

Novērtējuma atskaite un tai pievienotie dokumenti paredzēti tikai atskaitē uzrādītajam lietošanas mērķim un nododami tikai ar to saistītajām fiziskajām un juridiskajām personām.

.....  
datums

Daugavpilī

## Latgales industriālajam tehnikumam

Par nekustamā īpašuma nomas maksu.

Pēc Jūsu lūguma veikts **nekustamā īpašuma daļas, lauksaimniecības zemes 24,49 ha platībā "Dagdas lauksaimniecības skola", Skaistas pagasts, Krāslavas novads**, nomas maksas noteikšana (turpmāk tekstā OBJEKTS).

Darba uzdevums – noteikt objekta Tirgus nomas maksu.

Vērtējuma mērķis – noteikt objekta nomas maksu, iznomāšanas vajadzībām.

Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošo informāciju par objektu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem pašreizējā tirgus situācijā.

**Objekta Tirgus nomas maksa 2024. gada 15. jūlijā ir:**

**2 200 EUR/gadā jeb 183,333 EUR/mēnesī.**

Šīs vērtība ir noteikta pie tiem nosacījumiem, kas uzskaitīti vērtējuma atskaitē.

Vērtība noteikta pamatojoties uz iepriekš notikušiem darījumiem. Tirgus situācijas izmaiņu gadījumā vērtības un termiņi var mainīties.

Vērtētājs neuzņemas atbildību par vērtējuma atskaitē neminētu apgrūtinājumu ietekmi uz objekta vērtības izmaiņām, kas varētu atklāties pēc objekta vērtēšanas datuma.

***Tirgus noma (īre) - aprēķinātā summa, par kādu īpašums vērtēšanas datumā būtu iznomāts savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu iznomātāju un labprātīgu nomnieku uz atbilstošiem nomas nosacījumiem, pēc atbilstoša piedāvājuma, un katrai pusei rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas (LVS 401:2013).***

Vērtējums nomas maksai izstrādāts saskaņā ar Latvijas Standartu LVS 401;2013.

Augstāk minētā vērtība ir precīzākais viedoklis, kādu var pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas. Mūsu viedokļa objektivitāti (neatkarību no vērtējuma apmaksas nosacījumiem, kā arī cita veida ieinteresētības) apliecina vērtējuma atskaitē pievienotais vērtētāju neatkarības apliecinājums.

Ja Jums ir kādi jautājumi, vai arī mēs varam sniegt Jums kādu tālāku palīdzību, lūdzu sazinieties ar mums pa tālruni +371 29 608949 vai e-mail: [jurisborskis@inbox.lv](mailto:jurisborskis@inbox.lv)

Juris Borskis

Sertifikāts Nr.74, nekustamā īpašuma vērtēšana  
LĪVA biedrs.

---

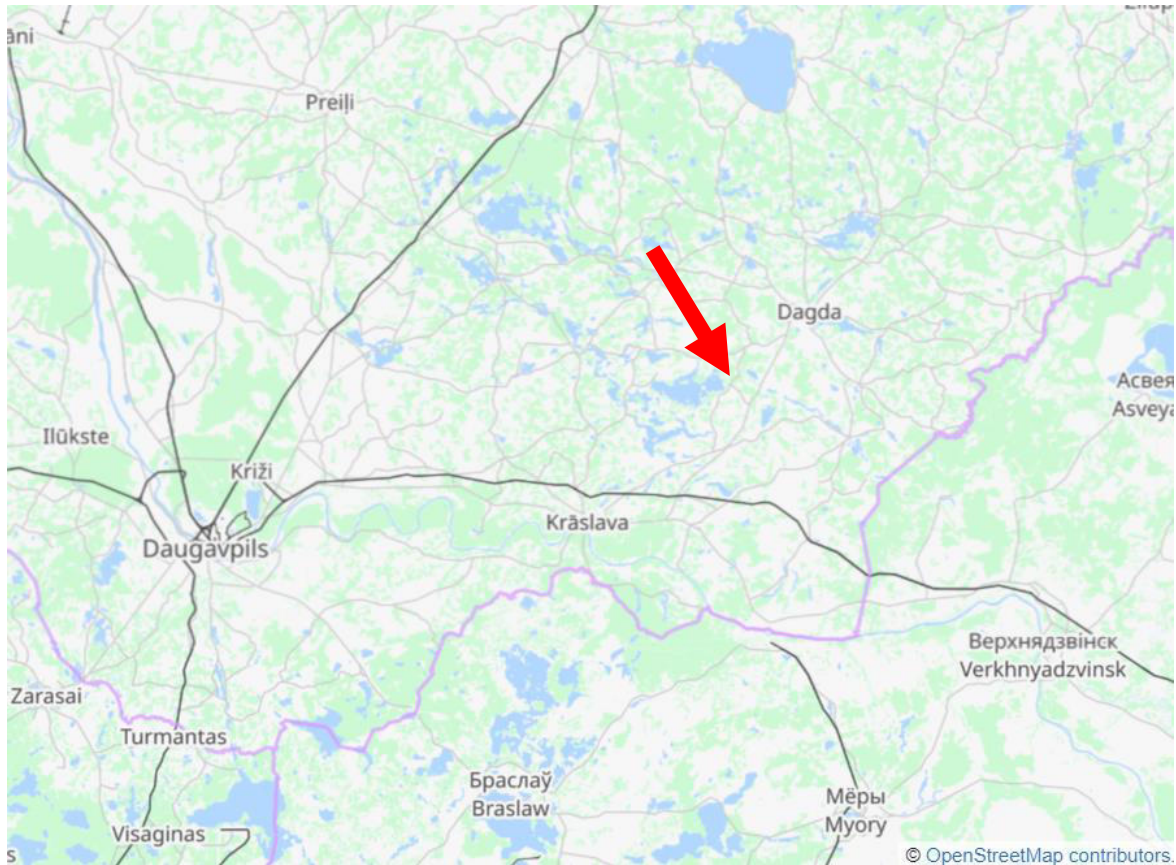
## SATURA RĀDĪTĀJS

GALVENĀ INFORMĀCIJA.....	1
Vērtējamā objekta apsekošana .....	2
Vērtējumā izmantotā dokumentācija .....	2
Īpašumtiesības .....	2
Atrašanās vieta un vispārējs raksturojums .....	2
Zemes gabala raksturojums .....	3
Labiekārtojums .....	3
Galvenie ierobežojumi un pieņēmumi .....	4
Nekustamā īpašuma vērtības aprēķins .....	4
Tirgus raksturojums.....	5
Izvēlētās vērtēšanas pieejas .....	5
Aprēķinos izmantotie īpašie pieņēmumi .....	6
Vērtību ietekmējoši faktori .....	6
Zemes vienības daļas tirgus vērtības aprēķins ar salīdzināmo darījumu pieeju.....	6
Nomas maksas aprēķins .....	10
Slēdziens.....	11
NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....	11
Vērtēšanas vispārēja metodika .....	12

## PIELIKUMI

1. 11.07.2024. Zemesgrāmatas nodaļējuma datorizdruka;
2. 18.06.2015. Zemes robežu plāna kopijas;
3. informatīvā izdruka no VZD kadastra informācijas datiem;
4. kartes skata izdruka;
5. LAD Ģeotelpiskais iesniegums 2024. gadā;
5. Kvalifikācijas Sertifikāta kopija;

## Objekta atrašanās vieta



Bulta norāda aptuveno atrašanos vietu.



OBJEKTA FOTOGRĀFIJAS

---



Zemes lietošanas bloks nr. 71275-21400



Zemes lietošanas bloks nr. 71275-21400



Zemes lietošanas bloks nr. 71275-21400



Zemes lietošanas bloks nr. 71275-21400



Zemes lietošanas bloks nr. 71275-21400



Zemes lietošanas bloks nr. 71275-21400





Zemes lietošanas bloks nr. 71275-21400



Zemes lietošanas bloks nr. 71275-21400



Zemes lietošanas bloks nr. 71275-21400



Zemes lietošanas bloks nr. 71275-21400



Zemes lietošanas bloks nr. 71240-21412



Zemes lietošanas bloks nr. 71240-21412





Zemes lietošanas bloks nr. 71230-21420



Zemes lietošanas bloks nr. 71223-21427



Zemes lietošanas bloks nr. 71223-21427



Zemes lietošanas bloks nr. 71223-21427



Zemes lietošanas bloks nr. 71256-21464



Zemes lietošanas bloks nr. 71256-21464



Zemes lietošanas bloks nr. 71256-21464



Zemes lietošanas bloks nr. 71256-21464

**Galvenā informācija**

<b>Adrese</b>	"Dagdas lauksaimniecības skola", Skaistas pag., Krāslavas nov., LV-5671.
<b>Kadastra numurs</b>	6088 002 0085
<b>Vērtējamais objekts</b>	Zemes vienības daļa, kas izmantojas lauksaimniecībā – 24,49 ha.
<b>Vērtēšanas datums</b>	2024. gada 15. jūlijs.
<b>Vērtējuma pasūtītājs</b>	Latgales industriālais tehnikums, Olga Aņisimoviča, t.26804773
<b>Vērtēšanas uzdevums</b>	Noteikt zemes tirgus nomas vērtību lauksaimniecības platībām.
<b>Vērtēšanas mērķis</b>	Pasūtītāja vajadzībām noteikt zemes vienības tirgus nomas maksu komersanta lietošanai.
<b>Noteiktā nomas maksa gadā</b>	<b>€ 2 200</b>
<b>Īpašumtiesības</b>	Īpašnieks ir Latvijas valsts Izglītības un zinātnes ministrijas personā, nodokļu maksātāja kods 90000022399. Īpašumtiesības apliecināošs dokuments – 18.09.2015. g. Skaistas pagasta zemesgrāmatu nodalījuma nr. 200 noraksts.
<b>Zeme</b>	Kadastra apzīmējums – 6088 002 0085. Kopējā platība – 47,23 ha. Iznomājamā platība – 24,49 ha, lauksaimniecībā izmantojamā teritorija.
<b>Labiekārtojums</b>	Objekts atrodas grantēta ceļa malā. Piebraukšanas iespējas pie objekta vērtējamās kā labas.
<b>Atrašanās vieta</b>	Krāslavas novada Skaistas pagasta apdzīvotā vieta Kaziņči tuvumā.
<b>Atļautā izmantošana</b>	Lauksaimniecībā izmantojamā teritorija.
<b>Pašreizējais izmantošanas veids</b>	Lauksaimniecībā izmantojamā teritorija.
<b>Labākais un efektīvākais izmantošanas veids</b>	Lauksaimniecībā izmantojamā teritorija.
<b>Apgrūtinājumi</b>	Vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjosla; Ūdensnotekas kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjosla; Ekspluatācijas aizsargjosla gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos; Ekspluatācijas aizsargjosla gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju; Valsts nozīmes arheoloģiskā pieminekļa teritorija un objekti
<b>Īpašie pieņēmumi</b>	Vērtējamā zemes platība pieņemts pamatojoties uz LAD informāciju 2024.gadam (sk. pielikumus).



---

## Vērtējamā īpašuma apsekošana

Vērtējamo īpašumu 2024. gada 15. jūlijā apsekoja vērtētājs Juris Borskis.

## Vērtējumā izmantotā dokumentācija

- 11.07.2024. Zemesgrāmatas nodaļuma noraksts;
- 18.06.2015. Zemes robežu plānu kopijas;
- 2024.gada LAD Ģeotelpiskais iesniegums;
- Kartes skata izdrukā;
- Informatīvā izdrukā no VZD kadastra informācijas datiem;

## Īpašumtiesības

Zeme un apbūve ir Latvijas valsts Izglītības un zinātnes ministrijas personā, nodokļu maksātāja kods 90000022399, īpašums.

Pamatojoties uz 2004. gada 3. marta Ministru kabineta rīkojums Nr.141, 2004. gada 30. septembra Ministru kabineta rīkojums Nr.717, 2004. gada 30. septembra nodošanas - pieņemšanas aktu.

Īpašuma tiesības ir nostiprinātas uz zemi (īpašumu) kadastra numurs Nr. 6088 002 0085 un apbūvi (Būve, kad. apzīm: 60880020085001, būve, kad. apzīm: 60880020085002, būve, kad. apzīm: 60880020085003, būve, kad. apzīm: 60880020085004) 2015. gada 18. septembrī Latgales rajona tiesas Skaistas pagasta zemesgrāmatas nodaļumā Nr. 200.

Īpašumam konstatēti apgrūtinājumi kas reģistrēti Zemesgrāmatas III daļas 1.iedaļā, "Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu". (sk. Zemesgrāmatu)

Vērtētāja rīcībā nav citas informācijas par īpašuma tiesības aprobežojošiem faktoriem. Vērtība aprēķināta pie nosacījuma, ka īpašniekam ir pilnas tiesības rīkoties ar vērtējamo īpašumu, un tas nav aprobežots ar noslēgtiem nomas līgumiem vai ķīlas tiesībām.

Tiek pieņemts, ka Objekts nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk. kredītsaistībām un komunālo pakalpojumu lietošanas maksājumu kavējumiem, nodokļu parādiem. Objekts ir brīvs no īres un patapinājuma līgumiem, uz atsavināšanas dienu Objekts ir brīvs, nepasliktinot tā tehnisko stāvokli, Objekts nav ieguldīts uzņēmējdarbības pamatkapitālā, nav veikti neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas.

## Objekta raksturojums

### Atrašanās vieta un vispārējs raksturojums

Vērtējamais objekts atrodas Krāslavas novada Skaistas pagastā, apdzīvotās vietas Kaziņči tuvumā. Krāslavas novada attīstības plānā tā ir lauksaimniecībā vai mežu audzēšanā izmantojamās teritorijas.

Vērtējamais objekts atrodas grantēta ceļa Skaista – Konstantinova malā, ceļu krustojumā.

Apkārtne dominē laku viensētu apbūve, atsevišķas lauksaimniecības ražošanas ēkas, apkārtnes infrastruktūra raksturoja ka mēreni attīstīta.

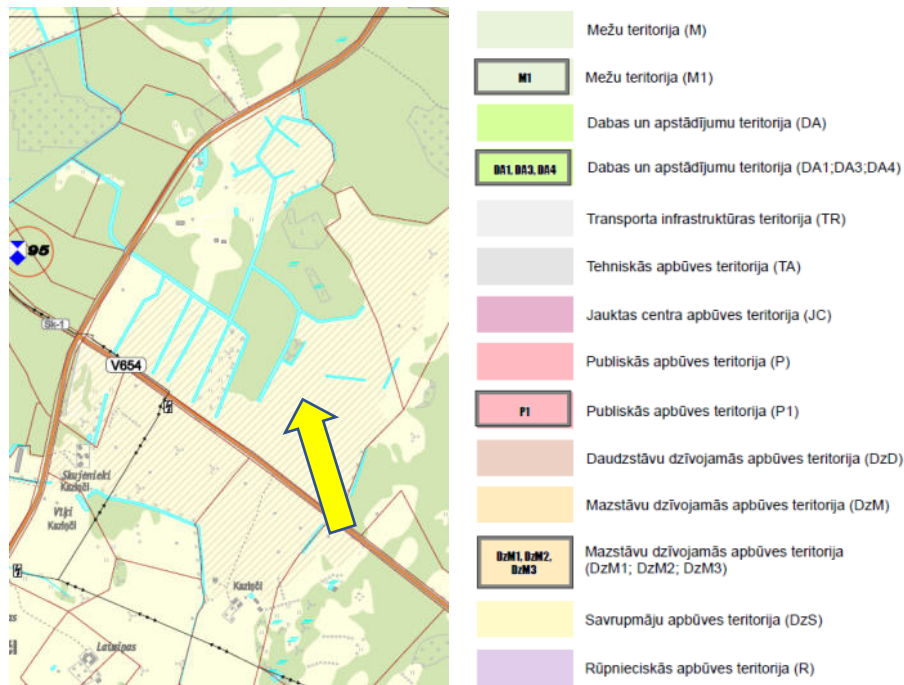
Objekts atrodas apmēram 3,6 km attālumā no Konstantinovas ciemata, 6,9 km attālumā no Skaistas ciemata, 19 km attāluma no Krāslavas pilsētas robežas. Zemes vienības tuvumā atrodas Sīverss ezers.

Transporta un gājēju kustība ap vērtējamo objektu ir mērena vai maza. Transporta novietošanas brīva.

Sabiedriskais transports – novada maršrutu autobuss. Attālums līdz tuvākai pieturai ~ 3,6 kilometri.

### Zemes gabala raksturojums

Zemes gabala kadastra nr. 60880020085.



Kopējā zemes gabala platība – 47,23 ha.

Zemes gabalam ir neregulāra daudzstūra veida forma, reljefs ir dominējoši līdzens, ar nenozīmīgiem slīpumiem.

Pie zemes gabala ir grantēts piebraucamais ceļi, piekļūšana raksturojama kā laba.

Zemes gabala apgrūtinājumi – Vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjosla lauku apvidos. 0,47 ha;

Ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjosla lauksaimniecības zemēs 0,21 ha un 0,11 ha;

Ekspluatācijas aizsargjosla gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos – 3,5 ha;

Ekspluatācijas aizsargjosla gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem – 0,96 ha;

Valsts nozīmes arheoloģiskā pieminekļa teritorija un objekti – 15,93 ha. (sk. Zemesgrāmatu).

### Labiekārtojums

Zemes vienība nav iežogota, tiek veikta saimnieciskā darbība uz zemes vienības.

Iznomāšanai paredzētā zemes platības atrodas grantēta pagasta nozīmes ceļa malā. Iznomājamās zemes platības nav nožogotas, izmantojas kā aramzeme.

Zemes gabals ir sakopts, apsaimniekots. Apskates brīdī teritorijas izmantojas kā labības lauks.



---

Komunikāciju tīkli – elektroapgāde.

### **Galvenie ierobežojumi un pieņēmumi**

- Vērtējums ir izmantojams tikai pilnā apjomā. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto dokumentu un nav lietojami atrauti no konteksta.
- Vērtējuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim. Vērtējumu nedrīkst publicēt, ne arī lietot kādam citam nolūkam, kas nav uzrādīts, iepriekš nesaņemot vērtētāja rakstisku atļauju.
- Vērtējuma saturs ir konfidenciāls, izņemot gadījumus, ja to nepieciešams iesniegt attiecīgās organizācijās sertifikāta vai licences iegūšanai, kā arī kvalitātes pārbaudei strīdus jautājumu gadījumos.
- Vērtējamais īpašums tiek uzskatīts kā brīvs no jebkurām prasībām, hipotekāriem parādiem vai iekļāšanas, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
- Novērtētāji ir pieņēmuši, ka, bez novērtējumā apskatītajiem, nav citu rakstisku vienošanos vai nomas līgumu, kas ietekmē vērtību.
- Šis novērtējums neuzliek par pienākumu saistībā ar šo īpašumu sniegt liecības tiesā, izņemot gadījumus, kad ir noslēgta iepriekšēja vienošanās.
- Īpašuma tehniskais stāvoklis tika noteikts, apsekojot to uz vietas, kā arī izmantojot objekta apsaimniekotāju izteikumus un piegādāto informāciju. Nekādu citu pazemes vai ēku tehniskā stāvokļa inženiertehnisku pārbaudi neesam veikuši.
- Salīdzināmie dati, kas ir saistīti ar šo vērtējumu, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem. Novērtētāji ir pārbaudījuši datus pēc savām vislabākajām iespējām.
- Mēs neuzņemamies atbildību par ekonomiskiem un fiziskiem faktoriem, kas var izmainīties pēc novērtēšanas datuma un kas var ietekmēt īpašuma vērtību.
- Ienākumu un izdevumu plānošana balstās uz pašreizējo tirgus situāciju. Nav garantijas un nekādu apgalvojumu, ka šie paredzējumi piepildīsies.
- Tā kā ģeoloģisko apstākļu izpēte netika iekļauta vērtēšanas uzdevumā, kā arī netika iesniegta nekāda informācija, kas liecinātu par īpašām gruntīm, īpašuma tirgus vērtība ir noteikta, pieņemot, ka nepastāv nekādas objekta vērtību ietekmējošas grunts īpatnības.
- Ir pieņemts, ka vērtējamais īpašums atbilst visām vides aizsardzības prasībām, un nav paredzama ar vides aizsardzību saistītu prasību ietekme uz īpašuma vērtību.

### **Nekustamā īpašuma vērtības aprēķins**

Vērtības bāze raksturo visticamāko cenu, kuru hipotētiskā darījumā varētu iegūt brīvā un atvērtā tirgū. Atbilstoši LVS 401:2013 standartu definīcijai, šajā kategorijā ietilpst Tirgus vērtība.

### **Tirgus vērtības definīcija**

Saskaņā ar spēkā esošo Latvijas Standartu LVS 401:2013 Tirgus vērtība ir 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 (p.2.1.11).

