

Nekustamā īpašuma novērtējums
Pasūtītājs: Līvānu novada dome

Līvānu novads, Jersikas pagasts, Darankas, “Mežārītes”

Kadastra Nr. 7652 005 0105



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

Rīga, 2023. gada 23. oktobris
Reģ. Nr. V/23 - 3636

Par nekustamā īpašuma
Līvānu novads, Jersikas pagasts, Darankas, "Mežārītes"
novērtēšanu

Līvānu novada domei

Godātie domes pārstāvji!

Pēc Jūsu pasūtījuma mēs esam veikuši nekustamā īpašuma ar kadastra Nr.7652 005 0105, kas atrodas **Līvānu novadā, Jersikas pagastā, Darankas, "Mežārītes"**, un reģistrēts Jersikas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000750536 – zemes gabala ar kopējo platību 0,61 ha, novērtēšanu.

Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam – Līvānu novada domei – slēdzienu par vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību atsavināšanas vajadzībām. Vērtējums ir pamatots ar labākā izmantošanas veida koncepciju atbilstoši tirgus vērtības definīcijai.

Vērtējums paredzēts Pasūtītāja pašu vajadzībām. 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 nekustamā īpašuma ar kadastra Nr.7652 005 0105, kas atrodas **Līvānu novadā, Jersikas pagastā, Darankas, "Mežārītes"**, 2023. gada 20. oktobrī aprēķinātā **patiesā vērtība ir EUR 2 100 (divi tūkstoši viens simts eiro)**.

