

Nekustamā īpašuma novērtējums  
Pasūtītājs: Līvānu novada dome

# Līvānu novads, Līvāni, Jāņa iela 37

Kadastra Nr. 7611 001 0016



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

Rīga, 2023. gada 14. aprīlis  
Reģ. Nr. V/23-1252

Par nekustamā īpašuma  
**Līvānu novadā, Līvānos, Jāņa ielā 37**  
novērtēšanu

Līvānu novada domei

Godātie domes pārstāvji!

Pēc Jūsu pasūtījuma mēs esam veikuši nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 7611 001 0016, kas atrodas **Līvānu novadā, Līvānos, Jāņa ielā 37**, un reģistrēts Līvānu pilsētas zemesgrāmatas nodaļējuma Nr. 10000660916– zemes ar kopējo platību 1955 m<sup>2</sup>, novērtēšanu.

Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam – Līvānu novada domei – slēdzienu par vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību atbilstoši Publisku personu mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem un atbilstoši Vērtēšanas standarta LVS 401-2013 prasībām.

Vērtējums paredzēts Pasūtītāja vajadzībām. Vērtējums nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

Darām Jums zināmu, ka nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 7611 001 0016, kas atrodas **Līvānu novadā, Līvānos, Jāņa ielā 37**, 2023. gada 29. martā aprēķinātā **tirgus vērtība ir EUR 6 300 (seši tūkstoši trīs simti eiro)**.

Ar cieņu,  
Edgars Šīns  
SIA "Latio" valdes priekšsēdētājs  
LĪVA Kompetences uzraudzības biroja izsniegts sertifikāts  
nekustamā īpašuma vērtēšanai Nr.3

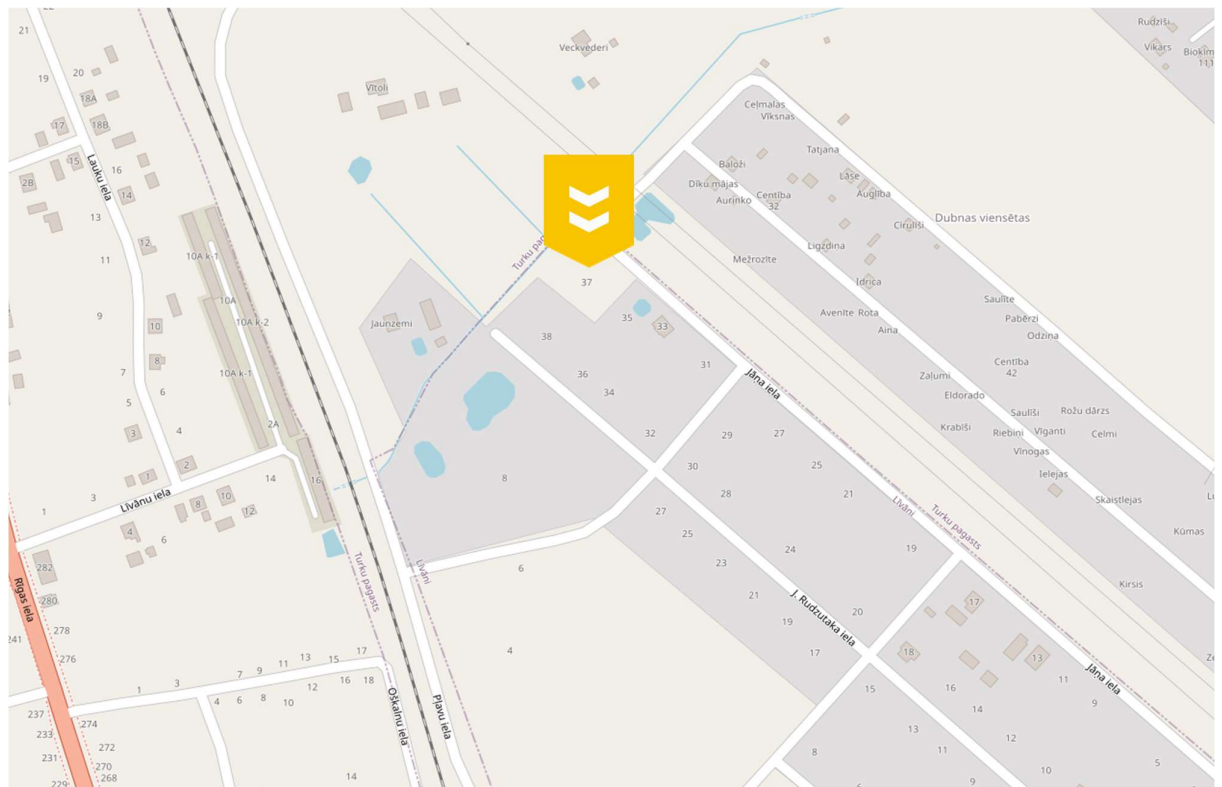
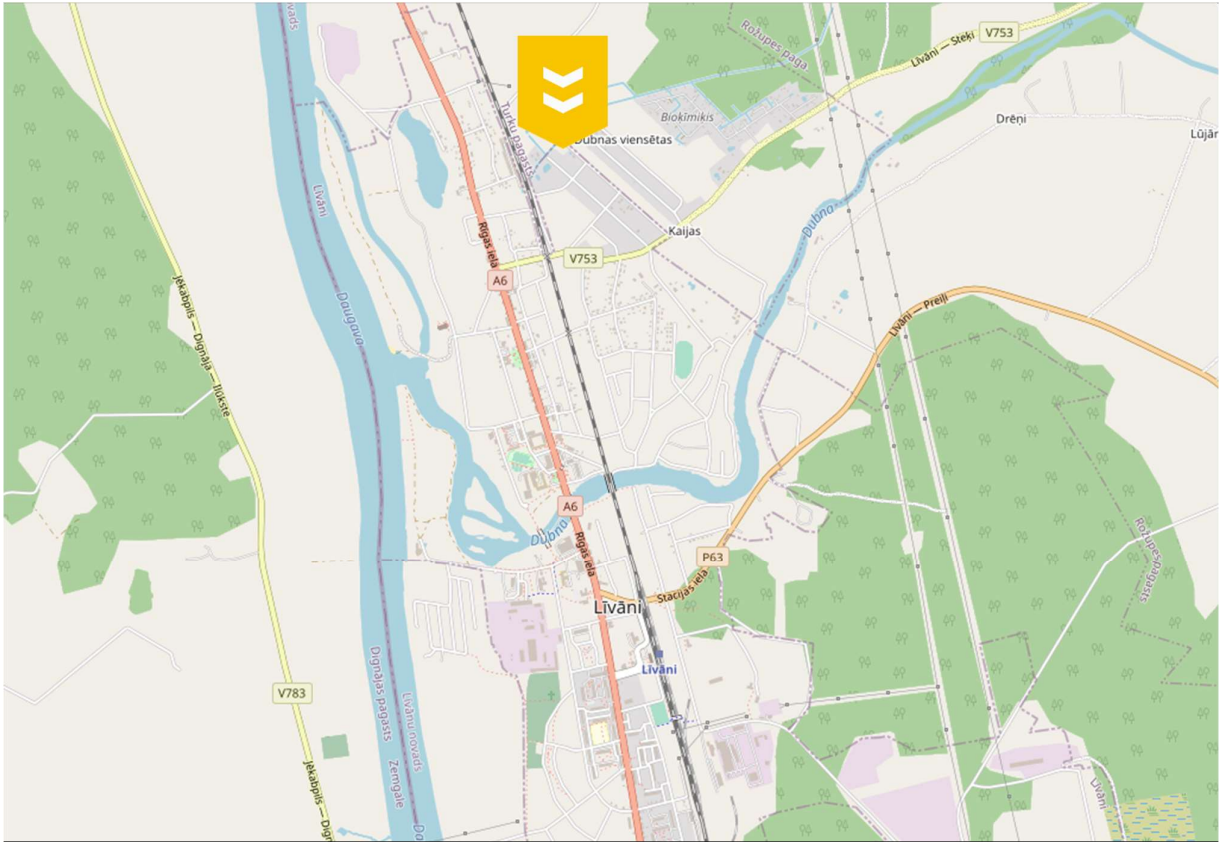
## Saturs

