz vispārējo ekonomisko stāvokli valstī, pieprasījums pēc līdzīgām platībām ir saglabājies samērā stabils. Kā viens no iemesliem lauksaimniecības zemju pieprasījuma pieaugumam ir Eiropas Savienībā sniegtais finansiālais atbalsts lauksaimniekiem, kā arī spēcīgu vietējo lauku lielsaimniecību veidošanās un lielu ārvalstu uzņēmumu ienākšana tirgū. Pašlaik novērojama izteikta tendence mazajām saimniecībām izzust, veidojas lielas zemnieku saimniecības, kas apsaimnieko platības vairāku simtu un pat tūkstošu hektāru platībā. Starp Objekta apkārtnē esošajiem zemniekiem vērojama konkurence gan par zemes gabalu iegādi, gan nomu.

Saskaņā ar informāciju no www.cenubanka.lv, pēdējā gadā laikā Ludzas novadā ar platībām 5 – 20 ha bija pārdoti aptuveni 80 zemes īpašumi (daļa no tiem ar mežu), ticamas cenas lauksaimniecībā izmantojamai zemei ir 2 500 – 5 000 EUR/ha. Apskatot informāciju sludinājumu portālā www.ss.com, tika konstatēts, ka Ludzas novadā pašlaik piedāvājumā ir dažādas kvalitātes 3 zemes īpašumi (lauksaimniecībā izmantojamā zeme) ar platībām 11 – 25 ha par cenām ~ 3 700 – 4 500 EUR/ha.

Izanalizējot pieejamu informāciju, vērtētāji konstatēja, kā Ludzas novadā līdzīgu vērtējamai zemei cenas pēdējā gada laikā būtiski nav mainījušās. Lauksaimniecībā izmantojamo iekoptu zemes gabalu tipisko pārdošanas cenu amplitūda vērtējamā Objekta apkārtnē ir 3 500 – 4 500 EUR/ha. Lielāku lauksaimniecībā izmantojamo zemju platību 1 ha cenas ir augstākas. Ilgstoši neapsaimniekotas, daļēji ar krūmājiem aizaugušas lauksaimniecības zemes tiek pārdotas par 1 500 – 3 500 EUR/ha. Zemes gabali, kuros liels īpatsvars ir purvu, ūdeņu, krūmāju platībām, tirgū ir maz pieprasīti. Tādu objektu pircēju loks ir ierobežots, tos galvenokārt pērk kaimiņi savu īpašumu paplašināšanai.

Laukos lielāko daļu ražošanas apbūves laukos veido “padomju laikā” būvētas ēkas – bijušo kolhozu darbnīcas, fermas, nelieli pārstrādes cehi. Liela daļa no šīm ēkam kādu laiku netika un arī pašlaik netiek izmantotas. Šādu objektu galvenais tirgus vērtību ietekmējošais faktors ir inženiertehnisko komunikāciju tuvums (iespēja pieslēgties gāzesvadam, ūdensvadam un kanalizācijai), piebraucamo ceļu sakārtoība, darbaspēka pieejamība. Līdzās inženiertehnisko komunikāciju pieejamībai nozīmīga ir transporta un sociālās infrastruktūras attīstības pakāpe. Šeit minama sabiedriskā transporta pieejamība un kustības biežums, kā arī dažādu tirdzniecības un pakalpojumu objektu, medicīniskās aprūpes un izglītības iestāžu, izklaides un rekreācijas objektu atrašanās īpašuma tuvumā.

Saskaņā ar informāciju no www.cenubanka.lv, pēdējā gadā laikā Ludzas novadā bija viens pārdošanas darījums ar lauksaimniecības nedzīvojamo ēku ar platību 597 m² par 6 600 EUR jeb ~ 11 EUR/m². Līdzīgu vērtējamam īpašumu piedāvājumi pašlaik nav konstatēti.

Pēdējos gados “padomju laikos” celtu ražošanas/noliktavu ēku tirgus aktivitātes ziņā būtiski nav mainījies. Veicot līdzīgu vērtējamam nekustamo īpašumu tirgus segmenta – atsevišķi stāvošu lauku ražošanas vai noliktavu ēku Latvijas novados analīzi, tika secināts, ka kopumā darījumu skaits ir mazs, tika konstatēti daži darījumi par cenām 2 – 7 EUR/m². Ražošanas ēkas, kā jaunas, tā arī vecas, laukos iznomātas tiek reti un nomas maksas tām nav precīzi zināmas. Tādi objekti lauku apvidos pamatā netiek nomāti, bet būvēti vai pirkti.

3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- apkārtnē attīstīta lauksaimniecība un pastāv pieprasījums pēc lauku zemēm;
- lauksaimniecībā izmantojamā zeme pamatā tiek apsaimniekota.

Negatīvie:

- apbūvei liels fiziskais nolietojums.

3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- ar nekustamo īpašumu nav nodrošināts galvojums;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk. komunālo pakalpojumu un nodokļu maksājumu kavējumiem;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar nomas vai patapinājuma līgumiem;
- nekustamajā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz ko varētu pretendēt trešās personas;
- tika uzskatīts, ka zemes un ēkas platības atbilst kadastrā fiksētajiem lielumiem;
- bez novērtējuma atskaitē aprakstītajiem nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma tirgus vērtību;
- īpašums turpmāk tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

3.4. OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS PIEEJU

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas pielietošanas priekšnoteikums ir attīstīts zemes gabalu tirgus segments. Galvenie vērtēšanas procesa etapi ir:

- 1) nekustamo īpašumu tirgus izpēte un datu atlase par neseniem līdzīgu objektu pārdošanas gadījumiem un aktuāliem piedāvājumiem;
- 2) iegūtās informācijas pārbaude, analīze un objektu – analoģu salīdzināšana ar vērtējamo īpašumu;
- 3) salīdzināmo objektu pārdošanas cenu korekcija, ņemot vērā atšķirības ar vērtējamo īpašumu;
- 4) koriģēto pārdošanas cenu saskaņošana un vērtējamā nekustamā īpašuma pamatotas tirgus vērtības noteikšana.

Objekta tirgus vērtības noteikšanai vērtētāji izmantoja pieejamo informāciju par notikušajiem darījumiem ar līdzīgiem īpašumiem reģionā.

