

Nekustamā īpašuma novērtējums  
Pasūtītājs: Līvānu novada dome

# Līvānu novads, Jersikas pagasts, Āriņi, "Vīnogas"

Kadastra Nr. 7652 005 0273



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

Rīga, 2024. gada 04. janvāris

Reģ. Nr. V/24-37

Par nekustamā īpašuma

**Līvānu novadā, Jersikas pagastā, Āriņi, "Vīnogas"**

novērtēšanu

Līvānu novada domei

Godātie domes pārstāvji!

Pēc Jūsu pasūtījuma mēs esam veikuši nekustamā īpašuma ar kadastra Nr.7652 005 0273, kas atrodas **Līvānu novadā, Jersikas pagastā, Āriņi, "Vīnogas"**, un reģistrēts Jersikas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000757036 – zemes gabala ar kopējo platību 563 m<sup>2</sup>, novērtēšanu.

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

Vērtējums paredzēts Pasūtītāja vajadzībām. Vērtējumu nedrīkst izmantot citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

Saskaņā ar Publiskas personas mantas atsavināšanas likumu Publiskai personai piederošu zemesgabalu, uz kura atrodas citai personai piederošas ēkas, var pārdot tikai zemesgrāmatā ierakstītas ēkas īpašniekam. Ja šajā likumā minētā persona savas pirmpirkuma tiesības uz apbūvētu zemesgabalu nevar izmantot vai neizmanto, tai ir zemes nomas tiesības uz šo zemesgabalu un pienākums maksāt nomas maksu par savā īpašumā esošajai ēkai funkcionāli piekrītošo nomas vajadzībām noteikto zemesgabalu. Publiskas personas zemesgabals netiek atsavināts citām personām. Saskaņā ar Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma prasībām, vērtētājs noteicis zemes gabala patieso vērtību atbilstoši Standartizācijas likumā apstiprinātiem vērtēšanas standartiem.

Darām Jums zināmu, ka nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 7652 005 0273, kas atrodas **Līvānu novadā, Jersikas pagastā, Āriņi, "Vīnogas"**, 2024. gada 04. janvārī aprēķinātā **patiesā vērtība ir EUR 900 (deviņi simti eiro)**.

Ar cieņu,

Edgars Šīns

SIA "Latio" valdes priekšsēdētājs

LĪVA Kompetences uzraudzības biroja izsniegts sertifikāts

nekustamā īpašuma vērtēšanai Nr.3

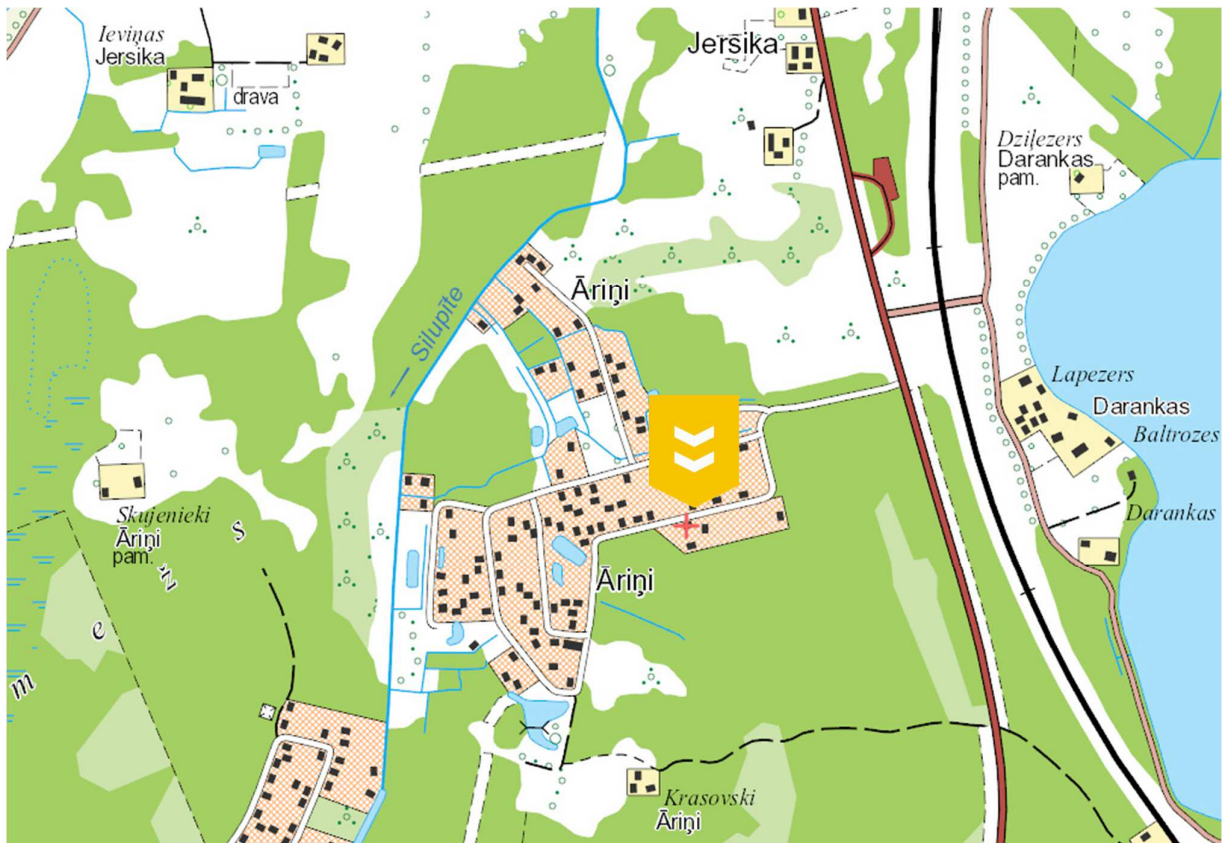
## Saturs

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

## 2. Galvenā informācija

Vērtēšanas objekts	Zemes gabals 563 m <sup>2</sup> platībā
Vērtēšanas mērķis	Noteikt īpašuma patieso vērtību
Īpašuma adrese	Līvānu novads, Jersikas pagasts, Āriņi, "Vīnogas"
Kadastra numurs	7652 005 0273
Zemesgrāmatu nodaļuma Nr.	100000757036
Īpašuma tiesības uz zemi	Līvānu novada pašvaldība, reģistrācijas kods 90000065595.
Vērtēšanas objekta sastāvs	Kopējā platība
zemes vienība (kadastra apzīmējums 76520050273)	563 m <sup>2</sup>
Apgrūtinājumi	Zemesgrāmatā nav reģistrēti.
Esošais izmantošanas veids	Zemes gabals uz kura atrodas citai personai piederoša apbūve.
Labākais izmantošanas veids	Pēc Līvānu novada teritorijas plānojuma – lauku apbūves teritorija.
Vērtēšanas gaitā izmantotā informācija	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zemesgrāmatas nodaļuma izdruka;</li> <li>• VZD Kadastra pārliūka informācija;</li> <li>• Zemes robežu plāns.</li> </ul>
<b>Patiesā vērtība</b>	<b>EUR 500</b>
Apskates un vērtības noteikšanas datums	2024. gada 04. janvāris.
Īpašie pieņēmumi	-



### 3. Vērtēšanas objekts

Novērtējums sniegts nekustamam īpašumam ar kadastra Nr.7652 005 0273, kas atrodas **Līvānu novadā, Jersikas pagastā, Āriņi, "Vīnogas"**, un reģistrēts Jersikas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000757036.

Vērtējumā ar vērtēšanas Objektu tiek saprasts:

- **zemes vienība 563 m<sup>2</sup> platībā (kadastra apzīmējums 76520050273),**

Tiek vērtēta zemes vienība zem apbūves, apbūve netiek vērtēta.

Vērtētāji nav apsekojuši nekustamo īpašumu dabā, nelabvēlīgo laikapstākļu – sniega daudzuma un netīrīto ceļu dēļ. Vērtētāji apliecina, ka tas neietekmē nekustamā īpašuma vērtību.

Par pamatu nekustamā īpašuma vērtēšanā tiek izmantotas vairākas kartes, zemes gabala parametri un vērtētāja zināšanas un pieredze, apsekojot līdzīgus zemes gabalus, vērtējamā objekta apkārtnē.

### 4. Vērtēšanas objekta raksturojums

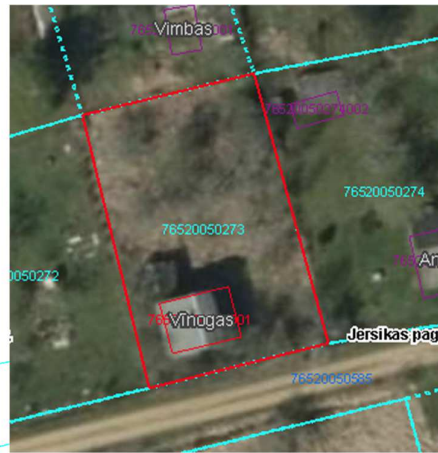
#### 4.1. Vērtēšanas objekta atrašanās vieta

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. Līdz Līvāniem 13 km, Jēkabpilij 41 km, Nīcgalei ir 18 km, Daugavpilij 51 km.

