

Apbūves tiesību novērtējums daļā no īpašuma  
Pasūtītājs: LĪVĀNU NOVADA PAŠVALDĪBA

## Līvānu novads, Līvāni, Rīgas iela 105



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

Rīga, 2024. gada 16. janvāris.

Reģ. Nr. V/24 – 143

Apbūves tiesību novērtējums daļā no īpašuma –  
**Līvānu novadā, Līvānos, Rīgas ielā 105**

## LĪVĀNU NOVADA PAŠVALDĪBA

Godātie domes pārstāvji!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši apbūves tiesību novērtējumu daļā no īpašuma, kas atrodas **Līvānu novadā, Līvānos, Rīgas ielā 105**, reģistrētas Līvānu pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000448886, novērtēšanu.

Vērtējamais objekts sastāv no zemes vienības daļas 92 m<sup>2</sup> platībā, ar kadastra apzīmējumu 761100524108001. Vērtējums satur mūsu viedokli par iepriekšminētā nekustamā īpašuma apbūves tiesību maksu. Darba mērķis ir noteikt minētā daļas no īpašuma apbūves tiesības maksu uz vērtēšanas brīdi Pasūtītāja vajadzībām. Vērtējums pamatojas uz labākā izmantošanas veida koncepciju saskaņā ar tirgus vērtības definīciju. Vērtējums paredzēts iesniegšanai Līvānu novada domei. Vērtējumu nedrīkst izmantot citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

Darām Jums zināmu, ka apbūves tiesību novērtējums daļā no īpašuma, kas atrodas **Līvānu novadā, Līvānos, Rīgas ielā 105** un reģistrētas Rudzātu pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000448886, 2023. gada 20. oktobrī aprēķinātā **apbūves tiesības maksa uz vērtēšanas brīdi ir 2475 EUR/gadā**.

