

Latio

Nekustamie īpašumi

VĒRTĒJUMS

Celtuves iela 7A, Līvāni,
Līvānu novads, LV-5316



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

Rīga, 2024. gada 05. augusts

Reģ. Nr. V/24-2511

Par zemes vienības –

Celtuves ielā 7A, Līvānos, Līvānu novadā

novērtēšanu

Līvānu novada pašvaldībai

Godātie pašvaldības pārstāvji!

Līvānu pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr. 100000622645 ir reģistrēts zemes īpašums ar kadastra numuru 7611 005 0019, kas atrodas **Celtuves ielā 7A, Līvānos, Līvānu novadā**.

Pēc Jūsu pasūtījuma mēs esam veikuši **zemes vienības** ar kadastra apzīmējumu 7611 005 1520, kopējā platībā 1289 m², novērtēšanu.

Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam – Līvānu novada pašvaldībai – slēdzienu par vērtējamā objekta – zemes vienības tirgus vērtību. Vērtējums paredzēts Pasūtītāja vajadzībām – personīgai lietošanai. Vērtējumu nedrīkst izmantot tiesvedības vajadzībām, iesniegšanai kredītiestādēs vai trešo personu vajadzībām, bez rakstiskas vērtētāju piekrišanas.

Darām Jums zināmu, ka **zemes vienības** ar kadastra apzīmējumu 7611 005 0019, kas atrodas **Celtuves ielā 7A, Līvānos, Līvānu novadā**, 2024. gada 25. jūlijā aprēķinātā **tirgus vērtība ir EUR 2 800 (divi tūkstoši astoņi simti eiro)**.