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

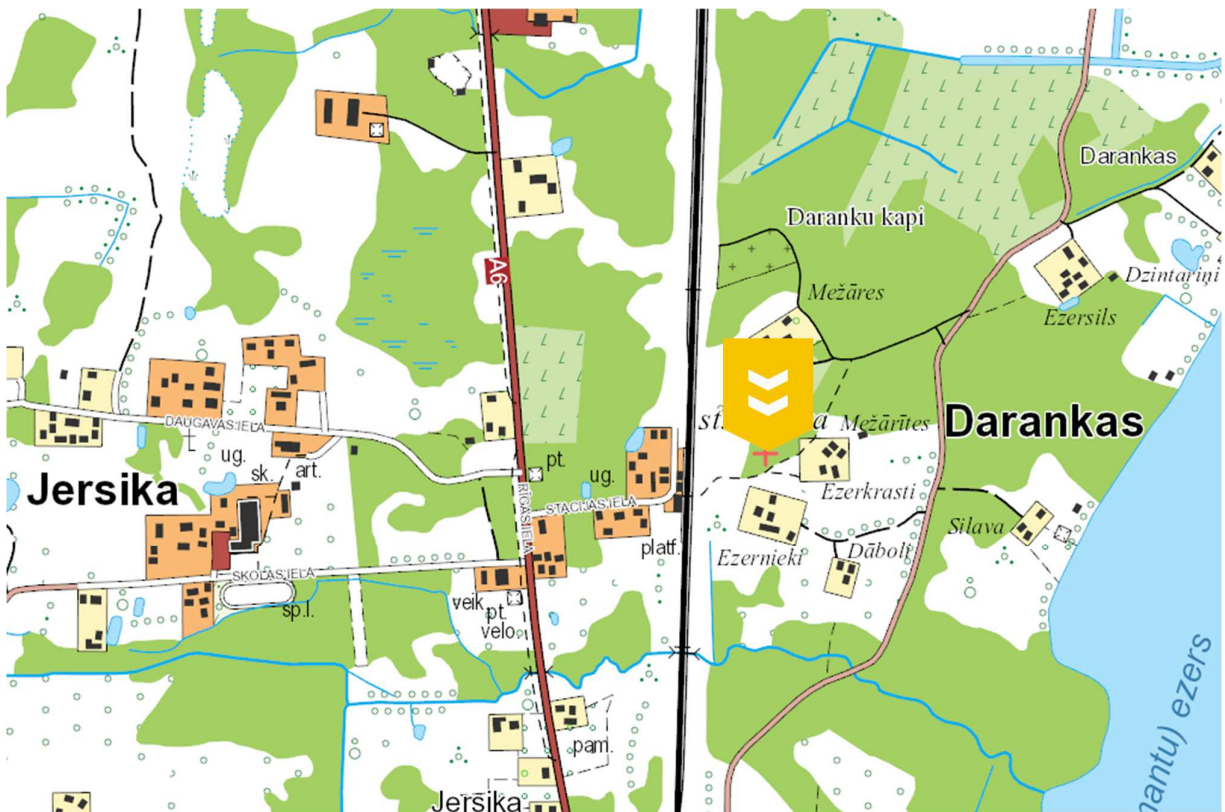
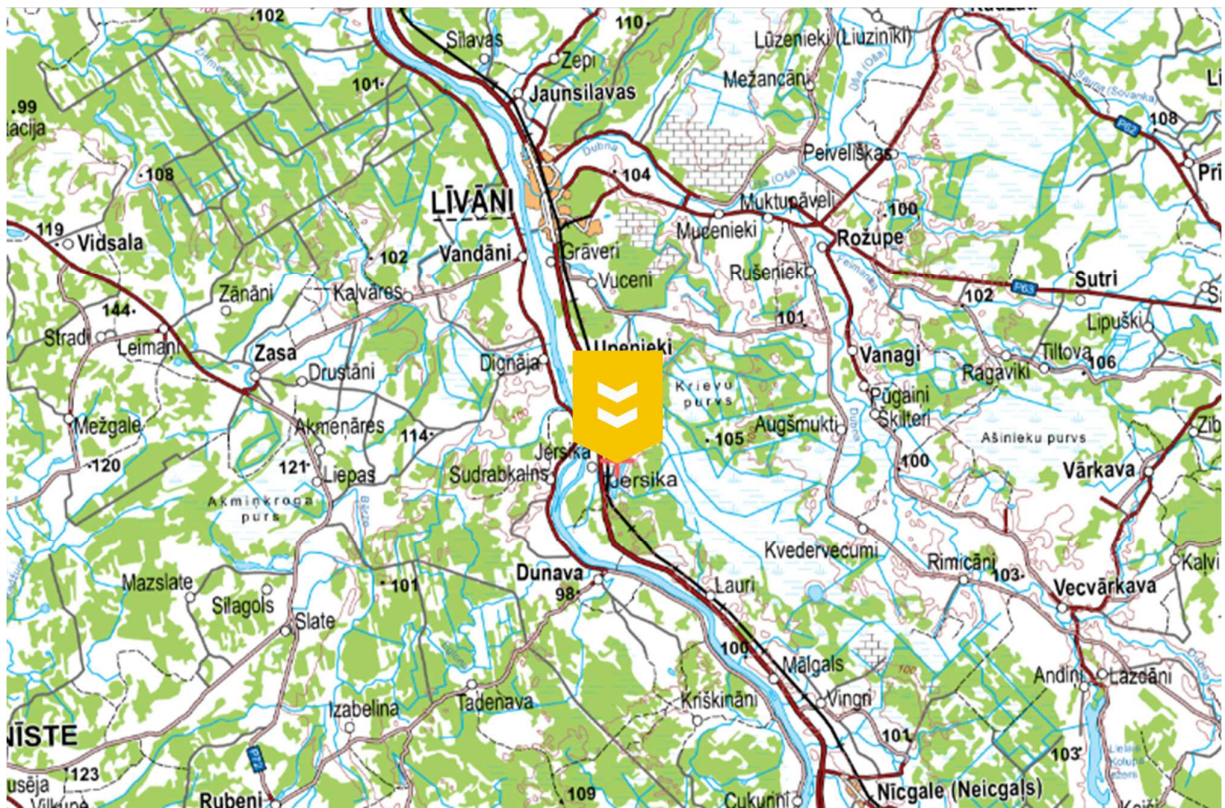
Saturs

1. Vērtēšanas objekta novietojums kartē.....	4
2. Vērtēšanas objekta fotoattēli	5
3. Galvenā informācija	7
4. Vērtēšanas objekts.....	8
5. Vērtēšanas objekta raksturojums.....	8
6. Vērtību definīcijas	10
7. Tīrgus situācijas raksturojums un iespējamā pārdošanas termiņa noteikšana.....	10
8. Esošais un labākais izmantošanas veids, vērtību ietekmējošie faktori	11
9. Vērtēšanā izdarītie pieņēmumi un atrunas	11
10. Teorētiskais pamatojums un vērtēšanas pieejas.....	11
11. Vērtēšanas pieejas izvēle un aprēķinu gaita	13
12. Neatkarības apliecinājums	17
13. Slēdziens	17

