

*Latio*

Nekustamie īpašumi

# VĒRTĒJUMS

Jersikas pagasts,  
Līvānu novads



  
TEGOVA

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

Rīga, 2024. gada 11. novembris  
Reģ. Nr. V/24-4441

Par nekustamā īpašuma  
**Jersikas pagastā, Līvānu novadā,**  
novērtēšanu

Līvānu novada pašvaldībai

Godātie pašvaldības pārstāvji!

Pēc Jūsu pasūtījuma mēs esam veikuši nekustamā īpašuma ar kadastra Nr.7652 005 0458, kas atrodas **Jersikas pagastā, Līvānu novadā**, un reģistrēts Jersikas pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 10000626753 – zemes ar kopējo platību 1001 m<sup>2</sup>, 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 nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 7652 005 0458, kas atrodas **Jersikas pagastā, Līvānu novadā**, 2024. gada 09. novembrī aprēķinātā **tirgus vērtība ir EUR 1 700 (viens tūkstošis septiņi simti eiro)**.

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

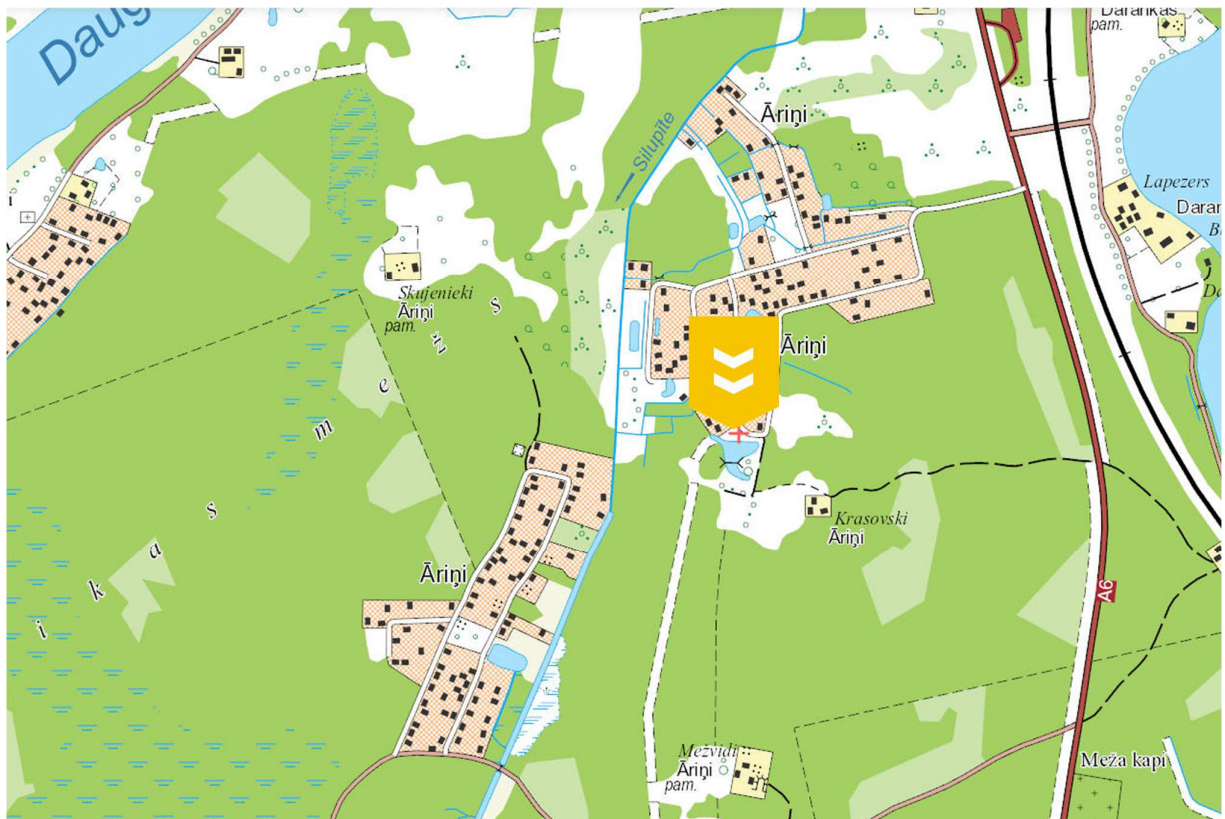
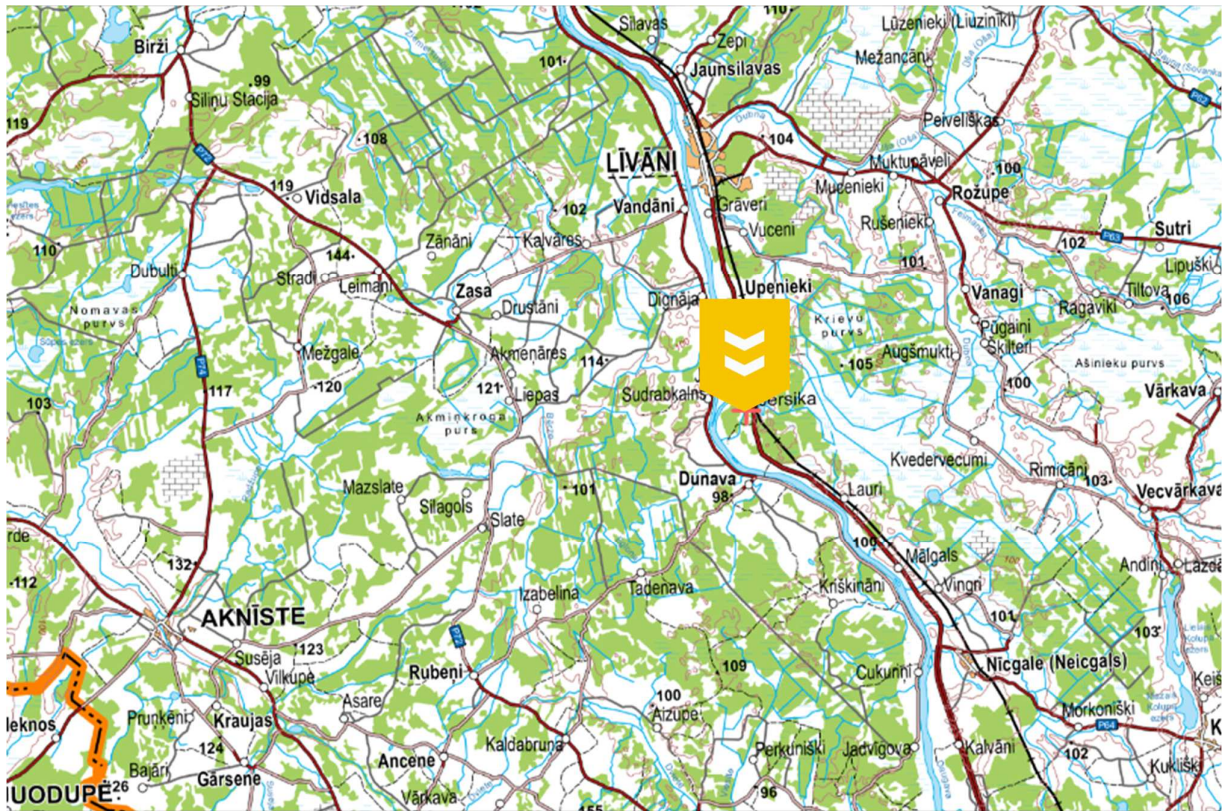
## Saturs

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 .....	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. Neatkarības apliecinājums .....	15
13. 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