Ar cieņu,

Edgars Šīns

SIA "Latio" valdes priekšsēdētājs

LĪVA Kompetences uzraudzības biroja izsniegts sertifikāts

nekustamā īpašuma vērtēšanai Nr.3

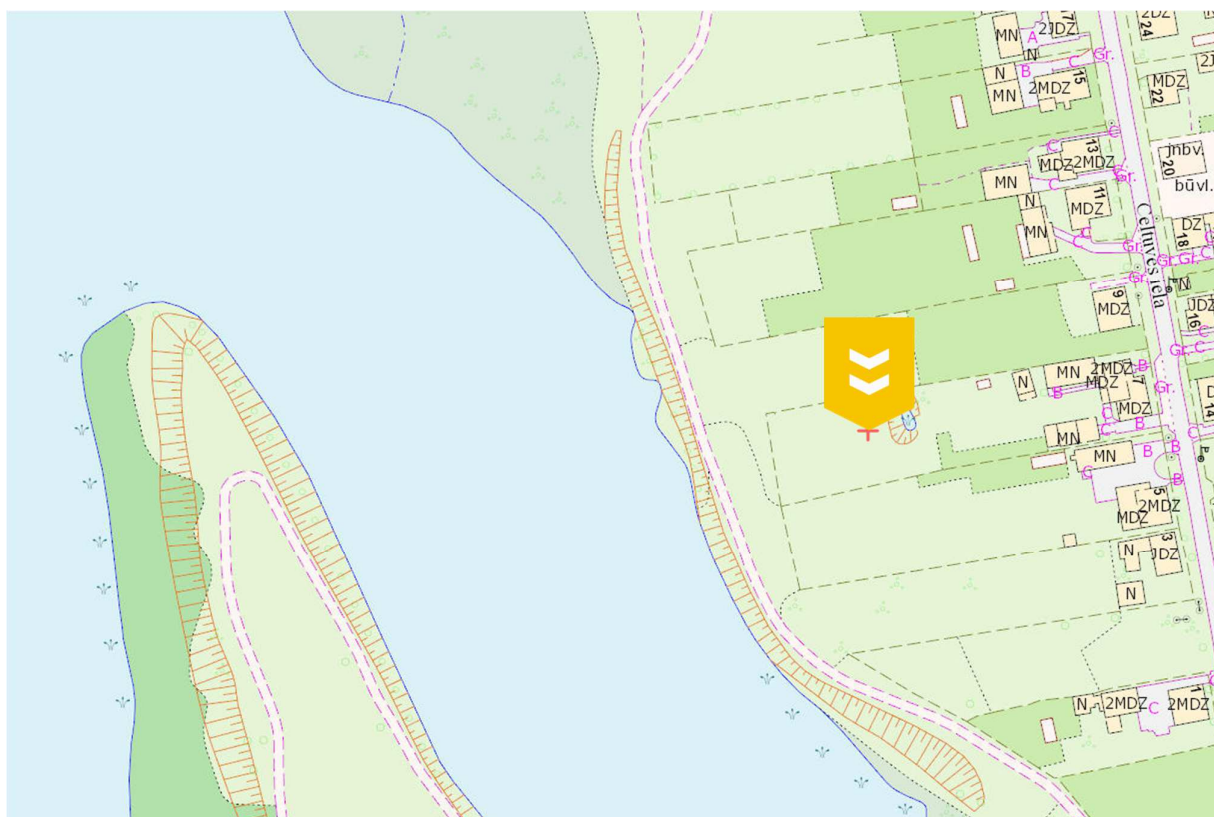
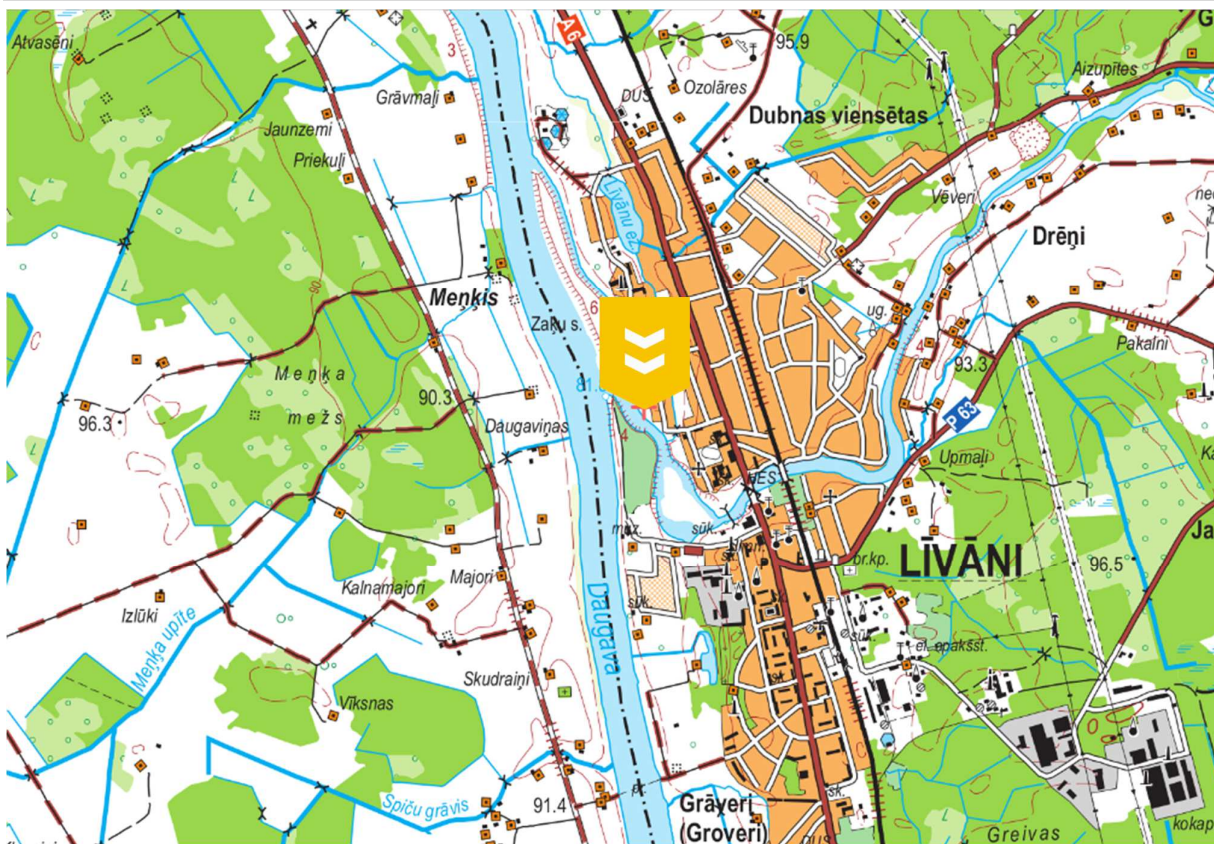
Saturs