Ar cieņu,

Edgars Šīns

SIA "Latio" valdes priekšsēdētājs

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

---

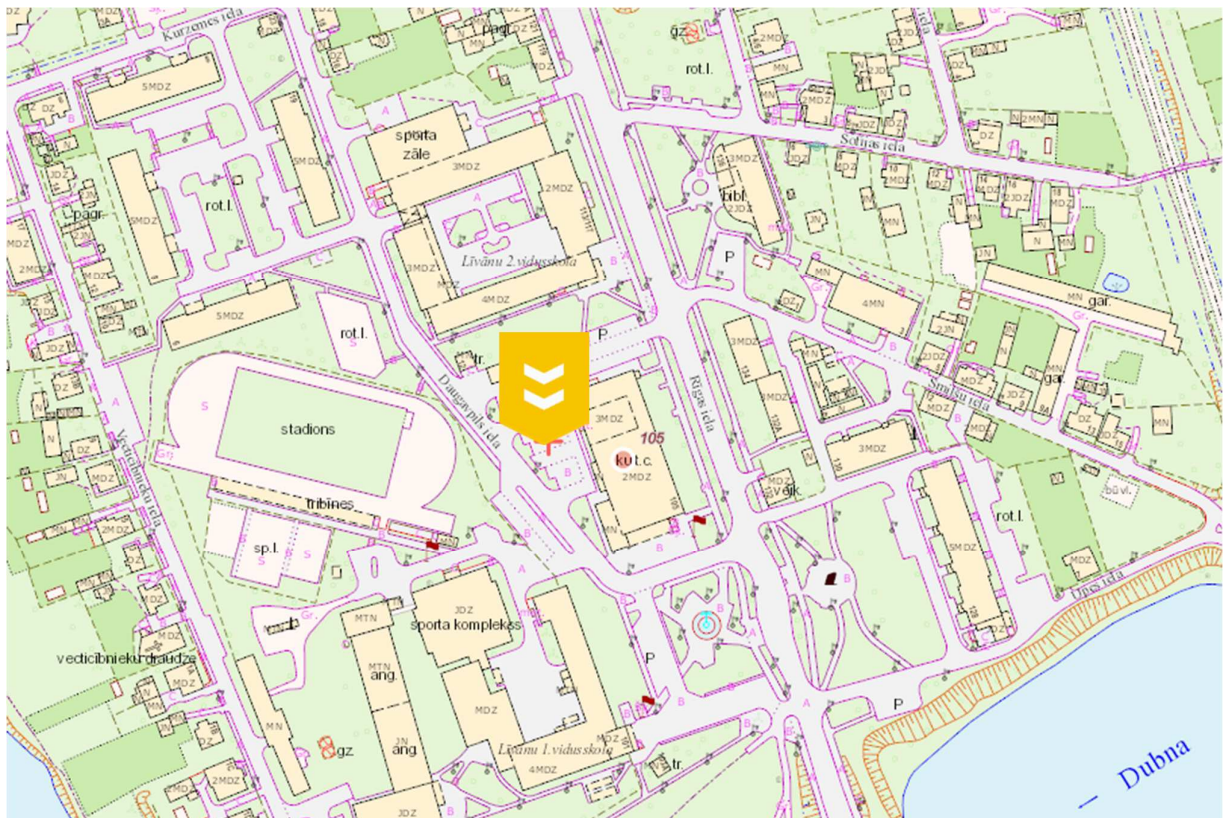
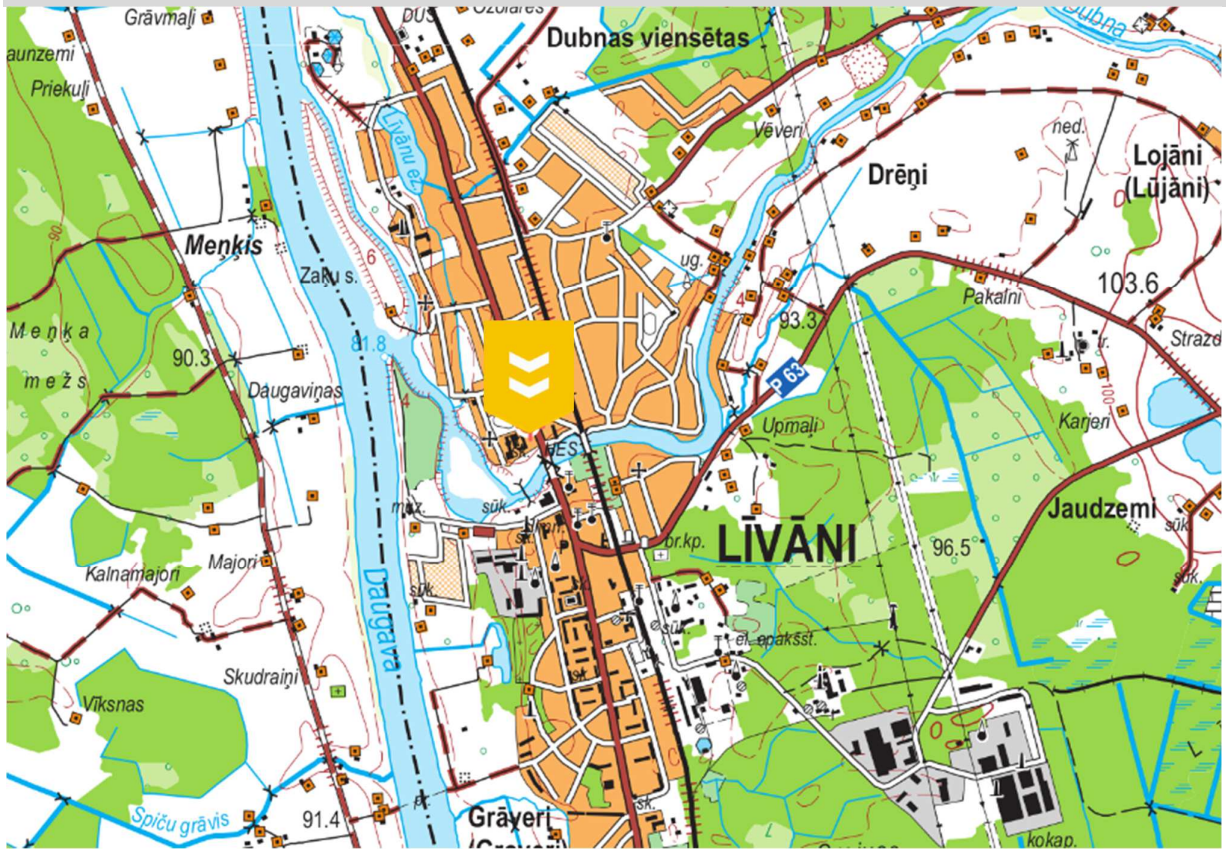
## Saturs

