

Nekustamā īpašuma vērtējums  
Pasūtītājs: Līvānu novada dome

# Līvānu novads, Līvāni, Lāčplēša iela 23, dzīvoklis Nr. 52

Kadastra Nr. 7611 900 1128



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

Rīga, 2022. gada 10. februāris  
Reģ. Nr.V/22-566

Par dzīvokļa ar adresi

**Līvānu novads, Līvāni, Lāčplēša iela 23 - 52** novērtēšanu

Līvānu novada domei

Godātie domes pārstāvji!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 7611 900 1128 ar adresi **Līvānu novads, Līvāni, Lāčplēša iela 23 - 52** novērtēšanu (turpmāk - vērtējams objekts). **Vērtējams objekts ir 1 - istabas dzīvoklis** ar kopējo platību 36 m<sup>2</sup> un pie dzīvokļa īpašuma piederošās 360/30355 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas. Pēc pasūtītāja prasības vērtējums satur mūsu viedokli par iepriekšminētā nekustamā īpašuma tirgus vērtību, pirkuma-pārdevuma summas noteikšanai.

Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam – Līvānu novada domei – slēdzienu par vērtējamā nekustamā īpašuma vērtību. Vērtējumu nedrīkst izmantot citiem mērķiem, citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

SIA „Latio” kā uzņēmēj sabiedrība un atsevišķi tās vērtētāji nav ieinteresēti palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību. Ar šo apliecinām, ka mums nav ne pašreizējas, ne arī perspektīvas personīgās ieinteresētības novērtējamajā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas saistītas ar vērtējamo objektu. Darām Jums zināmu, ka atbilstoši tirgus situācijai vērtējamā objekta apskates dienā, 2022. gada 09. februārī, aprēķinātā **vērtējamā objekta tirgus vērtība ir EUR 5 400 (pieci tūkstoši četri simti eiro)**.

Ar cieņu,

Edgars Šīns

SIA "LATIO" valdes priekšsēdētājs

LĪVA Kompetences uzraudzības biroja izsniegts sertifikāts nekustamā  
īpašuma vērtēšanai Nr.3