1. Vērtēšanas objekta novietojums kartē.....	3
2. Vērtēšanas objekta fotoattēli	4
3. Galvenā informācija	5
4. Vērtēšanas objekts.....	6
5. Vērtēšanas objekta raksturojums.....	6
6. Vērtību definīcijas	7
7. Tirdzniecības situācijas raksturojums un iespējamā pārdošanas termiņa noteikšana.....	8
8. Esošais un labākais izmantošanas veids, vērtību ietekmējošie faktori	8
9. Vērtēšanā izdarītie pieņēmumi un atrunas	9
10. Teorētiskais pamatojums un vērtēšanas pieejas.....	9
11. Vērtēšanas pieejas izvēle un aprēķinu gaita	11
12. Vērtēšanas objekta pārdošanas iespējas	15
13. Neatkarības apliecinājums	15
14. Slēdziens	15

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



Skats uz zemes gabalu no austrumiem uz rietumiem



Ziemeļaustrumu daļa



Skats uz Dubnas upi



Zemes gabala rietumu daļa



Zemes gabala rietumu daļa



Skats uz zemes gabalu no rietumiem uz austrumiem

3. Galvenā informācija

Vērtēšanas objekts	Zemes vienības 1289 m ² platībā
Vērtēšanas mērķis	Noteikt īpašuma tirgus vērtību
Īpašuma adrese	Līvānu novads, Līvāni, Celtuves iela 7A
Kadastra numurs	7611 005 0019
Zemesgrāmatu nodalījuma Nr.	100000622645
Īpašuma tiesības	Īpašnieks: Līvānu novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000065595.
Vērtēšanas objekta sastāvs	Kopējā platība
Zemes vienība (kadastra apzīmējums 76110051520)	1289 m ²
Aprūtinājumi	Zemesgrāmatā nav reģistrēti.
Vērtēšanas gaitā izmantotā informācija	<ul style="list-style-type: none">o Zemesgrāmatas nodalījuma izdrukā;o VZD Kadastra informācijas dati;o Zemes robežu plāns.
Esošais izmantošanas veids	Zemes gabals bez apbūves.
Labākais izmantošanas veids	Pievienošana blakus esošajam īpašumam.
Tirgus vērtība	EUR 2 800
Apskates un vērtības noteikšanas datums	2024. gada 25. jūlijs
Īpašie pieņēmumi	-

4. Vērtēšanas objekts

Līvānu pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000622645 ir reģistrēts zemes īpašums ar kadastra numuru 7611 005 0019, kas atrodas **Līvānu novadā, Līvānos, Celtuves ielā 7A**.

Pēc Jūsu pasūtījuma mēs esam veikuši **zemes vienības** ar kadastra apzīmējumu 76110051520, kopējā platībā 1289 m², novērtēšanu.

Vērtējumā ar vērtēšanas Objektu tiek saprasta **zemes vienība 1289 m² platībā (kadastra apz. 76110051520)**.

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 ieplūst 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 dzīvojamā rajonā starp Celtuves, Baznīcas, Daugavpils, Kurzemes ielām. Apbūvi apskatāmā objekta tuvumā veido XX gs. pirmskara un 60-80. gados celtās privātmājas, renovētas mājas. Piekļūšana pie vērtēšanas objekta ir apmierinoša/apgrūtināša – caur blakus esošo īpašumu Celtuves ielā 7 vai pa rietumu malas zemes ceļu, kurš applūst. Vērtēšanas objekta novietojums pilsētā uzskatāms kā labs, bet īpašums atrodas applūstošajā teritorijā.

5.2. Zemes raksturojums

Kadastra numurs	7611 005 0019
Zemes gabala platība	1289 m ²
Forma, izvietojums	Taisnstūra formas zemes gabals, rietumu malu robežojas ar zemes ceļu, ar pārējām malām robežojas ar blakus esošajiem apbūves zemes gabaliem.