Vērtēšanas objekts atrodas Āriņos, kas ir vasarnīcu ciems. Zemes gabals atrodas 1,3 km attālumā no Jersikas ciemata. Piebraukšana pa zemes ceļu, apmierinoša.

#### 4.2. Zemes raksturojums

Kadastra apzīmējums	76520050273
Zemesgabala platība	563 m <sup>2</sup>
Forma, izvietojums	Taisnstūra formas zemes gabals, ar vienu malu robežojas ar piebraucamo zemes ceļu, ar pārējām malām robežojas ar blakus esošajiem apbūves zemes gabaliem. Piebraukšana pie objekta apmierinoša.
Reljefs	Līdzens



	
Apbūve	Dārza mājiņa, kad. apz. 76520050273001
Apgrūtinājumi, kas reģistrēti VZD	-

## 5. 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** – 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 salīgtā 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 tādus 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.

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

Tuvumā esošajās teritorijās galvenais apbūvei paredzēto zemes gabalu vērtību ietekmējošais faktors ir atrašanās vieta, kuru raksturo attālums līdz tuvākajai pilsētai, dzīvojamo rajonu un lielo ielu un ceļu tuvums. Ne mazāka nozīme ir inženiertehnisko komunikāciju pieejamībai.

Zemes gabalu, kas atrodas vasarnīcu ciematos, ir mazas platības – līdz 1000 m<sup>2</sup>, ar ierobežotu izmantošanu un starpgabalu, pārdošanas cenas ir 1 - 3 eur/m<sup>2</sup>.

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 - pēti 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 6 (seši) mēneši ir uzskatāms par optimālu termiņu, lai vērtējamo Objektu pārdotu, ja pārdevējs veic visu nepieciešamo īpašuma ekspozīcijai brīvā tirgū.

## 7. 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 uz kura atrodas citai personai piederoša apbūve.

Analizējot nekustamo īpašumu tirgus situāciju, atrašanās vietu un apskatītā nekustamā īpašuma raksturu, vērtētāji secina, ka nekustamā īpašuma labākā izmantošana ir: Pēc Līvānu novada teritorijas plānojuma – lauku apbūves teritorija.

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

Pozitīvie:

- Pie zemes gabala pieved piebraucamais ceļš;
- Ir elektrības pieslēgums.

Negatīvie:

- Attālums līdz pilsētām.

## 8. 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;
- nosakot vērtēšanas objekta tirgus vērtību, pieņem, ka tas ir brīvs no apbūves;



- 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.

## 9. 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.

### **lenākumu pieeja**

Nekustamo īpašumu tirgū lenākumus nesoši nekustamie īpašumi no investoru viedokļa tiek aplūkoti kā investīciju objekti, un šo principu balstās arī lenākumu pieeja. Tādējādi lenākumu pieeja sevišķi piemērota īpašumu, kas tiek pirkti kā investīciju objekti vērtēšanā.

lenākumu 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. lenākumu pieejas aprēķinā tiek noteikta nekustamā īpašuma tirgus vērtība, nosakot un analizējot tīro lenākumu, ko tā īpašniekam var dot objekts tā iznomāšanas gadījumā. Ja vērtēšanas uzdevums ir tirgus vērtības aprēķins, lenākumu 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, 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;
- 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.

## 10. Vērtēšanas pieejas izvēle un aprēķinu gaita

Veicot tirgus situācijas izpēti un analīzi, vērtētāji apkopojusi informāciju par līdzvērtīgu zemes īpašumu pārdošanas gadījumiem reģionā. Par salīdzināmiem objektiem vērtētāji ir izvēlējušies piecus 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 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:

Objekts Nr.1	Turku pag., Līvānu nov.	
Pārdevuma laiks	04.2023.	
Pārdevuma cena, EUR	850	
Zemes gabala kopējā platība, m <sup>2</sup>	559	
Īss objekta raksturojums	Trapeces formas zemes gabals, atrodas Dubnas viensētā - vasarnīcu teritorijā. Pieklūšana apmierinoša/apgrūtinoša, pa zemes ceļu. Zemes gabals nav apbūvēts. Pēc teritorijas plānojuma-savrupmāju apbūves teritorija.	