Pielikumi

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

1. Vērtēšanas objekta novietojums kartē



Avots: Latvijas Ģeotelpiskās informācijas aģentūra

2. Vērtēšanas objekta fotoattēli



Zemes vienība ar piebraucamo ceļu



Zemes vienības rietumu daļa



Zemes vienības rietumu daļa



Zemes vienības rietumu daļa



Elektrības skapis pie zemes vienības



Zemes vienības rietumu daļa



Zemes vienības ziemeļu daļa



Zemes vienības vidus daļa



Zemes vienības vidus daļa



Zemes vienība ar piebraucamo ceļu



Zemes vienības austrumu puse



Zemes vienības austrumu puse

3. Galvenā informācija

Vērtēšanas objekts	Zemes gabals 0,61 ha platībā		
Vērtēšanas mērķis	Noteikt īpašuma patieso vērtību		
Īpašuma adrese	Līvānu novads, Jersikas pagasts, Darankas, "Mežārītes"		
Kadastra numurs	7652 005 0105		
Zemesgrāmatu nodalījuma Nr.	100000750536		
Īpašuma tiesības uz zemi	Līvānu novada pašvaldība, reģistrācijas kods 90000065595.		
Vērtēšanas objekta sastāvs	Kopējā platība		
Zemes gabals (kadastra apzīmējums 76520050105)	0,61 ha kopplatībā		
Apgrūtinājumi	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.1700	ha
	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar stratēģiskās (valsts) nozīmes un reģionālās nozīmes dzelzceļa infrastruktūrā ietilpstošajiem sliežu ceļiem, izņemot tiem piegulošos vai ar tiem saistītos staciju sliežu ceļus, speciālas nozīmes sliežu ceļus, pievedceļus un strupceļus lauku apvidos	0.1900	ha
	sanitārās aizsargjoslas teritorija ap kapsētu	0.6100	ha
	drošības aizsargjoslas teritorija gar dzelzceļu, pa kuru pārvadā naftu, naftas produktus, bīstamas ķīmiskās vielas un produktus	0.0100	ha
Esošais izmantošanas veids	Krūmāju zeme.		
Labākais izmantošanas veids	Pēc teritorijas plānojuma – lauku apbūves teritorija. Zemes gabala pievienošana blakus esošajiem īpašumiem.		
Patiesā vērtība	EUR 2 100		
Apskates un vērtības noteikšanas datums	2023. gada 20. oktobris.		
Īpašie pieņēmumi	Nav.		

4. Vērtēšanas objekts

Novērtējums sniegts nekustamam īpašumam ar kadastra Nr.7652 005 0105, kas atrodas **Līvānu novadā, Jersikas pagastā, Darankas, "Mežārītes"** un reģistrēts Jersikas pagasta zemesgrāmatas nodaļuma Nr. 100000750536.

Vērtējumā ar vērtēšanas Objektu tiek saprasts:

- Zemes vienība 0,61 ha platībā (kadastra apzīmējums 76520050105),

kā arī ar zemes gabalu un būvēm nesaraujami saistītas izbūves un citi uzlabojumi, tādā stāvoklī kā fiksēts uz apskates dienu.

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

Vērtēšanas gaitā izmantotā informācija

- Zemesgrāmatas nodaļuma izdruka;
- VZD Kadastra pārlika informācija;
- Līvānu novada teritorijas plānojums līdz 2024.gadam.

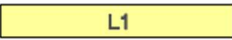
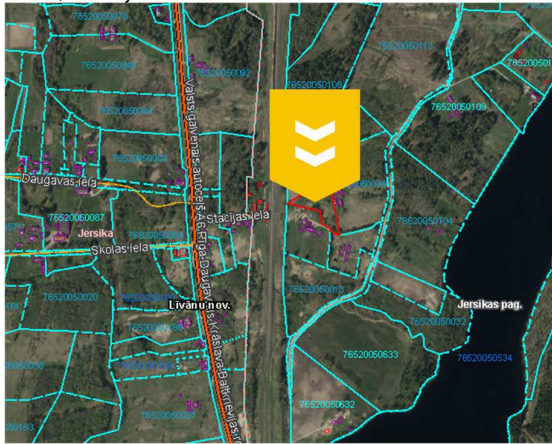
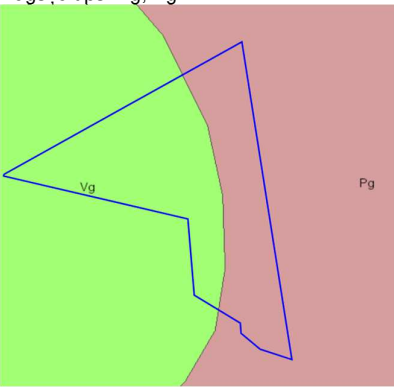
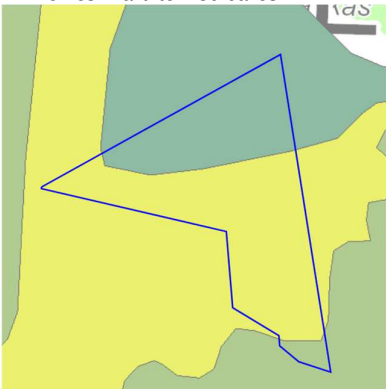
5. Vērtēšanas objekta raksturojums