### **Tirgus nomas (īres) maksas definīcija**

Tirgus nomas (īres) maksa ir aprēķināta summa –par kādu īpašums vērtēšanas datumā būtu iznomāts savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu iznomātāju un labprātīgu nomnieku uz atbilstošiem nomas nosacījumiem pēc atbilstoša piedāvājuma un katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas. (Latvijas Standarts LVS401;2013, p.2.1.12)

### **Labākā un efektīvākā izmantošana**

Labākā un efektīvākā izmantošana tiek definēta kā tāds īpašuma izmantošanas veids, kas ir reāli iespējams, saprātīgi pamatots, juridiski likumīgs, finansiāli realizējams, kā rezultātā novērtējamā īpašuma vērtība būs visaugstākā. (Latvijas standarts „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013)

---

## Tirgus raksturojums (pieprasījums/ piedāvājums)

Latvijas republikā attīstības centrs atrodas metropolē, Rīgā un tās apkaimē, kur tiek veidotas jaunas darba vietas kas sekojoši stimulē nekustamo īpašumu cenu kāpumu un attīstību aglomerācijā. Darba vietu trūkums attālākos novados stagnē nekustamo īpašumu attīstības procesus vai par veicina to pārtapšanu vai iznīkšanu.

Pēdējā gada termiņa laikā Krāslavas novadā ir notikuši 489 pirkšanas darījumi ar zemju īpašumiem. Divu gada periodu laikā 1 088. (info: <https://cenubanka.lv/lv/object>)

Raksturojot nekustamā īpašuma (NĪ) tirgus aktivitātes vērtēšanas brīdī Krāslavas novadā un Latgalē kopumā vērtētāji secina ka tās atrodas relatīvi pasīvā pozīcijā salīdzinot ar 2022. gada sākumu. Ir vērojama pircēju nogaidošā pozīcija kara un energoresursu cenu svārstību dēļ. Ir vērojama piedāvājuma cenu atgriešanās starp jauniem sludinājumiem pirmskara līmenī, it īpaši dzīvokļu segmentā. Jaunās cenas stabilizējas līdzsvara līmenī uz kuru ietekmē trīs galvenie šodienas tirgus faktori – iedzīvotāju migrācijas tendences no mazākām apdzīvotām vietām uz lielākām, ienākumu līmeņa izmaiņas un nekustamā īpašuma uzturēšanas izmaksas (energoresursi).

Pašlaik, kad ir vērojama energoresursu cenu svārstību process sakarā ar karu Ukrainā un Eiropas centrālās bankas refinansēšanas likmju kāpums, ir iestājies samērā liels saspringums, par iespējamo ekonomikas lejupslīdi nākotnē, kas var būtiski ietekmēt nekustamo īpašumu tirgu. Pašlaik, šajā mainīgā situācijā, nav prognozējams vai izmaiņas būs īstermiņā vai ilgtermiņā un, ka pastāv tirgus riski (nākotnes nezināmie), un līdzšinējais līdzsvars varētu mainīties.

Līdzvērtīgu īpašumu (nomas zemju) pieprasījums ir relatīvi sekls kas nosakās ar komersantu daudzumu apkārtnē un brīvu zemju daudzumu. Publiskais piedāvājums ir relatīvi rets un salīdzinoši neaktīvs par ko liecina reti publiskie statistiskie dati lokālā tirgū. Zemes nomas tirgū darījumos lielākoties dominē piespiedu noma kad ir dalītas īpašumu tiesības starp zemi un apbūvi. Piespiedu zemes nomas darījumi pārsvarā ir ilgtermiņa un var būt vairāku desmitu gadu garumā, bet mazo platību zemes nomas darījumi kas notiek starp komersantu un zemes īpašnieku var būt arī īslaicīgi, no atsevišķām dienām sabiedrisku pasākumu laikā līdz vairāku gadu garuma kad ir pagaidu būvju izvietojanas darījumi vai citas aktivitātes.

Zemju nomas tirgus segments Latgales reģionā ir relatīvi mazāk aktīvs vai attīstīts salīdzinājuma ar citiem reģioniem un ir maz publisks. Darījumu publiskošana notiek relatīvi reti, nomas maksas kas konstatētas publiskā vidē svārstās no 50 €/ha līdz 130 €/ha gada izteiksmē.

Iepriekšējos laika periodos bija vērojama intereses pieaugums tirgū par apbūves zemēm un jaunu, pārsvarā dzīvojamā rakstura objektu celtniecības sākums. Pieprasījums ir kļuvis mazāks pēc kara darbības sākuma Ukrainā.

Tirgus aktivitātes zemju pirkšanas/pārdošanas darījumos Latgalē pēdējos gados skaita ziņā ir dilstošas tendences, darījumu skaits samazinās pēdējo trīs gadu laikā. Info no [www.cenubanka.lv](http://www.cenubanka.lv)

### Izvēlētās vērtēšanas pieejas

Iepriekš minētā informācija, vērtēšanas uzdevums, kā arī OBJEKTA sastāvs un izmantošanas iespējas liek izdarīt secinājumu, ka OBJEKTA vērtēšanai izmantojama *ienākumu pieeja*.

Vērtētājam nav pieejama informācija par līdzīgiem un vispiemērotākajiem nomas objektiem, proti, salīdzināmu īpašumu nomas maksām Latgales reģionā un, ja pat būtu zināmi dati par



iznomātiem līdzīgiem īpašumiem, par reāli noslēgtiem līgumiem konfidencialitātes dēļ informācija netiek publiskota.

Līdz ar to, lai veiktu darbu uzdevumu izpildi, vērtētājs izmantoja ienākumu pieeju.

Izmaksu pieeja netiek pielietota zemes vērtības noteikšanā.

### Aprēķinos izmantotie īpašie pieņēmumi

- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar nomas vai patapinājuma līgumiem;
- īpašums nav ieguldīts uzņēmējdarbības pamatkapitālā;
- ar īpašumu nav izdarīts galvojums;
- tajā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- nekustamais īpašums nav iekļāts vai apgrūtināts ar jebkādiem citiem apgrūtinājumiem, izņemot vērtējumā uzrādītos;
- vērtējamā zemes vienība var tikt iznomāta un nepastāv nekādi juridiski šķēršļi un apgrūtinājumi tās iznomāšanai.

### Vērtību ietekmējoši faktori

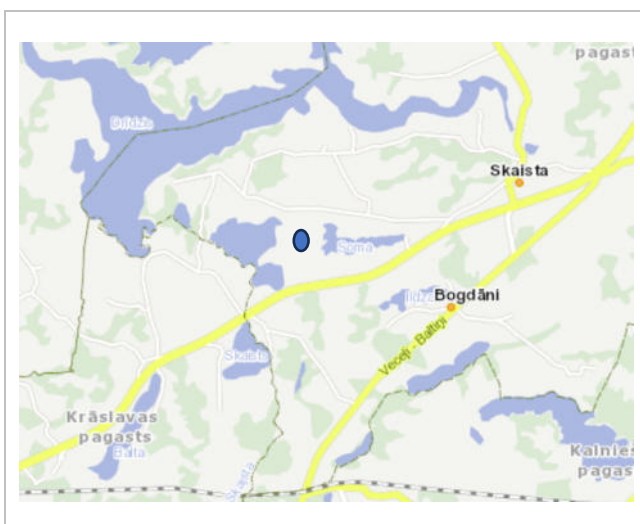
Pozitīvi – zemju teritorijas atrodas ceļa malā, teritorijas atrodas saimnieciskā aprītē un ir apsaimniekotas, teritorijas platība ir relatīvi liela ir pievilcīga no tirgus viedokļa, zemes reljefs ir dominējoši līdzens;

Negatīvi – lauksaimniecības zemes platība ir sadalīta vairākos laukos, lauku blokos, teritorija atrodas malā no maģistrālā ceļa kur notiek lielākas aktivitātes, zemes atrodas ekonomiski pasīvā reģionā;

### Zemes vienības tirgus vērtības aprēķins ar salīdzināmo darījumu pieeju

Salīdzināšanai ir izvēlēti līdzīga lietošanas veida, līdzīgas platības zemju īpašumi. Izvēles pamata princips ir ievērojot atrašanās vietas tuvumu un tuvāku laika periodu:

Nr. 1: **Darījums:** zemes īpašums “\_\_\_”, Skaistas pag., Krāslavas nov., zeme lauksaimniecībai, lauksaimniecības zeme, datums 29/04/2024, kadastra numurs 60880050181, platība ha 5,0 cena EUR 14 000, EUR/ha 2 800, domājamās daļas zemei 1/1. *Sk.kartes.*

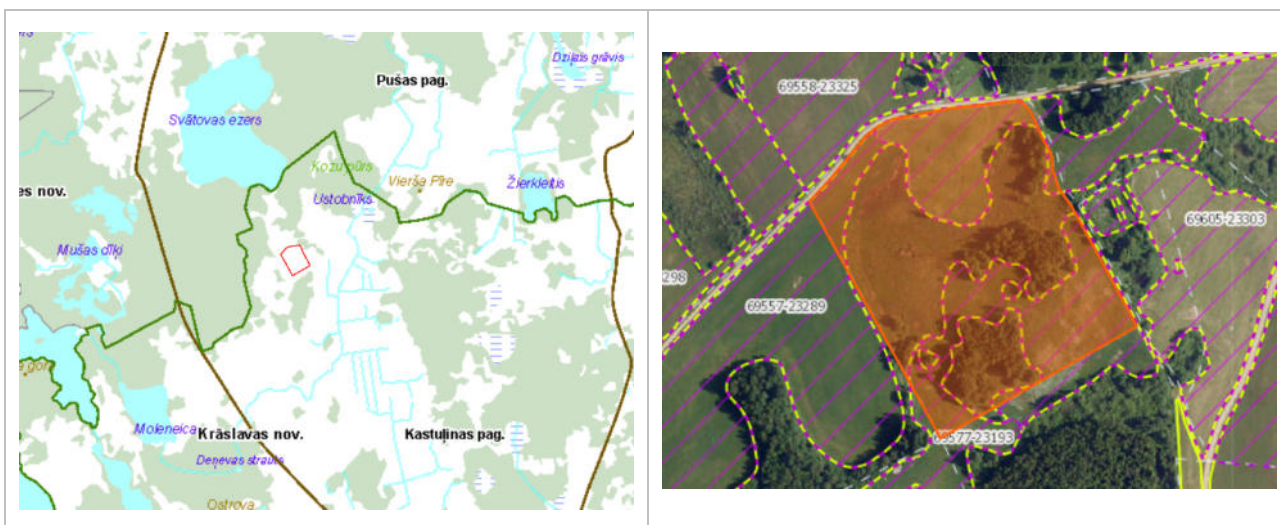


<https://www.kadastrs.lv/>



<https://www.kadastrs.lv/#result>

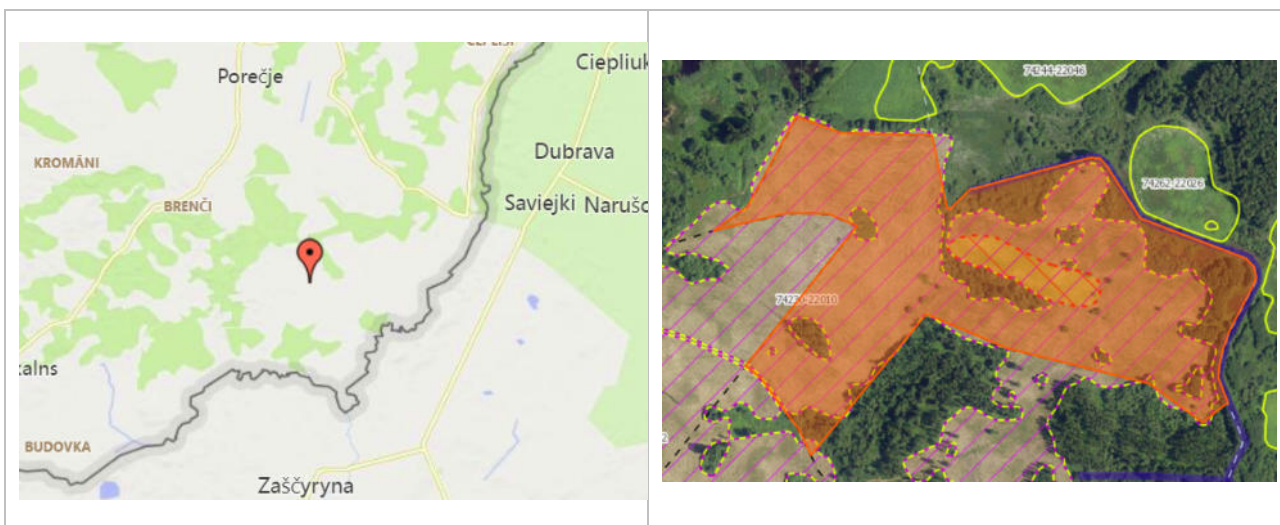
Nr. 2: **Darījums:** zemes īpašums “\_\_\_”, Kastuļinas pag., Krāslavas nov., zeme lauksaimniecībai, lauksaimniecības zeme, datums 13/05/2024, kadastra numurs 60720010086, platība ha 7,0 cena EUR 16 800, EUR/ha 2 400, domājamās daļas zemei 1/1. *Sk.kartes.*



<https://www.kadastrs.lv/>

<https://www.kadastrs.lv/#result>

Nr. 3: **Darījums:** zemes īpašums “\_\_\_”, Bērziņu pag., Krāslavas nov., zeme lauksaimniecībai, lauksaimniecības zeme, datums 29/04/2024, kadastra numurs 60500030485, platība, ha 16,5 cena EUR 36 000, EUR/ha 2 183, domājamās daļas zemei 1/1. *Sk.kartes.*

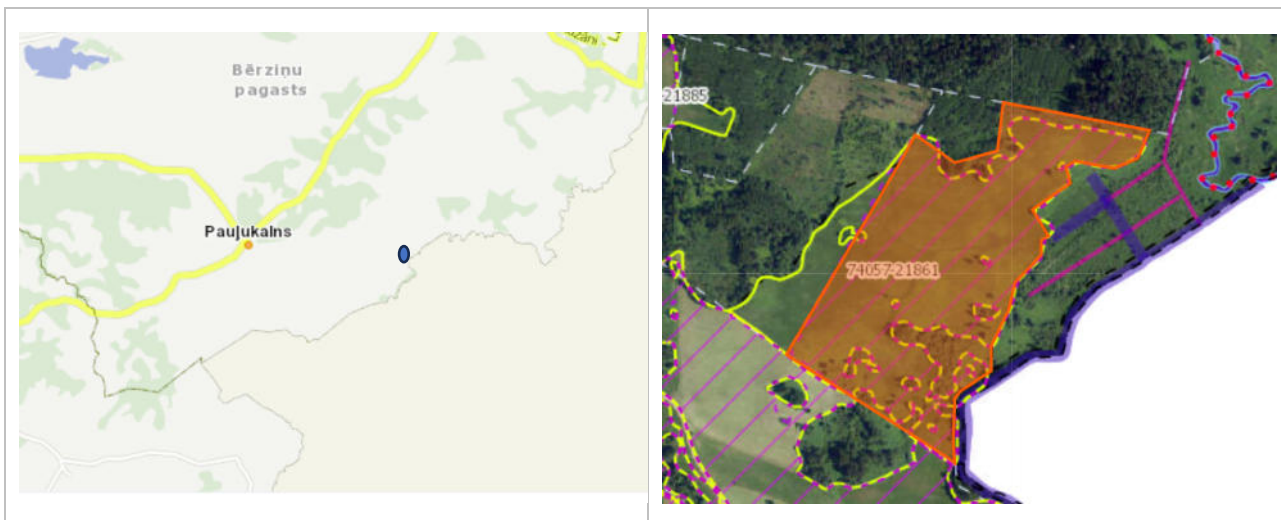


<https://www.kadastrs.lv/>

<https://www.kadastrs.lv/#result>

Nr. 4: **Darījums:** zemes īpašums “\_\_\_”, Bērziņu pag., Krāslavas nov., zeme lauksaimniecībai, lauksaimniecības zeme, datums 29/04/2024, kadastra numurs 60500030488, platība ha 17,5 cena EUR 37 000, EUR/ha 2 111, domājamās daļas zemei 1/1. *Sk.kartes.*





<https://www.kadastrs.lv/>

<https://www.kadastrs.lv/#result>

Nr. 5: **Darījums:** zemes īpašums “\_\_\_\_\_”, Bērziņu pag., Krāslavas nov., zeme lauksaimniecībai, lauksaimniecības zeme, datums 29/04/2024, kadastra numurs 60500030484, platība ha 6,1 cena EUR 13 000, EUR/ha 2 149, domājamās daļas zemei 1/1. *Sk.kartes.*



<https://www.kadastrs.lv/>

<https://www.kadastrs.lv/#result>

*Informācijas avoti:* [www.cenubanka.lv](http://www.cenubanka.lv); [www.ss.lv](http://www.ss.lv); Zemesgrāmatu dati, VZD dati, personīgā datu bāze.

Aprēķina gaita attēlota tabulā (aprēķini veikti EUR).

**Līdzīgu nekustamo īpašumu salīdzināšana,  
balstoties uz 1 ha cenu ietekmējošiem faktoriem**

Rādītāji	Vērtējamais OBJEKTS	Salīdzināmie īpašumi				
		Zemes daļa kas izmantojas lauksaimniecībā	Skaistas pag	Kastūlinas pag	Bērziņu pag	Bērziņu pag
Darījuma datums	15.07.2024	04/2024	05/2024	04/2024	04/2024	04/2024
Pārdošanas nosacījumi *(pilnveids pārdevums/uz nomaksu)		standarta	standarta	standarta	standarta	standarta
Īpašuma juridiskais statuss	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks
Zemes gabala sastāvs	neapbūvēts	neapbūvēts	neapbūvēts	neapbūvēts	neapbūvēts	neapbūvēts
Zemes gabala konfigurācija, skaits	1 z.g. neregulāra daudzstūra forma	1 z.g. četrstūra forma	1 z.g. daudzstūra forma	1 z.g. neregulāra daudzstūra forma	1 z.g. daudzstūra forma	1 z.g. daudzstūra forma
LIZ novērtējums, balles	30	18	35	34	42	33
Zemes gabala platība, ha	24,49	5,00	7,00	16,50	17,50	6,10
Īpašuma pārdošanas cena, EUR		14000	16800	36000	37000	13000
Īpašuma 1 ha pārdošanas cena, EUR		2800	2400	2182	2114	2131
<b>Pamatkorekcijas</b>						
Korekcija uz darījuma noslēgšanas laiku		0	0	0	0	0
Korekcija uz īpašuma juridisko statusu		0	0	0	0	0
Korekcija uz pārdevuma nosacījumiem		0	0	0	0	0
Kopējā pamatkorekcija		0	0	0	0	0
Pamatkorekcijas koeficients		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Pamatkorekcijās koriģētā 1ha pārdošanas cena, EUR		2800	2400	2182	2114	2131
<b>Komunikācijas</b>						
* ūdensapgāde	nav	nav	nav	nav	nav	nav
* kanalizācija	nav	nav	nav	nav	nav	nav
* elektroapgāde	ir	nav	nav	nav	nav	nav
* gāzes apgāde	nav	nav	nav	nav	nav	nav
Zemes vienības lietošanas mērķis	Lauksaimniecības zeme	Lauksaimniecības zeme	Lauksaimniecības	Lauksaimniecības	Lauksaimniecības	Lauksaimniecības
<b>Korekcijas</b>						
objekta novietni reģionā		0	1	1	10	10
apkārtnējo infrastruktūru		0	1	1	5	5
apkārtni (ezers, parks)		0	0	0	0	0
īpašuma apjomu (platību)		-20	-20	-10	-10	-20
objekta sastāvu (apbūves esamību)		0	0		0	0
objekta konfigurāciju, izvietojumu		0	0	0	0	0
objekta reljefu		0	1	1	0	0
labiekārtojumu		5	1	1	0	0
komunikāciju pieejamību		0	0	0	0	0
piebraukšanas iespējām		3	0	3	3	3
zemes lauksaimniecisko stāvokli		3	1	0	5	0
zemes izmantošanas iespējām		0	1	0	0	0
apgrūtinājumi		0	0	0	0	0
Citas korekcijas, auglība		4	-1	0	-3	0
Kopējā korekcija		-5	-15	-3	10	-2
Korekcijas koeficients		0,95	0,85	0,97	1,10	0,98
Koriģētā 1 ha pārdošana cena, EUR	2246,12	2660,00	2040,00	2116,36	2325,71	2088,52
Noteiktā tirgus vērtība, EUR	55007					
Tirgus vērtība noapaļojot, EUR	55000					

Ar tirgus datu salīdzināšanas metodi aprēķinātā OBJEKTA vērtība ir € 55 000,00.

---

## Nomas maksas (NOI) aprēķināšana:

Aprēķiniem tiek izmantota klasiskā formula:

$$PV = \frac{NOI}{R_0}$$

, kur

*PV* – vērtējamā īpašuma šodienas vērtība (*Present Value*);

*NOI* – gada tīrais ieņēmums (*Nett Overall Income*);

*Ro* – kapitalizācijas likme<sup>1</sup> (*Rate overall*).

$$NOI = PV \times R_0$$

Veikto aprēķinu rezultātā iegūtā šodienas PV = 55 000,00 EUR,

Standarta kapitalizācijas likme nekustamā īpašuma nozarē tiek aprēķināta, izmantojot šādu formulu:

$$\text{Kapitalizācijas likme} = \frac{\text{Neto darbības ienākumi}}{\text{Īpašuma vērtība}}$$

Kur:

- Neto darbības ienākumi ir bruto ienākumi, atskaitot izdevumus, kas samaksāti par īpašuma uzturēšanu<sup>1</sup>.
- Īpašuma vērtība ir summa, par kuru īpašums tika iegādāts<sup>1</sup>.

*Piemēram*, ja jūsu bruto ienākumi ir 100 USD gadā par jūsu iznomāto zemes īpašumu, un jūsu izdevumi par īpašuma uzturēšanu, īpašuma nodokļiem un uzkrājums zemes uzlabošanai ir attiecīgi 1 USD, 10 USD un 2,50 USD gadā, un jūs nopirkāt īpašumu par 2 100 USD/ha, tad jūsu neto ienākumi būtu:

$$\text{Neto ienākumi} = \{ (100 \text{ times}) - (1,00 - 10,00* - 2,50) = 86,50 \text{ USD} \}$$

\* -

<https://www.vid.gov.lv/lv/search?q=Iedz%C4%ABvot%C4%81ju%20ien%C4%81kumu%20Nodok%C4%BCu%20likmes%20nekustam%C4%81%20%C4%ABpa%C5%A1uma%20nomas%20%C4%ABgumam>

Un jūsu kapitalizācijas likme būtu:

Kapitalizācijas likmes aprēķina piemērs:

$$\text{Kapitalizācijas likme} = 86,50 / 2\,200 = 0,0393 \text{ jeb } 3,9 \%$$

Lūdzu, ņemiet vērā, ka šis ir vienkāršots piemērs un faktiskajā situācijā var būt citi ietekmes faktori<sup>12</sup>.

Vidējā svērtā likme nekustamo īpašumu nozarē LR tiek uzskatīta: R = 4,0 %.

$$\text{NOI} = 55\,000,0 * 4,0\% = 2\,200 \text{ EUR/gadā jeb } 183,333 \text{ EUR/mēnesī.}$$



---

## SLĒDZIENS

Veicot Objekta analīzi – zemes vienības daļas, lauksaimniecības zemes **24,49 ha platībā "Dagdas lauksaimniecības skola", Skaistas pagasts, Krāslavas novads**, tirgus nomas maksas aprēķinu, noteikts, ka **2024. gada 15. jūlijā** visiespējamākā OBJEKTA tirgus nomas maksa ir:

**2 200 EUR/gadā jeb 183,333 EUR/mēnesī.**

## NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

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

- Saņemto informāciju esmu atspoguļojis patiesi un pareizi;
- Analīzes un secinājumi ir limitēti tikai ar atskaites pieņēmumiem un ierobežojošiem apstākļiem;
- Man nav īpašas patreizējas un perspektīvas intereses par šo īpašumu, kas ir novērtējams īpašums šajā atskaitē, un man nav īpašas personīgās intereses vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kuras šeit ir iesaistītas;
- Mana darba apmaksa nav atkarīga no iepriekš noteikta slēdziena paziņošanas, vai arī slēdziena virzīšanas tā, lai nāktu par labu klientam, nonāksanai pie iepriekš izvirzīta rezultāta;
- Manas domas, viedokļi un secinājumi tika veikti, un šis ziņojums tika sagatavots saskaņā ar Īpašuma Vērtētāju Profesionālās Prakses Standartiem;
- Esmu veicis īpašuma personisku apskati, par kuru tiek veidota atskaite.

DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU.

Juris Borskis

Sertifikāts Nr.74

nekustamā īpašuma vērtēšanā,

Latvijas vērtētāju asociācijas biedrs.

---

## Vērtēšanas vispārējā metodika

Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē tiek lietotas trīs galvenās vērtēšanas pieejas:

- Izmaksu pieeja.
- Ieņēmumu pieeja.
- Salīdzināmo darījumu pieeja.

Katrā konkrētā gadījumā iespējams izmantot visas metodes, to kombinācijas (divas no tām; viena metode vairākos variantos) vai, izņēmuma gadījumos, vienu no tām. Objekta tirgus vērtība tiek iegūta, izvērtējot, cik lielā mērā ar katru metodi aprēķinātais rezultāts, salīdzinot ar pārējiem, atspoguļo vērtējamā īpašuma situāciju tirgū, t.i., tiek aprēķināta svērtā vērtība.

### Izmaksu pieeja

Ar šo metodi aprēķinātā vērtība raksturo naudas summu, kāda būtu nepieciešama, lai iegādātos līdzvērtīgu zemes gabalu un uzbūvētu līdzīgas kvalitātes un pielietojuma ēku, celtniecības izmaksas koriģējot ar koeficientiem, kas raksturo ēkas vērtības zudumu fiziskās nolietošanās, funkcionālā pielietojuma ierobežojumu un reģiona ekonomiskās situācijas iespaidā.

*Fiziskais nolietojums* - būvkonstrukciju un materiālu sabrukuma pakāpe dažādu faktoru (fiziskā un ķīmiskā iedarbība, pārslodzes, nepareiza ekspluatācija u.tml.) iespaidā.

Par iemeslu fiziskajam nolietojumam ir nodilums un sabrukšana, korozija, plaisas, kā arī ēkas konstruktīvo elementu struktūras izmaiņas. Lai noteiktu visas ēkas fizisko nolietojumu, tiek noteikts atsevišķu konstrukcijas elementu nolietojums, un, atkarībā no to īpatsvara ēkā, noteikts kopējais ēkas fiziskais nolietojums.

*Funkcionālais nolietojums* - ēku un būvju raksturlielumu neatbilstība pastāvošajiem tirgus standartiem un priekšstatiem par apskatāmā tipa nekustamo īpašumu (novecojušas inženierkomunikācijas, nemoderns plānojums).

Šis vērtības zudums var būt saistīts tikai ar pašu īpašumu – neatbilstība patreizējam priekšstatam par arhitektonisko risinājumu, racionālu telpu plānojumu un interjeru (neatkarīgi no izmantošanas mērķa), neracionālas iekšējās komunikācijas, racionālai izmantošanai neatbilstošs konstruktīvais risinājums u.t.t.

*Ekonomiskais (ārējais) nolietojums* - raksturo objektu iespaidojošo ārējo apstākļu izmaiņas kopš celtniecības brīža (mainījies situācija tirgū u.tml.). Šo īpašuma vērtības izmaiņu izsauca kādi ārēji, ar pašu īpašumu tiešā veidā nesaistīti apstākļi, kas būtiski ietekmē īpašuma izmantošanas iespējas. Šie vērtību ietekmējošie apstākļi var būt gan tehniskas, gan ekonomiskas dabas.

Ja apbūve un zemes gabals tiek vērtēti kā vienots īpašums, aprēķinātajai apbūves vērtībai tiek pieskaitīta zemes gabala tirgus vērtība. Zemes tirgus vērtības aprēķina metodika apskatīta zemāk.

### Salīdzināmo darījumu pieeja

Ar šo metodi tiek aprēķināta vērtība, kas raksturo vērtējamo īpašumu salīdzinājumā ar līdzvērtīgiem īpašumiem, par kuriem ir zināma to tirgus vērtība (ir pieejama ticama, vislabāk dokumentāli apstiprināta informācija par darījumiem ar šiem īpašumiem).

Jāatzīmē, ka lielā daļā gadījumu informāciju par Latvijas tirgū notikušajiem darījumiem nākas pielietot ļoti piesardzīgi, jo darījuma summa var būt daļēji segta ar sertifikātiem, reālā darījuma summa var ievērojami atšķirties no dokumentāli fiksētās, darījumam var būt "netirgus" raksturs.

Pārdotie īpašumi tiek salīdzināti, balstoties uz darījumu cenu ietekmējošo faktoru analīzi.

Koriģējošo koeficientu nosaka, salīdzinot faktoros, kas ietekmē vērtējamā īpašuma vienības cenu. Parasti par vienību tiek uzskatīta platības vienība – zemes vai apbūves 1 m<sup>2</sup>, tomēr var būt arī citi, piemēram, salīdzinot noliktavas, var būt mērķtiecīgi par salīdzināšanas vienību izvēlēties 1 m<sup>3</sup>. Ja salīdzināmie objekti ir tipveida, vai arī platību atšķirības ir niecīgas, par vienību var ņemt visu objektu, piemēram, apbūves gabals, "Līvānu" māja, 109. sērijas 3 istabu dzīvoklis u.tml..

Koeficients raksturo konkrētā faktora atšķirību salīdzināmajam un vērtējamajam objektam. Tas ir lielāks par 0 (jeb pozitīvs), ja, pēc vērtētāju slēdziena, vērtējamā objekta īpašības konkrētajā jomā ir labākas kā salīdzināmajam objektam, negatīvs pretējā gadījumā un 0, ja šīs īpašības praktiski neatšķiras.

Vērtēšanas praksē nosacīti tiek noteiktas deviņas vērtību ietekmējošo faktoru grupas:

1. Darījums vai piedāvājuma ietekme.
2. Īpašumtiesību salīdzinājums.
3. Finansējuma nosacījumi.

- 
4. Darījuma nosacījumi.
  5. Tirgus dinamika (pēc darījuma pagājušais laiks).
  6. Atrašanās vieta.
  7. Tehniskais stāvoklis.
  8. Ekonomiskās īpašības.
  9. Izmantošanas iespējas.
  10. Citi apstākļi.

Katrā konkrētā gadījumā atkarībā no izvēlētajiem salīdzināmajiem īpašumiem tiek formulēti konkrēti īpašumu atšķirības raksturojoši korekcijas koeficienti.

### **Ieņēmumu pieeja**

Ar šo metodi aprēķinātā vērtība raksturo investora priekšstatu par objektu kā ienākumu avotu.

Pastāv tieša saistība starp investīciju apjomu un ienākumiem, kas tiks gūti nākotnē, komerciāli izmantojot šo īpašumu. Var teikt, ka, pērkot nekustamā īpašuma objektu, tiek pirktas tiesības uz nākotnē gūstamajiem ienākumiem, ko dos šis objekts. Metodes būtība ir aprēķināt šo nākotnē gūstamo ienākumu šodienas vērtību.

Ja īpašums dod stabilus ienākumus jau vērtēšanas brīdī un nav paredzamas ar tirgus konjunktūru vai restrukturizāciju saistītas ienākumu svārstības, aprēķinam tiek izmantota peļņas kapitalizācijas metode.

Ja paredzama objekta rekonstrukcija vai darbības restrukturizācija, kā ietekmē objekta ekspluatācijas pirmajā periodā ir paredzētas ieņēmumu plūsmas svārstības, aprēķinam tiek izmantota naudas plūsmas diskonta metode.

### **Zemes gabalu tirgus vērtība**

Parasti zemes gabalu tirgus vērtība tiek noteikta ar salīdzināmo darījumu pieeju.

Zemes gabalu salīdzināšanas gaitā parasti tiek izvērtēti sekojoši salīdzināmo objektu vērtību ietekmējoši faktori:

- Darījuma noslēgšanas laiks.  
Faktors atspoguļo cenu dinamiku laika periodā pēc salīdzināmā darījuma slēgšanas brīža.
- Atrašanās vieta.  
Korekcija atkarībā no īpašuma novietojuma, izvērtējot apkārtnes apbūves kvalitāti, atrašanos attiecībā pret galvenajām pilsētas automaģistrālēm, izvietojuma kvartālā, u.c.
- Inženierkomunikāciju nodrošinājums.  
Korekcija atkarībā no nodrošinājuma ar inženierkomunikācijām.
- Zemesgabala platība.  
Izvēlēto salīdzināmo objektu viena kvadrātmetra cena tiek koriģēta, ievērojot zemesgabala platību. Ievērojami palielinoties zemes platībai, krītas platības vienības cena.
- Zemes gabala forma.  
Korekcija, ievērojot zemesgabala konfigurāciju, kas nodrošina objekta efektīgu apsaimniekošanu.
- Zemes gabala aprūtinājumi.  
Korekcija, ievērojot zemesgabala aprūtinājumus, kas samazina objekta pievilcību pircēju acīs un sašaurina potenciālo pircēju loku.

Ja ir pieejama informācija par iespējām zemes gabalu iznomāt, pielietojama arī ieņēmumu metode. Kā piemēru var minēt sekojošus gadījumus:

- uz zemes gabala atrodas citam īpašniekam piederoša apbūve;
- ir noslēgts ilgtermiņa zemes nomas līgums;
- ir iespējas izveidot autostāvvietu vai citu komercobjektu, kas neprasa lielus kapitālieguldījumus.



---

# PIELIKUMI

## Nodalījuma noraksts

**Latgales rajona tiesa**

**Skaistas pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 200**

**Kadastra numurs: 60880020085**

**Nosaukums: Dagdas lauksaimniecības skola**

**"Dagdas lauksaimniecības skola", Skaistas pag., Krāslavas nov.**

*Nodalījuma aktualizēts (22.09.2015., 400001254995) saskaņā ar Zemesgrāmatu likuma 126.<sup>3</sup> pantu*

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes gabals ar kadastra numuru 6088- 002- 0085. <i>Grozīts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: I daļas 1.iedaļa 4.1 (300000679740)</i>		48.27 ha
2.1. Izpildot kadastrālo uzmērīšanu, zemes īpašuma kopplatība var tikt precizēta. <i>Dzēsts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: I daļas 1.iedaļa 4.2 (300000679740)</i>		
3.1. Uz zemes gabala atrodas 6 ēkas. <i>Žurn. Nr. 2338, lēmums 11.09.2000., tiesnese Zeltīte Mačukāne</i> <i>Grozīts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: I daļas 1.iedaļa 4.3 (300000679740)</i>		48.09 ha
4.1. Grozīt ierakstu Nr. 1.1 (žurnāla Nr. 2338, 2000) un izteikt šādā redakcijā: " Divi zemes gabali. Zemes gabals Nr.1 ar kadastra apzīmējumu 6088 002 0085. Zemes gabals Nr.2 ar kadastra apzīmējumu 6088 002 0084." 4.2. Dzēst ierakstu Nr. 2.1 (žurnāla Nr. 2338, 2000). 4.3. Grozīt ierakstu Nr. 3.1 (žurnāla Nr. 2338, 2000) un izteikt šādā redakcijā: " Uz zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 6088 002 0085 atrodas: 4 ēkas (kadastra apzīmējumi: 6088 002 0085 001 un 6088 002 0085 002, 6088 002 0085 003, 6088 002 0085 004). Uz zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 6088 002 0084 atrodas: 2 ēkas (kadastra apzīmējumi: 6088 002 0084 001 un 6088 002 0084 002). 4.4. Pamats: 2004. gada 4. februāra nostiprinājuma lūgums, 2004. gada 2. februāra LR VZD Dienvidlatgales reģionālās nodaļas izziņa Nr.4-3-1/269. <i>Žurn. Nr. 300000679740, lēmums 12.02.2004., tiesnese Zeltīte Mačukāne</i>		
5.1. Nekustamā īpašuma sastāvs pēc atdalīšanas: 5.2. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 60880020085). 5.3. Būve (kadastra apzīmējums 60880020085001). 5.4. Būve (kadastra apzīmējums 60880020085002). 5.5. Būve (kadastra apzīmējums 60880020085003). 5.6. Būve (kadastra apzīmējums 60880020085004). <i>Žurn. Nr. 300003944784, lēmums 18.09.2015., tiesnese Zeltīte Zdanoviča</i>		47.23 ha
I daļas 2.iedaļa Atdalītie zemes gabali, servitūtu un reālnastu pārgrozījumi un dzēsumi	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Atdalīta būve (kadastra apzīmējums 60880020084001). 1.2. Atdalīta būve (kadastra apzīmējums 60880020084002). 1.3. Atdalīta zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 60880020084. 1.4. Tām atvērts jauns zemesgrāmatas nodalījums Nr.100000548464. 1.5. Pamats: 2015.gada 2.septembra nostiprinājuma lūgums. <i>Žurn. Nr. 300003944784, lēmums 18.09.2015., tiesnese Zeltīte Zdanoviča</i>		0.86 ha

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: LATVIJAS REPUBLIKAS ZEMKOPIBAS MINISTRIJA, nodokļu maksātāja kods 90000064161.	1	
2.1. Pamats: 2000. gada 7. jūnija uzziņa Nr.7.3/1298, 1999. gada 8. aprīļa akts par ēku pieņemšanu ekspluatācijā. <i>Zurn. Nr. 2338, lēmums 11.09.2000., tiesnese Zeltīte Mačukāne</i>		
3.1. Persona: Latvijas valsts LR Zemkopības ministrijas personā, nodokļu maksātāja kods 90000064161. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
3.2. Īpašnieks: Latvijas valsts Izglītības un zinātnes ministrijas personā, nodokļu maksātāja kods 90000022399.	1	
3.3. Pamats: 2004. gada 3. marta Ministru kabineta rīkojums Nr.141, 2004. gada 30. septembra Ministru kabineta rīkojums Nr.717, 2004. gada 30. septembra nodošanas - pieņemšanas akts. <i>Zurn. Nr. 300001094344, lēmums 01.06.2005., tiesnese Zeltīte Mačukāne</i>		

III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu	Platība, lielums
1.1. Atzīme - elektrisko tīklu aizsargjosla. <i>Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300003944784)</i>	0.4 ha
2.1. Atzīme - Valsts autoceļa aizsargjosla. <i>Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300003944784)</i>	3.3 ha
3.1. Atzīme - 1/2 ceļa servitūts. <i>Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300003944784)</i>	0.1 km
4.1. Atzīme - Valsts autoceļa aizsargjosla. <i>Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300003944784)</i>	0.2 ha
5.1. Pamats: 2000. gada 7. jūnija uzziņa Nr.7.3/1298. <i>Zurn. Nr. 2338, lēmums 11.09.2000., tiesnese Zeltīte Mačukāne Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300003944784)</i>	
6.1. Vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija lauku apvidos.	0.47 ha
6.2. Ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā izmantojamās zemēs.	0.21 ha
6.3. Ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā izmantojamās zemēs.	0.11 ha
6.4. Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos.	3.5 ha
6.5. Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem.	0.96 ha
6.6. Valsts nozīmes arheoloģiskā pieminekļa teritorija un objekti.	15.93 ha
6.7. Pamats: 2015.gada 2.septembra nostiprinājuma lūgums. <i>Zurn. Nr. 300003944784, lēmums 18.09.2015., tiesnese Zeltīte Zdanoviča</i>	

III daļas 2.iedaļa Pārgrozījumi pirmās iedaļas ierakstos, šo ierakstu un to pārgrozījumu dzēsumi	Platība, lielums
1.1. Dzēstas 1.iedaļas atzīmes Nr.1.1, 2.1, 3.1, 4.1 un ieraksts Nr.5.1 (žurnāla Nr.223100002338, 11.09.2000). <i>Zurn. Nr. 300003944784, lēmums 18.09.2015., tiesnese Zeltīte Zdanoviča</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: JURIS BORSKIS. Pieprasījums izdarīts 11.07.2024 11:08:19.

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 PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 6088 002 0085

Robežas noteiktas atbilstoši Skaistas pagasta padomes 1994.gada 28.jūlija lēmumam Nr.3.

Zemes robežas uzmērītas 1998.gada 30.aprīlī

Plāna mērogs 1:10000

Zemes vienības platība: 47.23 ha

Zemes vienība ir kamerāli pārzīmēta.

Zemes vienības platība tiks precizēta pēc zemes vienības robežu kadastrālās uzmērīšanas.



SIA "Latvijasmernieks.lv" Dienvidlatgales biroja administratore		Zinaida Kozačuka	18.06.2015.
Ierosinātājs ir informēts par kadastrālajā uzmērīšanā veiktajām darbībām, to rezultātiem		Izglītības un zinātnes ministrijas p.p. Pēteris Koroševskis	18.06.2015.

ZEMES VIENĪBA UZMĒRĪTA  
Pieņemtajā koordinātu sistēmā  
Mēroga koeficients 1.000178

### Zemes vienības izvietojuma shēma



#### Līniju garumi

- 2 - 3 - 70.55 m
- 3 - 4 - 40.34 m
- 4 - 5 - 63.34 m
- 5 - 6 - 48.94 m
- 6 - 7 - 105.69 m



#### ROBEŽU APRAKSTS

- No A līdz B P.Grišāna saimniecības zeme
- No B līdz C Skaistas pagasta pašv.zeme
- No C līdz D J.Juhnas saimniecības zeme
- No D līdz E Skaistas pagasta pašv.zeme
- No E līdz A LAD Krāslavas nodaļas zeme



Plāna mērogs 1:10000  
Zemes vienības platība 47.23 ha

Mērnieks Sergejs Kozačuks (sert. Nr. BB-410, derīgs no 12.03.2012 līdz 11.03.2017.) apliecina, ka plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr. 1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"

Sergejs Kozačuks

10. 06. 2015.

LATVIJAS REPUBLIKA

# SITUĀCIJAS PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 6088 002 0085

Situācijas elementi uzmērīti: 2015.gada 13.aprīlis - 2015.gada 24.aprīlis

Plāna mērogs 1:10000

Zemes vienības platība: 47.23 ha



Zemes vienības platība tiks precizēta pēc zemes vienības robežu kadastrālās uzmērīšanas.