1. Vērtēšanas objekta novietojums kartē.....	4
2. Vērtēšanas objekta fotoattēli .....	5
3. Galvenā informācija .....	6
4. Vērtēšanas objekts.....	7
5. Vērtēšanas objekta raksturojums.....	7
6. Vērtību definīcijas .....	8
7. Tirdzniecības situācijas raksturojums un iespējamā pārdošanas termiņa noteikšana.....	8
8. Esošais un labākais izmantošanas veids, vērtību ietekmējošie faktori .....	9
9. Vērtēšanā izdarītie pieņēmumi un atrunas .....	9
10. Teorētiskais pamatojums un vērtēšanas pieejas.....	9
11. Vērtēšanas pieejas izvēle un aprēķinu gaita .....	11
12. Vērtēšanas objekta pārdošanas iespējas .....	14
13. Neatkarības apliecinājums .....	14
14. Slēdziens .....	14

### *Pielikumi*

1. Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori
2. Iesniegto dokumentu kopijas
3. Vērtētāju licenču un sertifikātu kopijas

## 1. Vērtēšanas objekta novietojums kartē



Avots: © OpenStreetMap contributors

## 2. Vērtēšanas objekta fotoattēli



Zemes gabals, skats no ielas



Skats no ielas



Zemes gabals



Zemes gabals



Zemes gabals



Zemes gabals



Zemes gabals



Piebraucais ceļš

### 3. Galvenā informācija

Vērtēšanas objekts	Zemes gabals 1955 m <sup>2</sup> platībā
Vērtēšanas mērķis	Noteikt īpašuma tirgus vērtību
Īpašuma adrese	Līvānu novads, Līvāni, Jāņa iela 37
Kadastra numurs	7611 001 0016
Zemesgrāmatu nodalījuma Nr.	10000660916
Īpašuma tiesības uz zemi	Līvānu novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000065595.
Vērtēšanas objekta sastāvs	Kopējā platība
zemes vienība (kadastra apzīmējums 76110010615)	1955 m <sup>2</sup>
Apgrūtinājumi	Nav reģistrēti.
Esošais izmantošanas veids	Zemes gabals, brīvs no apbūves. Izmantošanas veids saskaņā ar Līvānu pilsētas teritorijas plānojumu- Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorija ārpus pilsētas centra DzS2.
Labākais izmantošanas veids	Zemes gabala izmantošana atbilstoši Līvānu pilsētas teritorijas plānojumā noteiktajam lietošanas mērķim. Zemes gabals piemērots dzīvojamās mājas būvniecībai.
Vērtēšanas gaitā izmantotā informācija	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zemesgrāmatas nodalījuma izdrukā;</li> <li>• VZD Kadastra pārlika informācija;</li> <li>• Zemes robežu plāns.</li> </ul>
<b>Tirgus vērtība</b>	<b>EUR 6 300</b>
Apskates un vērtības noteikšanas datums	2023. gada 29. marts.
Īpašie pieņēmumi	-

## 4. Vērtēšanas objekts

Novērtējums sniegts nekustamam īpašumam ar kadastra Nr. 7611 001 0016, kas atrodas **Līvānu novadā, Līvānos, Jāņa ielā 37** un reģistrēts Līvānu pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 10000660916.

Vērtējumā ar vērtēšanas Objektu tiek saprasts:

- **zemes vienība 1955 m<sup>2</sup> platībā (kadastra apzīmējums 76110010615),**

Par pamatu nekustamā īpašuma sastāva noteikšanai tiek izmantota pasūtītāju iesniegtā dokumentācija, kā arī vērtēšanas Objekta apsekošana dabā.

## 5. Vērtēšanas objekta raksturojums


### 5.1. Vērtēšanas objekta atrašanās vieta

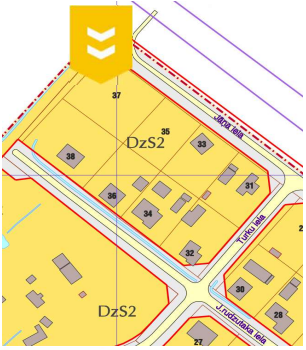
Līvāni ir pilsēta Latgalē, Līvānu novada centrs. Atrodas Daugavas labajā krastā, cauri pilsētai tek Dubna, kas Līvānos iepļūst Daugavā. Līvāni ir transporta mezgls- cauri pilsētai iet autoceļi A6 un P63, kā arī dzelzceļa līnija Rīga-Daugavpils (stacija Līvāni). Attālums līdz Jēkabpilij- 28 km, līdz Preiļiem- 36 km, līdz Rīgai- 170 km. Iedzīvotāju skaits ~ 8 000.