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 definīcija .....	8
7. Tīrgus situācijas raksturojums un iespējamā pārdošanas termiņa noteikšana.....	9
8. Esošais un labākais izmantošanas veids, vērtību ietekmējošie faktori .....	10
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 .....	15
13. Slēdziens .....	15

### ***Pielikumi***

1. Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori
2. Iesniegto dokumentu kopijas
3. LĪVA Kompetences uzraudzības biroja izsniegts sertifikāts

# 1. Vērtēšanas objekta novietojums kartē



## 2. Vērtēšanas objekta fotoattēli



### 3. Galvenā informācija

Vērtēšanas objekts	Daļa no zemes vienības 92 m <sup>2</sup> platībā																								
Vērtēšanas mērķis	Noteikt apbūves tiesību vērtību uz vērtēšanas brīdi Pasūtītāja vajadzībām.																								
Īpašuma adrese	Līvānu novads, Līvāni, Rīgas iela 105																								
Kadastra numurs	76110052410																								
Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	100000448886																								
Īpašuma sastāvs																									
	Kopējā platība																								
Daļa no zemes vienības (kadastra apzīmējums 761100524108001)	92 m <sup>2</sup>																								
Apskates un vērtības noteikšanas datums	20.10.2023.																								
Vērtēšanas atskaites sagatavošanas datums	16.01.2024.																								
Īpašuma tiesības uz zemi	Īpašuma tiesības reģistrētas Līvānu pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000448886 uz LĪVĀNU NOVADA PAŠVALDĪBA, Reģ. Nr. 90000065595, vārda.																								
Aprūtinājumi	<table border="1"><tr><td>ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vada</td><td>0.0849</td><td>ha</td></tr><tr><td>aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līnijām un kabeļu kanalizāciju</td><td>0.0171</td><td>ha</td></tr><tr><td>ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi</td><td>0.0043</td><td>ha</td></tr><tr><td>aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līnijām pilsētās un ciemos</td><td>0.0238</td><td>ha</td></tr><tr><td>ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi</td><td>0.0076</td><td>ha</td></tr><tr><td>aizsargjoslas teritorija gar ūdensvadu</td><td>0.1303</td><td>ha</td></tr><tr><td>ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju</td><td>0.0045</td><td>ha</td></tr><tr><td>ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju</td><td>0.0103</td><td>ha</td></tr></table>	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vada	0.0849	ha	aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līnijām un kabeļu kanalizāciju	0.0171	ha	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi	0.0043	ha	aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līnijām pilsētās un ciemos	0.0238	ha	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi	0.0076	ha	aizsargjoslas teritorija gar ūdensvadu	0.1303	ha	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0045	ha	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0103	ha
ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vada	0.0849	ha																							
aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līnijām un kabeļu kanalizāciju	0.0171	ha																							
ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi	0.0043	ha																							
aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līnijām pilsētās un ciemos	0.0238	ha																							
ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi	0.0076	ha																							
aizsargjoslas teritorija gar ūdensvadu	0.1303	ha																							
ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0045	ha																							
ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0103	ha																							
Labākais izmantošanas veids	Elektroauto ātrās uzlādes stacija.																								
Esošais izmantošanas veids	Daļa no auto stāvlaukuma.																								
Vērtēšanas gaitā izmantotā informācija	<ul style="list-style-type: none"><li>o Zemesgrāmatas izdruka no Valsts vienotās datorizētās zemesgrāmatas;</li><li>o Informācija no LR Valsts zemes dienesta (VZD) datu publicēšanas portāla <a href="http://www.kadastrs.lv">www.kadastrs.lv</a>;</li><li>o Teritorijas plānojums;</li><li>o Shēma apbūves tiesību reģistrēšanai;</li><li>o Izdruka no topogrāfija.lv.</li></ul>																								
Apbūves tiesības maksa	<b>2475 EUR/gadā</b>																								
Īpašie pieņēmumi	-																								

## 4. Vērtēšanas objekts

Esam veikuši apbūves tiesību novērtējumu daļai no īpašuma, kas atrodas **Līvānu novadā, Līvānos, Rīgas iela 105**, un ir reģistrēts Rudzātu pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 100000448886.

Vērtējumā ar vērtēšanas objektu tiek saprasts –

- o apbūves tiesības uz daļu no zemes vienības (kadastra apz. 761100524108001) 92 m<sup>2</sup> platībā.


## 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 centrā, Daugavpils ielas malā, uz auto stāvlaukuma, kurš atrodas pie Līvānu Kultūras nama. Apkārtējo apbūvi veido divas skolas, baseins, stadions, Dubnas upe.

### 5.2. Zemes gabala raksturojums

Zemes gabala platība, m <sup>2</sup>	92
Kadastra apzīmējums	761100524108001
Forma, izvietojums	

		
Teritorijas plānojums 2012.-2024.gadam		
Apbūve	Kultūras centrs.	
Reljefs	Līdzens.	
Labiekārtojums	Asfaltēts auto stāvlaukums.	

## 6. Vērtību definīcija

**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/


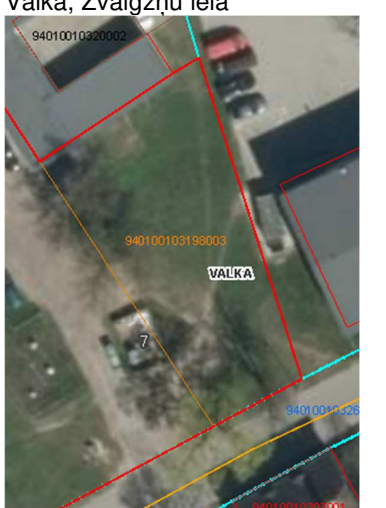
**Apbūves tiesības** - Apbūves tiesība ir ar līgumu piešķirta mantojama un atsavināma lietu tiesība celt un lietot uz sveša zemes gabala nedzīvojamu ēku vai inženierbūvi kā īpašniekam šīs tiesības spēkā esamības laikā. Apbūves tiesībai piemērojami noteikumi, kas attiecas uz nekustamām lietām, izņemot pirkuma tiesību un izpirkuma tiesību. Uz apbūves tiesības pamata uzceltā nedzīvojamā ēka (inženierbūve) ir uzskatāma par apbūves tiesības būtisku daļu. Piešķirot apbūves tiesību, jānoteic zemes gabals, uz kuru attiecas apbūves tiesība, noteikts apbūves tiesības termiņš, kas nedrīkst būt mazāks par desmit gadiem, kā arī maksa par apbūves tiesību un tās maksāšanas termiņi, ja apbūves tiesība piešķirta par atlīdzību. Maksa par apbūves tiesību jānoteic naudā. Ja nav norunāts citādi, tad maksai par apbūves tiesību attiecīgi piemērojami noteikumi par nomas līgumu. Apbūvei nepieciešamais zemes gabals tiek noteikts, ievērojot būvniecības un citu likumu prasības. No apbūves tiesības izrietošā lietu tiesība ir nodibināta un spēkā tikai pēc apbūves tiesības ierakstīšanas zemes grāmatās. Apbūves tiesības spēkā esamības laikā apbūves tiesīgajam ir pienākums kā krietnam un rūpīgam saimniekam rūpēties par apbūvei nodoto zemes gabalu un atbildēt kā īpašniekam pret

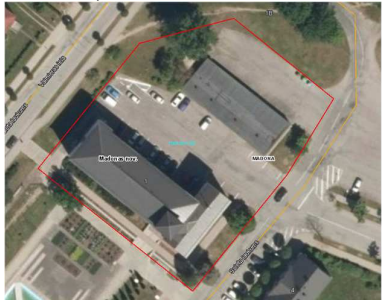





visām trešajām personām. Visas uz apbūvei nodoto zemes gabalu un uz apbūves tiesību gulošās nastas, apgrūtinājumi un tā uzturēšanai vajadzīgie izdevumi jānes apbūves tiesīgajam. Apbūves tiesību var atsavināt, kā arī apgrūtināt ar lietu tiesībām, ja tas nav noteikti aizliegts ar līgumu par apbūves tiesības piešķiršanu. Apbūves tiesības iekļāšana notiek pēc nekustamu lietu iekļāšanas noteikumiem. Atsavinot apbūves tiesību, tā pāriet jaunajam ieguvējam tādā apjomā, kādā piešķirta ar līgumu par apbūves tiesības piešķiršanu, kas ierakstīts zemes grāmatās. Zemes gabala īpašniekam ir pienākums atļaut apbūves tiesīgajam lietot apbūvei nodoto zemes gabalu, ciktāl tas nepieciešams apbūves tiesības izlietošanai, un tiesības saņemt no apbūves tiesīgā maksu, ja tāda ir noteikta. Zemes gabala īpašniekam ir tiesība pēc apbūves tiesības izbeigšanās prasīt atlīdzināt visus zaudējumus, kurus apbūves tiesīgais viņam nodarījis, lietojot apbūvei nodoto zemes gabalu. Apbūves tiesība izbeidzas pati no sevis līdz ar zemes grāmatās reģistrētā apbūves tiesības termiņa notecējumu. Izbeidzoties apbūves tiesībai, izbeidzas visas trešo personu lietu tiesības, kas nodibinātas uz apbūves tiesību /likumi.lv/

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

Vērtētājiem zināmie citi apbūves tiesību darījumi:

<p>Rēzekne, Stacijas iela</p> 	<p>Tesla elektroauto ātrās uzlādes stacija. Darījuma datums: 09.2021. Nomas līguma termiņš 20 gadi. Kopējā platība 100 m<sup>2</sup>. Maksa 1,10 eur/m<sup>2</sup> gadā jeb 110 eur/gadā.</p>
<p>Valka, Zvaigžņu iela</p> 	<p>Objekts nodots SIA "ALDAR LATVIA" apbūves tiesību realizācijai, auto stāvlaukuma izveidei. Darījuma datums: 01.2020. Nomas līguma termiņš 30 gadi. Kopējā platība 640 m<sup>2</sup>. Maksa 0,2 eur/m<sup>2</sup> gadā jeb 130 eur/gadā.</p>

<p>Madona, Saules iela</p> 	<p>AS "Latvenergo" elektroauto ātrās uzlādes stacija. Darījuma datums: 06.2023. Nomas līguma termiņš 10 gadi. Kopējā platība 32 m<sup>2</sup>. Maksa 2,6 eur/m<sup>2</sup> gadā jeb 85 eur/gadā.</p>
<p>Kuldīga</p> 	<p>Elektroauto ātrās uzlādes stacija. Darījuma datums: 09.2023. Platība 24 m<sup>2</sup>, nomas maksa gadā 2403 EUR, jeb 100 eur/m<sup>2</sup>.</p>
<p>Kuldīga</p> 	<p>Elektroauto ātrās uzlādes stacija. Darījuma datums: 09.2023. Platība 30 m<sup>2</sup>, nomas maksa gadā 3043 EUR, jeb 101 eur/m<sup>2</sup>.</p>
<p>Kuldīga</p> 	<p>Elektroauto ātrās uzlādes stacija. Darījuma datums: 09.2023. Platība 30 m<sup>2</sup>, nomas maksa gadā 4800 EUR, jeb 160 eur/m<sup>2</sup>.</p>

## 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/.

Labākais izmantošanas veids: Elektroauto ātrās uzlādes stacija.

Esošais izmantošanas veids: Daļa no auto stāvlaukuma.

### ***Apbūves tiesību vērtību ietekmējošie faktori.***

#### ***Pozitīvie:***

- Lielākā daļa klāta ar asfaltbetona segumu;
- Zemes gabals atrodas pilsētas centrā;
- Apbūves tiesību maksa elektroauto ātrās uzlādes staciju zemes gabaliem ir pieaugusi pēdējo gadu laikā;
- Zemes gabali priekš elektroauto ātrās uzlādes stacijām ir pieprasīti.

#### ***Negatīvie:***

- Latvijā nav tik liels elektroauto skaits, līdz ar to uzlādes stacijas netiek tik daudz izmantotas.

## **9. Vērtēšanā izdarītie pieņēmumi un atrunas**

Vērtējuma aprēķini tiek veikti pieņemot, ka:

- nekustamais īpašums nav ieguldīts uzņēmējdarbības pamatkapitālā;
- 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, ieņēmumu 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 pieejām 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, labiekārtošanās, 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.

### ***Ienākumu pieeja***

Nekustamo īpašumu tirgū ieņēmumus nesoši nekustamie īpašumi no investoru viedokļa tiek aplūkoti kā investīciju objekti, un šo principu balstās arī ieņēmumu pieeja. Tādējādi 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 tīro ieņēmumu, ko tā īpašniekam var dot objekts tā iznomāšanas gadījumā. Ja vērtēšanas uzdevums ir tirgus vērtības aprēķins, ieņēmumu 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 ģimenes mājas iegādājas nevis ieņēmumu gūšanai, bet gan pašu vajadzībām, vērtētāji uzskata, ka ienākumu pieejas aprēķins šobrīd neatspoguļotu tirgus situāciju, tādējādi 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; un
- 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 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).

Ārējie vērtības zudumi – atspoguļo dažādu ārēju, vērtējumā īpašuma sastāvā tiešā veidā neietilpstošu faktoru radīto vai nu apbūves, vai arī visa nekustamā īpašuma kā kopuma vērtības samazināšanos. Ārējos vērtību zudumus rada nelabvēlīga ekonomiskā situācija. Nozīmīgs ārējais faktors ir nekustamā īpašuma atrašanās vieta un tās atbilstība lietošanas veidam. Ārējos vērtības zudumus dažkārt sauc arī par ekonomiskajiem vērtību zudumiem.

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

### ***Nomas maksas aprēķins.***

Veicot tirgus situācijas izpēti un analīzi, vērtētāji apkopojusi informāciju par līdzvērtīgu apbūves tiesību zemju darījumiem Latvijā. Par salīdzināmiem objektiem vērtētājs ir izvēlējušies sešus izolē izsolītus zemes gabalus ar līdzīgu izmantošana veidus un atrašanās vietu.

Par aprēķina vienību vērtētāji ir ņēmuši kopējo zemes gabala platību. Objekta vērtību nosaka, balstoties uz zemes kopējās platības 1 m<sup>2</sup> vidējo koriģēto nomas maksu, kuru iegūst no salīdzināmo objektu koriģētajām nomas malsām, ievērtējot cenu izmaiņas, kas saistītas ar katra nekustamā īpašuma novietojumu, platību, labiekārtojumu, sastāvu u.c.