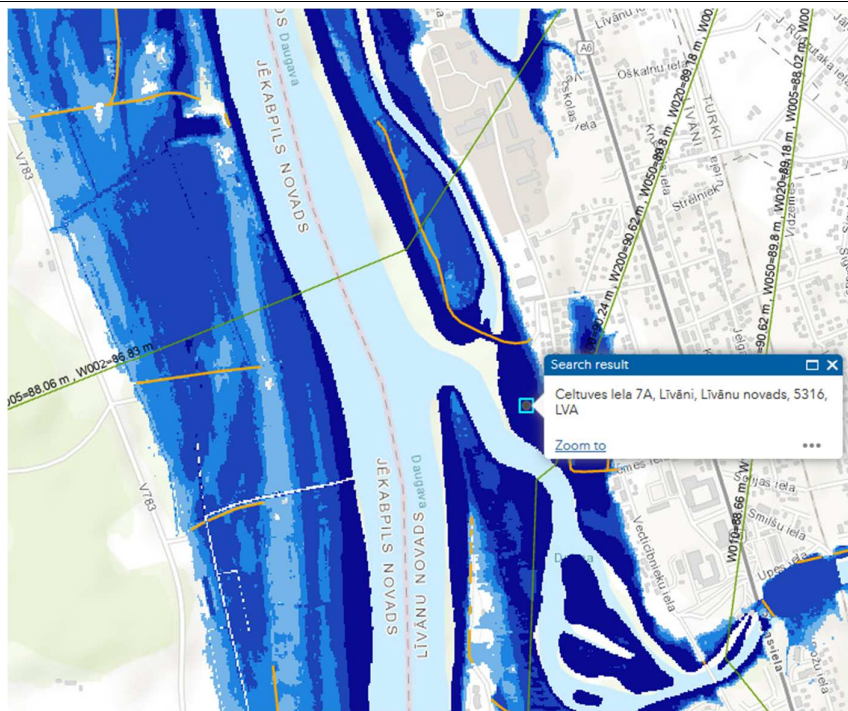
Līvānu pilsētas plānotā (atļautā) izmantošana, 2012.-2024.gadam



- DzS1 Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorija
- Plūdu riska teritorijas
- Applūstošās teritorijas

Plūdu risku karte

- Ūdens dziļums
- 0 - 0.5 m
 - 0.5 - 1 m
 - 1 - 2 m
 - 2 - 3 m
 - > 3 m



Reljefs	Līdzens/paugurains
Atzīmes	Starpgabals - 0.1289 ha.
Apbūve	Nav.
Apgrūtinājumi	Nav.

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 specifiskos 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

No 2023. gada līdz 2024. gada aprīlim Līvānos ir notikuši 19 pirkuma darījumi ar zemes gabaliem. No tiem 10 pirkuma darījumi ar privātmāju apbūves zemes gabaliem.

Zemes gabalu, kas atrodas pilsētās, ir mazas/vidējas platības – līdz 1 ha, pārdošanas cenas ir no 2 – 8 eur/m².

Vērtēšanas dienā, sludinājumu portālā ir viens līdzīgs piedāvājums zemes gabalam Fabrikas ielā 21, 1198 m² platībā, piedāvājuma cena 15 000 EUR jeb 12,5 EUR/m². Piedāvājuma cenas, salīdzinot ar pārdošanas darījumiem, ir par aptuveni 10 – 30% augstākas nekā fiksēts oficiālajos Valsts pārdošanas darījumu reģistros.

8. Esošais un labākais izmantošanas veids, vērtību ietekmējošie faktori

Labākā un efektīvākā izmantošana tiek definēta kā visiespējamākais izmantošanas veids, kas ir reāli iespējams, saprātīgi pamatots, juridiski likumīgs, finansiāli realizējams, kā rezultātā novērtējamā īpašuma vērtība būs visaugstākā. Ar likumu aizliegts vai reāli neiespējams īpašuma izmantošanas veids nevar būt uzskatāms par efektīvāko /LVS 401-2013/.

Vērtēšanas objekta esošais izmantošanas veids: Zemes gabals bez apbūves. Analizējot nekustamo īpašumu tirgus situāciju, atrašanās vietu un apskatītā nekustamā īpašuma raksturu, vērtētāji secina, ka nekustamā īpašuma labākais izmantošanas – pievienošana blakus esošajam īpašumam.

Īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori.

Pozitīvie:

- Zemes gabals ir optimālas platības;
- Ir ainavisks skats uz Dubnas upi.

Negatīvie:

- Zemes gabals atrodas applūstošajā teritorijā;
- Pie zemes gabala nav piebracamā ceļa;
- Zemes gabala juridiskais statuss – starpgabals.

9. Vērtēšanā izdarītie pieņēmumi un atrunas

Vērtējuma aprēķini tiek veikti pieņemot, ka:

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

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

10. Teorētiskais pamatojums un vērtēšanas pieejas

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

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

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

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

Turpmāk sniegts neliels ieskats tirgus vērtības aprēķinam pielietojamās pieejas.

Tirgus pieeja

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

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

Tirgus pieejas aprēķinu nosacīti varam sadalīt sekojošos soļos:

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

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

lenākumu pieeja

Nekustamo īpašumu tirgū lenākumus nesoši nekustamie īpašumi no investoru viedokļa tiek aplūkoti kā investīciju objekti, un šo principu balstās arī lenākumu pieeja. Tādejādi 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, tādejādi aprēķinos pieeja netiek pielietota.

Izmaksu pieeja

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

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

Aprēķinu gaitā ar izmaksu pieeju, tiek veiktas sekojošās darbības:

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

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

Vērtības zudumus veido sekojošas nolietojumu formas:

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

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

Ekonomiskais (ārējais) nolietojums - raksturo objektu iespaidojošo ārējo apstākļu izmaiņas (maintījusies 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.

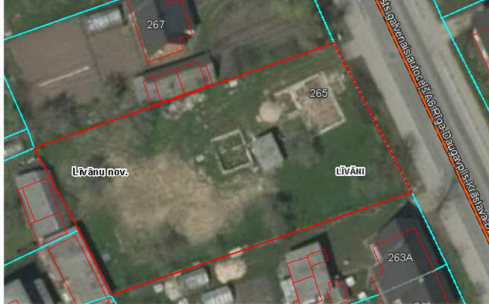
Objekta vērtību nosaka, balstoties uz zemes kopējās platības 1 m² vidējo koriģēto pārdošanas cenu, kuru iegūst no salīdzināmo objektu koriģētajām pārdošanas cenām, ievērtējot cenu izmaiņas, kas saistītas ar katra nekustamā īpašuma novietojumu, platību, labiekārtojumu, sastāvu u.c.

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	Jāņa iela 37, Līvāni, Līvānu nov.
Pārdevuma laiks	10.2023.
Pārdevuma cena, EUR	11 600
Zemes gabala kopējā platība, m ²	1 955
 	

Objekts Nr.2	Rīgas iela 265, Līvāni
Pārdošanas laiks	08.2023.
Pārdošanas cena, EUR	8 000
Zemes gabala kopējā platība, m ²	1 622



Objekts Nr.3	Jāņa iela 35, Līvāni
Pārdošanas laiks	10.2023.
Pārdošanas cena, EUR	6 300
Zemes gabala kopējā platība, m ²	1 174



Objekts Nr.4	Jelgavas iela 57, Līvāni
Pārdošanas laiks	02.2024.
Pārdošanas cena, EUR	5 200
Zemes gabala kopējā platība, m ²	828

Īss objekta raksturojums

Trapeces formas zemes gabals, atrodas Līvānos, dzīvojamo māju rajonā. Piekļūšana laba- pa asfalta seguma ceļu. Zemes gabals nav apbūvēts. Zemes gabals nav labiekārtots. Pēc teritorijas plānojuma- zeme privātmāju apbūvei. Darījums noticis starp pašvaldību un fizisku personu.



Vērtības aprēķins ar tirgus pieeju, zemes gabaliem Celtuves ielā 7 un 7A, kadastra apzīmējumi 76110051520 un 76110051513:

Ņemot vērā, ka vērtēšanas objektam ir starpgabala statuss, tā labākais izmantošanas veids ir tā pievienošana blakus esošajam īpašumam Celtuves ielā 7. Līdz ar to sākumā tiek noteikta tirgus vērtība abiem zemes gabaliem kopā- Celtuves ielā 7 un 7A, pieņemot, ka tie ir brīvi no apbūves.