Ivars Šapkins

SIA "LATIO" nekustamā īpašuma vērtētājs

LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.131

Baiba Šapkina

SIA "Latio" nekustamā īpašuma vērtēšanas speciāliste

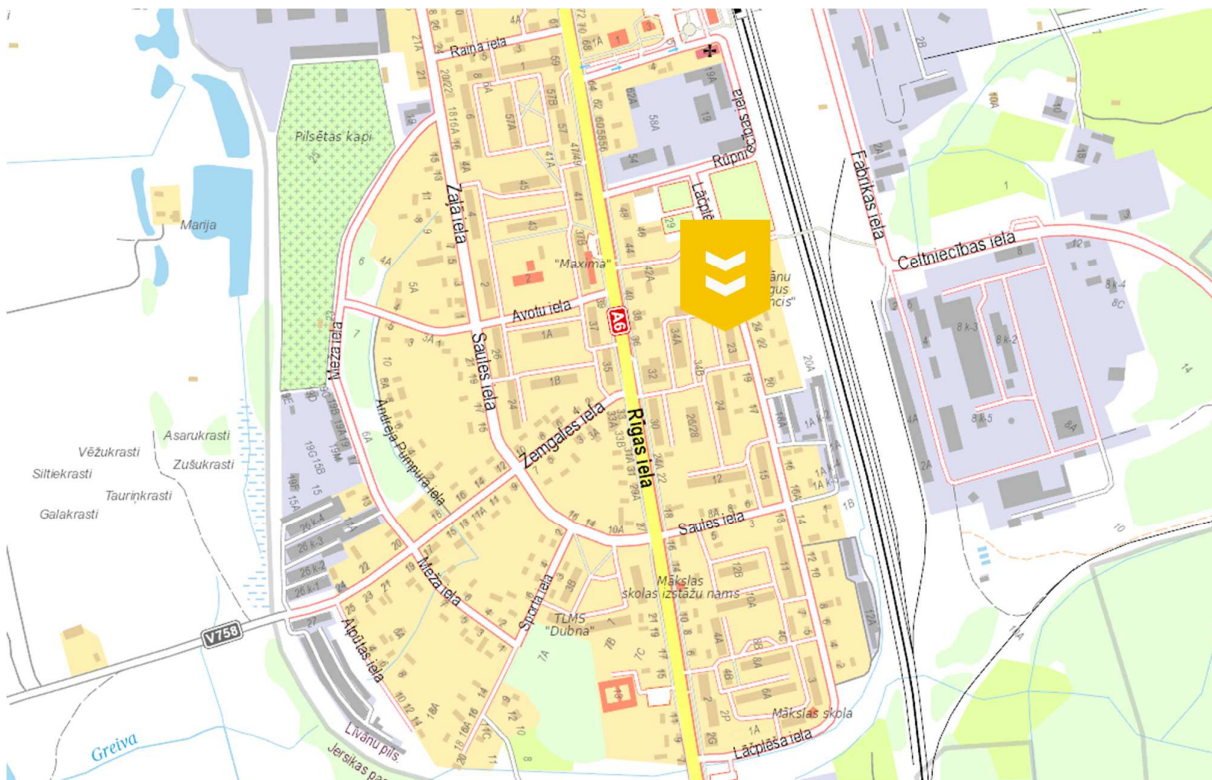
## 1. Galvenā informācija par vērtējumu

Vērtējums sagatavots saskaņā ar Vērtēšanas standarta LVS 401-9013 prasībām. Vērtēšanas atskaite satur galveno informāciju ar vērtējamo īpašumu, novietojuma atzīmi kartē, fotoattēlus, dzīvokļa apskates protokols, tirgus vērtības aprēķinus, vērtību definīcijas un tirgus analīzi, pieņēmumus un ierobežojošos faktorus, iesniegto dokumentu kopijas (pielikums Nr.1), Līva Kompetences uzraudzības biroja izsniegts sertifikāts (pielikums Nr.2).

## 2. Galvenā informācija par nekustamo īpašumu

Īpašuma tips:	1 - istabas dzīvoklis, kā dzīvokļa īpašums
Adrese:	Līvānu novads, Līvāni, Lāčplēša iela 23 - 52
Kadastra Nr:	7611 900 1128
Īpašuma tiesības:	Nav reģistrētas Zemesgrāmatā. Tiesiskais valdītājs – Līvānu novada pašvaldībai. BRĪDINĀJUMS: Uz šo nodalījumu tiek izskatīts jauns nostiprinājuma lūgums, iesniegts 09.02.2022. žurnāla Nr. 300005543459 - Dzīvokļa/nedzīvojamo telpu reģistrācija.
Apgrūtinājumi:	Nav zināmi.
Apkārtne:	Vērtējamais objekts atrodas Līvānu pilsētā, kvartālā starp Lāčplēša, Saules, Rūpniecības un Rīgas ielām, Lāčplēša ielas malā. Apkārtējo apbūvi veido daudzdzīvokļu mājas, dzelzceļa sliedes, tirgus, kafejnīca, veikals. Novietojums pilsētā uzskatāms kā apmierinošs/vidējs.
Dzīvokļa apraksts:	Dzīvoklis atrodas "mazģimeņu" projekta 5-stāvu ēkas 2. stāvā. Dzīvokļa apdare un dzīvoklī atrodošās iekārtas un komunikācijas kopumā ir sliktā tehniskā stāvoklī. Sīkāku aprakstu skatīt apskates protokolā.
Tirgus vērtību ietekmējošie faktori:	<b>Pozitīvie:</b> Dzīvoklis atrodas ēkas 2.stāvā. <b>Negatīvie:</b> Dzīvoklim ir koka konstrukciju logi un ārdurvis; Dzīvoklis atrodas mazģimeņu projekta mājā; Īpašuma sastāvā nav domājamās daļas no zemes gabala.
Vērtējumā izmantotie dokumenti:	VZD Kadastra izdrukā.
Īpašie pieņēmumi:	-
Pieņēmumi:	-

### 3. Vērtēšanas objekta novietojums kartē



Avots: ©Karšu izdevniecība Jāņa sēta

## 4. Vērtēšanas objekta fotoattēli



Daudzdzīvokļu māja



Virtuve



Koridors



Dzīvojamā istaba



Dzīvojamā istaba



Vannas istaba

## 5. Dzīvokļa apskates protokols

Ēkas tips (sērija) : mazģimeņu, paneļu/ķieģeļu konstrukciju

Apskates datums 09.02.2022.

Ēkas ekspluatācijas uzsākšanas gads: 1981.

Adrese Līvānu novads, Līvāni, Lāčplēša iela 23 - 52

1
1
36

- istabu skaits  
- izolētu (necaurstaigājamu) istabu skaits  
- dzīvokļa kopējā platība, m<sup>2</sup>

2
5
36

- dzīvoklis atrodas (stāvā)  
- mājai ir (stāvi)  
- dzīvokļa iekštelpu platība, m<sup>2</sup>

### Dzīvokļa vispārējais raksturojums

x
-
x
x

- dzīvoklis atrodas ēkas vidū  
- ēkas stūrī  
- aukstā ūdens padeve  
- siltā ūdens padeve

### Ēkas vispārējais raksturojums

-
-
-
-

- lifts  
- kāpņu telpa ir slēdzama  
- gaitenis stāvā ir slēdzams  
- dzīvoklim ir metāla durvis

Transporta maršruti: Starppilsētu autobusi un vilcieni.

### Inženiertehniskās komunikācijas:

- pieslēgums centralizētās elektroapgādes tīkliem;
- pieslēgums centralizētiem ūdens apgādes tīkliem;
- pieslēgums centralizētajiem kanalizācijas tīkliem;
- pieslēgums centralizētās siltumapgādes tīkliem.

### Telpu iekšējās apdares raksturojums:

	Materiāli	Stāvoklis
Grīdas	Flīzējums, preskartona	Slikts
Sienas	Tapetes, flīzējums	Slikts
Griesti	Balsināti	Slikts
Logi	Koka konstrukciju	Slikts
Durvis	Koka konstrukciju	Slikts

### Ēkas un dzīvokļa tehniskā stāvokļa raksturojums apskates dienā.

Apsekojot dzīvojamo ēku, kurā atrodas vērtēšanas objekts, vērtētājs konstatēja, ka tā kopumā ir vidējā tehniskā stāvoklī, kāpņu telpa nav slēdzama.

Dzīvokļa apdare un dzīvoklī atrodošās iekārtas un komunikācijas kopumā ir sliktā tehniskā stāvoklī.

Dzīvoklī esošie inženiertehnisko komunikāciju tīklu vadi, ierīces un piederumi ir lietošanas kārtībā, to tehniskā stāvokļa noteikšana tika veikta vizuāli.

Esošais izmantošanas veids atbilst labākajam izmantošanas veidam, piemērots dzīvošanai pēc papildus finanšu līdzekļu ieguldīšanas.