Vērtētāji ir apkopojuši pietiekami plašu informāciju par darījumiem ar vērtējamam Objektam līdzīgiem īpašumiem. Jāsecina, ka vērtējamam līdzīgu īpašumu iegādē bieži dominējošie ir subjektīvie, nevis racionālie un loģiski pamatotie faktori. Novērojams, ka attiecīgā darījuma cena bieži atspoguļo konkrētā pircēja īpašo vērtību, ko viņš piedēvē īpašumam. Tas izskaidro salīdzinoši plašo darījumu cenu amplitūdu. Ir apzināti arī vairāki līdzīgu īpašumu piedāvājumi. No pieejamās informācijas vērtētāji secina, ka sekojot vispārējām tendencēm, pēdējo gadu laikā lauksaimniecības zemes cenas ir būtiski pieaugušas.

Sakarā ar to, ka Objekta sastāvdaļām ir dažādi izmantošanas veidi, veicot īpašuma novērtēšanu, tas nosacīti tika sadalīts daļās:

- 1) **lauksaimniecībā izmantojamā un pārējā zeme – kopā 13,25 ha;**
- 2) **liellopu ferma;**

Objekta daļas – lauksaimniecībā izmantojamās un pārējās zemes – kopā 13,25 ha, tirgus vērtības aprēķins.

No vērtētājiem zināmajiem darījumiem ar lauksaimniecībā izmantojamiem zemes gabaliem, kā salīdzināmos darījumus vērtētāji ir izvēlējušies:

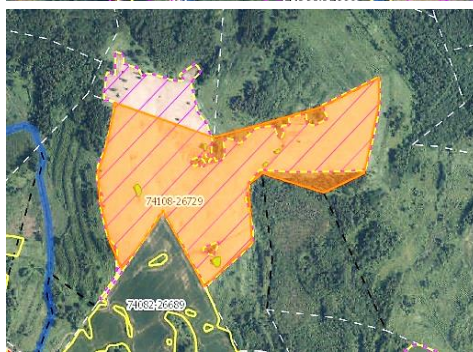
- 1) īpašumu Ludzas novada Ciblas pagastā, “Lejastači” (kadastra nr. 6848 002 0404). Zemes gabals ar kopējo platību 8,1 ha, t.sk. lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība 7,8 ha, tās auglība – 42 balles. Piekļūšana zemes gabalam no vietējā grants ceļa 0,1 km caur citiem īpašumiem. Īpašums pārdots 2024. gada februārī par 32 400 EUR.



- 2) Īpašumu Ludzas novada Ciblas pagastā, “Virgas” (kadastra nr. 6848 005 0217). Zemes gabals ar kopējo platību 3,57 ha, t.sk. lauksaimniecībā izmantojamas zemes platība 3,41 ha, tās auglība – 39 balles. Piekļūšana zemes gabalam no vietējā grants ceļa, ar kuru tas robežojas. Īpašums pārdots 2024. gada janvārī par 12 000 EUR.



- 3) Īpašumu Ludzas novada Isnaudas pagastā, “Ošlauki” (kadastra nr. 6858 009 0059). Zemes gabals ar kopējo platību 22,14 ha, t.sk. lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība 19,37 ha, tās auglība – 22 balles. Piekļūšana zemes gabalam no asfaltēta ceļa 0,5 km caur citiem īpašumiem. Īpašums pārdots 2023. gada maijā par 81 000 EUR.



- 4) Īpašumu Ludzas novada Malnavas pagastā, “Malnavas Rači” (kadastra nr. 6868 008 0293). Divi zemes gabali ar kopējo platību 23,4 ha, t.sk. lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība 19,3 ha, tās auglība – 38 balles. Piekļūšana zemes gabaliem no asfaltēta un grants ceļa, ar kuriem tie robežojas. Īpašums pārdots 2023. gada maijā par 105 300 EUR.



- 5) Īpašumu Ludzas novada Malnavas pagastā (kadastra nr. 6868 009 0672). Zemes gabals ar kopējo platību 23,7 ha, t.sk. lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība 23,0 ha, tās auglība – 44 balles. Piekļūšana zemes gabalam no grants ceļa, ar kuru tas robežojas. Īpašums pārdots 2024. gada janvārī par 94 800 EUR.



Aprēķinu gaitā tika izdarītas korekcijas, atkarībā no darījumu finansēšanas apstākļiem, īpašumu sastāva, tirgus apstākļiem darījumu laikā, īpašumu novietojuma u.c.. Aprēķiniem izmantota zemes platība atbilstoši kadastrā norādītajai. Sīkāk aprēķinu gaita parādīta sekojošajā tabulā.

Aprēķinu tabula.

	Vērtējamā zeme	Salīdzināmais objekts nr. 1		Salīdzināmais objekts nr. 2		Salīdzināmais objekts nr. 2		Salīdzināmais objekts nr. 4		Salīdzināmais objekts nr. 5	
	"Zilupes arodividusskola", Opuļi, Briģu pag., Ludzas nov.	"Lejastači", Ciblas pag., Ludzas nov.		"Virgas", Ciblas pag., Ludzas nov.		"Ošlauki", Isnaudas pag., Ludzas nov.		"Malnavas Rači", Malnavas pag., Ludzas nov.		Malnavas pag., Ludzas nov.	
Zemes gabala platība, ha	13,25	8,1		3,57		22,14		23,4		23,7	
Pārdevuma cena, EUR		32 400		12 000		81 000		105 300		94 800	
Darījuma laiks		02.2024.		01.2024.		05.2023.		05.2023.		01.2024.	
Nosacītā 1 ha cena, EUR		4 000		3 361		3 659		4 500		4 000	
Salīdzināmie objekti attiecībā pret vērtējamo zemi											
1. Darījuma finansēšanas apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 4000		EUR 3361		EUR 3659		EUR 4500		EUR 4000	
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, darījums starp saistītām personām)		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 4000		EUR 3361		EUR 3659		EUR 4500		EUR 4000	
3. Pārdošanas laiks		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 4000		EUR 3361		EUR 3659		EUR 4500		EUR 4000	
4. Īpašuma novietojums		līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
		EUR 4000		EUR 3361		EUR 3659		EUR 4500		EUR 4000	
5. Zemes funkcionālie parametri:											
- zemes gabala lielums		līdzvērtīgs	0%	mazāks	5%	lielāks	-5%	lielāks	-5%	lielāks	-5%
- lauksaimniecības zemes īpatsvars		labāk	-3%	labāk	-3%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	labāk	-3%
- piekļūšanas apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	sliktāki	3%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- izmantošanas iespējas, atbilstība labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- zemes gabalu skaits		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	sliktāk	3%	līdzvērtīgi	0%
- zemes auglība		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	sliktāk	7%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- KOPĀ funkcionālie parametri:			-3%		2%		5%		-2%		-8%
		EUR 3880		EUR 3429		EUR 3841		EUR 4410		EUR 3680	
Pārreķinu koeficients		-3%		2%		5%		-2%		-8%	
Pārreķinu korekcija		-EUR 120		EUR 67		EUR 183		-EUR 90		-EUR 320	
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 ha koriģētā cena		EUR 3880		EUR 3429		EUR 3841		EUR 4410		EUR 3680	