	Jāņa iela 37, Līvāni	Rīgas iela 265, Līvāni	Jāņa iela 35, Līvāni	Jelgavas iela 57, Līvāni	VĒRTĒJAMĀIS OBJEKTS
Pārdošanas cena, EUR	11 600	8 000	6 300	5 200	
Īpašie darījuma apstākļi - zemes starp gabala statuss	-15%	-15%	-15%	-15%	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī	0%	0%	0%	0%	
Kopējā korekcija, %	-15%	-15%	-15%	-15%	
Koriģētā pārdošanas cena, EUR	9 860	6 800	5 355	4 420	

Zemes gabala platība, m ²	1 955	1 622	1 174	828	2 589
Zemes gabala kopējās platības 1 ha nosacītā pārdošanas cena, EUR/m ²	5,04	4,19	4,56	5,34	
Zemes gabala nosacītā pārdošanas cena	9 860	6 800	5 355	4 420	

Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības:

Novietojums reģionā, apkārtējā infrastruktūra, attālums līdz pilsētas centram, lielceļa/ dzelzceļa ietekme	0%	0%	0%	0%	
Konfigurācija	0%	0%	0%	0%	
Zemes gabala lielums	-5%	-7%	-11%	-14%	
Piekļūšanas iespējas, ceļu kvalitāte, segums	0%	0%	0%	0%	
Nodrošinājums ar komunikācijām, to pieejamība	0%	0%	0%	0%	
Apgrūtinājumi	0%	0%	0%	0%	
Zemes gabala labiekārtojums - žogs	0%	0%	0%	0%	
Applūstošā teritorija	-20%	-20%	-20%	-20%	
Attīstības iespējas	0%	0%	0%	0%	
Kopējā korekcija, %	-25%	-27%	-31%	-34%	
Zemes gabala kopējās platības 1 ha koriģētā pārdošanas cena, EUR	3,78	3,06	3,15	3,52	3,38
Ar tirgus pieeju aprēķinātā tirgus vērtība, noapaļoti:					EUR 8 700

Vērtības aprēķins ar tirgus pieeju, zemes gabalam Celtuves ielā 7, kadastra apzīmējums 76110051520:

Tālāk tiek aprēķināta vērtība zemes gabalam tikai Celtuves ielā 7, uz kura atrodas apbūve, kuram nav starp gabala statuss.

	Jāņa iela 37, Līvāni	Rīgas iela 265, Līvāni	Jāņa iela 35, Līvāni	Jelgavas iela 57, Līvāni	VĒRTĒJAMĀIS OBJEKTS
Pārdošanas cena, EUR	11 600	8 000	6 300	5 200	
Īpašie darījuma apstākļi - zemes starp gabala statuss	0%	0%	0%	0%	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī	0%	0%	0%	0%	
Kopējā korekcija, %	0%	0%	0%	0%	
Koriģētā pārdošanas cena, EUR	11 600	8 000	6 300	5 200	

Zemes gabala platība, m ²	1 955	1 622	1 174	828	1 300
Zemes gabala kopējās platības 1 ha nosacītā pārdošanas cena, EUR/m ²	5,93	4,93	5,37	6,28	
Zemes gabala nosacītā pārdošanas cena	11 600	8 000	6 300	5 200	

Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības:

Novietojums reģionā, apkārtējā infrastruktūra, attālums līdz pilsētas centram, lielceļa/ dzelzceļa ietekme	0%	0%	0%	0%	
Konfigurācija	0%	0%	0%	0%	
Zemes gabala lielums	5%	2%	-1%	-4%	
Piekļūšanas iespējas, ceļu kvalitāte, segums	0%	0%	0%	0%	
Nodrošinājums ar komunikācijām, to pieejamība	0%	0%	0%	0%	
Apgrūtinājumi	0%	0%	0%	0%	
Zemes gabala labiekārtojums - žogs	0%	0%	0%	0%	
Applūstošā teritorija	-20%	-20%	-20%	-20%	
Attīstības iespējas	0%	0%	0%	0%	
Kopējā korekcija, %	-15%	-18%	-21%	-24%	
Zemes gabala kopējās platības 1 ha koriģētā pārdošanas cena, EUR	5,04	4,04	4,24	4,77	4,53
Ar tirgus pieeju aprēķinātā tirgus vērtība, noapaļoti:					EUR 5 900