5.1. Vērtēšanas objekta atrašanās vieta

Jersika ir apdzīvota vieta Līvānu novada Jersikas pagastā. Izveidojusies 2,4 km uz dienvidiem no senās Jersikas pilskalna Daugavas labajā krastā pie autoceļa A6 un Rīgas—Daugavpils dzelzceļa (dzelzceļa stacija Jersika). Jersikā atrodas pamatskola, Jersikas Kristus Apskaidrošanas pareizticīgo baznīca

Vērtējamais objekts atrodas apdzīvotā vietā Darankas, pie Jersikas, tuvumā Jersikas (Dimantu) ezeram. Piekļūšana pie objekta vidēja, pa servitūta zemes ceļu.

5.2. Zemes raksturojums

Kadastra apzīmējums	76520050105
Zemes gabala platība, ha	0,61
Līvānu novada teritorijas plānojums līdz 2024.gadam	 L1
Labiekārtojums/sastāvs	<p>Lauku apbūves teritorija</p>
Forma, izvietojums	<p>Pēc VZD datiem: l/s zeme (aranzeme) – 0,01 ha, krūmāji 0,22 ha, ūdeņi- 0,01 ha, pārējā zeme 0,37 ha. Uz apsekošanas dienu zemes gabals nav labiekārtots – ir aizaudzis ar krūmājiem un kokiem.</p> <p>Trapeces formas zemes gabals, robežojas ar blakus esošajām meža, krūmāju un lauksaimniecības zemēm.</p>
Augšņu tips: Pg, Vg.	
Reljefs	
Līdzens	

Apgrūtinājumi	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.1700	ha
	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar stratēģiskās (valsts) nozīmes un reģionālās nozīmes dzelzceļa infrastruktūrā ietilpstošajiem sliežu ceļiem, izņemot tiem piegulošos vai ar tiem saistītos staciju sliežu ceļus, speciālas nozīmes sliežu ceļus, pievedceļus un strupceļus lauku apvidos	0.1900	ha
	sanitārās aizsargjoslas teritorija ap kapsētu	0.6100	ha
	drošības aizsargjoslas teritorija gar dzelzceļu, pa kuru pārvadā naftu, naftas produktus, bīstamas ķīmiskās vielas un produktus	0.0100	ha

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/

Īpašā vērtība ir lielums, kas atspoguļo kāda aktīva tādas sevišķās īpašības, kurām ir vērtība tikai īpaša pircēja skatījumā. Īpašais pircējs ir tāds konkrēts pircējs, kurš uzskata, ka aktīvam piemīt īpaša, no tā īpašumtiesībām izrietoša vērtība, kas nav pieejama citiem pircējiem tirgū.

Īpašā vērtība var rasties gadījumos, kad aktīvam piemīt tādas iezīmes, kas konkrētam pircējam to padara pievilcīgāku nekā citiem pircējiem tirgū. Šīs īpašības var izpausties kā minētā aktīva fiziskas, ģeogrāfiskas, ekonomiskas vai juridiskas īpatnības.

Patiesā vērtība – aprēķināta cena, par kuru jānotiek darījumam ar aktīviem vai saistībām starp konkrētām informētām un ieinteresētām pusēm, un kas atspoguļo attiecīgās šo pušu intereses.

Patiesā vērtība ietilpst vērtību kategorijā, ko raksturo cenu, par kuru divas konkrētas puses varētu vienoties, veicot darījumu ar kādu aktīvu. Kaut arī šīs puses var būt nesaistītas un risināt sarunas saskaņā ar nesaistītu pušu darījuma nosacījumiem, prasība piedāvāt aktīvu plašākā tirgū nav obligāta, un salīdzinātā cena var būt cena, kas drīzāk atspoguļo specifiskus ieguvumus vai zaudējumus, ko šī aktīva īpašumtiesības sniedz iesaistītajām pusēm, nevis plašākam tirgum.

Tā atšķiras no tirgus vērtības, kas paredz, ka nedrīkst ņemt vērā jebkādas priekšrocības, kas nebūtu pieejamas tirgus dalībniekiem kopumā.

Patiesā vērtība ir plašāks jēdziens nekā tirgus vērtība. Kaut gan daudzos gadījumos cena, kas ir taisnīga starp divām pusēm, ir pielīdzināma tai, kas iegūstama tirgū, ir iespējami gadījumi, kad patiesās vērtības aprēķins jāveic, ņemot vērā arī tādas apstākļus, kas būtu jāignorē tirgus vērtības aprēķinā, piemēram, jebkurš īpašās vērtības elements, kas rodas interešu apvienošanas rezultātā.