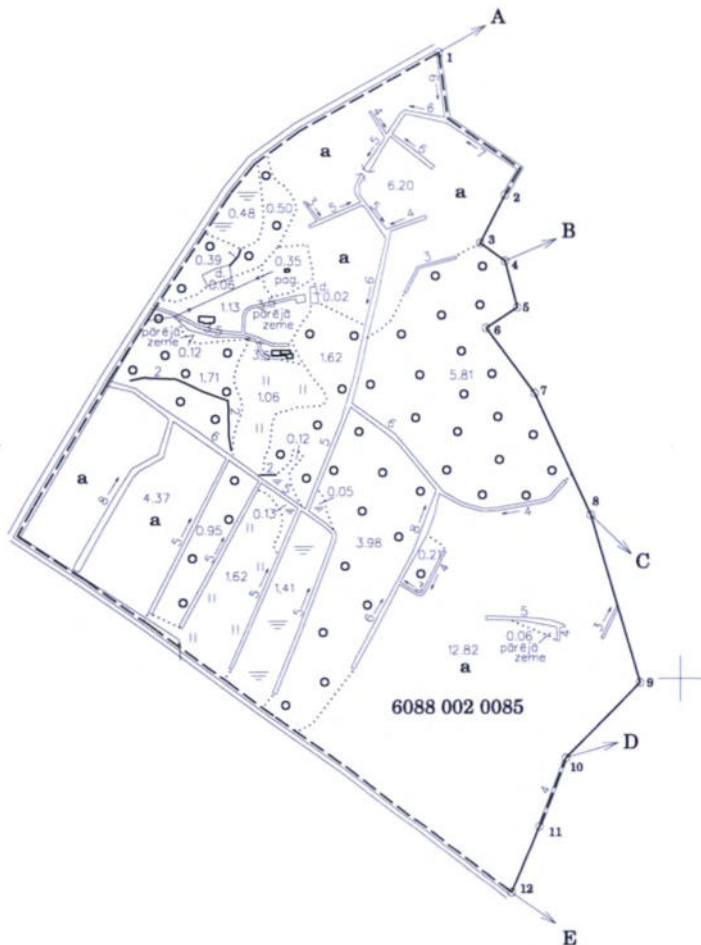
SIA "Latvijasmernieks.lv" Dienvidlatgales biroja administratore		Zinaida Kozačuka	18.06.2015.
Ierosinātājs ir informēts par kadastrālajā uzmērīšanā veiktajām darbībām, to rezultātiem		Izglītības un zinātnes ministrijas p.p. Pēteris Koroševskis	18.06.2015.



## ZEMES LIETOŠANAS VEIDU EKSPLIKĀCIJA

Zemes vienības platība ha	ZEMES LIETOŠANAS VEIDU EKSPLIKĀCIJA													
	Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	tajā skaitā				Meži	Krumājai	Purvi	Ūdens objektu zeme	tajā skaitā		Zeme zem ēkām un pagalmiem	Zeme zem ceļiem	Pārējās zemes
		Aramzeme	Augļu dārzi	Pļavas	Gambas					zem ūdeņiem	zem zivju dīķiem			
47.23	26.07	23.39	-	2.68	-	15.17	-	2.19	2.01	2.01	-	0.35	0.13	1.31

X-215000  
Y-712000



Plāna mērogs 1:10000

Mērnieks Sergejs Kozačuks (sert. Nr. BB-410, derīgs no 12.03.2012 līdz 11.03.2017.) apliecina, ka plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr. 1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"

Sergejs Kozačuks

10. 06. 2015.

# LATVIJAS REPUBLIKA

## APGRŪTINĀJUMU PLĀNS

uz četrām caurauklotām un aizzīmogatām lapām

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 6088 002 0085

### Apgrūtinājumu saraksts:

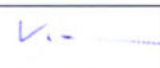


1.	7311020201- vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija lauku apvidos - 0.47 ha
2.	7311041000 - ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidro - tehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā izmantojamās zemēs - 0.21 ha
3.	7311041000 - ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidro - tehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā izmantojamās zemēs - 0.11 ha
4.	7312030303 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos - 3.50 ha
5.	7312050101 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem - 0.96 ha
6.	7314010202- valsts nozīmes arheoloģiskā pieminekļa teritorija un objekti - 15.93 ha

Apgrūtinājumi noteikti: 2015.gada 10.jūnijā

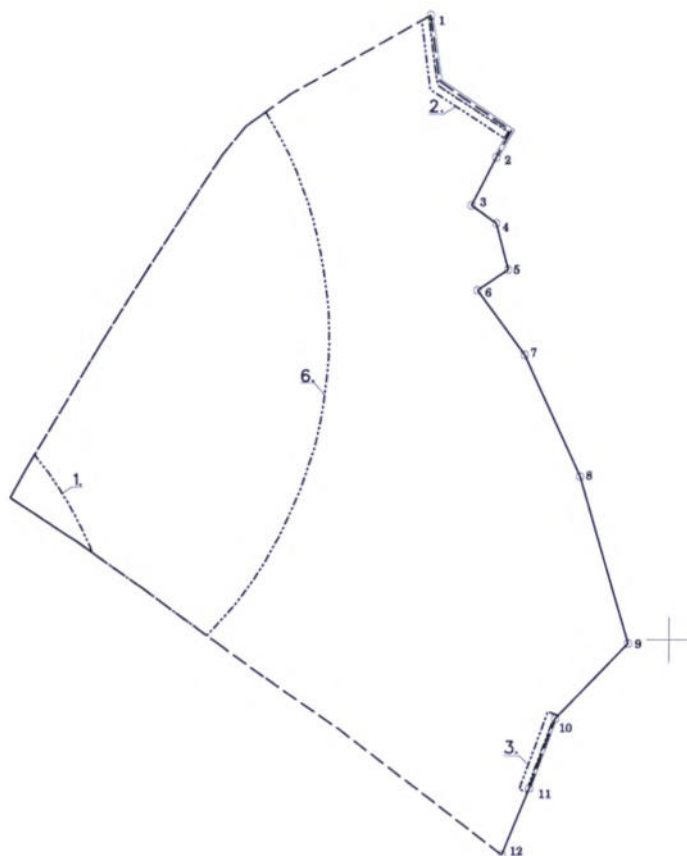
Plāna mērogs 1:10000

Zemes vienības platība: 47.23 ha

Zemes vienības platība tiks precizēta pēc zemes vienības robežu kadastrālās uzmērīšanas.

Saskaņoja: Krāslavas novada pašvaldības pilnvarotais pārstāvis		Valērijs Ļebedkovs	18. 06. 2015.
SIA "Latvijasmernieks.lv" Dienvidlatgales biroja administratore		Zinaida Kozačuka	18. 06. 2015.
Ierosinātājs ir informēts par kadastrālajā uzmērīšanā veiktajām darbībām, to rezultātiem		Izglītības un zinātnes ministrijas p.p. Pēteris Koroševskis	18. 06. 2015.

X=215000  
Y=712000



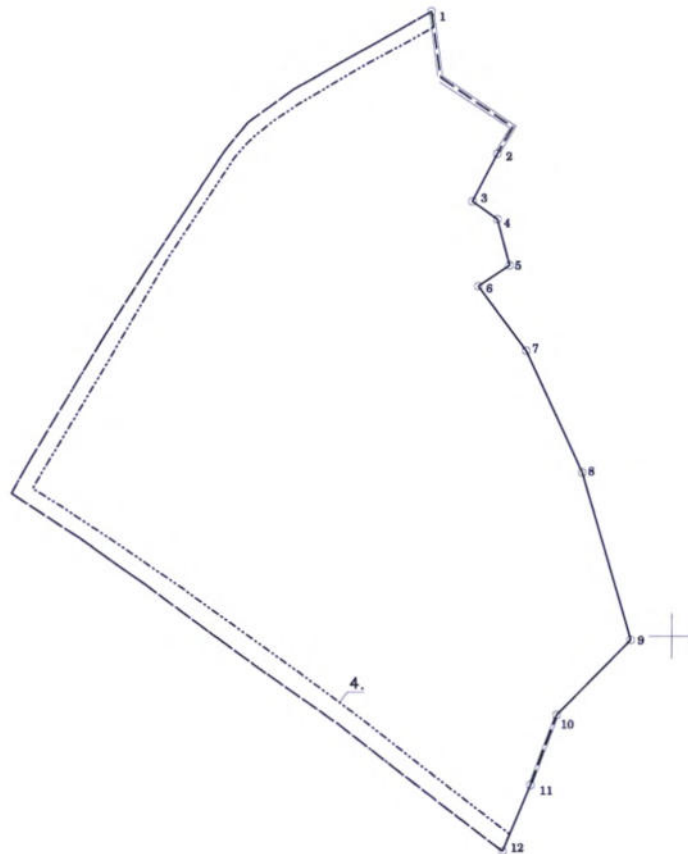
Plāna mērogs 1:10000  
2. lapa no 4

Mērnieks Sergejs Kozačuks (sert. Nr. BB-410, derīgs no 12.03.2012 līdz 11.03.2017.) apliecina, ka plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr. 1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"

Sergejs Kozačuks

10. 06. 2015.

X-215000  
Y-712000



Plāna mērogs 1:10000

3. lapa no 4

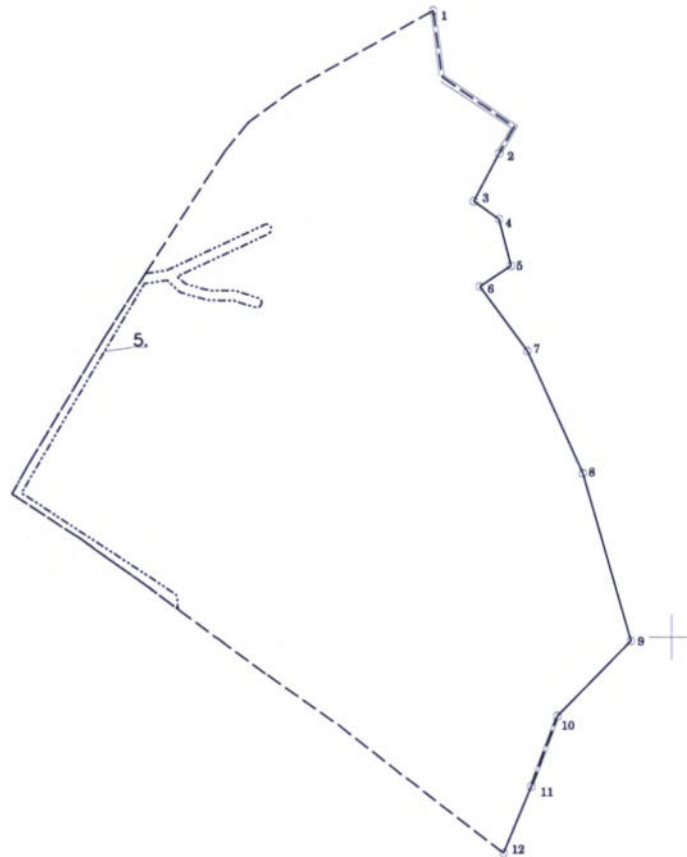
Mērnieks Sergejs Kozačuks (sert. Nr. BB-410, derīgs no 12.03.2012 līdz 11.03.2017.) apliecina, ka plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr. 1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"

Sergejs Kozačuks

10. 06. 2015.



X-215000  
Y-712000



Plāna mērogs 1:10000

4. lapa no 4

Mērnieks Sergejs Kozačuks (sert. Nr. BB-410, derīgs no 12.03.2012 līdz 11.03.2017.) apliecina, ka plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr. 1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"

Sergejs Kozačuks

10.06.2015.

# Ģeotelpiskais iesniegums 2024. gadā

## A Informācija par klientu

LAD klienta reģistrācijas numurs:		
Vārds, uzvārds:	Ernests Juhna	
Kontakinformācija :	Tālruņa numurs	Mobilā tālruņa numurs 26219791

## B Citas atbalsta shēmas

- Piesakos uz Mazo lauksaimnieku atbalsta shēmas maksājumu (MLS)
- Ienākumu papildatbalsts gados jauniem lauksaimniekiem (JAL)
- Kompensācijas maksājums par Natura 2000 mežu teritorijām (NIM)
- Bioloģiskā lauksaimniecība visā saimniecības LIZ platībā (BLA)
- Bioloģiskā lauksaimniecība daļā saimniecības LIZ platībās (BLA)
- Paaugstinātu labturības prasību un emisiju mazināšanā lopkopība (5 gadu saistības) (EMLA)
- Biškopības vienību apsaimniekošana apputeksnēšanas vajadzībām (5 gadu saistības) (BAA)
- Zaļās joslas (5 gadu saistības) (ZI) — tikai pie aramzemes laukiem
- Saistītais ienākumu atbalsts par slaucamām govīm (SSG)
- Saistītais ienākumu atbalsts par liellopiem (SLM)
- Saistītais ienākumu atbalsts par kazām (SKZ)
- Saistītais ienākumu atbalsts par aitām (SAI)

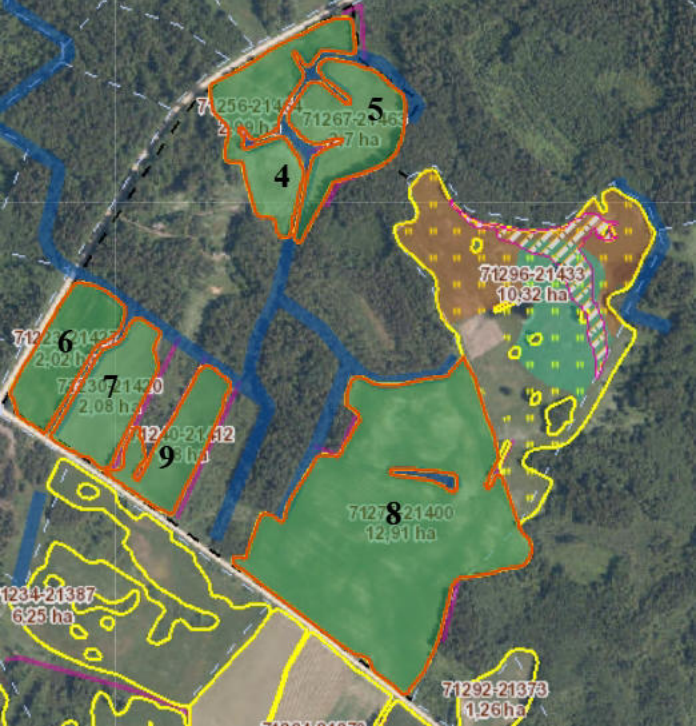
## C Lauksaimniecībā izmantojamās zemes uzskaitē

Lauka numurs	Bloka numurs	Lauka zīmēšana	Lauka platība (ha)	Ainava s elementu platība (ha)	ISIP / PA R/ ML S/ JAL	SA/ EK O/ VS D	BL A int erv enc es pla tība (ha)	Kultū rauga kods	Pa mat a atb alst a veid s	SA par platību	VSD , BD UZ	BD UZ zālāju platība (ha)	BD UZ put nu pla tība, (ha)	Lauks atr od as mē rkt erit orij ā	Pla tība LLV S8. 1 (4 %) izpi ldei (ha)	Lauks atr od as ara mze	Lauks atr od as pa gas tā ar "m eža atb rīvoju mu" (LL VS 8.1)	LLVS nosa cījumi	Sta rpk ult ūra (LL VS 8.1 izpi ldei)	Slā pek li pie sai sto šs kul tūr au gs (LL VS 8.1 izpi ldei)	Piezī mes / Lauka nosa ukums
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22

4	71256-21464	Blok ā	2.9861	0.0	2.9861	2.9861	2.9861	420: Zirņi	ISIP	SAP	Nep iesakos	0.0	0.0	Nē	0.3294	Jā	Nē	LLVS 4, LLVS 10	Nē	Nē	skola
5	71267-21463	Blok ā	2.6966	0.0	2.6966	2.6966	2.6966	111: Kvieši, vasaras	ISIP	Nep iesakos	Nep iesakos	0.0	0.0	Nē	0.4254	Jā	Nē	LLVS 4, LLVS 10	Nē	Nē	skola

6	71223-21427	Blok ā	2.0 15 6	0.0	2.0 15 6	2.0 15 6	2.0 15 6	112: Kvieš l, ziem as	ISIP	Nep iesa kos	Nep iesa kos	0.0	0.0	Nē	0.1 94 4	Jā	Nē	LLVS 4, LLVS 10	Nē	Nē	skola
7	71230-21420	Blok ā	2.0 75 6	0.0	2.0 75 6	2.0 75 6	2.0 75 6	112: Kvieš l, ziem as	ISIP	Nep iesa kos	Nep iesa kos	0.0	0.0	Nē	0.2 78 4	Jā	Nē	LLVS 4, LLVS 10	Nē	Nē	skola

8	71275-21400	Blok ā	12. 91 25	0.0	12. 91 25	12. 91 25	12. 91 25	420: Zirņi	ISIP	SAP	Nep iesa kos	0.0	0.0	Nē	0.4 96 2	Jā	Nē	LLVS 1, LLVS 4, LLVS 10	Nē	Nē	skola
9	71240-21412	Blok ā	1.8 03 7	0.0	1.8 03 7	1.8 03 7	1.8 03 7	610: Papu ve, izņē mot zāj m ēsloj uma augu papu vi	ISIP	Nep iesa kos	Nep iesa kos	0.0	0.0	Nē	2.1 78 7	Jā	Nē	LLVS 4, LLVS 10	Nē	Nē	skola



71256-21444

2.99 ha

71267-21463

2.7 ha

71222-21437

2.02 ha

71230-21430

2.08 ha

71240-21432

9.8 ha

71278-21400

12.91 ha

71296-21433

10.32 ha

1234-21387

6.25 ha

71292-21373

1.26 ha





## Informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

### Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
60880020085	Dagdas lauksaimniecības skola	19243	200	Skaistas pagasts, Krāslavas novads

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	29661
Kopplatība:	47.2300
Platības mērvienība:	ha
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	43034 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	53012 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)

### Īpašuma sastāvs

#### Īpašnieki

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
90000022399	Izglītības un zinātnes ministrija	1/1	valsts	60880020085	Valņu iela 2, Rīga, LV-1050
Citi vārdi:				-	
Īpašumtiesību statuss:				Īpašnieks	

### Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Skaistas pagasta zemesgrāmata	18.09.2015	-

#### Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
60880020085	1/1	15887	-

#### Būves

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
60880020085001	1/1	2652	-
60880020085002	1/1	237	-
60880020085003	1/1	338	-
60880020085004	1/1	129	-

Skaistas pagasta zemesgrāmata	01.06.2005	-
Skaistas pagasta zemesgrāmata	12.02.2004	-
Skaistas pagasta zemesgrāmata	11.09.2000	-

### Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējstāde
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	18.06.2015	465754-1	LR Izglītības un zinātnes ministrija
Zemes robežu plāns mērogā 1:10000	10.06.2015	-	Sertificēts mērnieks Sergejs Kozačuks
Apgrūtinājumu plāns	10.06.2015	-	Sertificēts mērnieks Sergejs Kozačuks
Situācijas plāns	10.06.2015	-	Sertificēts mērnieks Sergejs Kozačuks
Lēmums par adreses noteikšanu vai maiņu	27.11.2014	15.5.	Krāslavas novada dome
Instrukcija par kārtību kādā Tieslietu ministrija-valsts vienotās datorizētās zemesgrāmatas turētājs paziņo informāciju Valsts zemes dienestam un pašvaldībām	02.06.2005	1-2/1	Latvijas Republikas Tieslietu ministrija
Ministru kabineta rīkojums	30.09.2004	717	Ministru kabinets
Ministru kabineta rīkojums	03.03.2004	141	Ministru kabinets
Instrukcija par kārtību kādā Tieslietu ministrija-valsts vienotās datorizētās zemesgrāmatas turētājs paziņo informāciju Valsts zemes dienestam un pašvaldībām	13.02.2004	1-2/1	Latvijas Republikas Tieslietu ministrija
Paziņojums par zemes lietošanas veida izmaiņām	04.07.2002	-	Krāslavas virsmežniecība
Zemes robežu plāns mērogā 1:10000	14.08.2000	-	VU "Meliorprojekts"
Cita veida dokuments	03.07.2000	6-3/50	VZD Dienvidlatgales reģionālā nodaļa
Uzziņa valsts un pašvaldības īpašuma reģistrēšanai	07.06.2000	7.3/1298	LR Zemkopības ministrija
Lēmums par īpašuma tiesībām	14.03.2000	1-10.2/352	LR VZD Dienvidlatgales reģionālā nodaļa
Akts par būves pieņemšanu ekspluatācijā	08.04.1999	-	būvniecības atzīšanas komisija
Zemes robežu plāns mērogā 1:10000	15.06.1998	-	VU "Meliorprojekts"
Lēmums par zemes piešķiršanu lietošanā	28.07.1994	3	Pagasta padome

Pirkuma līgums	31.08.1993	-	Paju sabiedrība "Skaista"
----------------	------------	---	---------------------------

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



EN ISO/IEC 17024  
53-290



LATVIJAS  
ĪPAŠUMU  
VĒRTĒTĀJU  
ASOCIĀCIJA

## LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

### ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. 74

*Juris Borškis*

vārds, uzvārds

140166-10207

personas kods

*Nekustamā īpašuma vērtēšana*

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

*2003. gada 16. decembra*

datums

Sertifikāts piešķirts

*2023. gada 17. decembrī*

datums

Sertifikāts derīgs līdz

*2028. gada 16. decembrim*

datums



*Dainis Tunsts*

LĪVA Vērtētāju  
sertifikācijas biroja  
direktors