Vērtējamais objekts atrodas Līvānu pilsētas nomalē, privātmāju dzīvojamā rajonā, starp Jāņa, J. Rudzutaka ielām un pilsētas teritorijas robežu. Vērtēšanas objekts novietots kvartāla malā. Apbūvi apskatāmā objekta tuvumā veido dzīvojamās mājas, neapbūvēta zeme, dārzkopības sabiedrības Centība teritorija. Novietojums pilsētā ir apmierinošs.

Piebraukšana pie objekta no Dzirnāvu ielas, pa Jāņa ielu, kas klāta ar gransts segumu ar mazu autotransporta un gājēju kustību. Pieklūšana ir apmierinoša.

### 5.2. Zemes raksturojums

Kadastra apzīmējums	76110010615
Zemesgabala platība	1955 m <sup>2</sup>
Forma, izvietojums	Taisnstūra formas zemes gabals, ar vienu malu ~ 40 m robežojas ar Jāņa ielu, ar pārējām malām robežojas ar blakus esošajiem apbūves zemes gabaliem. Piebraukšana pie objekta laba. 
Reljefs	Līdzens

<p>Lietošanas mērķis, saskaņā ar Līvānu pilsētas teritorijas plānojumu</p>	 <p><b>DzS2</b> Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorija ārpus pilsētas centra</p>
<p>Sastāvs/labiekārtojums</p>	<p>Apsekojot objektu, tika konstatēts, ka zemes gabals nav nožogots, netiek izmantots, zemes gabals daļēji apaudzis ar krūmājiem.</p>
<p>Apbūve</p>	<p>-</p>
<p>Apgrūtinājumi</p>	<p>-</p>

## 6. Vērtību definīcijas

**Tirgus vērtība** – aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas. /LVS 401-2013/

## 7. Tirgus situācijas raksturojums un iespējamā pārdošanas termiņa noteikšana

Līvānu pilsētā un tuvumā esošajās dzīvojamās apbūves zemes gabalu vērtību ietekmējošais faktors ir atrašanās vieta, kuru raksturo piebraukšanas iespējas, ceļu stāvoklis, lielo ielu un ceļu tuvums, inženiertehnisko komunikāciju pieejamība. Vēsturiski Līvānu pilsētas dzīvojamās apbūves teritorija ir koncentrējusies starp dzelzceļu un autoceļu Rīga-Daugavpils un Dubnas upi.

Dzīvojamai apbūvei paredzēto zemes gabalu pārdošanas/piedāvājumu cenas ir 2,0-11,0 eur/m<sup>2</sup>. Pēdējo divu gadu laikā ir notikuši 13 darījumi ar dzīvojamās apbūves zemes gabaliem.

Esošajā ekonomiskajā situācijā pieprasījums pēc dzīvojamās apbūves zemes gabaliem Līvānu pilsētā ir mazs un neaktīvs.

Nekustamo īpašumu tirgus attīstības līmenis un darījumu intensitāte, īpašumu pārdošanas prakse, nosaka- 3 līdz 12 mēnešus kā nepieciešamo laika periodu nekustamo īpašumu pārdošanai par noteikto cenu. Šai laikā interesenti (potenciālie pircēji) iepazīstas ar piedāvāto īpašumu, meklē alternatīvus līdzekļu ieguldīšanas variantus - pētīt līdzvērtīgus piedāvājumus par zemāku cenu, veic pārrunas ar īpašniekiem par cenu un maksāšanas nosacījumiem. Kopumā vērtētāji, analizējot tirgus situāciju, uzskata, ka šobrīd pircēji ieņem nogaidošu pozīciju un līdz ar to prognozējams, ka paildzināsies nekustamā īpašuma ekspozīcijai nepieciešamais laiks.

Līdz ar to termiņš 9 (deviņi) mēneši ir uzskatāms par optimālu termiņu, lai vērtējamo Objektu pārdotu, ja pārdevējs veic visu nepieciešamo īpašuma ekspozīcijai brīvā tirgū.



## 8. Esošais un labākais izmantošanas veids, vērtību ietekmējošie faktori

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 /LVS 401-2013/.

Vērtēšanas objekta esošais izmantošanas veids- Zemes gabals, brīvs no apbūves.

Analizējot nekustamo īpašumu tirgus situāciju, atrašanās vietu un apskatītā nekustamā īpašuma raksturu, vērtētāji secina, ka nekustamā īpašuma labākā izmantošana ir atbilstoši Līvānu pilsētas teritorijas plānojumā noteiktajam lietošanas mērķim. Zemes gabals piemērots dzīvojamās mājas būvniecībai.

### ***Īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori.***

Pozitīvie:

- Zemes gabala konfigurācija;
- Zemes gabala platība;

Negatīvie:

- Novietojums pilsētas daļā;
- Zemes gabals ir apaudzis ar kokiem un krūmājiem;
- Piebraucamā ceļa stāvoklis.

## 9. Vērtēšanā izdarītie pieņēmumi un atrunas

Vērtējuma aprēķini tiek veikti pieņemot, ka :

- nekustamais īpašums ir brīvs no īres līgumiem un īpašumā deklarētām personām, vai ir saņemts notariāli apliecināts deklarēto personu apliecinājums par dzīves vietas deklarēšanas maiņu vērtēšanas objekta atsavināšanas gadījumā;
- ar šo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- nekustamā īpašumā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk., par nekustamā īpašuma (zemes) nodokļa un īpašuma nodokļa maksājumu kavējumiem, komunālo pakalpojumu maksājumu kavējumiem.

Vērtētāji uzsver, ka vērtēšanas gaitā tika ņemti vērā pieņēmumi un ierobežojošie faktori, kas atspoguļoti pielikumā Nr.1.

## 10. Teorētiskais pamatojums un vērtēšanas pieejas

Nekustamo īpašumu vērtēšanā, visbiežāk, tiek pielietotas trīs vērtēšanas pieejas, jeb paņēmieni – tirgus, lenākumu kapitalizācijas jeb naudas plūsmas diskontēšanas un izmaksu pieeja. Pieejas izvēle tiek veikta, vadoties no pieejamās informācijas rakstura, tirgus īpatnībām un paša novērtējamā objekta specifikas.

Saskaņā ar Latvijas vērtēšanas standartiem, neatkarīgi no pieejas izvēles konkrētajā vērtējumā, kas ar visām metodēm noteiktajam rezultātam ir jābūt vienam – objektīvi noteiktai tirgus vērtībai (ja visi aprēķini balstās uz tirgus informāciju). Praksē konstatēts, ka minētās vērtēšanas pieejas, visbiežāk, dod nedaudz atšķirīgus rezultātus, tādēļ nepieciešama aprēķinu rezultātu analīze un izlīdzināšana.

Rezultātu galīgajai saskaņošanai tiek pielietota matemātiskās izsvēršanas pieeja, kas paredz ar katru novērtējumā pielietoto pieeju iegūtajam rezultātam piešķirt noteiktu īpatsvara (ticamības) pakāpi (izteiktu procentos) un aprēķināt vidējo svērto lielumu, kas tad tiek uzskatīts par īpašuma tirgus vērtību;

Aprēķinu rezultātu saskaņošana nav vienkāršs matemātisks process, bet gan katras pieejas piemērotības apsvēršana un iegūto rezultātu ticamības analīze konkrēta nekustamā īpašuma vērtēšanā un galīgās tirgus vērtības noteikšanā

Turpmāk sniegts neliels ieskats tirgus vērtības aprēķinam pielietojamās pieejas.

### **Tirgus pieeja**

Pieejas pamatā ir pieņēmums, ka zinošs pircējs nemaksās vairāk par konkrēto īpašumu, kā naudas summu, par kuru viņš tirgū varētu iegādāties citu, līdzīgas kvalitātes un pielietojuma īpašumu. Tiek apzināti un analizēti dati par vērtēšanas objektam līdzīgu īpašumu pārdevumiem / pārdošanas piedāvājumiem. Lai aprēķinātu vērtējamā īpašuma tirgus vērtību, tiek koriģēta izvēlēto salīdzināmo objektu cena atbilstoši jebkādam atšķirībām no vērtējamā īpašuma un veikts to salīdzinājums.

Faktori, kas tiek apskatīti aprēķina gaitā un pēc kuriem tiek veiktas korekcijas, var tikt iedalīti sekojošās grupās- īpašuma tiesības, izmaiņas tirgus situācijā, finansēšanas apstākļi, darījuma apstākļi, atrašanās vieta, fiziskais raksturojums (zemes un apbūves lielums, tehniskais stāvoklis, labiekārtošana, un citi); atļautā izmantošana un ekonomiskie faktori (nomas līgumi, apsaimniekošanas ierobežojumi, galvenokārt, komercobjektiem).

Tirgus pieejas aprēķinu nosacīti varam sadalīt sekojošos soļos:

- Tirgus izpēte, lai iegūtu informāciju par ar vērtēšanas objektam līdzīgiem īpašumiem veiktiem darījumiem un pārdošanas piedāvājumiem;
- Šīs informācijas analīzi, lai noteiktu, vai iegūtā informācija ir precīza un pārdevumiem ir komerciālu darījumu raksturs;
- Atbilstošas salīdzināšanas vienības izvēli (piemēram, eiro uz kvadrātmetru) un uz šo vienību bāzes veiktu salīdzinošo analīzi;
- Vērtējamā īpašuma un tirgus salīdzināšanu, pielietojot dažādus salīdzinošos rādītājus, kā rezultātā tiek koriģēta katra salīdzināmā objekta cena;
- Vērtēšanas objekta salīdzināšanas vienības vērtības noteikšana, ko reizinot ar vienību skaitu, tiek iegūta vērtība.

Nestabila tirgus apstākļos ar tirgus pieeju iegūtā vērtība var būt arī augstākā tirgus vērtības robeža.

### **Ienākumu pieeja**

Nekustamo īpašumu tirgū ienākumus nesošie nekustamie īpašumi no investoru viedokļa tiek aplūkoti kā investīciju objekti, un šo principu balstās arī ienākumu pieeja. Tādejādi ienākumu pieeja sevišķi piemērota īpašumu, kas tiek pirkti kā investīciju objekti vērtēšanā.

Ienākumu pieejas pamatā ir pieņēmums, ka tipisks ieguldītājs/ pircējs, kas darbojas tirgū, iegādājas nekustamo īpašumu nākotnē cerot saņemt no tā ienākumu. Citiem vārdiem sakot, vērtība var tikt definēta kā tiesību uz nākotnes labumiem pašreizējā vērtība. Ienākumu pieejas aprēķinā tiek noteikta nekustamā īpašuma tirgus vērtība, nosakot un analizējot šo ienākumu, ko tā īpašniekam var dot objekts tā iznomāšanas gadījumā. Ja vērtēšanas uzdevums ir tirgus vērtības aprēķins, ienākumu kapitalizācijas vai naudas plūsmas diskontēšanas pieeju jābalsta uz tirgū pastāvošajiem reālās naudas plūsmas un peļņas normas lielumiem.

Ņemot vērā tendences reģiona nekustamo īpašumu tirgū, kas liecina, ka lauku viensētas iegādājas nevis ienākumu gūšanai, bet gan pašu vajadzībām, vērtētāji uzskata, ka ienākumu pieejas aprēķins šobrīd neatspoguļotu tirgus situāciju, tādejādi aprēķinos pieeja netiek pielietota.

### **Izmaksu pieeja**

Izmaksu pieejas gaitā tiek veikta salīdzināšana, un tās pamatā ir pieņēmums, ka zinošs ieguldītājs nemaksās par īpašumu vairāk, kā naudas summu, par kuru viņš varētu iegūt līdzvērtīgu zemes gabalu un uzcelt līdzīgas kvalitātes un pielietojuma ēku.

Izmaksu pieejas ietvaros tiek aprēķināta zemes gabala uzlabojumu aizvietošanas vai aizstāšanas vērtība, no kuras tiek atņemts nolietojums, un iegūtajam rezultātam tiek pieskaitīta zemes vērtība.

Aprēķinu gaitā ar izmaksu pieeju, tiek veiktas sekojošās darbības:

- Tiek aprēķināta zemes gabala tirgus vērtība, pieņemot, ka tas ir bez jebkādiem uzlabojumiem un var tikt izmantots atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam;
- Aprēķinātas nepieciešamās zemes gabala uzlabojumu aizvietošanas izmaksas;
- Aprēķināts fiziskā nodiluma, funkcionālās novecošanās vai ārējo faktoru radītais nolietojums;
- No uzlabojumu aizvietošanas izmaksām tiek atņemts nolietojums, tādējādi iegūstot zemes gabala uzlabojumu atlikušo aizvietošanas vērtību;
- Pie iegūtās atlikušās aizvietošanas vērtības tiek pieskaitīta zemes vērtība, tādējādi iegūstot īpašuma vērtību.

Lietojot izmaksu pieeju, visi parametri tiek ņemtiem no atklāta tirgus datiem. Būvniecības izmaksas tiek noteiktas izvērtējot vidējās būvniecības izmaksas vērtēšanas brīdī, bet zemesgabala vērtība aprēķināta ar tirgus pieeju.