Saskaņā ar standartu ieteikumu, patiesās vērtības jēdzienu izmanto nosakot cenu, kas būtu taisnīga starp iznomātāju un nomnieku īpašuma pilnīgas nodošanas vai nomas saistību pārtraukšanas gadījumā.

7. Tirgus situācijas raksturojums un iespējamā pārdošanas termiņa noteikšana

Pašlaik reģionā zemes īpašumu pārdevumu cenas ir robežās no 2000 - 4000 EUR/ha, atkarībā no atrašanās vietas, labiekārtojuma, sastāva un starpgabalainības. Tirgū pārsvarā tiek piedāvāti nelielas platības, līdz 20 ha, zemes īpašumi.

Izcirstas vai daļēji izcirstas meža zemes Līvānu novadā tikušas pārdotas no 2300 – 3300 EUR/ha.

Vērtētāji uzsver, ka augstākās cenas tiek maksātas par īpašumiem, kas ir kvalitatīvi un lauksaimnieciskai ražošanai atbilstoši. Pircēji rūpīgi izvērtē daudzus vērtību ietekmējošus faktorus – auglība, novietojums jau tuvumā esošām apsaimniekotām zemēm, iespējami līdziens reljefs, ērti un nestspējīgi piebraukšanas ceļi,

funkcionējoša meliorācija, zemes koptība (apstrādātība), viengabalainība. Savukārt krietni mazāka interese ir par nesakoptiem, vairākus gadus aizlaistiem īpašumiem.

Termiņš 6 (seši) mēneši ir uzskatāms par visvairāk iespējamo vērtēšanas objekta pārdošanas termiņu, ja pārdevējs veic visu nepieciešamo īpašuma piedāvāšanai 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/.

Esošais izmantošanas veids	Krūmāju zeme.
Labākais izmantošanas veids	Pēc teritorijas plānojuma – lauku apbūves teritorija. Zemes gabala pievienošana blakus esošajiem īpašumiem.

Īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori.

Pozitīvie:

- Ir nostiprināts zemes servitūta ceļš pie zemes gabala;
- Ir iespēja pieslēgt elektrību.

Negatīvie:

- Attālums līdz infrastruktūru veidojošiem objektiem;
- Zemes gabals nav labiekārtots, ir aizaudzis;
- Tuvumā atrodas dzelzceļa sliedes.

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 ūpatsvara (ticamības) pakāpi (izteiktu procentos) un aprēķināt vidējo svērto lielumu, kas tad tiek uzskatīts par ūpašuma tirgus vērtību;

Aprēķinu rezultātu saskaņošana nav vienkāršs matemātisks process, bet gan katras pieejas piemērotības apsvēršana un iegūto rezultātu ticamības analīze konkrēta nekustamā ūpašuma 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 ūpašumu, kā naudas summu, par kuru viņš tirgū varētu iegādāties citu, līdzīgas kvalitātes un pielietojuma ūpašumu. Tiek apzināti un analizēti dati par vērtēšanas objektam līdzīgu ūpašumu pārdevumiem / pārdošanas piedāvājumiem. Lai aprēķinātu vērtējamā ūpašuma tirgus vērtību, tiek koriģēta izvēlēto salīdzināmo objektu cena atbilstoši jebkādam atšķirībām no vērtējamā ūpašuma un veikts to salīdzinājums.

Faktori, kas tiek apskatīti aprēķina gaitā un pēc kuriem tiek veiktas korekcijas, var tikt iedalīti sekojošās grupās- ūpašuma tiesības, izmaiņas tirgus situācijā, finansēšanas apstākļi, darījuma apstākļi, atrašanās vieta, fiziskais raksturojums (zemes un apbūves lielums, tehniskais stāvokli, labiekārtotība, 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 ūpašumiem 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 ūpašuma 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 ūpašumu tirgū ienākumus nesoši nekustamie ūpašumi no investoru viedokļa tiek aplūkoti kā investīciju objekti, un šo principu balstās arī ienākumu pieeja. Tādejādi ienākumu pieeja sevišķi piemērota ūpašumu, kas tiek pirkti kā investīciju objekti vērtēšanā.

Ienākumu pieejas pamatā ir pieņēmums, ka tipisks ieguldītājs/ pircējs, kas darbojas tirgū, iegādājas nekustamo ūpašumu 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 ūpašuma tirgus vērtība, nosakot un analizējot tīro ienākumu, ko tā ūpašniekam 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 lenākumu gūšanai, bet gan pašu vajadzībām, vērtētāji uzskata, ka lenākumu 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 ņemti no atklāta tirgus datiem. Būvniecības izmaksas tiek noteiktas izvērtējot vidējās būvniecības izmaksas vērtēšanas brīdī, bet zemesgabala vērtība aprēķināta ar tirgus pieeju.

Vērtības zudumus veido sekojošās 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.

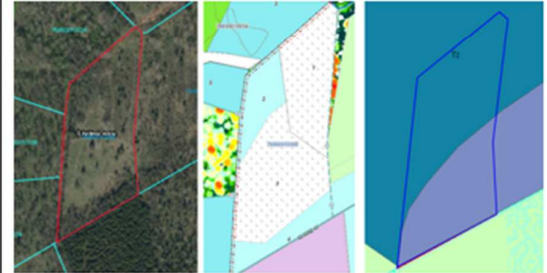
11. Vērtēšanas pieejas izvēle un aprēķinu gaita

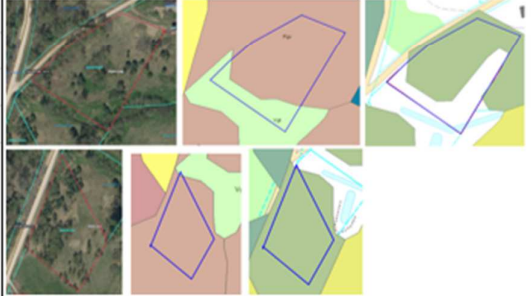
Veicot tirgus situācijas izpēti un analīzi, vērtētāji apkopojuši informāciju par līdzvērtīgu zemes īpašumu pārdošanas gadījumiem reģionā. Par salīdzināmiem objektiem vērtētāji ir izvēlējušies četrus pārdotus zemes īpašumus. Aprēķinu gaitā tirgus pieejā tiek izmantoti salīdzināmu nekustamo īpašumu pārdošanas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

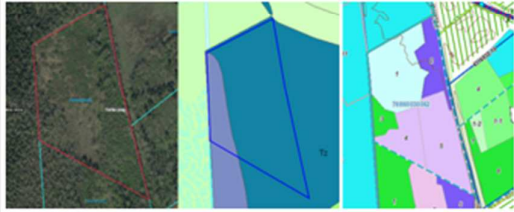
Objekta vērtību nosaka, balstoties uz zemes kopējās platības 1 ha vidējo koriģēto pārdošanas cenu, kuru iegūst no salīdzināmo objektu koriģētajām pārdošanas cenām, ievērtējot cenu izmaiņas, kas saistītas ar katra nekustamā īpašuma novietojumu, platību, labiekārtojumu, sastāvu u.c.

Salīdzinošie objekti:

Objekts Nr. 1		Darījuma cena, EUR/ha		2600
Adrese	Turku pag., Līvānu nov.	Zemes gabala sadalījums pa lietošanas veidiem		
Pārdošanas laiks	03.2023.	Meža platība, ha	5,66	
Pārdošanas cena, EUR	15 000	LIZ platība kopā, ha	0,00	
Zemes gabala platība, ha	5,77	Krūmāju platība, ha	0,00	
		Purvu platība, ha	0,00	
		Ūdens objektu zeme, ha	0,11	
		Zeme zem ēkām, ha	0,00	
		Zeme zem ceļiem, ha	0,00	
		Pārējās zemes platība, ha	0,00	

Objekts Nr. 2		Darījuma cena, EUR/ha		3333
Adrese	Turku pag., Līvānu nov.	Zemes gabala sadalījums pa lietošanas veidiem		
Pārdošanas laiks	12.2021.	Meža platība, ha	2,80	
Pārdošanas cena, EUR	10000	LIZ platība kopā, ha	0,00	
Zemes gabala platība, ha	3,00	Krūmāju platība, ha	0,00	
		Purvu platība, ha	0,00	
		Ūdens objektu zeme, ha	0,10	
		Zeme zem ēkām, ha	0,00	
		Zeme zem ceļiem, ha	0,10	
		Pārējās zemes platība, ha	0,00	

Objekts Nr. 3		Darījuma cena, EUR/ha		2893
Adrese	Vīpes pag., Jēkabpils nov.	Zemes gabala sadalījums pa lietošanas veidiem		
Pārdošanas laiks	02.2023.	Meža platība, ha	0,00	
Pārdošanas cena, EUR	4600	LIZ platība kopā, ha	0,57	
Zemes gabala platība, ha	1,59	Krūmāju platība, ha	1,00	
		Purvu platība, ha	0,00	
		Ūdens objektu zeme, ha	0,02	
		Zeme zem ēkām, ha	0,00	
		Zeme zem ceļiem, ha	0,00	
		Pārējās zemes platība, ha	0,00	

Objekts Nr. 4			
Adrese	Turku pag., Līvānu nov.	Zemes gabala sadalījums pa lietošanas veidiem	
Pārdošanas laiks	01.2023.	Meža platība, ha	6,10
Pārdošanas cena, EUR	20000	LIZ platība kopā, ha	0,00
Zemes gabala platība, ha	6,60	Krūmāju platība, ha	0,00
		Purvu platība, ha	0,00
		Ūdens objektu zeme, ha	0,40
		Zeme zem ēkām, ha	0,00
		Zeme zem ceļiem, ha	0,00
		Pārējās zemes platība, ha	0,10

Vērtības aprēķins ar tirgus pieeju:

	Turku pag., Līvānu nov.	Turku pag., Līvānu nov.	Vīpes pag., Jēkabpils nov.	Turku pag., Līvānu nov.	VĒRTĒŠANAS OBJEKTS
Pārdošanas cena, EUR	15 000	10 000	4 600	20 000	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot darījuma apstākļus	0%	0%	0%	0%	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī	0%	0%	0%	0%	
Pārdošanas cenas korekcija par mežaudzi	-5%	-15%	0%	-15%	
Kopējā korekcija, %	-5%	-15%	0%	-15%	
Koriģētā pārdošanas cena, EUR	14 250	8 500	4 600	17 000	
Zemes gabalu platība, ha	5,77	3,00	1,59	6,60	0,61
Meža zeme, ha	5,66	2,80	0,00	6,10	0,00
Meža zemes īpatsvars, %	98%	93%	0%	92%	0%
Zemes gabala kopējās platības 1 ha nosacītā pārdošanas cena, EUR/ha	2 470	2 833	2 893	2 576	3 480
Īpašuma nosacītā pārdošanas cena	14 250	8 500	4 600	17 000	2 123
<i>Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības:</i>					
Novietojums reģionā	5%	10%	5%	15%	
Platība	0%	0%	0%	0%	
Piebraukšanas iespējas	0%	0%	0%	0%	
LIZ platības ietekme	0%	0%	0%	0%	
Ūdeņu platības ietekme / zeme zem ūdens	0%	0%	-3%	0%	
Krūmāju platības ietekme	0%	0%	0%	0%	
Pārējās zemes platības ietekme / zeme zem ceļiem	0%	0%	0%	0%	
Zemes mitruma apstākļi	0%	0%	0%	0%	
Reljefs	0%	0%	0%	0%	
Meža zemes auglība	0%	0%	0%	0%	
Gruntsūdens līmenis / applūšanas iespējas	0%	0%	0%	0%	
Zemes vienību skaits	5%	0%	5%	0%	
Apgrūtinājumi	0%	0%	0%	0%	
Ainaviskums, rekreācijas nozīme	0%	0%	0%	0%	
Attīstības potenciāls	15%	20%	20%	20%	
Kopējā korekcija, %	25%	30%	27%	35%	
Zemes gabala kopējās platības 1 ha koriģētā pārdošanas cena, EUR	3 087	3 683	3 674	3 477	3 416
Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība, EUR					2 100

12. 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 20. oktobrī. Nekustamo īpašumu apmeklēja SIA "Latio" pārstāve Baiba Šapkina. 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.

13. Slēdziens

Darām Jums zināmu, ka nekustamā īpašuma ar kadastra Nr.7652 005 0105, kas atrodas **Līvānu novadā, Jersikas pagastā, Darankas, "Mežārītes"**, 2023. gada 20. oktobrī aprēķinātā **patiesā vērtība ir EUR 2 100 (divi tūkstoši viens simts eiro).**

Gunārs Kiziks
SIA "Latio" sertificēts vērtētājs
(LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.14)

Baiba Šapkina
SIA "Latio" 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.

LATGALES RAJONA TIESA**Jersikas pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000750536****Kadastra numurs: 7652 005 0105****Nosaukums: Mežārītes****Adrese: "Mežārītes", Darankas, Jersikas pag., Līvānu nov.**

I. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 76520050105). <i>Žurn. Nr. 300006200721, lēmums 13.10.2023. tiesnesis Gunārs Siliņš</i>		0.61 ha
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 9.oktobra uzziņa par pašvaldībai piekrītošo zemes gabalu Nr.LNP/2.1.7/23/80. <i>Žurn. Nr. 300006200721, lēmums 13.10.2023. tiesnesis Gunārs Siliņš</i>		
II. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Atzīmes par maksātspēju, piedziņas vēršanu, aizliegumiem, pēcmantinieku iecelšanu un mantojuma līgumiem		
	<i>Nav ierakstu</i>		
III. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Lietu tiesības, kas apgrūrina nekustamu īpašumu		Platība, lielums
	<i>Nav ierakstu</i>		
III. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Pārgrozījumi I.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
76520050105	Mežārītes	32	100000750536	Jersikas pagasts, Līvānu novads

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	32
Kopplatība:	0.6100
Platības mērvienība:	ha
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	260 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	818 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Prognozētais īpašuma novērtējums (EUR):	260 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	818 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
76520050105	1/1	32	"Mežārītes", Darankas, Jersikas pag., Līvānu nov., LV-5315

Kadastrālā vērtība (EUR):	32
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	19.06.2023
Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.6100
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	30
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	260 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	818 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.6100
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.0100
t.sk. Aramzemes platība:	0.0100

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:	0.2200
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0100
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0100
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0000
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.3700

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība	0101	0.6100	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	02.06.2023	7312050101	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.1700	ha
2	02.06.2023	7312030502	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar stratēģiskās (valsts) nozīmes un reģionālās nozīmes dzelzceļa infrastruktūrā ietilpstošajiem sliežu ceļiem, izņemot tiem piegulošos vai ar tiem saistītos staciju sliežu ceļus, speciālas nozīmes sliežu ceļus, pievedceļus un strupceļus lauku apvidos	0.1900	ha
3	02.06.2023	7316080100	sanitārās aizsargjoslas teritorija ap kapsētu	0.6100	ha
4	02.06.2023	7312030601	drošības aizsargjoslas teritorija gar dzelzceļu, pa kuru pārvadā naftu, naftas produktus, bīstamas ķīmiskās vielas un produktus	0.0100	ha

Atzīmes

Noteikšanas datums	Apraksts
30.03.2023	Starpgabals

Īpašnieki

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
90000065595	Līvānu novada pašvaldība	1/1	pašvaldība	76520050105	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

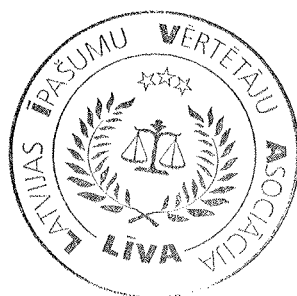
Sertifikāts derīgs līdz

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".

Subject: par KUB sertifikāta pagarināšanu
From: Inese Žemaite <Inese.Zemaite@vertetaji.lv>
Date: 11.09.2023 18:23
To: Kārlis Sarma LATIO <karlis.sarma@latio.lv>

SIA "LATIO"

Informēju, ka LĪVA Kompetences Uzraudzības birojs ir pieņēmis lēmumu pagarināt SIA "Latio", reģistrācijas numurs 41703000843, Kompetences sertifikātu Nr.3 kategorijā - nekustamā īpašuma vērtēšana (NĪ) uz 5 (pieciem) gadiem, no 2023.gada 11.septembra līdz 2028.gada 10.septembrim. Informācija par sertifikāta derīguma termiņu publicēta <https://www.vertetaji.lv/kub/kompetences-sertifikati-nekust>

Ar cieņu
Inese Žemaite
LĪVA administratore
26542892



Kompetences sertifikāti nekustamā īpašuma (NĪ), kustamās mantas (KM) un uzņēmējdarbības, biznesa (B) vērtēšanā

Nr.p.k.	Sertifikāta Nr.	Komersants	Reģistrācijas Nr.	Sertifikāts derīgs līdz	Sertificētie vērtētāji, kurus nodarbina komersants
1	1.	SIA "Eiroeksperts" (NĪ, KM, B)	40003650352	01.02.2026.	Žuromskis Vilis (NĪ, B), Žuromskis Artūrs (NĪ, B), Blūzma Sandra (NĪ), Useniņš Didzis (NĪ), Kamradze Aina (NĪ), Pommers Guntis (KM)
2	3.	SIA "Latio" (NĪ)	41703000843	10.09.2028.	Edgars Šīns, Tatjana Beķere, Gunārs Kiziks, Anda Zvirbule, Ingars Kārklīšs, Toms Blate, Jeļena Boiko
3	4.	SIA "Langes Pils" (NĪ)	40003327264	10.09.2023.	Valters Andrejs, Afendiks Viktors, Romanova Gunta
4	5.	SIA "Ober Haus vērtēšanas serviss" (NĪ)	40003411495	17.09.2023.	Ornicāns Mārcis, Ermalis Toms, Pūtelis Andris
5	6.	SIA "VCG Ekspertu grupa" (NĪ, KM)	40003554692	22.10.2025.	Strautmanis Pēteris (NĪ, KM)



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA



EN ISO/IEC 17024
53-290

LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. 14

Gunārs Kiziks

vārds, uzvārds

100352-11561

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

1995. gada 1. februāra

datums

Sertifikāts piešķirts

2023. gada 17. maijā

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2028. gada 16. maijam

datums



Dainis Junsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors