

Zemes vienības novērtējums
Pasūtītājs: Līvānu novada pašvaldība

Līvānu novads, Līvāni, Fabrikas iela 31

Kadastra numurs 7611 002 0139



Rīga, 2024. gada 08. aprīlis

Reģ. Nr. V/24-1213

Par zemes vienības –

Līvānu novadā, Līvānos, Fabrikas ielā 31

novērtēšanu

Līvānu novada pašvaldībai

Godātie pašvaldības pārstāvji!

Līvānu pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000814876 ir reģistrēts zemes īpašums ar kadastra numuru 7611 002 0139, kas atrodas **Līvānu novadā, Līvānos, Fabrikas ielā 31**.

Pēc Jūsu pasūtījuma mēs esam veikuši **zemes vienības** ar kadastra apzīmējumu 7611 002 0139, kopējā platībā 1200 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 002 0139, kas atrodas **Līvānu novadā, Līvānos, Fabrikas ielā 31**, 2024. gada 05. aprīlī aprēķinātā **tirgus vērtība ir EUR 5 800 (pieci tūkstoši astoņi simti eiro)**.

Ar cieņu,

Edgars Šīns

SIA "Latio" valdes priekšsēdētājs

LĪVA Kompetences uzraudzības biroja izsniegts sertifikāts

nekustamā īpašuma vērtēšanai Nr.3

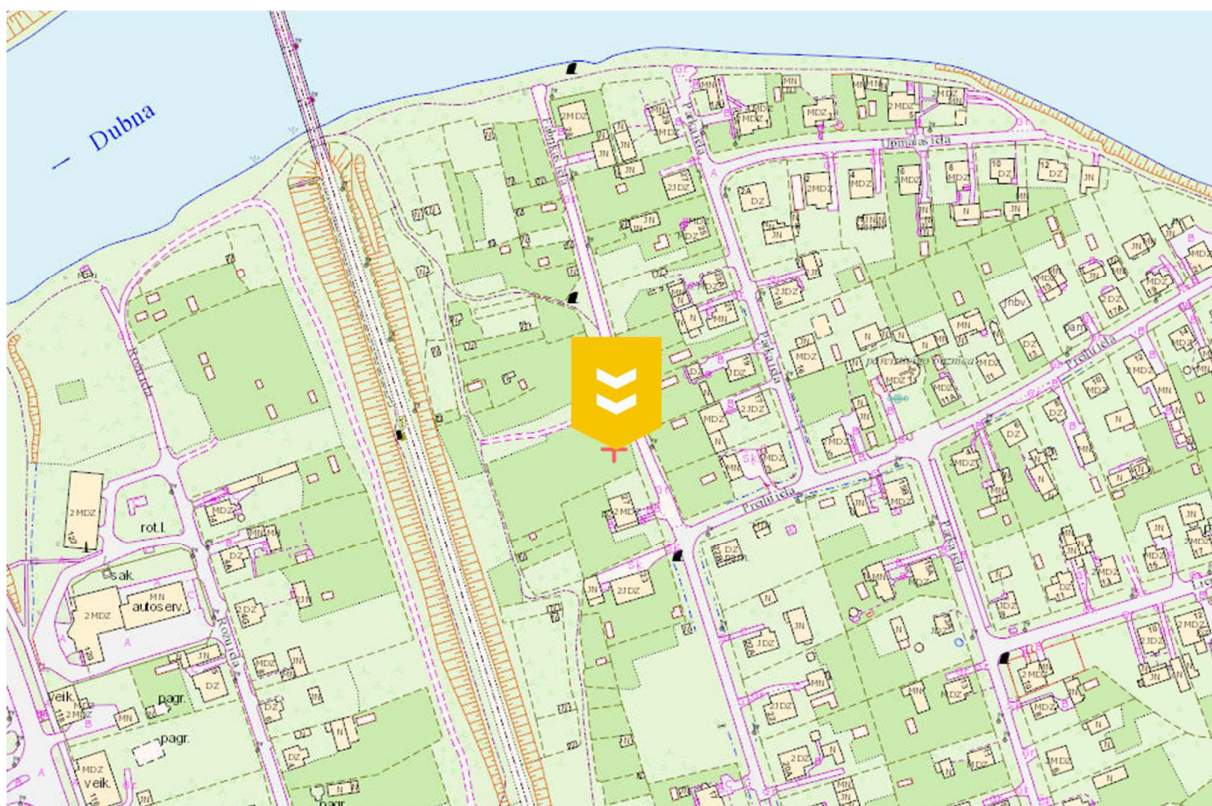
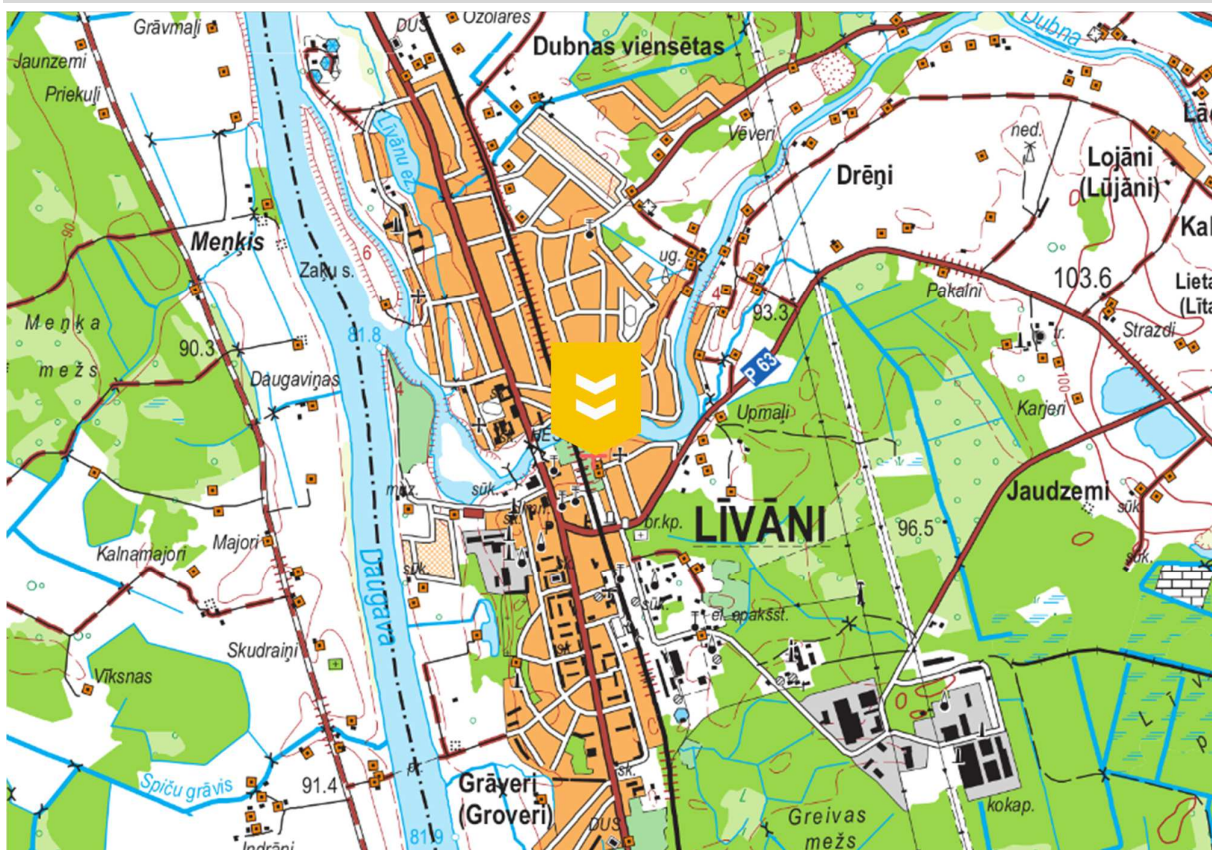
Saturs