*Zemes vienība ar piebraucamo ceļu*



*Zemes vienības ziemeļrietumi*



*Zemes vienības ziemeļaustrumi*



*Skats uz zemes vienību no austrumiem*



*Skats uz dīķa daļu, kas ir īpašuma sastāvā*



*Zemes vienības dienvidaustrumi*

### 3. Galvenā informācija

Vērtēšanas objekts	Zemes gabals 1001 m <sup>2</sup> platībā
Vērtēšanas mērķis	Noteikt īpašuma tirgus vērtību
Īpašuma adrese	Jersikas pagasts, Līvānu novads
Kadastra numurs	7652 005 0458
Zemesgrāmatu nodalījuma Nr.	100000626753
Īpašuma tiesības uz zemi	Līvānu novada pašvaldība, reģistrācijas kods 90000065595.
Vērtēšanas objekta sastāvs	Kopējā platība
zemes vienība (kadastra apzīmējums 76520050402)	1001 m <sup>2</sup>
Apgrūtinājumi	Zemesgrāmatā nav reģistrēti.
Esošais izmantošanas veids	Zemes gabals ar dīķi, kuru izmanto mazdārziņiem.
Labākais izmantošanas veids	Zemes gabals vasarnīcu vai privātmāju apbūvei.
Vērtēšanas gaitā izmantotā informācija	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zemesgrāmatas nodalījuma izdruka;</li> <li>• VZD Kadastra pārlūka informācija;</li> <li>• Zemes robežu plāns;</li> <li>• Situācijas plāns.</li> </ul>
<b>Tirgus vērtība</b>	<b>EUR 1 700</b>
Apskates un vērtības noteikšanas datums	2024. gada 09. novembris.
Īpašie pieņēmumi	-

#### 4. Vērtēšanas objekts

Novērtējums sniegts nekustamam īpašumam ar kadastra Nr. 7652 005 0458, kas atrodas **Jersikas pagastā, Līvānu novadā**, un reģistrēts Jersikas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000626753.

Vērtējumā ar vērtēšanas Objektu tiek saprasta **zemes vienība 1001 m<sup>2</sup> platībā (kadastra apzīmējums 76520050402)**.