**Aprēķins ar tirgus pieeju:**

Salīdzināmos objektus raksturojošie lielumi	Salīdzināmais objekts Nr.1	Salīdzināmais objekts Nr.2	Salīdzināmais objekts Nr.3	Salīdzināmais objekts Nr.4	Salīdzināmais objekts Nr.5	Salīdzināmais objekts Nr.6	Nomas objekts	
Adrese	Cesvaine, Pils iela	Liepāja, Jūras iela	Kultūras nams, Ezeres pag., Saldus nov.	Vienības iela 15/17, Druva, Saldus pag., Saldus nov.	Slimnīcas iela 2A, Saldus, Saldus nov.	Skolas iela 1, Brocēni, Saldus nov.	<b>Līvānu novads, Līvāni, Rīgas iela 105</b>	
Piedāvājums/darījums	03.2023.	12.2020.	10.2023.	10.2023.	10.2023.	10.2023.		
Raksturojums	Izsolītas apbūves tiesības, tiesību ieguvējs A/S Latvenergo. Apbūves tiesības izmantošanas mērķis: inženierbūves – elektroauto uzlādes stacijas būvniecība un ekspluatācija. Apbūves tiesība tiek piešķirta uz 10 gadiem.	Izsolītas apbūves tiesības, tiesību ieguvējs SIA ETAGO Network. Apbūves tiesības izmantošanas mērķis: četru elektroauto uzlādes staciju uzstādīšanai, kas nodrošinās vienlaicīgi četru elektromobiļu uzlādi. Apbūves tiesība tiek piešķirta uz 15 gadiem.	Izsolītas apbūves tiesības. Apbūves tiesības izmantošanas mērķis: inženierbūves – elektroauto uzlādes stacijas būvniecība un ekspluatācija. Apbūves tiesība tiek piešķirta uz 30 gadiem.	Izsolītas apbūves tiesības. Apbūves tiesības izmantošanas mērķis: inženierbūves – elektroauto uzlādes stacijas būvniecība un ekspluatācija. Apbūves tiesība tiek piešķirta uz 30 gadiem.	Izsolītas apbūves tiesības. Apbūves tiesības izmantošanas mērķis: inženierbūves – elektroauto uzlādes stacijas būvniecība un ekspluatācija. Apbūves tiesība tiek piešķirta uz 30 gadiem.	Izsolītas apbūves tiesības. Apbūves tiesības izmantošanas mērķis: inženierbūves – elektroauto uzlādes stacijas būvniecība un ekspluatācija. Apbūves tiesība tiek piešķirta uz 30 gadiem.		
Platība kvadrātmetros	40	10	55	55	55	55		<b>92</b>
Nomas maksa gadā, EUR	2003	310	1595	1595	2090	2035		
Nomas maksa gadā, EUR/m <sup>2</sup>	50	31	29	29	38	37		
Nomas maksas koriģēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī uz līguma noslēgšanas brīdi, piedāvājums	0%	20%	0%	0%	0%	0%		
Koriģētā nomas maksa EUR/m <sup>2</sup>	50	37	29	29	38	37		
<b>Korekcija atbilstoši salīdzināmo objektu novietnei</b>								
Novietojums pilsētā/reģionā	0%	-5%	10%	10%	0%	0%		
Forma/konfigurācija	0%	0%	0%	0%	0%	0%		
Inženierkomunikāciju pieslēgums	0%	0%	0%	0%	0%	0%		
Labiekārtojums	0%	0%	0%	0%	0%	0%		
Juridiskais statuss	0%	0%	0%	0%	0%	0%		
Zemes gabala platība	-25%	-25%	-25%	-25%	-25%	-25%		
Citi faktori	0%	0%	0%	0%	0%	0%		
<b>Kopējā korekciju summa</b>	<b>-25%</b>	<b>-30%</b>	<b>-15%</b>	<b>-15%</b>	<b>-25%</b>	<b>-25%</b>		
<b>Koriģētā nomas maksa</b>	<b>37,56</b>	<b>26,04</b>	<b>24,65</b>	<b>24,65</b>	<b>28,50</b>	<b>27,75</b>		
<i>Svaru koeficienti</i>	5%	15%	20%	20%	20%	20%	100%	
<b>Vidējā koriģētā nomas maksa, EUR/m<sup>2</sup></b>				<b>26,89</b>				
<b>Noapaļotā cena</b>				<b>26,90</b>				
<b>Nomas maksa gadā, EUR</b>				<b>2474,80</b>				
<b>Nomas maksa gadā, noapaļojot, EUR</b>				<b>2475</b>				

## 12. Neatkarības apliecinājums

Apbūves tiesības 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 apmaksā 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 apbūves tiesību novērtējums daļā no īpašuma, kas atrodas **Līvānu novadā, Līvānos, Rīgas ielā 105** un reģistrētas Rudzātu pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000448886, 2023. gada 20. oktobrī aprēķinātā **apbūves tiesības maksa uz vērtēšanas brīdi ir 2475 EUR/gadā.**

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

Baiba Šapkina  
SIA "LATIO" vērtētāja asistente



## Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

### Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
76110052410	Rīgas iela 105	109057	100000448886	Līvāni, Līvānu novads

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	109057
Kopplatība:	0.5009
Platības mērvienība:	ha
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	107454 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	219486 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Prognozētais īpašuma novērtējums (EUR):	107454 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	219486 (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
76110052410	1/1	9784	Rīgas iela 105, Līvāni, Līvānu nov., LV-5316

Kadastrālā vērtība (EUR):	9784
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	07.09.2023
Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.5009
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	8181 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	12630 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)

#### Zemes vienību daļas

Kadastra apzīmējums	Zemes vienības adrese
761100524108001	Rīgas iela 105, Līvāni, Līvānu nov., LV-5316



Kadastrālā vērtība (EUR):	344
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	-
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	-

**Lietošanas mērķi**

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Komerccdarbības objektu apbūve	0801	0.0092	ha

**Lietošanas mērķi**

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Pārējo sabiedriskās nozīmes objektu apbūve	0908	0.4917	ha
Komerccdarbības objektu apbūve	0801	0.0092	ha

**Aprūtinājumi**

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	11.02.2008	7312010300	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar paštesces kanalizācijas vadu	0.0849	ha
2	11.02.2008	020401	aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līnijām un kabeļu kanalizāciju	0.0171	ha
3	11.02.2008	7312060100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi	0.0043	ha
4	11.02.2008	020506	aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līnijām pilsētās un ciemos	0.0238	ha
5	11.02.2008	7312060100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi	0.0076	ha
6	11.02.2008	120101	aizsargjoslas teritorija gar ūdensvadu	0.1303	ha
7	11.02.2008	7312050201	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0045	ha
8	11.02.2008	7312050201	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0103	ha

**Būves**

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese	Nosaukums
76110052410001	1/1	99273	Rīgas iela 105, Līvāni, Līvānu nov., LV-5316	Kultūras centrs

**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	76110052410	Rīgas iela 77, Līvāni, Līvānu nov., LV-5316

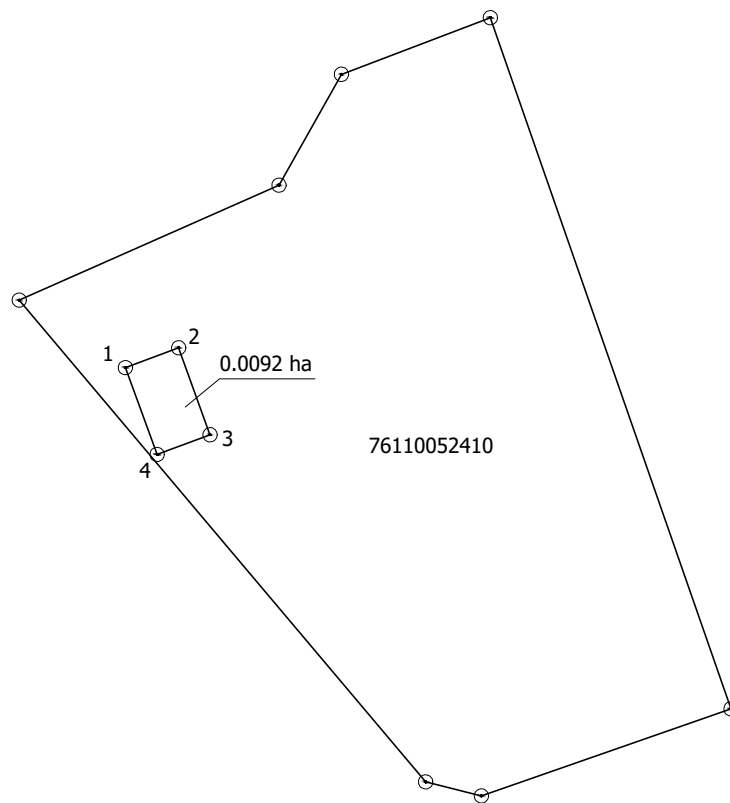
Šai informācijai ir tikai informatīvs raksturs un tai nav juridiska spēka.

# SHĒMA APBŪVES TIESĪBU REĢISTRĒŠANAI

ZEMES VIENĪBAS KADASTRA APZĪMĒJUMS 7611 005 2410

MĒROGS 1:1000

APBŪVES TIESĪBU PLATĪBAS KOORDINĀTAS, LKS-92 TM		
Nr.	x	y
1	248171.57	634191.33
2	248174.20	634198.39
3	248162.69	634202.54
4	248160.09	634195.53



## PIEZĪMES:

Koordinātas noteiktas analītiski, izmantojot NĪVKIS grafiskos materiālus.

Mērnieks Aivars Meldrājs

(sert. Nr.AB0105, derīgs no21.07.2014. līdz 20.07.2024.)

Aivars Meldrājs

01.08.2023.



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

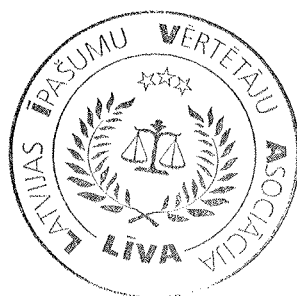
Sertifikāts derīgs līdz

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