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



Piebraucamais ceļš



Piebraucamais ceļš



Zemes vienības austrumi



Zemes vienības dienvidi



Zemes vienības ziemeļi



Zemes vienības rietumi

3. Galvenā informācija

Vērtēšanas objekts	Zemes vienības 1200 m ² platībā
Vērtēšanas mērķis	Noteikt īpašuma tirgus vērtību
Īpašuma adrese	Līvānu novads, Līvāni, Fabrikas iela 31
Kadastra numurs	7611 002 0139
Zemesgrāmatu nodalījuma Nr.	100000814876
Īpašuma tiesības	Īpašnieks: Līvānu novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000065595.
Vērtēšanas objekta sastāvs	Kopējā platība
Zemes vienība (kadastra apzīmējums 76110020139)	1200 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	Apbūvēts zemes gabals.
Tirgus vērtība	EUR 5 800
Apskates un vērtības noteikšanas datums	2024. gada 05. aprīlis.
Īpašie pieņēmumi	-

4. Vērtēšanas objekts

Līvānu pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 100000814876 ir reģistrēts zemes īpašums ar kadastra numuru 7611 002 0139, kas atrodas **Līvānu novadā, Līvānos, Fabrikas ielā 31**.

Pēc Jūsu pasūtījuma mēs esam veikuši **zemes vienības** ar kadastra apzīmējumu 7611 002 0139, kopējā platībā 1200 m², novērtēšanu.

Vērtējumā ar vērtēšanas Objektu tiek saprasta **zemes vienība 1200 m² platībā (kadastra apz. 76110020139)**.


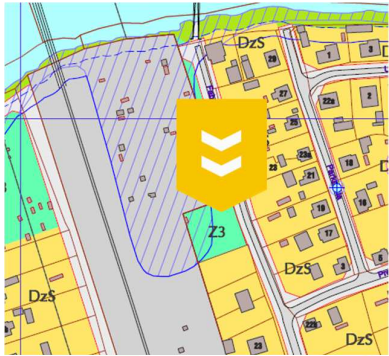

5. Vērtēšanas objekta raksturojums

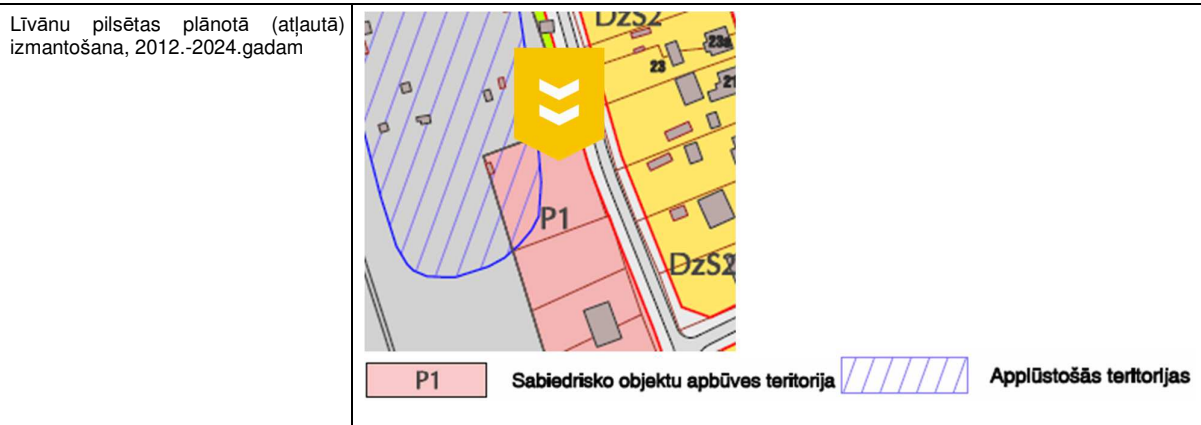
5.1. Vērtēšanas objekta atrašanās vieta

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 kvartālā starp Fabrikas ielu un dzelzceļa teritoriju. Piebraukšana pa Fabrikas ielu, ar grants seguma ceļu, kas pieder pašvaldībai. Īpašums atrodas privātmāju teritorijā, blakus dzelzceļa sliekšņiem, tuvumā atrodas Dubnas upe.