Salīdzināmo objektu koriģētā cena	EUR 31428	EUR 12240	EUR 85050	EUR 103194	EUR 87216
6. Citi faktori:					
- citi īpaši apstākļi	EUR 0	EUR 0	EUR 0	EUR 0	EUR 0
Salīdzināmo objektu koriģētā cena	EUR 31428	EUR 12240	EUR 85050	EUR 103194	EUR 87216
Salīdzināmo objektu platības 1 ha koriģētā cena, EUR	3880	3429	3841	4410	3680
Salīdzināmā objekta svara koeficients	0,3	0,2	0,2	0,1	0,2
Salīdzināmo zemju platības 1 ha vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)	EUR 3 795				
Vērtējamās zemes tirgus vērtība	EUR 50 284				

Tādējādi ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju noteiktā īpašuma daļas – lauksaimniecībā izmantojamās un pārējās zemes – kopā 13,25 ha, tirgus vērtība (noapaļojot) ir **50 300 EUR**.

Objekta daļas – liellopu fermas tirgus vērtības aprēķins

Izanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmos objektus vērtētāji ir izvēlējušies:

- 1) īpašumu *Gulbenes novada Līgo pagastā, "Madaras"*. Zemes gabals ar platību 1,6 ha un kūts ēka ar kopējo platību 742,9 m², kas ir sliktā tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 2022. gada septembrī par 3 000 EUR.



- 2) īpašumu *Balvu novada Balvu pagasta Stepjugalos, "Cālīši"*. Zemes gabals ar platību 1,0 ha un kūts ēka ar kopējo platību 789,2 m², kas ir sliktā tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 2021. gada augustā par 1 881 EUR.



- 3) īpašumu *Madonas novada Mētrienas pagastā, "Ozolziļes"*. Zemes gabals ar platību 2,68 ha un ferma ar kopējo platību 2 781,0 m², kas ir sliktā tehniskā stāvoklī. Tuvumā atrodas citi ražošanas objekti. Īpašums pārdots 2023. gada februārī par 8 500 EUR.



- 4) Īpašumu Ludzas novada Zaļesjes pagasta Ploskos, “Kvieši”. Zemes gabals ar platību 1,39 ha un noliktava ar kopējo platību 933,5 m², kas ir apmierinošā/sliktā tehniskā stāvoklī. Tuvumā atrodas citi ražošanas objekti. Īpašums pārdots 2023. gada jūnijā par 2 700 EUR.



- Attēli ir no interneta vides un var būt neprecīzi.

Aprēķinu gaitā tika izdarītas korekcijas, atkarībā no darījumu finansēšanas apstākļiem, īpašumu sastāva, tirgus apstākļiem darījumu laikā, īpašumu novietojuma, apbūves fiziskā stāvokļa un citiem faktoriem. Sīkāk aprēķinu gaita parādīta sekojošajā tabulā.

Aprēķinu tabula

Dati	Vērtējamā apbūve	Salīdzināmais objekts nr. 1	Salīdzināmais objekts nr. 2	Salīdzināmais objekts nr. 3	Salīdzināmais objekts nr. 4
Adrese	"Zilupes arodvidusskola", Opuļi, Briģu pag., Ludzas nov.	"Madaras", Līgo pag., Gulbenes nov.	"Cāliši", Stepjugabali, Balvu pag., Balvu nov.	"Ozolzīles", Mētrienas pag., Madonas nov.	"Kvieši", Ploski, Zaļesjes pag., Ludzas nov.
Objekta pārdevuma cena, EUR	x	3 000	1 881	8 500	2 700
Darījuma laiks	x	09.2022.	08.2021.	02.2023.	06.2023.
Zemes gabala platība, ha	0	1,6	1,0	2,68	1,39
Pamatēku kopējā platība, m ²	1 566,5	742,9	789,2	2 781,0	933,5
Ēku tehniskais stāvoklis	slihts	slihts	slihts	slihts	apmierinošs/slihts
Ēku kopplatības 1 m ² cena, EUR	x	4	2	3	3
Vērtību ietekmējošie faktori					
1. Nekustamo īpašumu tirgus apstākļi (pieprasījums/piedāvājums, cenu izmaiņas laikā u.c.)		3% EUR 0	5% EUR 0	0% EUR 0	0% EUR 0
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, īpaši finansēšanas nosacījumi u.c.)		0% EUR 0	0% EUR 0	0% EUR 0	0% EUR 0
3. Novietojums reģionā		-5% EUR 0	0% EUR 0	-10% EUR 0	0% EUR 0
4. Apkārtējās apbūves ietekme		0% EUR 0	0% EUR 0	-5% EUR 0	-5% EUR 0
5. Apgrūtinājumi		0% EUR 0	0% EUR 0	0% EUR 0	0% EUR 0
6. Funkcionālie parametri:					
- ēku lietošanas veids / funkcionālais nolietojums		0%	0%	0%	0%
- ēku kopējā platība		-10%	-10%	15%	-7%
- zemes īpašumtiesības, platība		-15%	-15%	-15%	-15%
- ēku tehniskais stāvoklis		0%	0%	0%	-5%
- ēku konstruktīvais risinājums		0%	0%	0%	0%
- telpu plānojums		0%	0%	0%	0%
- nepieciešamo inženierkomunikāciju pieejamība		0%	0%	0%	0%
- labiekārtojums		0%	0%	0%	0%
- KOPĀ funkcionālie parametri:		-25% -EUR 1	-25% -EUR 1	0% EUR 0	-27% -EUR 1
Pārrēķinu koeficients		-27%	-20%	-15%	-32%
Pārrēķinu korekcija		-EUR 1	EUR 0	EUR 0	-EUR 1
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m ² koriģētā cena		EUR 3	EUR 2	EUR 3	EUR 2
Salīdzināmo objektu koriģētā cena		EUR 21 90	EUR 15 05	EUR 72 25	EUR 18 36
7. Citi faktori:					
- citi apstākļi		EUR 0	EUR 0	EUR 0	EUR 0
Salīdzināmo objektu koriģētā cena		EUR 21 90	EUR 15 05	EUR 72 25	EUR 18 36
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m ² koriģētā cena		EUR 3	EUR 2	EUR 3	EUR 2
Salīdzināmā objekta svara koeficients		0,2	0,3	0,2	0,3
Līdzsvarotā vidējā 1 m ² cena (tirgus vērtība), EUR	2				
Vērtējamā Objekta tirgus vērtība, EUR	3 558				

Tādējādi ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju noteiktā Objekta daļas – liellopu fermas tirgus vērtība (noapaļojot) ir **3 600 EUR**.