Vērtības zudumus veido sekojošas nolietojumu formas:

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

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

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


## **11. Vērtēšanas pieejas izvēle un aprēķinu gaita**

Veicot tirgus situācijas izpēti un analīzi, vērtētāji apkopojuši informāciju par līdzvērtīgu zemes īpašumu pārdošanas/ piedāvājuma gadījumiem reģionā. Par salīdzināmiem objektiem vērtētāji ir izvēlējušies trīs pārdotus līdzīgus apbūves zemes gabalus Līvānu pilsētā. Aprēķinu gaitā tirgus pieejā tiek izmantoti salīdzināmu nekustamo īpašumu pārdošanas gadījumi, ievērojot atšķirības starp šiem objektiem un vērtējamo objektu. Koriģētās pārdošanas cenas dod tiešus norādījumus vērtējamā objekta tirgus vērtības iegūšanai.

Objekta vērtību nosaka, balstoties uz zemes kopējās platības 1 m<sup>2</sup> vidējo koriģēto pārdošanas cenu, kuru iegūst no salīdzināmo objektu koriģētajām pārdošanas cenām, ievērtējot cenu izmaiņas, kas saistītas ar katra nekustamā īpašuma novietojumu, platību, labiekārtojumu, sastāvu u.c.

Ienākumu pieejas izmantošana aprēķinos konkrētajā gadījumā nav piemērojama, jo šobrīd reģionā nekustamo īpašumu tirgū nav vērojama tendence līdzīga lietošanas veida īpašumu iegāde iznomāšanai, tādējādi tie praktiski nav piemērojami ienākumu gūšanai.

**Salīdzinošie objekti:**

<b>Objekts Nr.1</b>	<b>Kaiju iela 1, Līvāni</b>
	
Pārdevuma laiks	06.2020.
Pārdevuma cena, EUR	4 500
Zemes gabala kopējā platība, m <sup>2</sup>	1 720
Īss objekta raksturojums	Zemes gabals bez apbūves, bez inženierkomunikācijām, trīsstūrī līdzīgas formas, nav labiekārtots, apaudzis ar kokiem un krūmiem. Atrodas pilsētas nomalē, privātmāju rajonā. Novietojums pilsētā apmierinošs, piebraukšana no Dzirnauvas ielas pa Kaijas ielu ir vidēji laba. Zemes gabala lietošanas mērķis- savrupmāju apbūves teritorija.

<b>Objekts Nr.2</b>	<b>Jāņa iela 29, Līvāni, Līvānu nov.</b>
Pārdošanas laiks	09.2020.
Pārdošanas cena, EUR	10 000
Zemes gabala kopējā platība, m <sup>2</sup>	1 219
Īss objekta raksturojums	Zemes gabals nopirkts ar apbūvi-vasarnīcu, elektrības pieslēgums, ūdens spīce, taisnstūra formas, labiekārtots ar zālāju. Atrodas vasarnīcu ciematā Centība. Novietojums pilsētā apmierinošs, piebraukšana laba. Zemes gabala lietošanas mērķis- savrupmāju apbūves teritorija.



<b>Objekts Nr.3</b>	<b>Jersikas iela 10, Līvāni, Līvānu nov.</b>
Pārdošanas laiks	09.2020.
Pārdošanas cena, EUR	12 600
Zemes gabala kopējā platība, m <sup>2</sup>	1 068
Īss objekta raksturojums	Zemes gabals ar inženierkomunikācijām, trapeces formas. Nopircis blakus esošās mājas īpašnieks un pievienojis savam īpašumam. Atrodas pilsētas nomalē, privātmāju rajonā. Novietojums pilsētā apmierinošs, piebraukšana ir laba. Zemes gabala lietošanas mērķis- savrupmāju apbūves teritorija.



**Aprēķins ar tirgus pieeju:**

	Kaiju iela 1, Līvāni, Līvānu nov.	Jāņa iela 29, Līvāni, Līvānu nov.	Jersikas iela 10, Līvāni, Līvānu nov.	<b>VĒRTĒJAMĀIS OBJEKTS</b>
Pārdošanas cena, EUR	4 500	10 000	12 600	
Pārdošanas cenas korigēšana, ievērojot darījuma apstākļus - esošā apbūve, īpašumu apvienošana	0%	0%	-30%	
Pārdošanas cenas korigēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī	5%	0%	0%	
<b>Kopējā korekcija, %</b>	<b>5%</b>	<b>0%</b>	<b>-30%</b>	
Koriģētā pārdošanas cena, EUR	4 725	10 000	8 820	

Zemes gabala platība, m <sup>2</sup>	1 720	1 219	1 068	<b>1 955</b>
Zemes gabala kopējās platības 1 ha nosacītā pārdošanas cena, EUR/m <sup>2</sup>	2,75	8,20	8,26	
Zemes gabala nosacītā pārdošanas cena	4 725	10 000	8 820	

*Korigējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības:*

Novietojums pilsētā/ kvartālā, apkārtējā infrastruktūra	0%	0%	-5%	
Konfigurācija	20%	0%	0%	
Zemes gabala lielums	-3%	-10%	-10%	
Piebraukšanas/piekļūšanas ērtums	0%	-5%	-5%	
Nodrošinājums ar komunikācijām, to pieejamība	0%	-5%	-10%	
Apgrūtinājumi, traucējumi, apaugums, reljefs	-3%	-15%	-25%	
Uz zemes gabala esošā apbūve	0%	-25%	0%	
Izmantošana/apbūves iespējas	0%	0%	0%	
Labiekārtojums	0%	0%	-5%	
<b>Kopējā korekcija, %</b>	<b>14%</b>	<b>-60%</b>	<b>-60%</b>	
<b>Zemes gabala kopējās platības 1 ha koriģētā pārdošanas cena, EUR</b>	<b>3,13</b>	<b>3,28</b>	<b>3,30</b>	<b>3,24</b>
<b>Ar tirgus pieeju aprēķinātā tirgus vērtība, noapaļoti, EUR:</b>				<b>EUR 6 300</b>

## 12. Vērtēšanas objekta pārdošanas iespējas

Vērtējamais objekts vērtētāju skatījumā ir ar salīdzinoši vidēju cenu likmi un vidēji zemu likviditāti.