5.2. Zemes raksturojums

Kadastra numurs	7611 002 0139
Zemes gabala platība	1200 m ²
Forma, izvietojums	<p>Kvadrāta formas zemes gabals, ar austrumu malu robežojas ar grants seguma Fabrikas ielu, ar pārējām malām robežojas ar blakus esošajām mazdārziņu teritorijām.</p> 
Līvānu pilsētas esošā izmantošana, teritorijas plānojums 2012.-2024. gadam, galīgā redakcija	 <p>Z3 Mazdārziņu teritorija  Applūstošās teritorijas</p>



3.3. Publiskās apbūves teritorijas.

3.3.1. Jaukta dzīvojamās, darījumu un sabiedrisko objektu apbūves teritorija (P1).

419. Publiskās apbūves teritorija Jaukta dzīvojamā, darījumu un sabiedrisko objektu apbūves teritorija noteikta, lai nodrošinātu to Līvānu pilsētas tranzītielai – Rīgas ielai – piegulošo teritoriju attīstību un jauktu izmantošanu, kas atrodas ārpus centra zonas (C1).

420. Galvenie teritorijas izmantošanas veidi ir:

420.1. Dzīvojamo māju apbūve:

420.1.1. Savrupmāju apbūve: dzīvokļu māja līdz četriem dzīvokļiem.

420.1.2. Daudzdzīvokļu māju apbūve: daudzdzīvokļu mājas līdz 2 stāviem.

420.2. Tirdzniecības un/vai pakalpojumu objekti, izņemot degvielas uzpildes staciju.

420.3. Reliģisko organizāciju apbūve.

420.4. Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve.

420.5. Kultūras iestāžu apbūve.

420.6. Daudzfunkcionāla, kompleksa apbūve.

420.7. Biroju ēku apbūve.

420.8. Sociālo pakalpojumu iestāžu apbūve:

420.8.1. Īslaicīgas uzturēšanās sociālās rehabilitācijas un sociālās aprūpes iestādes;

420.8.2. Sociālās palīdzības dienesti, zupas virtuves u.c. labdarības iestādes;

420.9. Tūristu un atpūtas iestāžu apbūve:

420.9.1. Viesnīca, motelis;

420.9.2. Dienesta viesnīca;

420.9.3. Viesu nams;

420.9.4. Ēkas un būves tūrisma un atpūtas pakalpojumu sniegšanai.

420.10. Veselības aizsardzības iestāžu apbūve: ģimenes ārsta un speciālista ārsta prakses vieta.

Reljefs	Līdzens
Apbūve	Nav.
Apgrūtinājumi	1. ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar kanalizācijas spiedvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam 0.0140 ha; 2. ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar dzelzceļu pilsētās un ciemos 0.1200 ha.

6. Vērtību definīcijas

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

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

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

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

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

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

Patiesā vērtība ir plašāks jēdziens nekā tirgus vērtība. Kaut gan daudzos gadījumos cena, kas ir taisnīga starp divām pusēm, ir pielīdzināma tai, kas iegūstama tirgū, ir iespējami gadījumi, kad patiesās vērtības aprēķins jāveic, ņemot vērā arī 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.

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 – apbūvēts zemes gabals.

Īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori.

Pozitīvie:

- Pie zemes gabala pieved pašvaldības grants ceļš;
- Zemes gabals ir optimālas platības;
- Tuvumā atrodas Dubnas upe.

Negatīvie:

- Daļa no zemes gabala atrodas applūstošajā teritorijā;
- Blakus atrodas dzelzceļa sliedes.

9. Vērtēšanā izdarītie pieņēmumi un atrunas

Vērtējuma aprēķini tiek veikti pieņemot, ka:

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

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

10. Teorētiskais pamatojums un vērtēšanas pieejas

Nekustamo īpašumu vērtēšanā, visbiežāk, tiek pielietotas trīs vērtēšanas pieejas, jeb paņēmieni – tirgus, lenākumu kapitalizācijas jeb naudas plūsmas diskontēšanas un izmaksu pieeja. Pieejas izvēle tiek veikta, vadoties no pieejamās informācijas rakstura, tirgus īpatnībām un paša novērtējamā objekta specifikas. Saskaņā ar Latvijas vērtēšanas standartiem, neatkarīgi no pieejas izvēles konkrētajā vērtējumā, kas ar visām metodēm noteiktajam rezultātam ir jābūt vienam – objektīvi noteiktai tirgus vērtībai (ja visi aprēķini balstās uz tirgus informāciju). Praksē konstatēts, ka minētās vērtēšanas pieejas, visbiežāk, dod nedaudz atšķirīgus rezultātus, tādēļ nepieciešama aprēķinu rezultātu analīze un izlīdzināšana.