Dzīvokļa apskati dabā veica  
SIA "Latio" vērtēšanas nodaļas speciāliste

Baiba Šapkina

## 6. Tirgus vērtības aprēķins ar tirgus pieeju

Adrese	Salīdzinošie objekti				Vērtēšanas Objekts
	Rīgas iela 34A, Līvāni	Rīgas iela 6A, Līvāni	Rīgas iela 34A, Līvāni	Rīgas iela 34A, Līvāni	Lāčplēša iela 23-52
P/P laiks - mēnesis, gads	06.2021.	06.2021.	09.2021.	12.2021.	
Projekts (sērija)	mazģimeņu	lietuviešu	mazģimeņu	mazģimeņu	<b>mazģimeņu</b>
Istabu skaits	1	1	1	1	<b>1</b>
Stāvs (kurš no cik)	1 no 5	1 no 5	1 no 5	5 no 5	<b>2 no 5</b>
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis (no 1 līdz 5)	3	3	4	3	<b>2</b>
Dzīvokļa tehniskā stāvokļa raksturojums	apmierinošs	apmierinošs	daļēji remontēts	apmierinošs	<b>slikts</b>
Ēkas tehniskais stāvoklis	vidējs	vidējs	vidējs	vidējs	<b>vidējs</b>
Zemes kopīpašuma domājamās daļas	ir	nav	ir	ir	<b>nav</b>
Ārtelpas, platība, m <sup>2</sup>	nav	nav	nav	ir	<b>nav</b>
Apkures veids					
Cits					
Dzīvokļa cena, EUR	<b>5000</b>	<b>4700</b>	<b>6500</b>	<b>7000</b>	
Dzīvokļa iekštelpu platība, m <sup>2</sup>	35,8	29,3	36,4	35	<b>36</b>
Cena, EUR/m <sup>2</sup>	<b>140</b>	<b>160</b>	<b>179</b>	<b>200</b>	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot īpašos darījuma apstākļus	0%	0%	-10%	-20%	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī	0%	0%	0%	0%	
Koriģētā pārdošanas cena	<b>5000</b>	<b>4700</b>	<b>5850</b>	<b>5600</b>	
Koriģētā 1/m <sup>2</sup> pārdošanas cena	<b>140</b>	<b>160</b>	<b>161</b>	<b>160</b>	
Projekts (sērija)		-10%			
Istabu skaits/platība		-3%		-1%	
Atrašanās vieta pilsētā					
Izvietojums ēkā	10%	10%	10%	10%	
Dzīvokļa tehniskā stāvokļa raksturojums	-5%	-5%	-10%	-5%	
Plānojums					
Ēkas tehniskais stāvoklis					
Zemes kopīpašuma domājamās daļas	-2%		-2%	-2%	
Ārtelpas, platība				-10%	
Apkures veids					
Cits					
<b>Kopējā korekcija, %</b>	<b>3%</b>	<b>-8%</b>	<b>-2%</b>	<b>-8%</b>	
<b>Koriģētā m<sup>2</sup> cena, EUR</b>	<b>144</b>	<b>147</b>	<b>158</b>	<b>148</b>	
			<b>Vidējā m<sup>2</sup> cena, EUR</b>		<b>150</b>
<b>Tirgus vērtība, EUR</b>	<b>5 400</b>				

## 7. Tirgus analīze

2021.gadā Līvānos ir notikuši 59 pirkuma darījumi ar dzīvokļiem, no tiem 12 darījumi ar 1-istabas dzīvokļiem, 29 darījumi ar 2-istabu dzīvokļiem, 18 darījumi ar 3 un vairāk istabu dzīvokļiem.

Lielākie darījumi ir notikuši ar 4-istabu remontētiem dzīvokļiem 24 000 – 25 000 EUR, t.i. 300 EUR/m<sup>2</sup>. Neremontēti dzīvokļi ir pārdoti no 150 – 200 EUR/m<sup>2</sup>, jeb līdz 14 000 EUR, sliktā stāvoklī līdz 150 EUR/m<sup>2</sup>, remontēti no 200 – 300 EUR/m<sup>2</sup>, jeb no 15 000 EUR.

Vērtētāji novērojuši, ka dzīvokļu cenas Līvānu pilsētā pēdējos divus gadus ir strauji augušas gan neremontētiem, gan remontētiem dzīvokļiem.

Potenciālie pircēji dod priekšroku kapitāli izremontētiem dzīvokļiem, nevis neremontētiem/daļēji uzlabotiem dzīvokļiem, kuros jāiegulda laiks, darbs, finanšu līdzekļi. Tomēr pēdējos divos gados, apkārtējā reģionā, remontētu dzīvokļu pieprasījums krietni pārsniedz piedāvājumu. Jaunajām ģimenēm ir problemātiski nopirkt 3 un vairāk istabu dzīvokli ar kapitālo remontu.

## 8. Vērtējumā pielietoto terminu definīcijas

**Tirgus vērtība** – aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas. /LVS 401-9013/.

**Labākā un efektīvākā izmantošana** tiek definēta kā visiespējamākais izmantošanas veids, kas ir reāli iespējams, saprātīgi pamatots, juridiski likumīgs, finansiāli realizējams, kā rezultātā novērtējamā īpašuma vērtība būs visaugstākā. Ar likumu aizliegts vai reāli neiespējams īpašuma izmantošanas veids nevar būt uzskatāms par efektīvāko.