## 13. Neatkarības apliecinājums

Nekustamā īpašuma tirgus vērtības aprēķinus veica SIA "Latio". SIA "Latio" piešķirts LĪVA Kompetences uzraudzības biroja izsniegts sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanai Nr.3. Nekustamais īpašums tika apsekots un vērtējums izdarīts balstoties uz tā faktisko stāvokli 2023. gada 29. martā. Nekustamo īpašumu apmeklēja SIA "Latio" pārstāve Baiba Ņērbule. SIA „Latio” kā uzņēmēj sabiedrība un atsevišķi tās vērtētāji nav ieinteresēta palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību. Ar šo apliecinām, ka pamatojoties uz mūsu zināšanām un pārliecību:

- Mūsu saņemto informāciju esam atspoguļojuši patiesi,
- Secinājumi pamatoti uz mūsu personīgo pieredzi un objektīvu analīzi,
- Mūsu darba apmaksa nav atkarīga no noteiktās objekta vērtības,
- Mums nav ne pašreizējas, ne arī perspektīvas personīgās ieinteresētības novērtējamajā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas šeit iesaistītas.

## 14. Slēdziens

Darām Jums zināmu, ka nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 7611 001 0016, kas atrodas **Līvānu novadā, Līvānos, Jāņa ielā 37**, 2023. gada 29. martā aprēķinātā **tirgus vērtība ir EUR 6 300 (seši tūkstoši trīs simti eiro)**.

Gunārs Kiziks  
SIA "LATIO" nekustamā īpašuma vērtētājs  
LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.14

Baiba Ņērbule  
SIA "Latio" sertificēta vērtētāja asistente

## Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

- Novērtētais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no aizņēmumiem, apķīlājumiem, finansiālām saistībām un apgrūtinājumiem, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
- Ir brīvs no atsavināšanas aizlieguma.
- Novērtētāji pieņem, ka īpašuma likumīgo piederību apliecinoši dokumenti ir pareizi.
- Novērtētāji ir pieņēmuši, ka nav rakstisku vienošanos vai īres / nomas līgumu, kas ietekmē vērtību. Novērtētāju rīcībā nav informācijas par šādu gadījumu, bet ja pastāv kāda neapskatīta vienošanās vai nomas līgums, tad noteiktā objekta vērtība var mainīties.
- Tiek pieņemts, ka objekts atsavināšanas dienā ir atbrīvots, nepasliktinot tā tehnisko stāvokli un ir brīvs no īpašumā deklarētām personām;
- Tiek uzskatīts, ka īpašums nav ieguldīts uzņēmēj sabiedrības pamatkapitālā; tajā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- Novērtējumā paustā informācija ir pieņemta par ticamu, taču novērtētāji nevar uzņemties pilnu atbildību par to precizitāti, tā kā nav speciālu garantiju par tās ticamību. Precizitāte ir atkarīga no informācijas pareizības, kas ir iesniegta un iegūta no klientiem un citiem avotiem.
- Novērtētājiem nevar prasīt dot apliecinājumu tiesā, saistībā ar vērtējumu par šo īpašumu, izņemot gadījumus, kad ir noslēgta iepriekšēja vienošanās.
- Šai novērtējumā iekļautais vizuālais materiāls (kartes, attīstības plāns u.c.) tiek piedāvāts vienīgi ar nolūku, palīdzēt lasītājam iztēloties novērtējamo objektu un labāk izprast pasniegto informāciju, un novērtētāji neuzņemas atbildību par šiem materiāliem.
- Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējās novērtētāju un īpašnieka rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
- 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.
- Kopējās vērtības sadalījums starp zemi un uzlabojumiem, ja tāds šai vērtējumā ir dots, attiecas tikai uz esošo izmantošanas veidu. Atdalīta zemes un ēkas vērtība nedrīkst tikt lietota kopā ar citu vērtējumu, un ir kļūdaini, ja tā tiek darīts.
- Zemes virsma un augsnes apakškārta šķiet cieta un stingra. Toties novērtētāji negarantē pret apstākļiem vai gadījumiem, kad zeme vai augsnes apakškārta var nosēsties.
- Tiek pieņemts, ka nav apslēptu vai neredzamu konstrukciju stāvokļa izmaiņu, kas palielinātu vai pazeminātu īpašuma vērtību, un kas ir atklājamas tikai ar speciālām inženieru pārbaudēm.
- Tiek pieņemts, ka zemes gabalā veiktie būvniecības darbi, kā arī inženiertehnisko komunikāciju izbūve/pieslēgumi, ir veikti LR Likumdošanā noteiktajā kārtībā, ja vērtējumā nav atrunāts citādi.
- Salīdzināmie skaitļi, kas saistīti ar šo vērtējumu, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem. Novērtētāji ir pārbaudījuši datus pēc savām vislabākajām iespējām, bet neuzņemas atbildību par skaitļu patiesumu.
- Vērtējums ietver tikai faktus un stāvokli uz novērtēšanas brīdi, notikumi, kas ietekmē namīpašuma vērtību, pēc vērtēšanas datuma netiek iekļauti vērtējumā.
- Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto dokumentu un nav lietojami atrauti no tā konteksta.



## LĪVĀNU NOVADA PAŠVALDĪBA

Reģistrācijas Nr. 90000065595, Rīgas iela 77, Līvāni, Līvānu novads, LV – 5316  
tel. 65307250, [www.livani.lv](http://www.livani.lv) e-pasts [pasts@livani.lv](mailto:pasts@livani.lv)

Līvānos

Datums skatāms laika zīmogā  
Nr. LNP/2.1.6/23/316

Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "LATIO"  
Elizabetes iela 21A - 102, Rīga, Latvija,  
LV1010  
[baiba.sapkina@latio.lv](mailto:baiba.sapkina@latio.lv)

### **Par īpašuma Jāņa ielā 37, Līvānos, Līvānu novadā novērtēšanu**

Sakarā ar pašvaldības īpašuma Jāņa ielā 37, Līvānos, Līvānu novadā ar kadastra numuru 7611 001 0016 atsavināšanu, Līvānu novada pašvaldība lūdz veikt īpašuma novērtēšanu. Īpašums sastāv no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 76110010615.

Pielikumā:

1. Īpašuma Jāņa ielā 37, Līvānos, Līvānu novadā zemesgrāmatas izdruka.
2. Zemes robežu plāni.

Izpilddirektora p.i.

Aija Usāne

Antra Vilcāne, 65307261  
[antra.vilcane@livani.lv](mailto:antra.vilcane@livani.lv)



**DAUGAVPILS TIESA****Līvānu pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000660916****Kadastra numurs: 7611 001 0016****Adrese: Jāņa iela 37, Līvāni, Līvānu nov.****I. daļa 1. iedaļa**

Ieraksta Nr.	Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 76110010615). <i>Žurn. Nr. 300005824049, lēmums 08.03.2023, tiesnese Ligita Multiņa</i>		1955 m <sup>2</sup>

**I. daļa 2. iedaļa**

Ieraksta Nr.	No nekustama īpašuma atdalītie zemes gabali, servitūtu un reālnastu pārgrozījumi un dzēsumi	Daļa	Platība, lielums
	<i>Nav ierakstu</i>		

**II. daļa 1. iedaļa**

Ieraksta Nr.	Īpašnieks, dzimšanas gads, vieta, personas/nodokļu maksātāja kods, tiesību pamats	Daļa	Summa
1.1.	Īpašnieks: Līvānu novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000065595.	1	
1.2.	Pamats: 2023.gada 28.februāra uzziņa par pašvaldībai piekrītošo zemes gabalu Nr. LNP/2.1.7/23/20. <i>Žurn. Nr. 300005824049, lēmums 08.03.2023, tiesnese Ligita Multiņa</i>		

**II. daļa 2. iedaļa**

Ieraksta Nr.	Atzīmes par maksātnespēju, piedziņas vēršanu, aizliegumiem, pēcmantinieku iecelšanu un mantojuma līgumiem		
	<i>Nav ierakstu</i>		

**III. daļa 1. iedaļa**

Ieraksta Nr.	Lietu tiesības, kas aprūtinā nekustamu īpašumu		Platība, lielums
	<i>Nav ierakstu</i>		

**III. daļa 2. iedaļa**

Ieraksta Nr.	Pārgrozījumi 1.iedaļas ierakstos, ierakstu un pārgrozījumu dzēsumi		Platība, lielums
	<i>Nav ierakstu</i>		



## Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

### Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
76110010016	-	1857	100000660916	Līvāni, Līvānu novads

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	1857
Kopplatība:	0.1955
Platības mērvienība:	ha
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	-
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	-

### Īpašuma sastāvs

#### Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
76110010615	1/1	1857	Jāņa iela 37, Līvāni, Līvānu nov., LV-5316

Kadastrālā vērtība (EUR):	1857
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2023
Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.1955
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	3273 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.12.2022; izmantošanai no 2025.gada)

#### Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.1955
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.0000
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.0000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.0000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0000
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0000
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0000
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000

Zemes zem ēkām platība:	0.1955
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0000

**Lietošanas mērķi**

<b>Mērķis</b>	<b>Kods</b>	<b>Platība</b>	<b>Platības mērvienība</b>
Individuālo dzīvojamo māju apbūve	0601	0.1955	ha

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

# LATVIJAS REPUBLIKA

## ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: **7611 001 0615**

Plāns izgatavots, pamatojoties uz Līvānu novada domes 2018.gada 29.novembra lēmumu (sēdes protokols Nr.19-9(2), 9.) "Par pašvaldībai piekrītošās zemes noteikšanu".

Robežas noteiktas: 2022.gada 8.novembrī.

Plāna mērogs 1:500.

Zemes vienības platība **0.1955** ha.



**SIA „TP aģentūra”**

Birojs: Brīvības iela 3B, 2.st., Jēkabpils, Jēkabpils novads,  
LV-5201

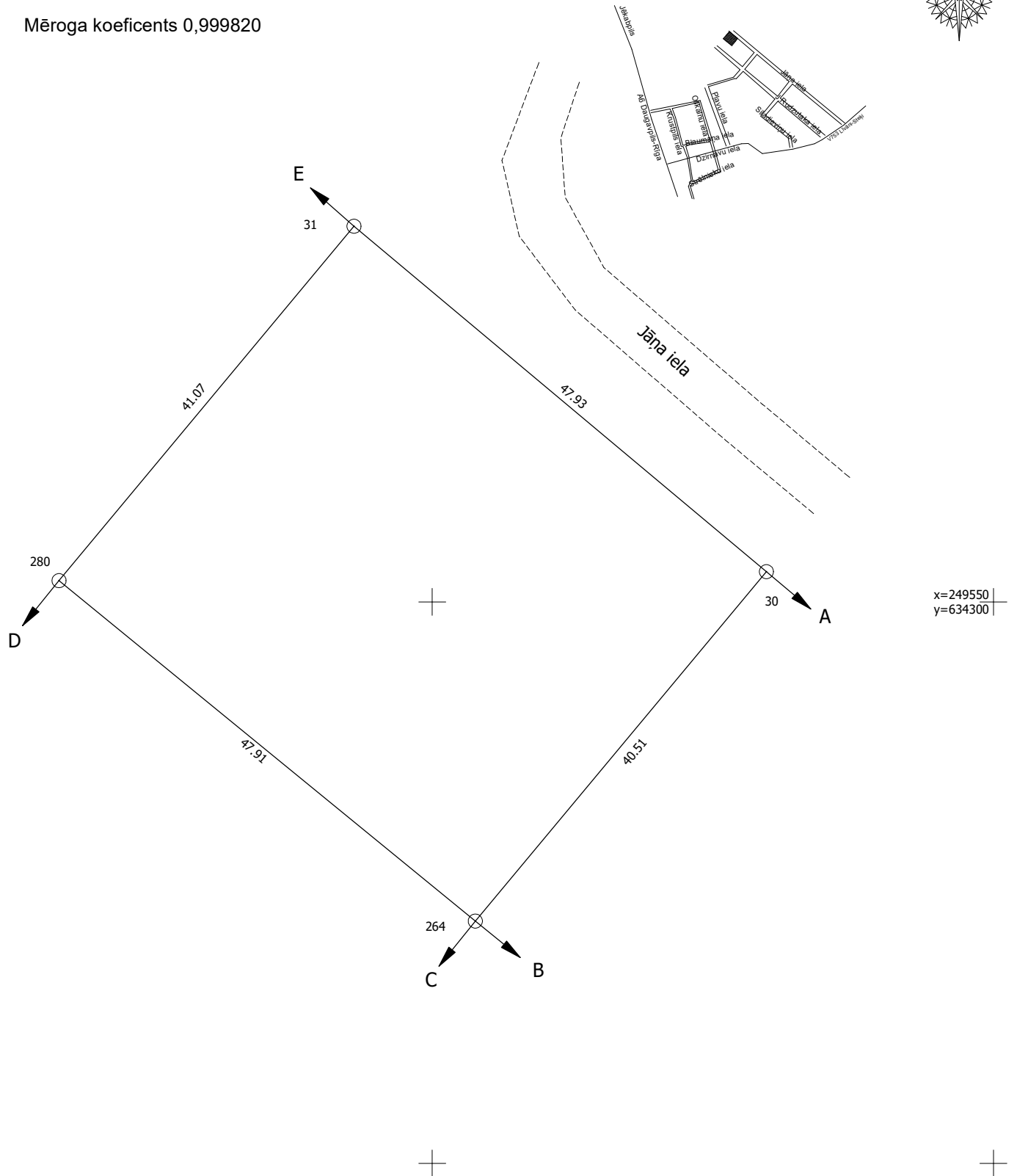
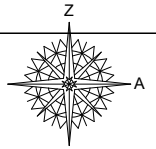
Tālrunis: +371 26310026

E-pasts: [siatpagentura@gmail.com](mailto:siatpagentura@gmail.com)

ZEMES VIENĪBA UZMĒRĪTA  
LKS-92 TM

Mēroga koeficients 0,999820

ZEMES VIENĪBAS  
IZVIETOJUMA SHĒMA



x=249550 |  
y=634300 |

Robežojošo zemes vienību saraksts:

- no A līdz B: 7611 001 0614;
- no B līdz C: 7611 001 0630 - J.Rudzutaka iela 36, Līvāni, Līvānu nov.;
- no C līdz D: 7611 001 0631 - J.Rudzutaka iela 38, Līvāni, Līvānu nov.;
- no D līdz E: 7611 001 0652;
- no E līdz A: 7611 001 0651.

Zemes vienības platība 0,1955 ha

<b>ZEMES ROBEŽU PLĀNS</b>	<b>7611 001 0615</b>	Plāna mērogs 1:500	2.lapa no 2
Mērnieks Aivars Meldrājs sertifikāta Nr.AB0105	Plāns sagatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"		

# LATVIJAS REPUBLIKA

## SITUĀCIJAS PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: **7611 001 0615**

Plānā attēlota informācija atbilstoši situācijai apvidū 2022.gada 08.novembrī.

Plāna mērogs 1:500.

Zemes vienības platība **0.1955** ha.



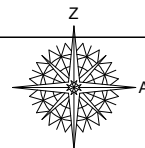
**SIA „TP aģentūra”**

Birojs: Brīvības iela 3B, 2.st., Jēkabpils, Jēkabpils novads,  
LV-5201

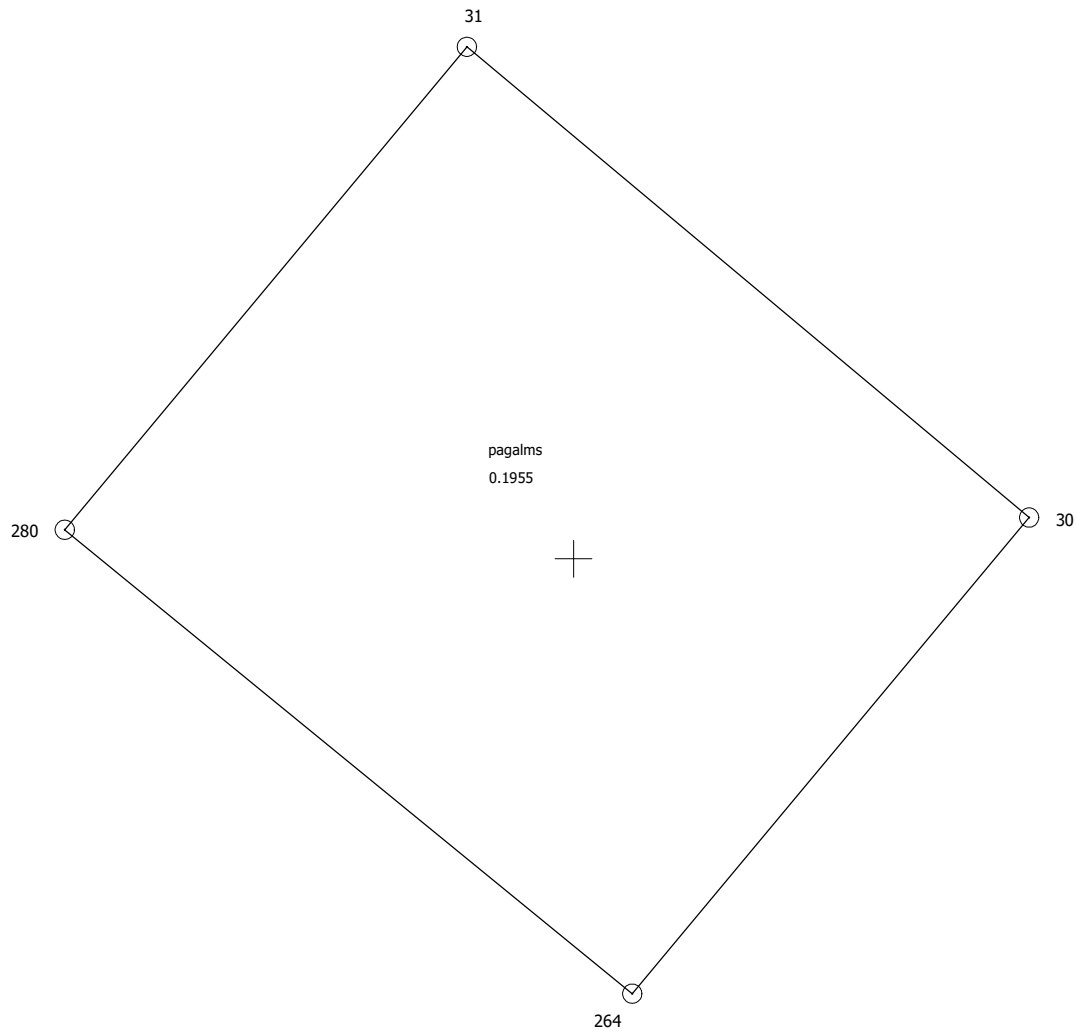
Tālrunis: +371 26310026

E-pasts: [siatpagentura@gmail.com](mailto:siatpagentura@gmail.com)

ZEMES LIETOŠANAS VEIDU EKSPLIKĀCIJA



Zemes vienības platība ha	Lauksaimniecībā izmant. zeme	TAJĀ SKAITĀ				Meži	Krumājī	Purvi	Ūdens objektu zeme	TAJĀ SKAITĀ		Zeme zem ēkām un pagalmiem	Zeme zem ceļiem	Pārējās zemes
		Arāmzeme	Augļu dārzi	Pļavas	Ganības					Zem ūdeņiem	zem zivju dīķiem			
0.1955	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.1955	-	-	



x=249550 |  
y=634300 |

SITUĀCIJAS PLĀNS

7611 001 0615

Plāna mērogs 1:500

2.lapa no 2

Mērnieks Aivars Meldrājs  
sertifikāta Nr.AB0105

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