Objekts Nr.2	Turku pag., Līvānu nov.	
Pārdošanas laiks	05.2023.	
Pārdošanas cena, EUR	1 000	
Zemes gabala kopējā platība, m <sup>2</sup>	574	
Īss objekta raksturojums	Trapeces formas zemes gabals, atrodas Dubnas viensētā - vasarnīcu teritorijā. Pieklūšana vidēja, pa grants ceļu. Uz zemes gabala atrodas siltumnīca. Pēc teritorijas plānojuma-savrupmāju apbūves teritorija.	

Objekts Nr.3	Turku pag., Līvānu nov.	
Pārdošanas laiks	10.2022.	
Pārdošanas cena, EUR	1000	
Zemes gabala kopējā platība, m <sup>2</sup>	618	
Īss objekta raksturojums	Taisnstūra formas zemes gabals, atrodas Dubnas viensētā - vasarnīcu teritorijā. Pieklūšana vidēja, pa grants ceļu. Zemes gabals nav apbūvēts. Pēc teritorijas plānojuma-savrupmāju apbūves teritorija.	

Objekts Nr.4	Jersikas pag., Līvānu nov.	
Pārdošanas laiks	04.2023.	
Pārdošanas cena, EUR	700	
Zemes gabala kopējā platība, m <sup>2</sup>	686	
Īss objekta raksturojums	Trapeces formas zemes gabals, atrodas Āriņos - vasarnīcu teritorijā. Pieklūšana apmierinoša/apgrūtinoša - pa zemes ceļu. Zemes gabals nav apbūvēts. Pēc teritorijas plānojuma-savrupmāju apbūves teritorija.	

## Aprēķins ar tirgus pieeju:

	Turku pag., Līvānu nov.	Turku pag., Līvānu nov.	Turku pag., Līvānu nov.	Jersikas pag., Līvānu nov.	VĒRTĒJAMĀIS OBJEKTS
Pārdošanas cena, EUR	850	1 000	1 000	700	
Pārdošanas cenas korigēšana, ievērojot darījuma apstākļus	0%	0%	0%	0%	
Pārdošanas cenas korigēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī	0%	0%	0%	0%	
<b>Kopējā korekcija, %</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	
Koriģētā pārdošanas cena, EUR	850	1 000	1 000	700	
Zemes gabala platība, m2	559	574	618	686	<b>563</b>
Zemes gabala kopējās platības 1 ha nosacītā pārdošanas cena, EUR/m2	1,52	1,74	1,62	1,02	
Zemes gabala nosacītā pārdošanas cena	850	1 000	1 000	700	
<i>Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības:</i>					
Novietojums reģionā, apkārtējā infrastruktūra, attālums līdz pilsētai	-5%	-5%	-5%	0%	
Konfigurācija	0%	0%	0%	0%	
Zemes gabala lielums	0%	0%	0%	0%	
Piebraukšanas/piekļūšanas ērtums	15%	0%	0%	15%	
Nodrošinājums ar komunikācijām, to pieejamība	0%	0%	0%	10%	
Apgrūtinājumi	0%	0%	0%	0%	
Uz zemes gabala esošā apbūve	0%	0%	0%	0%	
Mitruma apstākļi	0%	0%	0%	0%	
Izmantojamība dzīvojamai apbūvei	0%	0%	0%	0%	
<b>Kopējā korekcija, %</b>	<b>10%</b>	<b>-5%</b>	<b>-5%</b>	<b>25%</b>	
Zemes gabala kopējās platības 1 ha koriģētā pārdošanas cena, EUR	<b>1,67</b>	<b>1,66</b>	<b>1,54</b>	<b>1,28</b>	<b>1,54</b>
<b>Ar tirgus pieeju aprēķinātā patiesā vērtība, noapaļoti, EUR:</b>					<b>EUR 900</b>



## 11. Vērtēšanas objekta pārdošanas iespējas

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

## 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 2024. gada 04. janvārī. 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 pārlicību:

- 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 0273, kas atrodas **Līvānu novadā, Jersikas pagastā, Āriņi, "Vīnogas"**, 2024. gada 04. janvārī aprēķinātā **patiesā vērtība ir EUR 900 (deviņi simti eiro)**.

Gunārs Kiziks  
SIA "LATIO" nekustamā īpašuma 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. 100000757036**

**Kadastra numurs: 7652 005 0273**

**Adrese: "Vīnogas", Āriņi, Jersikas pag., Līvānu nov.**

<b>I. daļa 1. iedaļa</b>			
<b>Ieraksta Nr.</b>	<b>Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas</b>	<b>Daļa</b>	<b>Platība, lielums</b>
1.1.	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 76520050273). <i>Žurn. Nr. 300006230666, lēmums 25.10.2023, tiesnese Elīna Volika</i>		0.0563 ha
<b>I. daļa 2. iedaļa</b>			
<b>Ieraksta Nr.</b>	<b>No nekustama īpašuma atdalītie zemes gabali, servitūtu un reālnastu pārgrozījumi un dzēsumi</b>	<b>Daļa</b>	<b>Platība, lielums</b>
<i>Nav ierakstu</i>			
<b>II. daļa 1. iedaļa</b>			
<b>Ieraksta Nr.</b>	<b>Īpašnieks, dzimšanas gads, vieta, personas/nodokļu maksātāja kods, tiesību pamats</b>	<b>Daļa</b>	<b>Summa</b>
1.1.	Īpašnieks: Līvānu novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000065595.	1	
1.2.	Pamats: 2023.gada 10.oktobra uzziņa par pašvaldībai piekritošo zemes gabalu Nr.LNP/2.1.7/23/81. <i>Žurn. Nr. 300006230666, lēmums 25.10.2023, tiesnese Elīna Volika</i>		
<b>II. daļa 2. iedaļa</b>			
<b>Ieraksta Nr.</b>	<b>Atzīmes par maksātnespēju, piedziņas vēršanu, aizliegumiem, pēcmantinieku iecelšanu un mantojuma līgumiem</b>		
<i>Nav ierakstu</i>			
<b>III. daļa 1. iedaļa</b>			
<b>Ieraksta Nr.</b>	<b>Lietu tiesības, kas aprūtinā nekustamu īpašumu</b>		<b>Platība, lielums</b>
<i>Nav ierakstu</i>			
<b>III. daļa 2. iedaļa</b>			
<b>Ieraksta Nr.</b>	<b>Pārgrozījumi 1.iedaļas ierakstos, ierakstu un pārgrozījumu dzēsumi</b>		<b>Platība, lielums</b>
<i>Nav ierakstu</i>			



## Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

### Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
76520050273	-	282	100000757036	Jersikas pagasts, Līvānu novads

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	282
Kopplatība:	0.0563
Platības mērvienība:	ha
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	454 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	454 (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
76520050273	1/1	282	"Vīnogas", Āriņi, Jersikas pag., Līvānu nov., LV-5315

Kadastrālā vērtība (EUR):	282
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.0563
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	0
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	454 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)

#### Būves, kas atrodas uz zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese	Nosaukums
76520050273001	1/1	1260	"Vīnogas", Āriņi, Jersikas pag., Līvānu nov., LV-5315	Dārza mājiņa

#### Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.0563
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:	0.0563
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0000

**Lietošanas mērķi**

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Individuālo dzīvojamo māju apbūve	0601	0.0563	ha

**Mērniecība**

Mērniecības metode	Mērnieks	Uzmērīšanas datums
uzmērīts LKS-92TM	Edgars Kauranens	15.08.2023

**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	76520050273	Rīgas iela 77, Līvāni, Līvānu nov., LV-5316

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



LATVIJAS REPUBLIKA

## ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 7652 005 0273

Adrese: "Vīnogas", Āriņi, Jersikas pagasts, Līvānu novads

Plāns izgatavots pamatojoties uz Līvānu novada domes 2014. gada 29. maija lēmumu Nr.14 (sēdes protokols Nr.7-14)  
"Par pašvaldībai piekrītošās zemes noteikšanu Līvānu novada Jersikas pagastā un zemes platību precizēšanu".

Robežas noteiktas: 2023. gada 15. augustā.

Plāna mērogs 1:250

Zemes vienības platība: 0.0563 ha

ZEMES VIENĪBA UZMĒRĪTA  
LKS-92 TM  
Mēroga koeficients: 0.9998289

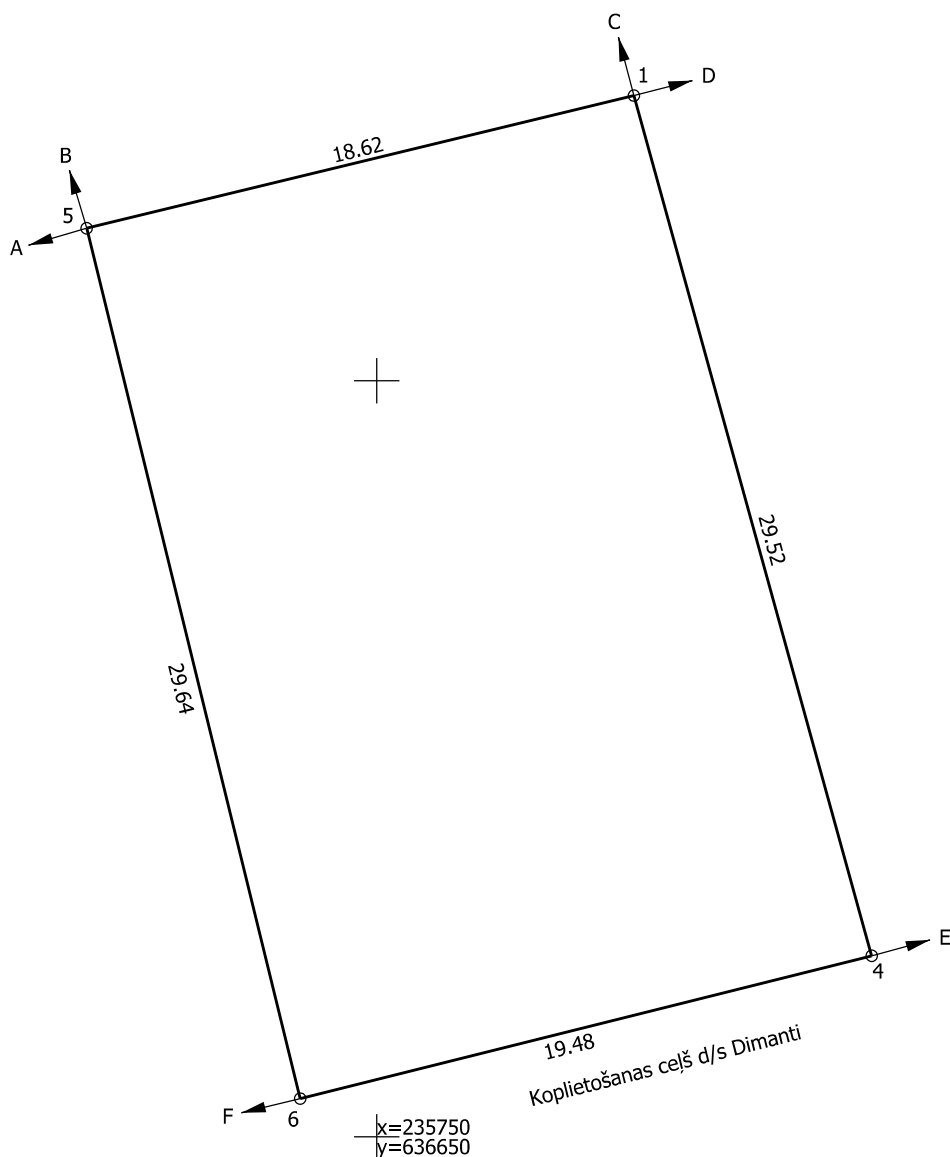
ZEMES VIENĪBAS  
IZVIETOJUMA SHĒMA

Z

Koplietošanas ceļš  
d/s Dimanti

A6

D



Robežojošo zemes vienību saraksts:

no A līdz B: 76520050260

no B līdz C: 76520050259 - "Vimbas"

no C līdz D: 76520050257

no D līdz E: 76520050274 - "Andreji"

no E līdz F: 76520050585 - Koplietošanas ceļš d/s Dimanti

no F līdz A: 76520050272 - Peonijas

Zemes vienības platība: 0.0563 ha

Zemes robežu plāns

7652 005 0273

Plāna mērogs 1:250

2. lapa no 2

Mērnieks Edgars Kauranens  
sertifikāta Nr. CB0027

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



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

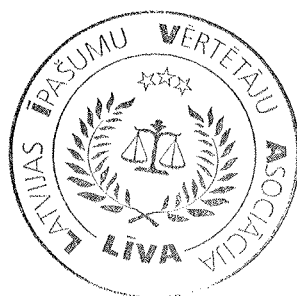
Sertifikāts derīgs līdz

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