Apkopojums:

Vērtība zemes gabaliem Celtuves ielā 7 un 7A, kadastra apzīmējumi 76110051520 un 76110051513	8 700 EUR
Vērtība zemes gabalam Celtuves ielā 7, kadastra apzīmējums 76110051513	5 900 EUR
Vērtība zemes gabalam Celtuves ielā 7A, kadastra apzīmējums 76110051520	2 800 EUR

12. Vērtēšanas objekta pārdošanas iespējas

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

13. Neatkarības apliecinājums

Nekustamā īpašuma tirgus vērtības aprēķinus veica SIA "Latio". SIA "Latio" piešķirts LĪVA Kompetences uzraudzības biroja izsniegts sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanai Nr.3. Nekustamais īpašums tika apsekots un vērtējums izdarīts balstoties uz tā faktisko stāvokli 2024. gada 25. jūlijā. 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 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.

14. Slēdziens

Darām Jums zināmu, ka **zemes vienības** ar kadastra apzīmējumu 7611 005 0019, kas atrodas **Celtuves ielā 7A, Līvānos, Līvānu novadā**, 2024. gada 25. jūlijā aprēķinātā **tirgus vērtība ir EUR 2 800 (divi tūkstoši astoņi simti eiro)**.

Māris Poikāns

SIA "LATIO" nekustamā īpašuma vērtētājs

LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.155

Baiba Šapkina

SIA "Latio" vērtēšanas speciāliste

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.

DAUGAVPILS TIESA**Līvānu pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000622645****Kadastra numurs: 7611 005 0019****Adrese: Celtuves iela 7A, Līvāni, Līvānu nov.**

I. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 76110051520). <i>Žurn. Nr. 300005539978, lēmums 09.02.2022, tiesnese Nataļja Saratova</i>		1289 m ²
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: Līvānu novada pašvaldības 2022.gada 2.februāra uzziņa Nr.LNP/2-1.7/22/14. <i>Žurn. Nr. 300005539978, lēmums 09.02.2022, tiesnese Nataļja Saratova</i>		
II. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Atzīmes par maksātnespēju, piedziņas vēršanu, aizliegumiem, pēcmantinieku iecelšanu un mantojuma līgumiem		
<i>Nav ierakstu</i>			
III. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Lietu tiesības, kas aprūtinā nekustamu īpašumu		Platība, lielums
<i>Nav ierakstu</i>			
III. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Pārgrozījumi 1.iedaļas ierakstos, ierakstu un pārgrozījumu dzēsumi		Platība, lielums
<i>Nav ierakstu</i>			



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
76110050019	Celtnes iela 7A	1830	100000622645	Līvāni, Līvānu novads

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	1830
Kopplatība:	0.1289
Platības mērvienība:	ha
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	2449 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	2449 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; 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
76110051520	1/1	1830	Celtnes iela 7A, Līvāni, Līvānu nov., LV-5316

Kadastrālā vērtība (EUR):	1830
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.1289
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	2449 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.1289
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:	0.1289
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0000

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Individuālo dzīvojamo māju apbūve	0601	0.1289	ha

Atzīmes

Noteikšanas datums	Apraksts
28.10.2021	Starpgabals - 0.1289 ha

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	76110050019	Rīgas iela 77, Līvāni, Līvānu nov., LV-5316

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



LATVIJAS REPUBLIKA

LĪVĀNU pilsēta

Celtuves iela 7

Zemes kadastra Nr.7611-005-1513

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Robežas noteiktas atbilstoši 2000.gada "31." maija Līvānu pilsētas domes zemes komisijas sēdes protokolam Nr 9

Zemes īpašuma tiesības piešķirtas par samaksu ar Līvānu novada domes zemes komisijas 2000. gada 17. novembra lēmumu Nr. 37 – 3.