## 9. Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

- Tiek pieņemts, ka vērtējamais objekts nav apgrūtināts ar hipotēkām, aizņēmumiem, apķīlājumiem un citām finansiālām saistībām, tam nav uzlikts atsavināšanas aizliegums un par to nav strīds, ja vien tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
- Tiek pieņemts, ka vērtējamā objekta likumīgo piederību un platību apliecinoši dokumenti atbilst patiesībai.
- Tiek pieņemts, ka nav rakstisku vienošanos vai Īres / nomas līgumu, kas ietekmē vērtību. Ja pastāv kāda neuzrādīta vienošanās vai Īres līgums, tad noteiktā vērtība var būtiski atšķirties.
- Tiek pieņemts, ka vērtējamais objekts atsavināšanas dienā ir atbrīvots, nepasliktinot tā tehnisko stāvokli un ir brīvs no Īpašumā deklarētām personām.
- Tiek uzskatīts, ka vērtējamais objekts nav ieguldīts uzņēmējdarbības pamatkapitālā; tajā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas.
- Informācija, kas iegūta no citām personām un ir izmantojama vērtējumā, ir pieņemta par ticamu, taču vērtētāji neuzņemas atbildību par šīs informācijas precizitāti un tās ticamību.
- Vērtētājiem nav pienākums sniegt apliecinājumu tiesā vai citās institūcijās, saistībā ar šo vērtējumu, izņemot gadījumus, kad ir noslēgta iepriekšēja vienošanās.
- Šajā vērtējumā iekļautais vizuālais materiāls (kartes, attīstības plāns u.c.) tiek piedāvāts vienīgi ar nolūku, radīt pilnīgāku priekšstatu par vērtējamo objektu, vērtētāji neuzņemas atbildību par šiem materiāliem.
- Vērtējumu nav atļauts kopēt vai publicēt, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā vērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējās vērtētāju un Īpašnieka rakstveida piekrišanas.
- Vērtējuma saturs ir konfidenciāls, izņemot gadījumus, ja to nepieciešams iesniegt vērtētāju sertifikācijas vai uzņēmuma sertifikācijas vajadzībām, kā arī vērtējuma kvalitātes pārbaudei strīdus jautājumu gadījumā.
- Ne viss vērtējums, ne daļa tā satura (sevišķi, kas attiecas uz secinājumiem par vērtību, par tirgus datiem) nedrīkst tikt izplatīti publiski reklāmās, ziņu raidījumos, pārdošanas portālos vai citos masu informācijas sakaru līdzekļos bez iepriekšējas rakstiskas vienošanās.
- Tiek pieņemts, ka nav apslēptu vai neredzamu grunts un konstrukciju stāvokļa izmaiņu, kas palielinātu vai pazeminātu Īpašuma vērtību, un kas ir atklājamas tikai ar speciālām inženieru pārbaudēm.
- Tiek pieņemts, ka inženiertehnisko komunikāciju izbūve/pieslēgumi, ir veikti LR Likumos noteiktajā kārtībā, ja vērtējumā nav atrunāts citādi.
- Vērtējumā iekļauti fakti vērtēšanas brīdī, bet ne pagātnē vai nākotnē..
- Visi pieņēmumi un aprēķini, kas lietoti šajā vērtējumā, attiecas vien uz konkrēto dokumentu un nav lietojami atrauti no tā konteksta.



## Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

### Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
76119001128	-	2493	-	Līvāni, Līvānu novads

Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs:	-
Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	2493
Kopplatība:	36.00
Platības mērvienība:	m <sup>2</sup>
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	2782 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 13.05.2021; izmantošanai no 2025.gada)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	2782 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 13.05.2021; izmantošanai no 2025.gada)

### Īpašuma sastāvs

#### Dzīvokļa īpašumā ietilpstošās telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Kadastrālā vērtība (EUR)
76110030903001052	Lāčplēša iela 23 - 52, Līvāni, Līvānu nov., LV-5316	2177

Kadastrālā vērtība (EUR):	2177
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2022
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	2430 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 13.05.2021; izmantošanai no 2025.gada)
Nosaukums:	Dzīvoklis
Lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	2
Telpu skaits:	5
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	07.04.2003
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

#### Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	36
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	36
Dzīvokļu platība (kv.m.):	36
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	16.9
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	19.1
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

**Telpas**

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.5	2.5	2.5	16.9	-
2	Virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	2	2.5	2.5	2.5	8.4	-
3	Vannas istaba	Dzīvokļa paligtelpa	2	2.5	2.5	2.5	3.4	-
4	Gaitenis	Dzīvokļa paligtelpa	2	2.5	2.5	2.5	5.3	-
5	Pieliekamais	Dzīvokļa paligtelpa	2	2.5	2.5	2.5	2.0	-

**Reģistrētie labiekārtojumi**

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Centralizētā		Dokuments
Aukstā ūdens apgāde. Centralizētā		Dokuments
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pusuārs / bidē		Dokuments
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša		Dokuments
Elektroapgāde. Centralizētā		Dokuments
Gāzes apgāde. Centralizētā		Dokuments
Kanalizācija. Centralizētā		Dokuments
Karstā ūdens apgāde. Individuālā		Dokuments
Vēdināšana. Dabiskā		Dokuments

Datums: 13.12.2018

**Pie dzīvokļa īpašuma piederošo būvju domājamās daļas**

Kadastra apzīmējums	Adrese	Kadastrālās vērtības daļa atbilstoši nekustamā īpašuma sastāvam	Domājamā daļa	FSO
76110030903001	Lāčplēša iela 23, Līvāni, Līvānu nov., LV-5316	315.55	360/30355	-

**Īpašnieki**

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
90000065595	Līvānu novada dome	1/1	pašvaldība	76119001128	Rīgas iela 77, Līvāni, Līvānu nov., LV-5316

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



LATVIJAS  
ĪPAŠUMU  
VĒRTĒTĀJU  
ASOCIĀCIJA

LĪVA KOMPETENCES UZRAUDZĪBAS BIROJS

# Kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanā

Nr. 3

Izsniegts

*SIA «Latio»*

firma

Reģistrācijas Nr. 41703000843

Darbībā sertificēta no

2008. gada 4. septembra

datums

Sertifikāts izsniegts

2018. gada 10. septembrī

datums

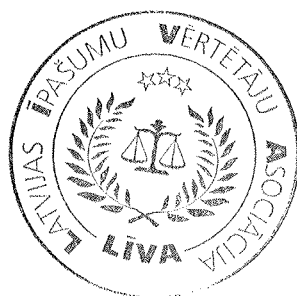
Sertifikāts derīgs līdz

2023. gada 10. septembrim

datums

A. Kandeļe

LĪVA Kompetences uzraudzības biroja  
vadītāja



V. Žuromskis

LĪVA valdes priekšsēdētājs

Sertifikāts izsniegts saskaņā ar LĪVA 07.06.2018. Noteikumiem  
"Par komersantu darbības uzraudzības un kontroles kārtību īpašumu vērtēšanā".



LATVIJAS  
ĪPAŠUMU  
VĒRTĒTĀJU  
ASOCIĀCIJA

## LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

### ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. *131*

*Ivars Papkins*

vārds, uzvārds

*110366-11182*

personas kods

*Nekustamā īpašuma vērtēšana*

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

*2013. gada 30. maijā*

datums

Sertifikāts piešķirts

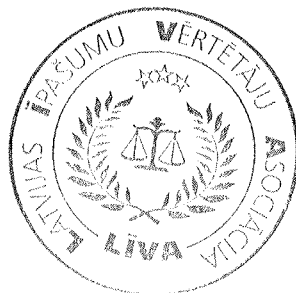
*2018. gada 31. maijā*

datums

Sertifikāts derīgs līdz

*2023. gada 30. maijam*

datums



*Dainis Junsts*

LĪVA Vērtētāju  
sertifikācijas biroja  
direktors