Objekta kopējā tirgus vērtība tiek noteikta, summējot iepriekš noteikto atsevišķo īpašuma daļu tirgus vērtības. Tādējādi īpašuma kopējā tirgus vērtība ir:

Īpašuma nosacītās daļas	Ar tirgus pieeju noteiktā vērtība, EUR
Lauksaimniecības un pārējās zemes – kopā 13,25 ha, tirgus vērtība	50 300
Liellopu fermas tirgus vērtība	3 600
Kopējā Objekta tirgus vērtība, EUR:	53 900

Attiecīgi galīgā noteiktā īpašuma tirgus vērtība ir **EUR 53 900**.

3.5. ĪPAŠUMA TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANĀ IEGŪTO REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA

Īpašuma novērtēšanai pilnvērtīgi var tikt izmantota tikai tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Citu pieeju izmantošana ir stipri ierobežota un tās netika pielietotas.

Ņemot vērā to, ka tirgus vērtības noteikšanai par izmantojamu atzīstama tikai viena pieeja, nav nepieciešams veikt atsevišķu iegūto aprēķinu rezultātu izlīdzināšanu un par galīgo Objekta tirgus vērtību atzīstams ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju iegūtais rezultāts.

Attiecīgi galīgā noteiktā īpašuma tirgus vērtība ir **EUR 53 900**.

4. SLĒDZIENS

Veicot īpašuma novērtējumu, ir noteikta:

tirgus vērtība 2024. gada 16. jūlijā ir
53 900 EUR (piecdesmit trīs tūkstoši deviņi simti eiro),

tai skaitā:

zemes gabala tirgus vērtība 50 300 EUR (piecdesmit tūkstoši trīs simti eiro);
apbūves tirgus vērtība 3 600 EUR (trīs tūkstoši seši simti eiro).

Augstāk minētās vērtības ir labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem.

Sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs
(profesionālās kvalifikācijas sertifikāts nr.26)

Arvīds Badūns
(personiskais paraksts*)

5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

Šajā atskaitē atspoguļotās analīzes, viedokļi un secinājumi balstās uz sekojošiem pieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem:

1. Vērtētāji pieņem, ka īpašuma tiesības un fiziskos parametrus apliecinošie dokumenti ir patiesi.
2. Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā tirgus vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu. Tiek uzskatīts, ka šī informācija ir ticama un pareiza.
3. Īpašuma stāvoklis tika noteikts, apskatot to vizuāli uz vietas, kā arī izmantojot vērtējuma pasūtītāja un citu personu mutiski sniegto informāciju.
4. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kas eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz tirgus vērtību.
5. Aprēķini un prognozes ir pakļauti nenoteiktībai un variācijām, atkarībā no nākotnes notikumiem, ko nevar precīzi paredzēt. Tādējādi aprēķini netiek pasniegti kā rezultāti, kurus būtu jāsasniedz, faktiski sasniegtie rezultāti varētu būtiski atšķirties no plānotajiem.
6. Ir pieņemts, ka nav īpašu stāvokļu, kas pazemina vai paaugstina īpašuma tirgus vērtību, un kas var tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskām izpētes metodēm.
7. Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, tas nav paredzēts nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamo īpašumu, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējas novērtētāju un pasūtītāja rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
8. Vērtētāju pienākums nav liecināt tiesas procesā vai būt par lieciniekiem izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar vērtējamo Objektu, ja vien šāda nepieciešamība ar tiem netiek iepriekš īpaši saskaņota.
9. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.
10. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētāji par tiem neatbild.
11. Noteiktās vērtības ir spēkā pie esošajiem LR normatīvajiem aktiem. Šo normatīvo aktu izmaiņu gadījumā noteiktās vērtības var mainīties.

6. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Mēs apliecinām, ka pamatojoties uz mūsu pārlicību un zināšanām:

- tiek uzskatīts, ka faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza,
- secinājumus un aprēķinu rezultātus iespaido tikai atskaites tekstā minētie pieņēmumi un tos ierobežojošie apstākļi,
- tās ir mūsu personīgās domas, viedokļi un secinājumi,
- mums nav pašreizējas vai perspektīvas intereses par vērtējamo īpašumu un mums nav personīgu interešu vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kas saistītas ar novērtējamo Objektu,
- mūsu darba apmaksā nav atkarīga no iepriekš noteiktas vērtības paziņošanas vai vērtību virzīšanas tā, lai tās nāktu par labu klientam, vērtības noteikšanas lieluma, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta vai kāda cita sekojoša notikuma,
- secinājumi tika veikti un šī atskaite sagatavota saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013,
- vērtējamā īpašuma apskati klātienē veica asistents Jānis Girdjuks, pēc kuras tika sastādīta šī atskaite.

Sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs
(profesionālās kvalifikācijas sertifikāts nr.26)

Arvīds Badūns
(personiskais paraksts*)

Pielikumi
(dokumentu kopijas)

Nodalījuma noraksts

Latgales rajona tiesa

Briģu pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 151

Kadastra numurs: 68460100024

Nosaukums: Zilupes arodvidusskola

"Zilupes arodvidusskola", Opuļi, Briģu pag., Ludzas nov.

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Nekustamais īpašums sastāv no pieciem zemes gabaliem.		42.45 ha
2.1. Zemes gabals ar kadastra numuru 6846- 008- 0030.		8.2 ha
3.1. Zemes gabals ar kadastra numuru 6846- 008- 0031.		4.2 ha
4.1. Zemes gabals ar kadastra numuru 6846- 008- 0032.		4.5 ha
5.1. Zemes gabals ar kadastra numuru 6846- 010- 0024.		13.25 ha
6.1. Zemes gabals ar kadastra numuru 6846- 010- 0083.		12.3 ha
7.1. Izpildot kadastrālo uzmērīšanu, zemes īpašuma kopplatība var tikt precizēta. <i>Žurn. Nr. 3028, lēmums 08.12.1999., tiesnese Elīna Volika</i>		
8.1. Uz zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 6846 010 0024 atrodas nedzīvojamā ēka (kadastra apzīmējums 6846 010 0024 001). <i>Žurn. Nr. 300000772871, lēmums 31.05.2004., tiesnese Elīna Volika</i>		1566.6 m ²
9.1. Nekustamā īpašuma sastāvs pēc atdalīšanas:		
9.2. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 68460100024).Izpildot kadastrālo uzmērīšanu, zemes kopplatība var tikt precizēta.		13.25 ha
9.3. Būve (kadastra apzīmējums 68460100024001). <i>Žurn. Nr. 300006312426, lēmums 10.11.2023., tiesnese Vija Pužule</i>		
I daļas 2.iedaļa Atdalītie zemes gabali, servitūtu un reālnastu pārgrozījumi un dzēsumi	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Atdalīta zemes vienība ar kadastra apzīmējumu: 68460080030.		8.2 ha
1.2. Atdalīta zemes vienība ar kadastra apzīmējumu: 68460080031.		4.2 ha
1.3. Atdalīta zemes vienība ar kadastra apzīmējumu: 68460080032.		4.5 ha
1.4. Atdalīta zemes vienība ar kadastra apzīmējumu: 68460100083.		12.3 ha
1.5. Pamats: 2023.gada 30.oktobra nostiprinājuma lūgums Nr.2-8e/23/23. <i>Žurn. Nr. 300006312426, lēmums 10.11.2023., tiesnese Vija Pužule</i>		
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: VALSTS LATVIJAS REPUBLIKAS ZEMKOPĪBAS MINISTRIJAS, nodokļu maksātāja kods 90000064161, personā.Īpašuma tiesības nostiprinātas uz zemi. <i>Grozīts Saistīts ar ierakstiem: II daļas 1.iedaļa 2.1 (224099003028), 4.1 (300001067866)</i>	1	
2.1. Pamats: 1999. gada 8. oktobra LR Zemkopības ministrijas uzziņa Nr.11.1/1858, 1998. gada 22. oktobra LR Zemkopības ministrijas rīkojums Nr.218.		

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
<i>Žurn. Nr. 3028, lēmums 08.12.1999., tiesnese Elīna Volika</i>		
3.1. Pamats ēkas pievienošanai: 2004. gada 26. aprīļa Latgales apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas spriedums Lieta Nr.C 03041104, 411/04. <i>Žurn. Nr. 300000772871, lēmums 31.05.2004., tiesnese Elīna Volika</i>	1	
4.1. Grozīt ierakstu Nr. 1.1 (žurnāla Nr. 3028, 1999) un izteikt šādā redakcijā: Īpašnieks: Latvijas valsts Izglītības un zinātnes ministrija, nodokļu maksātāja kods 90000022399 personā.		
4.2. Pamats: 2004. gada 30. septembra pieņemšanas/nodošanas akts Nr.20, 2004. gada 30. septembra Ministru kabineta rīkojums Nr.717.		
4.3. Persona: Latvijas Republikas Zemkopības ministrija, nodokļu maksātāja kods 90000064161. Īpašuma tiesība izbeigusies. <i>Žurn. Nr. 300001067866, lēmums 16.05.2005., tiesnese Elīna Volika</i>	0	

III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu	Platība, lielums
1.1. Atzīme - ceļa servitūts. <i>Dzēsts Saisīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 2.1 (300006312426)</i>	267 m
2.1. Atzīme - ceļa servitūts. <i>Dzēsts Saisīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 2.1 (300006312426)</i>	386 m
3.1. Atzīme - ceļa servitūts. <i>Dzēsts Saisīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 2.1 (300006312426)</i>	489 m
4.1. Atzīme - ceļa servitūts. <i>Dzēsts Saisīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 2.1 (300006312426)</i>	98 m
5.1. Atzīme - ceļa servitūts. <i>Dzēsts Saisīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 2.1 (300006312426)</i>	32 m
6.1. Atzīme - ceļa servitūts. <i>Dzēsts Saisīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 2.1 (300006312426)</i>	33 m
7.1. Atzīme - uz zemes atrodas citām personām piederošas ēkas un būves ar kadastra numuru 6846-510-0004. <i>Dzēsts Saisīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005993020)</i>	
8.1. Pamats: 1999. gada 8. oktobra LR Zemkopības ministrijas uzziņa Nr.11.1/1858. <i>Žurn. Nr. 3028, lēmums 08.12.1999., tiesnese Elīna Volika Dzēsts Saisīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 2.1 (300006312426)</i>	
9.1. Atzīme - ceļa servitūta teritorija. <i>Žurn. Nr. 300006312426, lēmums 10.11.2023., tiesnese Vija Pužule</i>	0.0192 ha

III daļas 2.iedaļa Pārgrozījumi pirmās iedaļas ierakstos, šo ierakstu un to pārgrozījumu dzēsumi	Platība, lielums
1.1. Dzēsta 1. iedaļas atzīme Nr.7.1 (žurnāla Nr.224099003028, 08.12.1999). Pamats: 2023.gada 28.jūlija nostiprinājuma lūgums Nr.2-8e/23/17. <i>Žurn. Nr. 300005993020, lēmums 07.08.2023., tiesnese Tatjana Ivanova</i>	
2.1. Dzēsta 1. iedaļas atzīme Nr.1.1, 2.1, 3.1, 4.1, 5.1, 6.1, 8.1 (žurnāla Nr.224099003028, 08.12.1999). Pamats: 2023.gada 30.oktobra nostiprinājuma lūgums Nr.2-8e/23/23. <i>Žurn. Nr. 300006312426, lēmums 10.11.2023., tiesnese Vija Pužule</i>	

Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.

Informācija par apgrūtinājumiem, kas attiecas uz īpaši aizsargājamām dabas teritorijām vai mikroliegumiem – pieejama dabas datu pārvaldības sistēmā OZOLS <https://ozols.gov.lv/pub>

Informācijas prasītājs: Zane Spole. Pieprasījums izdarīts 30.04.2024 14:49:20.

Maksa par informāciju fiksēta Jūsu rēķinā.

Piezīme. Saskaņā ar Eiropas Parlamenta un Padomes 2016.gada 27.aprīļa Regulu Nr.2016/679 par fizisku personu aizsardzību attiecībā uz personas datu apstrādi un šādu datu brīvu apriti un ar ko atceļ Direktīvu 95/46/EK (Vispārīgā datu aizsardzības regula) katrs informācijas pieprasījums no datubāzes tiek reģistrēts.

LATVIJAS REPUBLIKA

ZEMES ROBEŽU, SITUĀCIJAS
UN APGRŪTINĀJUMU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 6846 010 0024

Adrese: "Zilupes arodvidusskola", Opuļi, Briģu pagasts, Ludzas novads

Robežas noteiktas atbilstoši Briģu pagasta TDP 1992.gada 26.marta 20.sasaukuma 13.sesijas lēmumam,
Briģu pagasta padomes 1994.gada 16.decembra lēmumam Nr.64 (protokols Nr.8).

Zemes vienība ir kamerāli pārzīmēta

Robežas noteiktas: 1997.gada 5.novembrī

Plāns sastādīts pēc 1997.gada robežu ierādīšanas materiāliem mērogā 1: 10 000 ar mēroga 1: 10 000 noteiktību

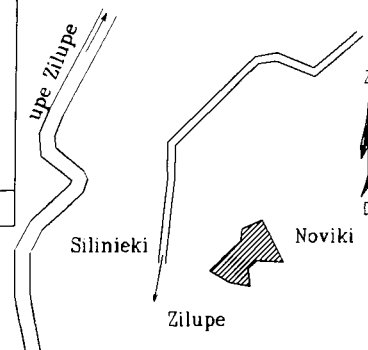
Zemes vienības platība: 13.25 ha

Zemes vienības platība tiks precizēta pēc zemes vienības robežu kadastrālās uzmērīšanas

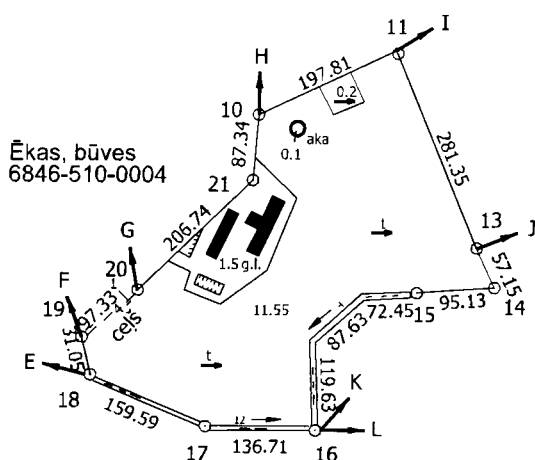
ZEMES LIETOŠANAS VEIDU EKSPLIKĀCIJA

Zemes vienības platība ha	Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	tajā skaitā				Meži	Krūmāji	Purvi	Ūdens objektu zeme	tajā skaitā		Zem zem ēkām un pagalmiem	Zeme zem ceļiem	Pārējās zemes
		Aramzeme	Augļu dārzeņi	Plavas	Ganības					zem ūdeņiem	zem zivju dīķiem			
13.25	11.45	11.45	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.8	-	-

ZEMES VIENĪBAS IZVIETOJUMA SHĒMA



ZEMES VIENĪBA UZMĒRĪTA BRĪVA KOORDINĀTU SISTĒMĀ



APGRŪTINĀJUMI:

- servitūta ceļš - 98 m

ROBEŽU APRAKSTS

- No E līdz F Ludzas virsmežniecības zeme
- No F līdz G O.Puncule saimniecības zeme
- No G līdz H Koop. "Opolji" zeme
- No H līdz I Briģu pagasta pašvaldības zeme
- No I līdz J J.Ivūlonoka saimniecības zeme
- No J līdz K A.Prōtasova saimniecības zeme
- No K līdz L valsts rezerves zeme
- No L līdz E Briģu pagasta pašvaldības zeme

Kontūru fotoplāna Nr.2118

Nr.zemes ierīcības projektā 2^a

Zemes vienības platība 13.25 ha

Zemes robežu, situācijas un aprūtinājumu plāns

6846 010 0024

Plāna mērogs 1: 10 000 ar mēroga 1: 10 000 noteiktību

2. lapa no 2

Mērniece Lilita Gavare sertifikāta Nr.AB0123

Plāns sagatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011. gada 27. decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"

LR VZD LATGALES REĢIONĀLĀ NODAĻA

BŪVES
TEHNISKĀS INVENTARIZĀCIJAS LIETA

Numurs: 68460100024001-02

Lapu skaits: 5

BŪVES KADASTRA APZĪMĒJUMS

68460100024001

Liellopu ferma
(Būves nosaukums)

ADRESE: Ludzas raj.
Brīgu pag.
Opuļi
Zilupes arodvidusskola

Atzīme par atsavināšanas aizliegumu vai apgrūtinājumu <i>nav</i>		
_____	_____	_____
(Pamatojums)	(Vārds, Uzvārds)	(Paraksts)

Tehniskās inventarizācijas izpildītāji:
Izpildes datums: 27.02.2004

Janīna Taukača
[Signature]
(Paraksts)

Tehniskās inventarizācijas darba pārbaudītājs:
Pārbaudes datums: 27.02.2004

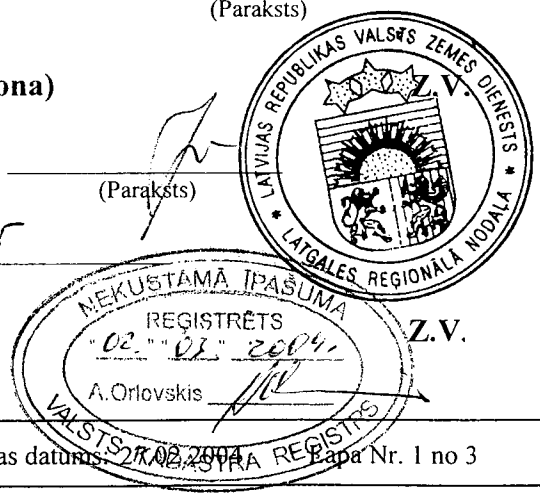
Imants Daugerts
[Signature]
(Paraksts)

Reģionālās nodaļas vadītājs (pilnvarotā persona)

[Signature] *[Signature]*
(Vārds, Uzvārds) (Paraksts)

Datums: 2004. gada "2." martā

Atzīme par reģistrāciju NĪVKR



INFORMĀCIJA PAR PASŪTĪJUMU

Tehniskās inventarizācijas veids: Būves pilna pirmreizējā tehniskā inventarizācija

Tehniskās inventarizācijas pasūtītāji: ZILUPES ARODVIDUSSKOLA

Iesniegtie dokumenti:

Nr. 15990 Pasūtījuma pieteikums
24.02.2004 Valsts zemes dienests

INFORMĀCIJA PAR BŪVI

Būves galvenais izmantošanas veids:	1271 Lauku saimniecību nedzīvojamās ēkas
Kapitalitātes grupa	II
Apbūves laukums	1688.7 (apbūves laukuma kv.m.)
Būvtilpums	5197 (kub.m.)
Stāvu skaits	
Virszemes:	1
Pazemes:	0
Telpu grupu skaits	1
Dzīvokļu skaits	0
Pēdējās apsekošanas datums:	24.02.2004
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1985
Ekspluatācijā pieņemšanas gads:	1985
Konstruktīvo elementu apraksts:	
Pamati	Dzelzsbetons/ betons
Ārsienas	Ķieģeļi/ paneļi
Pārsegumi	Dzelzsbetons/ betons
Jumts	Azbestcimenta loksnes
Fiziskais nolietojums (%):	55

Būves labiekārtojums:

Elektroapgāde

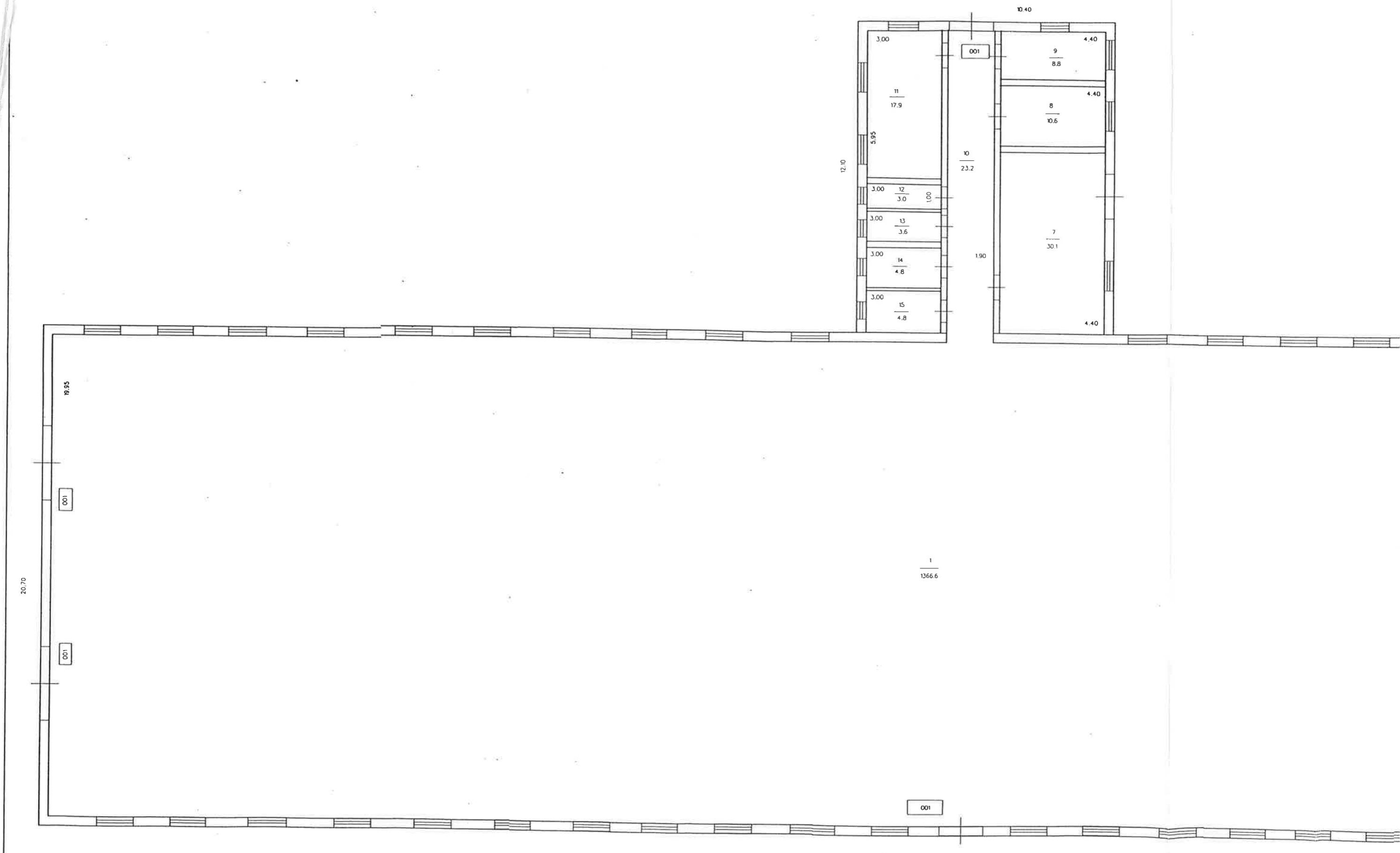
Aukstā ūdens apgāde

Patvaļīgās būvniecības pazīmes: - NAV

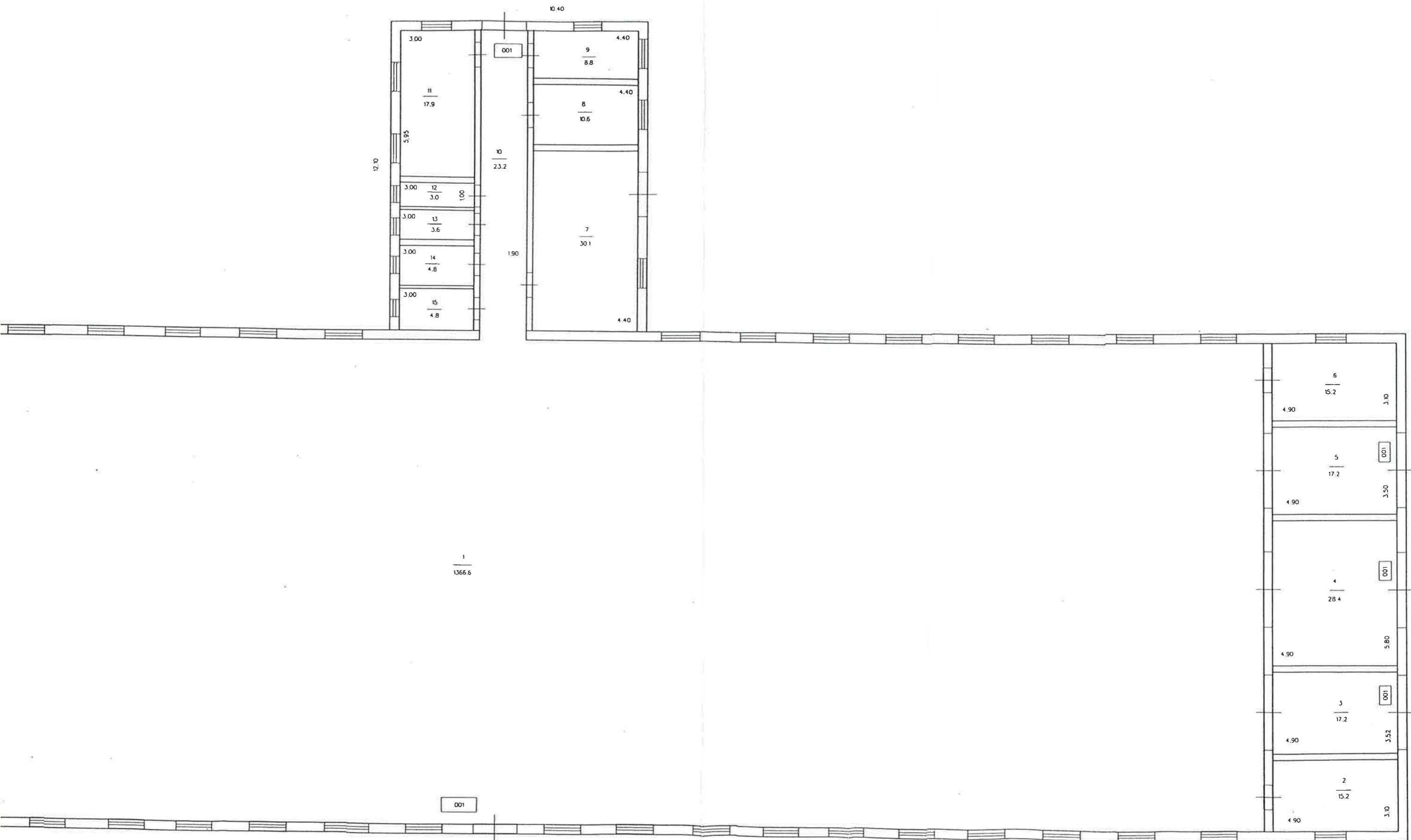
BŪVES EKSPLIKĀCIJA

Kopējā platība (kv.m.):	1566.6
Lietderīgā platība (kv.m.):	1566.6
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	1566.6
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	1566.6

TELPU GRUPAS EKSPLIKĀCIJA



BŪVES 1. STĀVA PLĀNA SHĒMA



Būves kadastra apzīmējums: 6846 010 0024 001

Telpu grupas Nr.	Adrešes Nr.	Telpu grupas nosaukums	Telpu grupas kopējā platība (kv.m.)
001		Ferma	1566.6

Telpu grupas numurs	Adrešes numurs	Telpu grupas izmantošanas veids				
001		1271	Lauku saimniecību nedzīvojamās ēkas telpu grupa			
Stāvs	Telpas Nr.	Telpas nosaukums	Telpas platība (kv.m.)		Telpas augstums	Patvaļīgās būvniecības pazīmes
			Nedzīvojamā iekštelpa	Nedzīvojamā ārtelpa		
1	1	Ferma	1366.6		2.80	
1	2	Palīgtelpa	15.2		2.80	
1	3	Palīgtelpa	17.2		2.80	
1	4	Palīgtelpa	28.4		2.80	
1	5	Palīgtelpa	17.2		2.80	
1	6	Palīgtelpa	15.2		2.80	
1	7	Palīgtelpa	30.1		2.50	
1	8	Palīgtelpa	10.6		2.50	
1	9	Palīgtelpa	8.8		2.50	
1	10	Koridors	23.2		2.50	
1	11	Palīgtelpa	17.9		2.50	
1	12	Palīgtelpa	3.0		2.50	
1	13	Palīgtelpa	3.6		2.50	
1	14	Palīgtelpa	4.8		2.50	
1	15	Palīgtelpa	4.8		2.50	
Kopā			1566.6	0.0		
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.)				1566.6		

KOPIJA PAREIZA
 Valsts zemes dienesta
 Latgales reģionālās nodaļas
 Rēzeknes biroja arhīvests
Aleksejs Jefimovs
 Rēzeknē, 2017. gada 25. maijā



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
68460100024	Zilupes arodvidusskola	10898	151	Briģu pagasts, Ludzas novads

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	10898
Kopplatība:	13.2500
Platības mērvienība:	ha
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	23393 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	23393 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
68460100024	1/1	7553	"Zilupes arodvidusskola", Opuļi, Briģu pag., Ludzas nov., LV-5707

Kadastrālā vērtība (EUR):	7553
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Nekustamā īpašuma objekta platība:	13.2500
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	40
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	21200 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	13.2500
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	11.4500
t.sk. Aramzemes platība:	11.4500
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:	1.8000
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0000

Būves

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
68460100024001	1/1	3345	"Zilupes arodvidusskola", Opuli, Brīgu pag., Ludzas nov., LV-5707

Kadastrālā vērtība (EUR):	3345
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	2193 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	1566.6
Nosaukums:	Liellopu ferma
Galvenais lietošanas veids:	1271 - Lauksaimniecības nedzīvojamās ēkas
Būves tips:	12710105 - Kūtis ar kopējo platību, lielāku par 60 m2, un zvērkopības ēkas
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1985
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	1985
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	24.02.2004

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	1
Virszemes stāvu skaits:	1
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums (%):	55
Nolietojuma aprēķina datums:	-

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
68460100024001001	-

Kadastrālā vērtība (EUR):	3345
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	2193 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Nosaukums:	Ferma
Lietošanas veids:	1271 - Lauksaimniecības nedzīvojamās ēkas telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	15
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	24.02.2004
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	Ferma	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.8	-	-	1366.6	-
2	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.8	-	-	15.2	-
3	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.8	-	-	17.2	-
4	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.8	-	-	28.4	-
5	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.8	-	-	17.2	-
6	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.8	-	-	15.2	-
7	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.5	-	-	30.1	-
8	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.5	-	-	10.6	-
9	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.5	-	-	8.8	-

10	Koridors	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.5	-	-	23.2	-
11	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.5	-	-	17.9	-
12	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.5	-	-	3.0	-
13	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.5	-	-	3.6	-
14	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.5	-	-	4.8	-
15	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.5	-	-	4.8	-

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	1688.7 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	5197.0 kub.m.	-	-

Būves konstruktīvie elementi

Nosaukums	Materiāls	Konstrukcijas veids	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)	Nolietojums (%)
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	-	1985	1985	55
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Cits neklasificēts materiāls	-	1985	1985	55
Pārsegumi	Betona, dzelzsbetona, ķieģeļu mūra velves	-	1985	1985	55
Jumta segums	Azbestcimenta loksnes	-	1985	1985	55

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Aukstā ūdens apgāde. Vietējā. Artēziskā		
Elektroapgāde. Centralizētā		

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