Plāns sastādīts pēc 2000. gada uzmērīšanas materiāliem mērogā 1:500

Zemes kopplatība ir **1289 m²**

Zemes īpašums reģistrēts _____

zemesgrāmatu nodaļas _____ zemesgrāmatā

_____ gada _____

Nodalījuma (folijas) Nr. _____

Zemesgrāmatu nodaļas tiesnesis : _____



VALSTS ZEMES DIENESTS
LĪVĀNU NOVADA REĢIONĀLĀ NODAĻA
Preiļu filiāle

Filiāles vadītājs

O.Kursītis

10.11.00

ROBEŽPUNKTU KOORDINĀTES

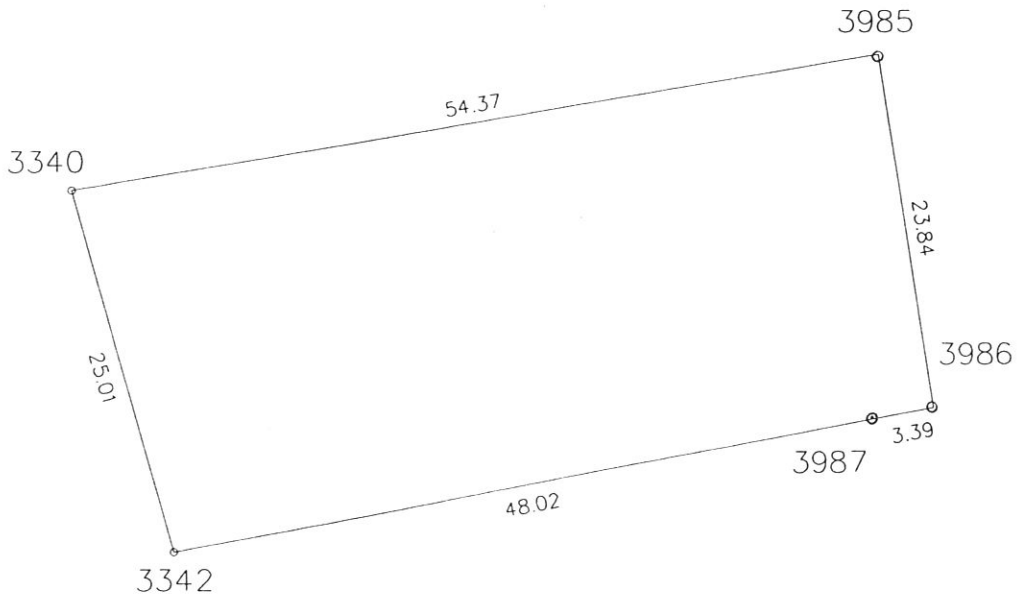
Vietējā koordinātu sistēma

	X	Y
3342	8560.11	5201.56
3340	8584.24	5194.95
3985	8593.00	5248.61
3986	8569.43	5252.12
3987	8568.81	5248.79

Platība 1289 m²

ZEMES GABALA

IZVIETOJUMA SHĒMA



Mērogs 1: 500

LR VALSTS ZEMES DIENESTS
LATGALES REĢIONĀLĀS NODAĻAS PREIŅU FILIĀLES
Nekustamā īpašuma formēšanas birojs

7611	005	1520
------	-----	------

vadītājs	S. Šķēps		30.07.00.
uzmērīja	A. Rodins		15.01.99



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

LĪVA KOMPETENCES UZRAUDZĪBAS BIROJS

Kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanā

Nr. 3

Izsniegts

SIA "Latio"

firma

Reģistrācijas Nr. 41703000843

Darbība sertificēta no

2008. gada 4. septembra
datums

Sertifikāts izsniegts

2023. gada 11. septembrī
datums

Sertifikāts derīgs līdz

2028. gada 10. septembrim
datums

G.N. Reinsons

LĪVA Kompetences uzraudzības biroja
vadītājs



V. Žuromskis

LĪVA valdes priekšsēdētājs

Sertifikāts izsniegts saskaņā ar LĪVA 24.02.2022. Noteikumiem
"Par komersantu darbības uzraudzības un kontroles kārtību īpašumu vērtēšanā"



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA



EN ISO/IEC 17024
53-290

LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. *155*

Māris Poikāns

vārds, uzvārds

010378-11013

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no
2021. gada 20. decembra

datums

Sertifikāts piešķirts
2021. gada 20. decembrī

datums

Sertifikāts derīgs līdz
2026. gada 19. decembrim

datums



Dainis Junsts

LĪVA vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors