



2025.gada 15.decembris

Atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas
Līvānu novadā, Turku pagastā, “Veceļu sādža, Vīķi”
Nosaukums: Vīķi
piespiedu pārdošanas vērtību

Latgales apgabaltiesas 27. iecirkņa
zvērīnātai tiesu izpildītājam
Žannai Osipovai

Cienījamā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 7686 004 0054, kas atrodas **Līvānu novadā, Turku pagastā, “Veceļu sādža, Vīķi”**, ir reģistrēts Turku pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.1000 0004 3493 un sastāv no 2(divām) zemes vienībām ar kopējo platību 37,4ha: apbūvētas zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 7686 004 0054 un kopējo platību 30,7 ha, un zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 7686 004 0057 un kopējo platību 6,7 ha, zemesgrāmatas nodalījumā neregistrētas jaunbūves (dzīvojamās ēkas) ar kadastra apzīmējumu 7686 004 0054 009 un kopējo platību 577,29 m², zemesgrāmatas nodalījumā neregistrēta dīķa ar kadastra apzīmējumu 7686 004 0057 005 un kopējo platību 3600 m², zemesgrāmatas nodalījumā neregistrēta dīķa ar kadastra apzīmējumu 7686 004 0057 004 un kopējo platību 3600 m², zemesgrāmatas nodalījumā neregistrēta dīķa ar kadastra apzīmējumu 7686 004 0057 003 un kopējo platību 2200 m², zemesgrāmatas nodalījumā neregistrēta dīķa ar kadastra apzīmējumu 7686 004 0057 002 un kopējo platību 2000m², zemesgrāmatas nodalījumā neregistrēta dīķa ar kadastra apzīmējumu 7686 004 0057 001 un kopējo platību 1500 m², zemesgrāmatas nodalījumā neregistrēta dīķa ar kadastra apzīmējumu 7686 004 0054 002 un kopējo platību 9000 m², zemesgrāmatas nodalījumā neregistrēta dīķa ar kadastra apzīmējumu 7686 004 0054 007 un kopējo platību 12300 m², zemesgrāmatas nodalījumā neregistrēta dīķa ar kadastra apzīmējumu 7686 004 0054 006 un kopējo platību 17000 m², zemesgrāmatas nodalījumā neregistrēta dīķa ar kadastra apzīmējumu 7686 004 0054 005 un kopējo platību 6500 m², zemesgrāmatas nodalījumā neregistrēta dīķa ar kadastra apzīmējumu 7686 004 0054 004 un kopējo platību 17200 m², zemesgrāmatas nodalījumā neregistrēta dīķa ar kadastra apzīmējumu 7686 004 0054 003 un kopējo platību 4900 m², zemesgrāmatas nodalījumā neregistrēta dīķa ar kadastra apzīmējumu 7686 004 0054 001 un kopējo platību 2700 m² (turpmāk tekstā „Objekts”) novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.

Atzinums paredzēts, iesniegšanai **Latgales apgabaltiesas 27. iecirkņa zvērīnātai tiesu izpildītājai Žannai Osipovai**, izsoles sākuma cenas noteikšanai un nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

Atzinums pamatojas uz Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 un vislabākā izmantošanas veida koncepciju saskaņā ar tirgus vērtības definīciju. Mūsu viedoklis balstās uz vērtētāju zināšanām par nekustamā īpašuma tirgu, pieejamo informāciju par vērtēšanas objektu un prasmi analizēt nekustamā īpašuma tirgus notikumus. Turpmāk minētā vērtība ir vērtētāju labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem, kā arī punktā 5.1 minētajiem pamatpieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem.

“Piespiedu pārdošana” ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze. Cena, par kādu pārdevējs piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros (LVS 401:2013). Vērtējamā īpašuma gadījumā piespiedu pārdošanas vērtība ir noteikta pie pieņēmuma, ka īpašums tiek atsavināts izsolē termiņā, kas nav pietiekams atbilstošam piedāvājumam.

Darām Jums zināmu SIA "INTERBALTIJA" atzinumu, ka nekustamā īpašuma, kas atrodas **Līvānu novadā, Turku pagastā, "Veceļu sādža, Vīķi"**, 2025.gada 11.decembrī* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība ir

68 400 (sešdesmit astoņi tūkstoši četri simti) **eiro**.

***- nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.**

Noteiktā piespiedu pārdošanas vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs un tehniskais stāvoklis atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja telpu lietošana nav ierobežota ar atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamajiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā, vai vērtējamā īpašuma sastāva izmaiņu gadījumā, kā arī izmantošanas veida maiņas gadījumā, izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām tirgus vērtību izmaiņām, kas var notikt ārēju apstākļu ietekmes rezultātā.

Ar cieņu

Arnis Zeilis,
Valdes loceklis

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

SATURS

1. Vispārējā informācija
 - 1.1 Vērtējamais īpašums
 - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
 - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
 - 1.4 Vērtēšanas datums
 - 1.5 Vērtēšanas mērķis
 - 1.6 Īpašumtiesības
 - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.8 Pašreizējā izmantošana
 - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu
 - 1.10 Labākais izmantošanas veids
 - 1.11 Vērtējumā izmantotā informācija
 - 1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi
 - 1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi
 - 1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem
 - 1.15 Citi izdarītie pieņēmumi
2. Vērtējamā īpašuma novietojuma atzīme kartē
3. Fotoattēli
4. Vērtējamā īpašuma raksturojums
 - 4.1 Atrašanās vieta
 - 4.2 Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 7686 004 0054 apraksts
 - 4.2.1 Zemes vienības pieejamība, uzlabojumi pie zemes vienības, autotransporta plūsmas gar zemes vienību
 - 4.2.2 Zemes vienības konfigurācija un reljefs
 - 4.2.3 Zemes vienības uzlabojumi
 - 4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums
 - 4.2.5 Lauksaimniecības zemes un dīķu raksturojums
 - 4.2.6 Meža raksturojums
 - 4.3 Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 7686 004 0057 apraksts
 - 4.3.1 Zemes vienības pieejamība, uzlabojumi pie zemes vienības, autotransporta plūsmas gar zemes vienību
 - 4.3.2 Zemes vienības konfigurācija un reljefs
 - 4.3.3 Zemes vienības uzlabojumi
 - 4.3.4 Inženierkomunikāciju raksturojums
 - 4.3.5 Meža raksturojums
 - 4.4 Jaunbūves (dzīvojamās ēkas) ar kadastra apzīmējumu 7686 004 0054 009 apraksts
 - 4.5 Dīķu apraksts
5. Īpašuma vērtējums
 - 5.1 Vērtējuma pamatojums
 - 5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids
 - 5.3 Nekustamā īpašuma tirgus daļas, kurā ietilpst vērtēšanas objekts, raksturojums/analīze
 - 5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori
 - 5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus un piespiedu pārdošanas vērtību aprēķins
 - 5.5.1 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju.
 - 5.5.2 Vērtējamā īpašuma sastāvā ietilpstošās mežaudzes vērtības aprēķins ar ieņēmumu pieeju
 - 5.5.3 Iegūto rezultātu saskaņošana un apkopojums
 - 5.5.4 Piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins
 - 5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas
 - 5.7 Neatkarības apliecinājums
 - 5.8 Kopsavilkums
6. Pielikumi

1.VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

1.1 Vērtējamais īpašums	Nekustamais īpašums, kas atrodas Līvānu novadā, Turku pagastā, "Veceļu sādža, Viķi".
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.27 zvērināta tiesu izpildītāja Žanna Osipova.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta piespiedu pārdošanas vērtību vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2025.gada 11.decembris.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.
1.6 Īpašumtiesības	Fiziska persona. <u>Zemes īpašuma tiesības.</u> Pamats: 2007.gada 6. septembra pirkuma līgums iereģistrēts zvērināta notāra G.Daugavietes aktu un apliecinājumu reģistrā ar Nr. 5873; Pamats zemes pievienošanai: 2012.gada 28. novembra pirkuma līgums Nr.3846. <u>Ēku un būvju īpašumtiesības.</u> Pamats: 2023.gada 28.septembra BŪVATĻAUJA NR. BIS-BV-4.1-2023-5978 (34) "Dzīvojamās mājas jaunbūve "Viķos", Vecalos, Turku pagastā, Līvānu novadā; 2018.gada 09.maija Līvānu novada būvvaldes Akts par hidrotehnisko inženierbūvju pieņemšanu ekspluatācijā Kods 18011140761286 (18000070761286).
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 7686 004 0054 un kopējo platību 30,7 ha. Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 7686 004 0057 un kopējo platību 6,7 ha. Jaunbūve (dzīvojamās ēkas) ar kadastra apzīmējumu 7686 004 0054 009 un kopējo platību 577,29 m². Zemesgrāmatas nodaļījumā neregistrēts dīķis ar kadastra apzīmējumu 7686 004 0057 005 un kopējo platību 3600 m². Zemesgrāmatas nodaļījumā neregistrēts dīķis ar kadastra apzīmējumu 7686 004 0057 004 un kopējo platību 3600 m², Zemesgrāmatas nodaļījumā neregistrēts dīķis ar kadastra apzīmējumu 7686 004 0057 003 un kopējo platību 2200 m², Zemesgrāmatas nodaļījumā neregistrēts dīķis ar kadastra apzīmējumu 7686 004 0057 002 un kopējo platību 2000 m², Zemesgrāmatas nodaļījumā neregistrēts dīķis ar kadastra apzīmējumu 7686 004 0057 001 un kopējo platību 1500 m², Zemesgrāmatas nodaļījumā neregistrēts dīķis ar kadastra apzīmējumu 7686 004 0054 002 un kopējo platību 9000 m², Zemesgrāmatas nodaļījumā neregistrēts dīķis ar kadastra apzīmējumu 7686 004 0054 007 un kopējo platību 12300 m², Zemesgrāmatas nodaļījumā neregistrēts dīķis ar kadastra apzīmējumu 7686 004 0054 006 un kopējo platību 17000 m², Zemesgrāmatas nodaļījumā neregistrēts dīķis ar kadastra apzīmējumu 7686 004 0054 005 un kopējo platību 6500 m², Zemesgrāmatas nodaļījumā neregistrēts dīķis ar kadastra apzīmējumu 7686 004 0054 004 un kopējo platību 17200 m², Zemesgrāmatas nodaļījumā neregistrēts dīķis ar kadastra apzīmējumu 7686 004 0054 003 un kopējo platību 4900 m², Zemesgrāmatas nodaļījumā neregistrēts dīķis ar kadastra apzīmējumu 7686 004 0054 001 un kopējo platību 2700 m².
1.8 Pašreizējā izmantošana	Lauksaimniecības un meža zeme, lielas platības nepabeigta zemesgrāmatā neregistrēta dzīvojamā māja, ar 12 dīķiem.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Meliorētās lauksaimniecības zemju un mežu teritorija.

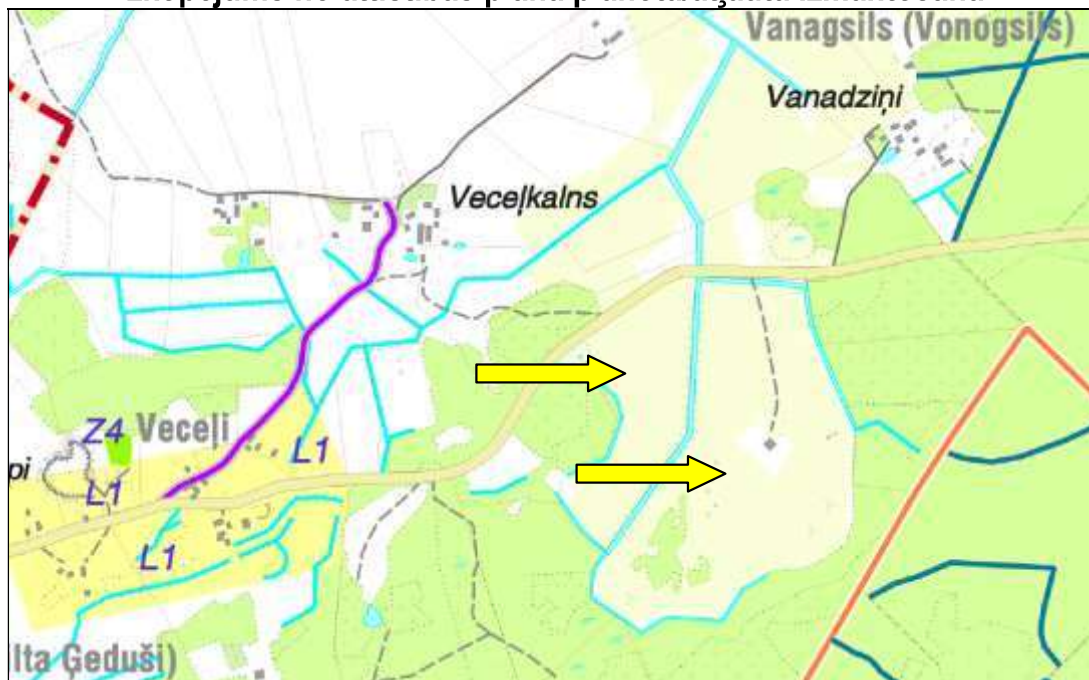
1.10 Labākais izmantošanas veids	Lauksaimniecības un meža zeme, lielas platības nepabeigta zemesgrāmatā neregistrēta dzīvojamā māja, ar 12 dīķiem.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	2025.gada 28.jūlija Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.27 zvērinātas tiesu izpildītājas Žannas Osipovas Pieprasījums Nr.16524/027/2025-NOS. Turku pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.1000 0004 3493 datorizdruka. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas. VMD Dienvidu virsmežniecības izziņa Nr. DVM.1-10/1707 meža inventarizācijas aktuālo datu izsniegšana īpašumam "Vīķi", Turku pag., Līvānu nov.. Izdruka no VMD datu bāzes – nogabalu raksturojošie rādītāji un nogabalu plāns. Taksācijas apraksts. Finanšu plūsmas plāns. Sortimentu periodu plāns. 2025.gada 9.septembra Līvānu novada pašvaldības Līvānu novada būvvaldes izziņa Nr.1.6.2/25/35 "Par nekustamo īpašumu "Vīķi", Turku pagastā, Līvānu novadā; 2023.gada 28.septembra BŪVATĻAUJA NR. BIS-BV-4.1-2023-5978 (34) "Dzīvojamās mājas jaunbūve "Vīķos", Vecajos, Turku pagastā, Līvānu novadā; 2018.gada 24.augusta Līvānu novada Būvvaldes izsniegtā BŪVATĻAUJA NR. BIS-BV-4.1-2018-4297 (44)– Dzīvojamās mājas būvniecība "Vīķi", Turku pagasts, Līvānu novads. 2019.gada 03.oktobra Paskaidrojuma raksts inženierbūvei (lēmums) Nr. BIS-BV-2.5-2019-1557 (2-1/19/100) – par sabiedriskās atpūtas vietas pie dīķiem būvniecību. 2017.gada 24.janvāra Līvānu novada Būvvaldes izsniegtā BŪVATĻAUJA NR. BIS-BV-4.4-2017-21 (11) – dīķu ierīkošana. 2018.gada 09.maija Līvānu novada Būvvaldes Akts par hidrotehnisko inženierbūvju pieņemšanu ekspluatācijā Kods 18011140761286 (18000070761286).
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Turku pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.1000 0004 3493 III.daļas 1.iedaļā izdarīta atzīme - ceļa servitūts 6 m - 0.1 km par labu Jura Vecēļa saimniecībai.
1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	Turku pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.1000 0004 3493 II.daļas 2.iedaļā izdarītās atzīmes.
1.15 Citi izdarītie pieņēmumi	- iepazīstoties ar iesniegtajiem dokumentiem – VMD (Valsts meža dienesta) nogabalu raksturojošiem rādītājiem, pieejamo informāciju no LR VZD (Valsts zemes dienesta) kadastra, izvērtējot pieejamo informāciju un veicot OBJEKTA apsekošanu, tika konstatētas atšķirības zemes platībās pa lietošanas veidiem abām vērtējamām zemes vienībām (skat. tabulā). Vērtējuma aprēķinos par pamatu tiek ņemtas platības atbilstoši situācijai dabā; - dzīvojamās ēkas nosacītā platība tiek pieņemta no vērtētājiem pieejamās informācijas - BŪVATĻAUJA NR. BIS-BV-4.1-2023-5978 (34); - sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, vērtētāji nesniedz telpu iekšējās apdares aprakstu un sanitārtehnisko ierīču aprakstu, un šī atzinuma ietvaros tiek pieņemts, ka vērtējamā īpašuma tehniskais stāvoklis ir celtniecības stadijā esoša būve; - vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

Novietojums



Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana

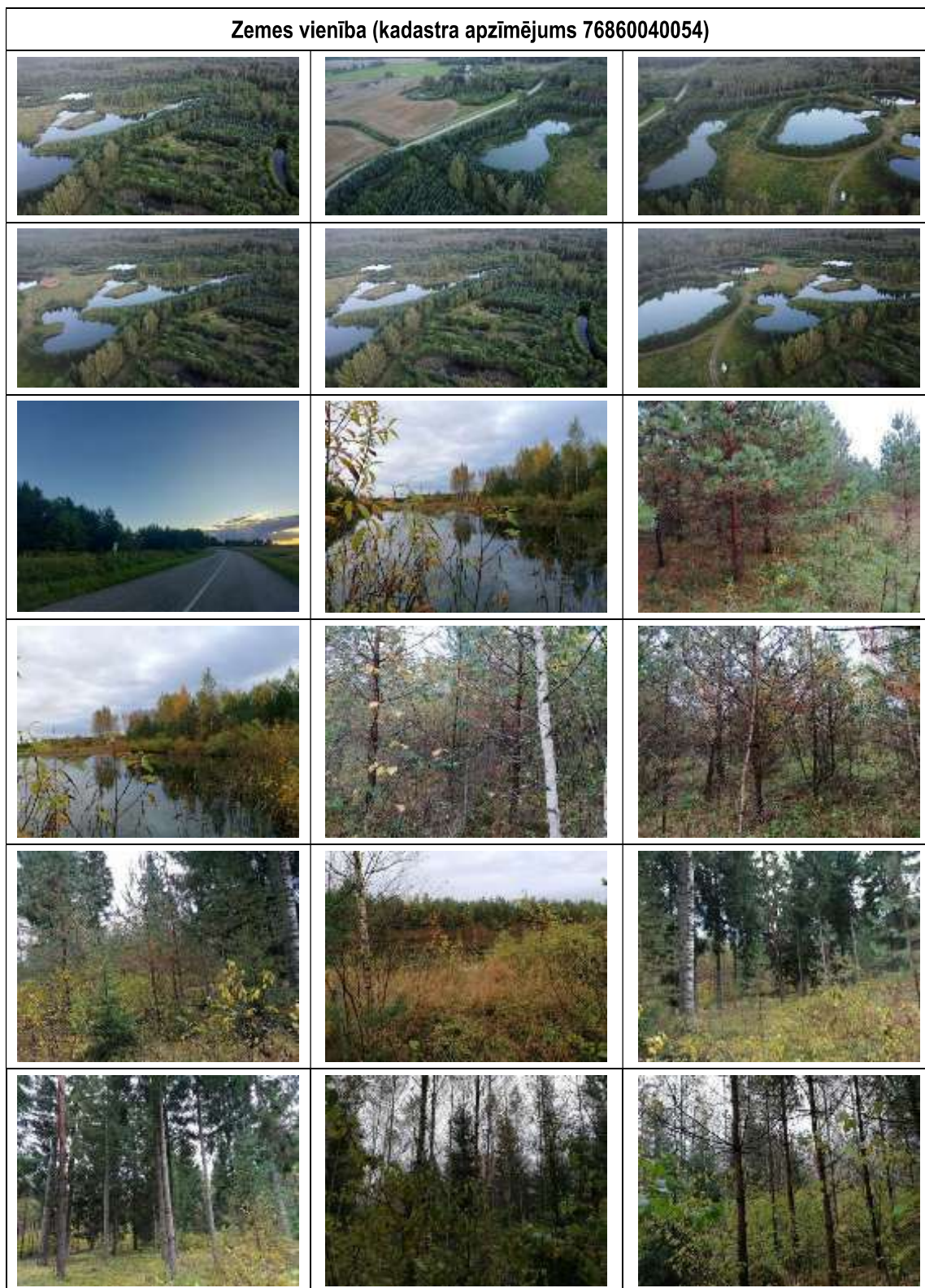


ZEME, UZ KURAS APBŪVE NAV PRIMĀRĀ ZEMES IZMANTOŠANA

M	Mežu teritorijas
Z1	Labiekārtota apstādījumu teritorija
Z3	Mazdārziņu teritorija
Z4	Kapsētu teritorija
L2	Lauksaimniecības zemes
L3	Mellorētās lauksaimniecības zemes
L4	Vērtīgās lauksaimniecības zemes
Ū	Ūdeņi

Informācijas avots: www.geolatvija.lv

3.FOTOATTĒLI







Zemes vienība (kadastra apzīmējums 76860040057)





4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Līvānu novada, Turku pagastā apdzīvotā vietā Vecēļi.

Attālums kilometros no vērtējamā nekustamā īpašuma līdz					
Meža ceļam	Vietējās nozīmes ceļam	Asfaltētam autoceļam	Pagasta centram	Rajona centram	Rīgai
-	0	0	2,8	16	176

Līdz tuvākai autobusa maršruta pieturvietai, kas atrodas uz autoceļa V754 aptuveni ir 350m.

	Teicams	Labs	Vidējs	Vājš	Slihts
Iedzīvotāju nodarbinātība -			X		
Darba vietu pieejamība-			X		
Iepirkšanās vietu pieejamība-			X		
Skolu pieejamība-			X		
Sabiedriskā transporta pieejamība-			X		
Atpūtas vietu pieejamība-			X		
Labiekārtojuma atbilstība-			X		
Tuvāko īpašumu atbilstība apskatāma īpašuma tipam-				X	
Kaitīgo apstākļu iedarbība (maza=teicams)-		X			
Drošība-			X		
Īpašumu izskats-			X		
Tirgus pievilcība-			X		

Kopumā vērtēšanas Objekta novietojums Līvānu novadā, Turku pagastā uzskatāms par apmierinošu.

Īpašuma sastāvā ir divas blakus esošas zemes vienības ar kopējo platību 37,4 ha:

- zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 7686 004 0054 un kopējo platību 30,7 ha;
- zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 7686 004 0057 un kopējo platību 6,7 ha.

4.2 Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 7686 004 0054 apraksts

Vērtējamā nekustamā īpašuma sastāvā ietilpst zemes vienība ar kopējo platību 30,7 ha. Uz zemes vienības atrodas nepabeigta dzīvojamā māja un 7(septiņi) dīķi.

Zemes eksplikācija	Ha pēc VZD	%	Ha pēc faktiskās situācijas dabā	%
Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	17,4	56,68	1,58	5,15
Meži	12,1	39,41	21,32	69,45
Ūdens objektu zeme	0,9	2,93	7,42	24,17
Zeme zem ceļiem	0,1	0,33	0,38	1,24
Pārēja zeme	0,2	0,65	0	0
KOPĀ	30,7	100%	30,7	100%

Iepazīstoties ar iesniegtajiem dokumentiem – VMD (Valsts meža dienesta) nogabalu raksturojošiem rādītājiem, pieejamo informāciju no LR VZD (Valsts zemes dienesta) kadastra, izvērtējot pieejamo informāciju un veicot OBJEKTA apsekošanu, tika konstatētas atšķirības zemes platībās pa lietošanas veidiem abām vērtējamām zemes vienībām (skat. tabulā). Vērtējuma aprēķinos par pamatu tiek ņemtas platības atbilstoši situācijai dabā.

4.2.1 Zemes vienības pieejamība, uzlabojumi pie zemes vienības, autotransporta plūsma gar zemes vienību

Piebraukšana zemes vienībai no autoceļa Līvānu – Gavartiene- Steķi (V754), kas klāts ar apmierinošas kvalitātes asfaltbetona ceļu segumu. Autotransporta plūsma gar īpašumu nav intensīva. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar autotransportu ir ērta.

4.2.2 Zemes vienības konfigurācija un reljefs

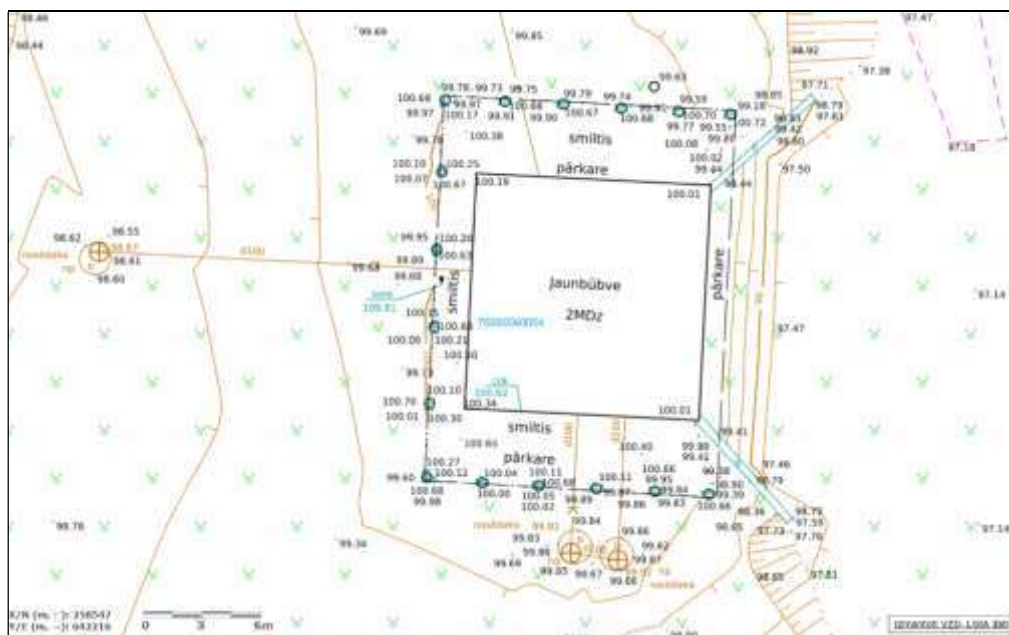
Zemes gabalam plānā ir neregulāra forma un tas ir ar līdzenu reljefu. Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots dīķu un ēkas uzturēšanai, mežsainiecībai. Pēc VZD datiem galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība.

4.2.3 Zemes vienības uzlabojumi

Zemes gabala lielāko daļu aizņem meži (tai skaitā jaunaudze) un dīķi. Daļa teritorijas ir norobežota ar metāla stabos stiprinātu metāla stieplu pinuma sieta sētu. Vārtu un sētu tehniskais stāvoklis ir apmierīošs.

4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	X	
Siltumapgāde	-	-
Ūdensapgāde	-	-
Kanalizācija		X (nosēdaka)
Gāzes apgāde	-	-
Citas izbūves/tīkli	-	-



Informācijas avots: www.kadastrs.lv

4.2.5 Lauksaimniecības zemes raksturojums

Lauksaimniecības zemes aizņem 1,58 ha vai 5,15% no kopējās zemes platības. Reljefs lielākajā teritorijas daļā ir nedaudz paugurains, augšnes ar zemu auglību – 25 balles, tās pēc VZD datiem ir meliorētas. Augšnes apstākļu un reljefa dēļ piemērotas ganībām un pļāvām. Zemes pašlaik netiek apsaimniekotas, daļēji aizaugušas ar krūmiem un kokiem.



Informācijas avots: www.melioracija.lv

4.2.6 Meža raksturojums

Mežs aizņem 21,32 ha jeb 70% no kopējās zemes platības. Reljefs ir viļņots. Meža augsnes pamatā ir auglīgās sausās minerālaugsnes. Mežizstrādi var veikt praktiski jebkuros laika apstākļos. Pēdējos desmit gados mežizstrāde ir veikta. Pievešanas attālums svārstās robežās no 0 m līdz 600 m. Zemes gabalā esošo mežaudžu sastāvu pamatā veido augstvērtīgās koku sugas priele, bērzs. Mežaudžu vecumstruktūru pamatā veido jaunaudzes un vidēja vecuma audzes.



Aizsardzības zona "C zona, 500 m" nozīmē teritoriju ap vērtīgām egļu mežaudžu nogabalām, kas atrodas 101–500 metru attālumā no šīs mežaudzes ārējās robežas. Tajā ir noteikti saimnieciskās darbības ierobežojumi, lai ierobežotu egļu astonezību mizgrauža izplatību.

Kas ir C aizsardzības zona?

- **Definīcija:** C zona ir trešā aizsardzības josla ap vērtīgām egļu mežaudžu nogabalām.
- **Attālums:** Tā aptver teritoriju no 101 līdz 500 metriem ap vērtīgo egļu mežaudzi.
- **Sastāvs:** Tajā ietilpst egļu mežaudzes, kur egle ir valdošā koku suga un vidējais caurmērs ir vismaz 20 cm.
- **Mērķis:** Samazināt mizgrauža savairošanos un pasargāt vērtīgās egļu audzes no bojājumiem.

Ierobežojumi C zonā

- **Koku ciršanas ierobežojumi:** noteiktos periodos (parasti no 1. aprīļa līdz 31. augustam) aizliegta galvenā cirte un rekonstruktīvā cirte.
- **Saimnieciskās darbības ierobežojumi:** nedrīkst veikt darbības, kas var veicināt mizgrauža izplatību (piemēram, atstāt svaigi cirstu egļu koksni bez apstrādes).
- **Apsaimniekošanas pasākumi:** īpašniekiem jāievēro Valsts meža dienesta rīkojumi par kaitēkļu ierobežošanu.

Informācijas avots: www.lvmgeo.lv un www.mezsaimnieks.lv

4.3 Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 7686 004 0057 apraksts

Vērtējamā nekustamā īpašuma sastāvā ietilpst zemes vienība ar kopējo platību 6,7 ha. Uz zemes vienības atrodas 5(pieci) dīķi.

Zemes eksplikācija	Ha pēc VZD	%	Ha pēc faktiskās situācijas dabā	%
Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	6,4	95,5	0	0
Meži	0	0	5,21	77,76
Ūdens objektu zeme	0,3	4,5	1,27	18,96
Zeme zem ceļiem	0	0	0,22	3,28
Pārēja zeme	0	0	0	0
KOPĀ	6,7	100%	6,7	100%

Iepazīstoties ar iesniegtajiem dokumentiem – VMD (Valsts meža dienesta) nogabalu raksturojošiem rādītājiem, pieejamo informāciju no LR VZD (Valsts zemes dienesta) kadastra, izvērtējot pieejamo informāciju un veicot OBJEKTA apsekošanu, tika konstatētas atšķirības zemes platībās pa lietošanas veidiem abām vērtējamām zemes vienībām (skat. tabulā). Vērtējuma aprēķinos par pamatu tiek ņemtas platības atbilstoši situācijai dabā.

4.3.1 Zemes vienības pieejamība, uzlabojumi pie zemes vienības, autotransporta plūsma gar zemes vienību

Piebraukšana zemes vienībai no autoceļa Līvānu – Gavartiene- Steķi (V754), kas klāts ar apmierinošas kvalitātes asfaltbetona ceļu segumu. Autotransporta plūsma gar īpašumu nav intensīva. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar autotransportu ir ērta.

4.3.2 Zemes vienības konfigurācija un reljefs

Zemes gabalam plānā ir neregulāra forma un tas ir ar līdzenu reljefu. Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots dīķu uzturēšanai, mežsaimniecībai. Pēc VZD datiem galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība.



Informācijas avots: www.melioracija.lv

4.3.3 Zemes vienības uzlabojumi

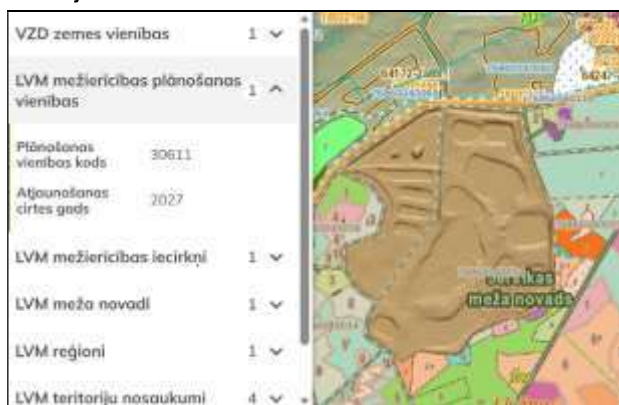
Zemes gabala lielāko daļu aizņem meži (tai skaitā jaunaudze) un dīķi.

4.3.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	-	-
Siltumapgāde	-	-
Ūdensapgāde	-	-
Kanalizācija	-	-
Gāzes apgāde	-	-
Citas izbūves/tīkli	-	-

4.3.5 Meža raksturojums

Mežs aizņem 5,21 ha jeb 78% no kopējās zemes platības. Reljefs ir līdzens. Meža augsnes ir auglīgās sausās minerālaugsnes. Mežizstrādi var veikt praktiski jebkuros laika apstākļos. Pēdējos desmit gados mežizstrāde nav veikta. Pievešanas attālums svārstās robežās no 0 m līdz 350 m. Zemes gabalā esošo mežaudžu sastāvu pamatā veido augstvērtīgās koku sugas priede, bērzs. Mežaudžu vecumstruktūru pamatā veido jaunaudzes vecuma audzes.



Informācijas avots: www.lvmgeo.lv

4.4 Jaunbūves (dzīvojamās ēkas) ar kadastra apzīmējumu 7686 004 0054 009 apraksts

Jaunbūves, kas atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 7686 004 0054, celtniecības gads nav zināms, taču uz vērtēšanas brīdi ir redzams, ka tās būvniecība nav pabeigta. Izmantotie celtniecības materiāli ir atbilstoši mūsdienu prasībām. Ēka ir celtniecības stadijā – ir ārsienas, jumta segums, taču nav logu, nav ārējās apdares. Tiek pieņemts, ka arī iekšējās ir bez apdares.

Līvānu novada būvvalde 24.08.2018 izdeva būvatļauju BIS-BV-4.1-2018-4297(44) objektam "Dzīvojamās mājas būvniecība "Viķi", Turku pagasts, Līvānu novads". Būvatļaujā ietvertie projektēšanas un būvdarbu uzsākšanas nosacījumi normatīvajos aktos noteiktajā termiņā netika izpildīti, ar Līvānu novada būvvaldes 2023.gada 23.februāra lēmumu Nr.1-8/23/41 2018.gada 24.augustā izdotā būvatļauja BIS-BV-4.1-2018-4297(44) atcelta un būvniecības lieta izbeigta. 2023.gada 28.septembrī Līvānu novada būvvalde izdeva būvatļauju Nr. BIS-BV-4.1-2023-5978 (34) Dzīvojamās mājas jaunbūvei „Viķos”, Vecēļos, Turku pagastā, Līvānu novadā. 2023.gada 28.septembra Būvatļaujā ir veikta atzīme par projektēšanas nosacījumu izpildi. Būvatļaujas derīguma termiņš ir līdz 2031.gada 13.oktobrim. Dzīvojamās mājas būvdarbi ir uzsākti. Dzīvojamā māja ir pirmsreģistrēta Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā.

Ēkas tehniskie parametri:

Apbūves laukums, m ²	399,35
Tilpums, m ³	1519
Nolietojums vai gatavības pakāpe	Nav ziņu
Kopējā telpu platība, m ²	577,29
1.stāvs, m ²	Nav ziņu
2.stāvs, m ²	Nav ziņu
pagrabstāvs, m ²	Nav ziņu

Ēkas konstruktīvie pamatelementi un to tehniskais stāvoklis:

Konstruktīvais pamatelements	Konstruktīvais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Dzelzbetona/betona	Apmierinošs
Ārsienas un nesošās starpsiena	Vieglbetona konstrukcija	Apmierinošs
Nenesošās starpsienas	Vieglbetona konstrukcija	Apmierinošs
Starpstāvu pārsegums	Nav ziņu	Apmierinošs
Ārsienu ārējā apdare	-	-
Jumta konstrukcija	Koka konstrukcija	Apmierinošs
Jumta segums	Profilētās skārda loksnes	Apmierinošs
Lietus ūdens novadīšana	-	-
Logu ailes	-	-
Ārdurvis	-	-
Iekšējās durvis	Nav ziņu	-
Garāžas vārti	-	-
Kāpnes	Nav ziņu	Apmierinošs

Telpu iekšējā apdare:

Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, vērtētāji nesniedz telpu iekšējās apdares aprakstu un šī atzinuma ietvaros tiek pieņemts, ka ka telpu iekšējā apdare nav veikta.

Sanitārtehniskās ierīces vannas istabā un tualetē:

Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, vērtētāji šī atzinuma ietvaros pieņem, ka vērtējamā īpašumā nav sanitārtehnisko ierīču.

Inženierkomunikāciju raksturojums:

Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, šī atzinuma ietvaros tiek pieņemts ka ēkā ir ievads elektroapgādei un kanalizācijai.

4.5 Dīķu apraksts

2019.gada 03.oktobrī Līvānu novada būvvaldē ir akceptēts Paskaidrojuma raksts Nr. BIS-BV-2.5-2019-1557 objektam "Sabiedriskā atpūtas vieta pie dīķiem". Saskaņā ar būvniecības ieceres dokumentācijā paredzēto risinājumu būvniecības ieceres realizācijas ietvaros tika paredzēta teritorijas labiekārtošana (peldvietas, autostāvvietas un ugunsкура vietas ierīkošana, labiekārtojuma elementu – laipu, soliņu, atkritumu urnu, bērnu rotaļu aprīkojuma uzstādīšana) zemes vienībā ar kad.apz.Nr.76860040057. Tā kā Paskaidrojuma rakstā paredzētie būvdarbi netika uzsākti Paskaidrojuma raksta akcepta derīguma termiņa laikā, ar būvvaldes 03.02.2023 lēmumu Nr.1-8/23/17 būvniecības ieceres akcepts atcelts un būvniecības lieta izbeigta.

2017.gada 24.janvārī Līvānu novada būvvalde izdeva būvatļauju Nr.BIS-BV-4.4-2017-21(11) 12 (divpadsmit) dīķu ar kopējo platību 8,25 ha ierīkošanai zemes vienībās ar kadastra apzīmējumiem 76860040054 un 76860040057. Pamatojoties uz 2018.gada 09.maija Līvānu novada Būvvaldes Aktu par hidrotehnisko inženierbūvju pieņemšanu ekspluatācijā Kods 18011140761286 (18000070761286), dīķi ir nodoti ekspluatācijā.