Rezultātu galīgajai saskaņošanai tiek pielietota matemātiskās izsvēršanas pieeja, kas paredz ar katru novērtējumā pielietoto pieeju iegūtajam rezultātam piešķirt noteiktu 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, labiekārtotība, un citi); atļautā izmantošana un ekonomiskie faktori (nomas līgumi, apsaimniekošanas ierobežojumi, galvenokārt, komercobjektiem).

Tirgus pieejas aprēķinu nosacīti varam sadalīt sekojošos soļos:

- Tirgus izpēte, lai iegūtu informāciju par ar vērtēšanas objektam līdzīgiem 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 sekojošās nolietojumu formas:

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

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

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

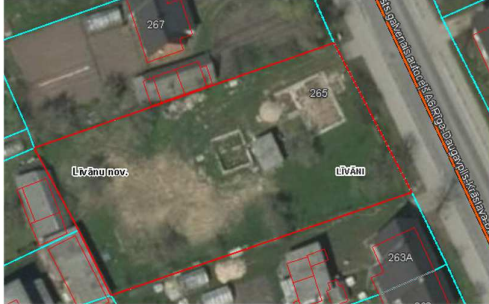
Objekta vērtību nosaka, balstoties uz zemes kopējās platības 1 m² vidējo koriģēto pārdošanas cenu, kuru iegūst no salīdzināmo objektu koriģētajām pārdošanas cenām, ievērtējot cenu izmaiņas, kas saistītas ar katra nekustamā īpašuma novietojumu, platību, labiekārtojumu, sastāvu u.c.

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:

	Jāņa iela 37, Līvāni, Līvānu nov.	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	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot darījuma apstākļus - esošā apbūve, īpašumu apvienošana	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	1 200
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	-10%	0%	-10%	-10%	
Konfigurācija	0%	0%	0%	0%	
Zemes gabala lielums	0%	0%	0%	0%	
Piebraukšanas ceļu kvalitāte, segums	-2%	-2%	-2%	-2%	
Nodrošinājums ar komunikācijām, to pieejamība	0%	0%	0%	0%	
Apgrūtinājumi	0%	0%	0%	0%	
Zemes gabala labiekārtojums - žogs	0%	0%	0%	0%	
Mitruma apstākļi, applūstošā teritorija	-10%	-10%	-10%	-10%	
Apaugums, krūmāji	10%	0%	10%	0%	
Kopējā korekcija, %	-12%	-12%	-12%	-22%	
Zemes gabala kopējās platības 1 ha koriģētā pārdošanas cena, EUR	5,22	4,34	4,72	4,90	4,80
Ar tirgus pieeju aprēķinātā tirgus vērtība, noapaļoti:					EUR 5 800

12. Vērtēšanas objekta pārdošanas iespējas

Vērtējamais objekts vērtētāju skatījumā ir ar salīdzinoši vidēju cenu likmi un vidēju 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 05. aprīlī. 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.

14. Slēdziens

Darām Jums zināmu, ka **zemes vienības** ar kadastra apzīmējumu 7611 002 0139, kas atrodas **Līvānu novadā, Līvānos, Fabrikas ielā 31**, 2024. gada 05. aprīlī aprēķinātā **tirgus vērtība ir EUR 5 800 (pieci tūkstoši astoņi simti eiro)**.

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

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.

LATGALES RAJONA TIESA**Līvānu pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000814876****Kadastra numurs: 7611 002 0139****Adrese: Fabrikas iela 31, Līvāni, Līvānu nov.**

I. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 76110020139). <i>Žurn. Nr. 300006594514, lēmums 01.03.2024, tiesnese Ligita Multiņa</i>		1200 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: 2024.gada 29.februāra uzziņa par pašvaldībai piederošo zemi. Nr.LNP/2.1.7/24/17. <i>Žurn. Nr. 300006594514, lēmums 01.03.2024, tiesnese Ligita Multiņa</i>		
II. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Atzīmes par maksātnespēju, piedziņas vēršanu, aizliegumiem, pēcmantinieku iecelšanu un mantojuma līgumiem		
<i>Nav ierakstu</i>			
III. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Lietu tiesības, kas apgrūtina 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>			
IV. daļa 1.,2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Ķīlas tiesība un tās pamats		Summa
<i>Nav ierakstu</i>			
IV. daļa 3. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Pārgrozījumi ķīlas tiesībās, pārgrozījumu dzēsumi		Summa
<i>Nav ierakstu</i>			
IV. daļa 4.,5. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Ķīlu dzēsumi pilnībā vai daļēji		Summa
<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
76110020139	-	469	100000814876	Līvāni, Līvānu novads

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	469
Kopplatība:	0.1200
Platības mērvienība:	ha
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	660 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	660 (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
76110020139	1/1	469	Fabrikas iela 31, Līvāni, Līvānu nov., LV-5316

Kadastrālā vērtība (EUR):	469
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.1200
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	660 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.1200
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.1200
t.sk. Aramzemes platība:	0.1200
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:	0.0000
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0000

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Neapgūta individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme	0600	0.1200	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	09.04.2009	7312010201	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar kanalizācijas spiedvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam	0.0140	ha
2	09.04.2009	7312030401	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar dzelzceļu pilsētās un ciemos	0.1200	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	76110020139	Rīgas iela 77, Līvāni, Līvānu nov., LV-5316

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

LATVIJAS REPUBLIKA

ZEMES ROBEŽU, SITUĀCIJAS UN APGRŪTINĀJUMU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 7611 002 0139

Zemes kadastrālā uzmērīšana veikta, pamatojoties uz Līvānu novada domes 2008. gada 01. augusta lēmumu, protokols Nr.10-10 (9)

Apgrūtinājumu saraksts:

1.	02010201 aizsargjoslas teritorija gar kanalizācijas spiedvadu - 0,0147ha (Nekustamā īpašuma objekta apgrūtinājums noteikts, pamatojoties uz Līvānu novada domes 2009. gada 09. aprīļa izziņu Nr.3-7/53)
2.	02030401 aizsargjoslas teritorija gar dzelzceļu pilsētās un ciemos - 0,1200 ha (Nekustamā īpašuma objekta apgrūtinājums noteikts, pamatojoties uz Līvānu novada domes 2009. gada 09. aprīļa izziņu Nr.3-7/53)

Robežas, apvidus objekti uzmērīti un apgrūtinājumu plāns sastādīts 2008. gada 13. novembrī un
Plāna mērogs 1:500 2009. gada 07. aprīlī

Zemes vienības platība 0.1200ha

Zemes kadastrālās uzmērīšanas darbus veica SIA "Preime" reģ. Nr. 41503026248,
Preiļi, Raiņa bulvāris 22, LV-5301
Mērnīeks Kārlis Puķītis

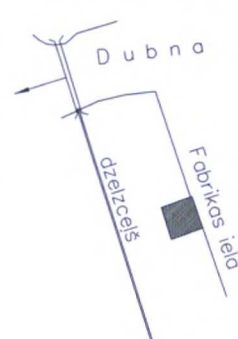


SIA "Preime" direktors		Sandis Šķēps	23. 04. 2009.
Mērnīeks apliecina, ka zemes kadastrālā uzmērīšana veikta atbilstoši LR Ministru kabineta 2007. gada 20. marta noteikumiem Nr.182 "Nekustamā īpaš. objekta noteikšana."		Kārlis Puķītis	15. 04. 2009.
lerosinātājs ir informēts par Zemes kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.		Uldis Skreivers	23. 04. 2009.

ZEMES LIETOŠANAS VEIDU EKSPLIKĀCIJA

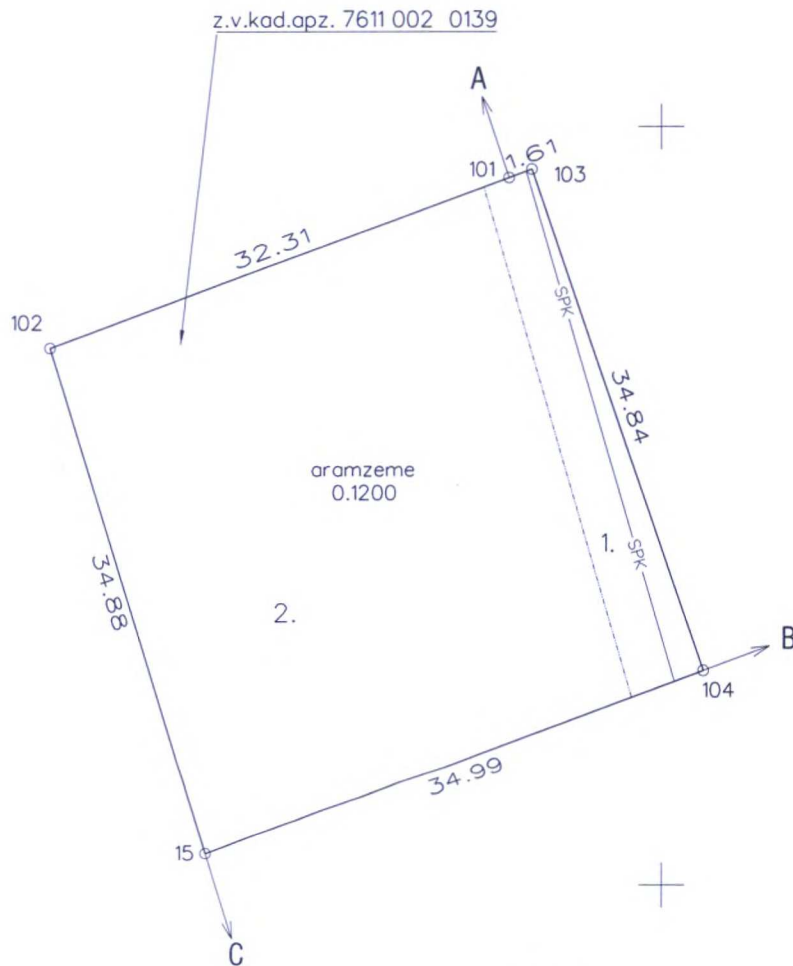
ZEMES VIENĪBAS IZVIETOJUMA SHĒMA

Zemes vienības platība ha	Lauksaimniecībā izm. zeme	TAJĀ SKAITĀ				Meži	Krūmāji	Purvi	Zem ūdeņiem	t. sk. zem zivju dīķiem	Zem ēkām un pagalmiem	Zem ceļiem	Pārējās zemes
		Aramzeme	Augļu dārzi	Pļavas	Ganības								
0.1200	0.1200	0.1200	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-



ZEMES VIENĪBAS ROBEŽPUNKTU KOORDINĀTAS LKS - 92 KOORDINĀTU SISTĒMĀ
Mēroga koeficients 0.99998320

Nr.	X	Y
101	247946.65	634639.93
103	247947.21	634641.44
104	247914.27	634652.77
15	247902.15	634619.94
102	247935.46	634609.62



Robežojošo zemes vienību saraksts:

- no A līdz B: z. v. kad. apz. 7611 002 0332
- no B līdz C: z. v. kad. apz. 7611 002 0133
- no C līdz A: z. v. kad. apz. 7611 003 0418



Saīsinājumi:

z. v. kad. apz. - zemes vienības kadastra apzīmējums

Zemes vienības platība 0.1200 ha

Plāna mērogs 1:500

Saskaņoja: Līvānu novada pārstāvis	<i>M. Baltmanis</i>	Mikēlis Baltmanis	15. 04. 2009.
Plānu izgatavoja kamerālists	<i>S. Valciņa</i>	Silvija Valciņa	14. 04. 2009.



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

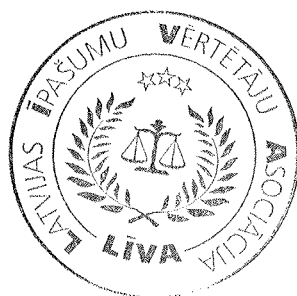
Sertifikāts derīgs līdz

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