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

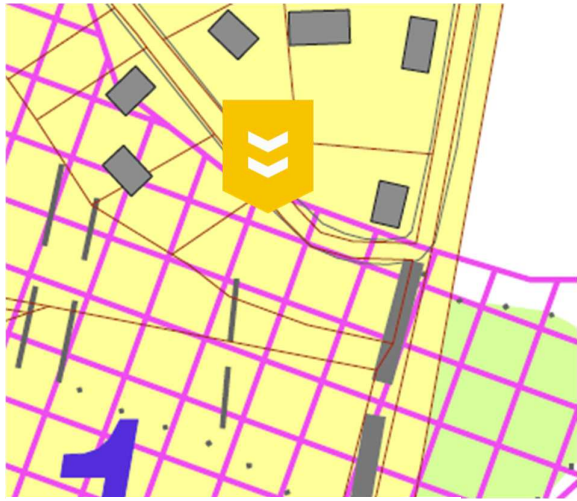
#### 5. Vērtēšanas objekta raksturojums

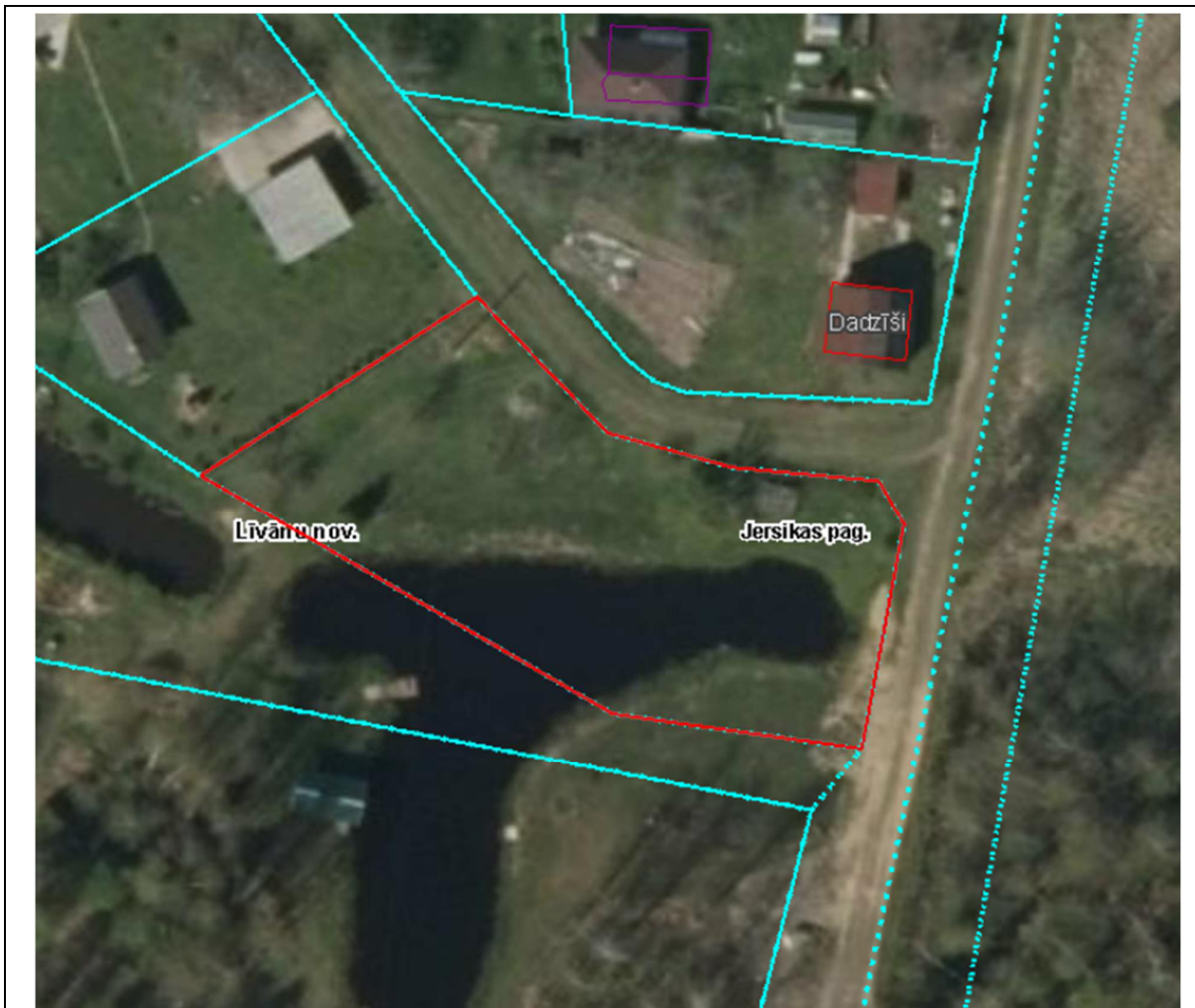
##### 5.1. Vērtēšanas objekta atrašanās vieta

Jersika ir apdzīvota vieta Līvānu novada Jersikas pagastā. Izveidojusies 2,4 km uz dienvidiem no senās Jersikas pilskalna Daugavas labajā krastā pie autoceļa A6 un Rīgas-Daugavpils dzelzceļa (dzelzceļa stacija Jersika). Jersikā atrodas pamatskola, Jersikas Kristus Apskaidrošanas pareizticīgo baznīca. Līdz Līvāniem 13 km, Jēkabpilij 41 km, Nīcgai 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 ceļiem, vidēja.

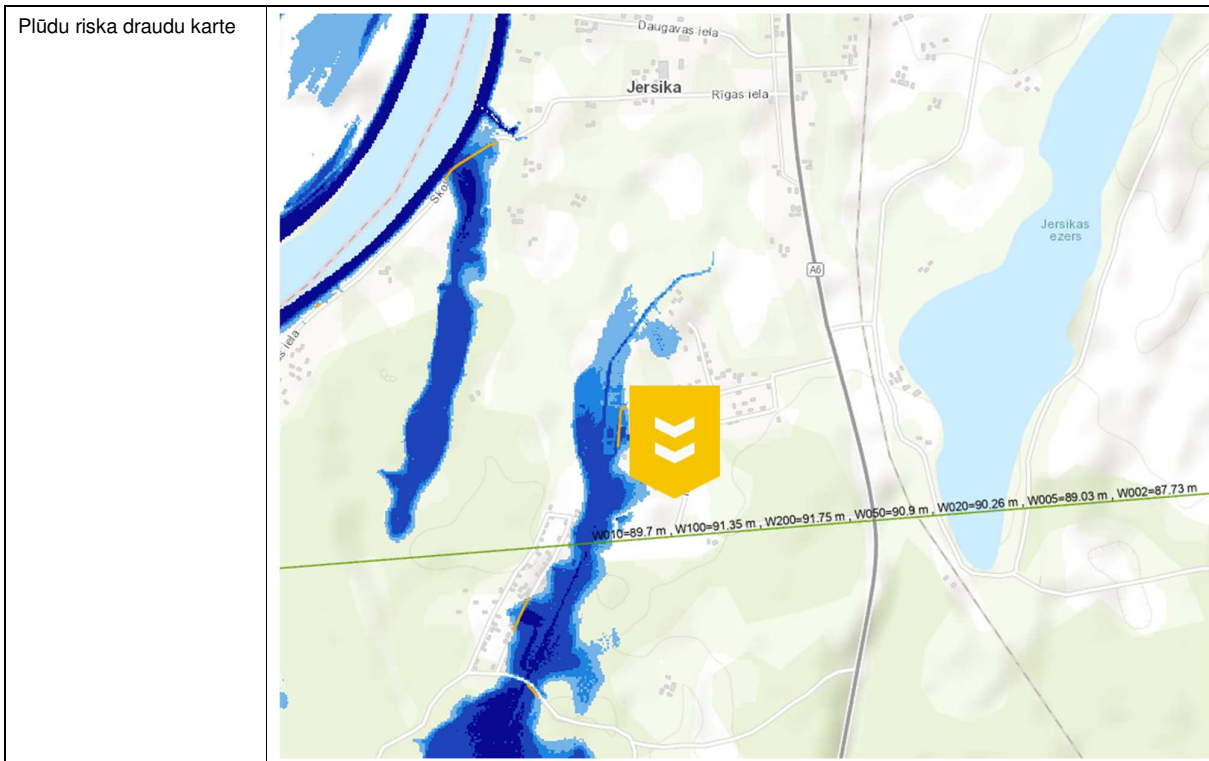
##### 5.2. Zemes raksturojums

Kadastra apzīmējums	7652 005 0458
Zemes gabala platība	1001 m <sup>2</sup>
Forma, izvietojums	Daudzstūra izstieptas formas zemes gabals, ar divām malām robežojas ar piebraucamo zemes ceļu, ar pārējām malām robežojas ar blakus esošajiem zemes gabaliem un dīķiem. Piebraukšana pie objekta vidēja, pa zemes ceļiem.
Labiekārtojums, sastāvs	Zeme zem ūdeņiem 342 m <sup>2</sup> , pārējā zeme 659 m <sup>2</sup> . Uz zemes vienības atrodas daļa no dīķa.
Teritorijas plānojums	 <p><b>L1</b> Lauku apbūves teritorija</p> <p>Plūdu riska teritorijas</p>



<p>Reljefs</p>	
<p>Apbūve</p>	<p>Nav.</p>
<p>Apgrūtinājumi, kas reģistrēti VZD</p>	<p>1. ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem 0.0281 ha.</p>





## 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 sākuma līdz 2024. gada septembrim Jersikas pagastā ir notikuši 40 pirkuma darījumi ar zemēm, no tiem 18 darījumi ar privātmājas apbūves zemēm.

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.

## 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, kuru izmanto mazdārziņiem.

Analizējot nekustamo īpašumu tirgus situāciju, atrašanās vietu un apskatītā nekustamā īpašuma raksturu, vērtētāji secina, ka nekustamā īpašuma labākā izmantošana ir: Zemes gabals vasarnīcu vai privātmāju apbūvei.

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

#### *Pozitīvie:*

- Pie zemes gabala pieved zemes piebraucamie ceļi;
- Zemes gabals ir optimālas platības;
- Uz zemes vienības atrodas dīķis.

#### *Negatīvie:*

- Attālums līdz pilsētām;
- Zemes vienība atrodas plūdu riska teritorijā.

## 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. 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 izsauca 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 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	Jersikas pag., Līvānu nov.	
Pārdevuma laiks	04.2024.	
Pārdevuma cena, EUR	800	
Zemes gabala kopējā platība, m <sup>2</sup>	666	
Īss objekta raksturojums	Taisnstūra formas zemes gabals, atrodas Āriņos - vasarnīcu teritorijā. Piekļūšana apmierinoša/apgrūtināta - pa zemes ceļu. Zemes gabals nav apbūvēts. Pēc teritorijas plānojuma- lauku apbūves teritorija. Pārdevusi pašvaldība.	
Objekts Nr.2	Smildziņas, Āriņi, Jersikas pag., Līvānu nov.	
Pārdošanas laiks	01.2024.	
Pārdošanas cena, EUR	900	
Zemes gabala kopējā platība, m <sup>2</sup>	582	
Īss objekta raksturojums	Taisnstūra formas zemes gabals, atrodas Āriņos - vasarnīcu teritorijā. Piekļūšana apmierinoša/apgrūtināta - pa zemes ceļu. Zemes gabals ir apbūvēts - nopirkta zeme zem ēkas. Pēc teritorijas plānojuma- lauku apbūves teritorija. Pārdevusi pašvaldība.	

Objekts Nr.3	Jersikas pag., Līvānu nov.	
Pārdošanas laiks	06.2024.	
Pārdošanas cena, EUR	1210	
Zemes gabala kopējā platība, m <sup>2</sup>	787	
Īss objekta raksturojums	Taisnstūra formas zemes gabals, atrodas lesalniekos - vasarnīcu teritorijā, pie Līvāniem. Piekļūšana apmierinoša/apgrūtināta - pa zemes ceļu. Zemes gabals ir apbūvēts - nopirkta zeme zem ēkas. Pēc teritorijas plānojuma- lauku apbūves teritorija. Pārdevusi pašvaldība.	
Objekts Nr.4	Bangas, Āriņi, Jersikas pag., Līvānu nov.	
Pārdošanas laiks	02.2024.	
Pārdošanas cena, EUR	1550	
Zemes gabala kopējā platība, m <sup>2</sup>	1139	
Īss objekta raksturojums	Taisnstūra formas zemes gabals, atrodas Āriņos - vasarnīcu teritorijā. Piekļūšana apmierinoša/vidēja - pa zemes/grants ceļu. Zemes gabals ir apbūvēts - nopirkta zeme zem ēkas. Pēc teritorijas plānojuma- lauku apbūves teritorija. Pārdevusi pašvaldība.	

## Aprēķins ar tirgus pieeju:

	Jersikas pag., Līvānu nov.	Smildziņas, Āriņi, Jersikas pag., Līvānu nov.	Jersikas pag., Līvānu nov.	Bangas, Āriņi, Jersikas pag., Līvānu nov.	VĒRTĒJAMĀIS OBJEKTS
Pārdošanas cena, EUR	800	900	1 210	1 550	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot darījuma apstākļus	0%	0%	0%	0%	
Pārdošanas cenas koriģēšana, 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	800	900	1 210	1 550	
Zemes gabala platība, m <sup>2</sup>	666	582	787	1 139	<b>1 001</b>
Zemes gabala kopējās platības 1 ha nosacītā pārdošanas cena, EUR/m <sup>2</sup>	1,20	1,55	1,54	1,36	
Zemes gabala nosacītā pārdošanas cena	800	900	1 210	1 550	
<i>Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības:</i>					
Novietojums reģionā, apkārtējā infrastruktūra, attālums līdz pilsētai	0%	0%	-15%	0%	
Konfigurācija	0%	0%	0%	0%	
Zemes gabala lielums	0%	0%	0%	0%	
Piebraukšanas/piekļūšanas ērtums	0%	0%	0%	-5%	
Nodrošinājums ar komunikācijām, to pieejamība	0%	0%	0%	0%	
Apgrūtinājumi	0%	0%	0%	0%	
Uz zemes gabala esošā apbūve	0%	0%	0%	0%	
Mitruma apstākļi	0%	0%	0%	0%	
Teritorijas labiekārtojums - dīķis	30%	30%	25%	30%	
<b>Kopējā korekcija, %</b>	<b>30%</b>	<b>30%</b>	<b>10%</b>	<b>25%</b>	
Zemes gabala kopējās platības 1 ha koriģētā pārdošanas cena, EUR	<b>1,56</b>	<b>2,01</b>	<b>1,69</b>	<b>1,70</b>	<b>1,74</b>
<b>Ar tirgus pieeju aprēķinātā tirgus vērtība, noapaļoti, EUR:</b>					<b>EUR 1 700</b>

## 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 09. novembrī. 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 0458, kas atrodas **Jersikas pagastā, Līvānu novadā**, 2024. gada 09. novembrī aprēķinātā **tirgus vērtība ir EUR 1 700 (viens tūkstošis septiņi 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.

## Nodalījuma noraksts

**Latgales rajona tiesa**

**Jersikas pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000626753**

**Kadastra numurs: 76520050458**

**Jersikas pag., Līvānu nov.**

<i>I daļas 1.iedaļa</i> Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 76520050402). Žurn. Nr. 300005619407, lēmums 07.06.2022., tiesnese Natalja Saratova		0.1001 ha
II daļas 1.iedaļa	Domājamā daļa	Summa
Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats		
1.1. Īpašnieks: Līvānu novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000065595. 1.2. Pamats: 2022.gada 2.marta uzziņa Nr.LNP/2-1.7/22/38. Žurn. Nr. 300005619407, lēmums 07.06.2022., tiesnese Natalja Saratova	1	

*Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.*

Informācija par apgrūtinājumiem, kas attiecas uz īpaši aizsargājamām dabas teritorijām vai mikroliegumiem – pieejama dabas datu pārvaldības sistēmā OZOLS <https://ozols.gov.lv/pub>

Informācijas prasītājs: Mārīte Lipša. Pieprasījums izdarīts 09.11.2024 14:18:48.

Maksa par informāciju fiksēta Jūsu rēķinā.

Piezīme. Saskaņā ar Eiropas Parlamenta un Padomes 2016.gada 27.aprīļa Regulu Nr.2016/679 par fizisku personu aizsardzību attiecībā uz personas datu apstrādi un šādu datu brīvu apriti un ar ko atceļ Direktīvu 95/46/EK (Vispārīgā datu aizsardzības regula) katrs informācijas pieprasījums no datubāzes tiek reģistrēts.



## Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

### Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
76520050458	-	435	100000626753	Jersikas pagasts, Līvānu novads

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	435
Kopplatība:	0.1001
Platības mērvienība:	ha
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	435 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; fiskālā vērtība no 01.01.2025.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	801 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	641 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 03.09.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2022.)
Prognozētais īpašuma novērtējums (EUR):	435 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; fiskālā vērtība no 01.01.2025.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	801 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	641 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 03.09.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2022.)

### Īpašuma sastāvs

#### Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
76520050402	1/1	435	-

Kadastrālā vērtība (EUR):	435
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.1001
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	435 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; fiskālā vērtība no 01.01.2025.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	801 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	641 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 03.09.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2022.)

#### Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.1001
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:	0.0342
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0342
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0659
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0000

**Lietošanas mērķi**

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Individuālo dzīvojamo māju apbūve	0601	0.1001	ha

**Apgrūtinājumi**

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	16.07.2021	7312050101	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0281	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	76520050458	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 0402

Plāns izgatavots pamatojoties uz Līvānu novada pašvaldības domes 2020.gada 30.janvāra lēmumu Nr.11 (sēdes protokols Nr.3-11) "Par zemes rezerves fondā ieskaitīto zemes vienību un īpašuma tiesību atjaunošanai neizmantoto zemes vienību Jersikas pagastā atzīšanu par piekrītošu Līvānu novada pašvaldībai un ierakstīšanu zemesgrāmatā uz Līvānu novada pašvaldības vārda".

Robežas uzmērītas: 2021.gada 16.jūlijā

Plāna mērogs 1: 500

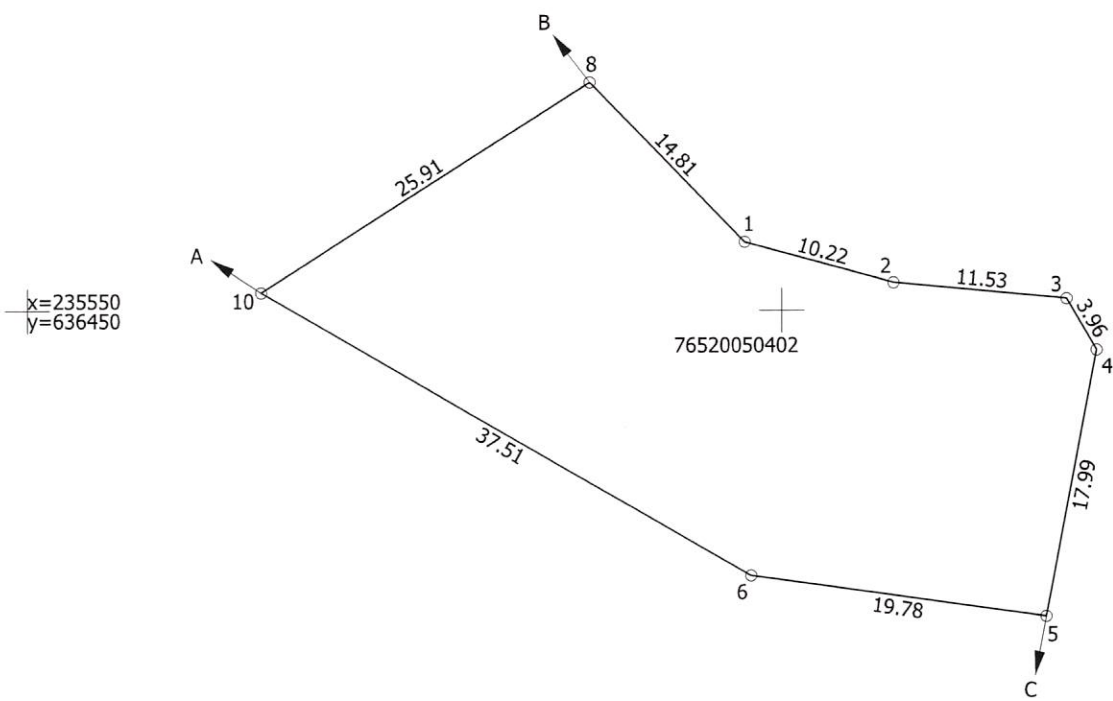
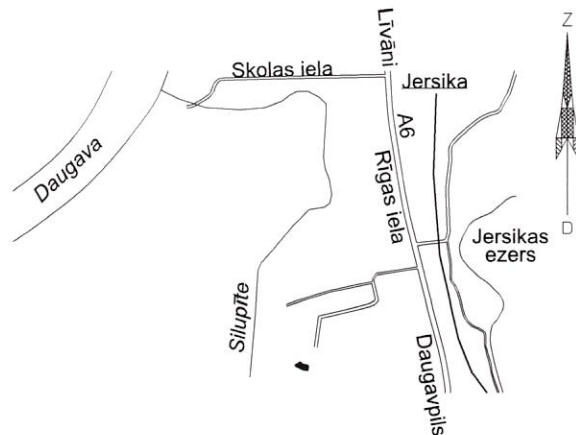
Zemes vienības platība: 0.1001 ha



SIA "GEO Mērniecība" valdes locekle		Lūcija Deinate	16.07.2021.
Ierosinātājs ir informēts par kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.		Līvānu novada pašvaldības pilnvarotā persona Mikelis Baltomānis	16.07.2021.

ZEMES VIENĪBA UZMĒRĪTA  
LKS-92 TM  
Mēroga koeficients: 0.9998284

ZEMES VIENĪBAS  
IZVIETOJUMA SHĒMA



Robežojošo zemes vienību saraksts:  
no A līdz B: 76520050296- Vindas;  
no B līdz C: 76520050585- Koplietošanas ceļš d/s Dimanti;  
no C līdz A: 76520050533- .

Plāna mērogs 1: 500  
Zemes vienības platība 0.1001 ha

Mērnieks Ainārs Eglītis (sert.Nr.CB0022, izsniegts 18.10.2019., derīgs līdz 17.10.2025.) apliecina, ka plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011. gada 27. decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi".

Ainārs Eglītis

16.07.2021.

# LATVIJAS REPUBLIKA

## SITUĀCIJAS PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 7652 005 0402

Situācijas elementi uzmērīti: 2021.gada 16.jūlijā

Plāna mērogs 1: 500

Zemes vienības platība: 0.1001 ha

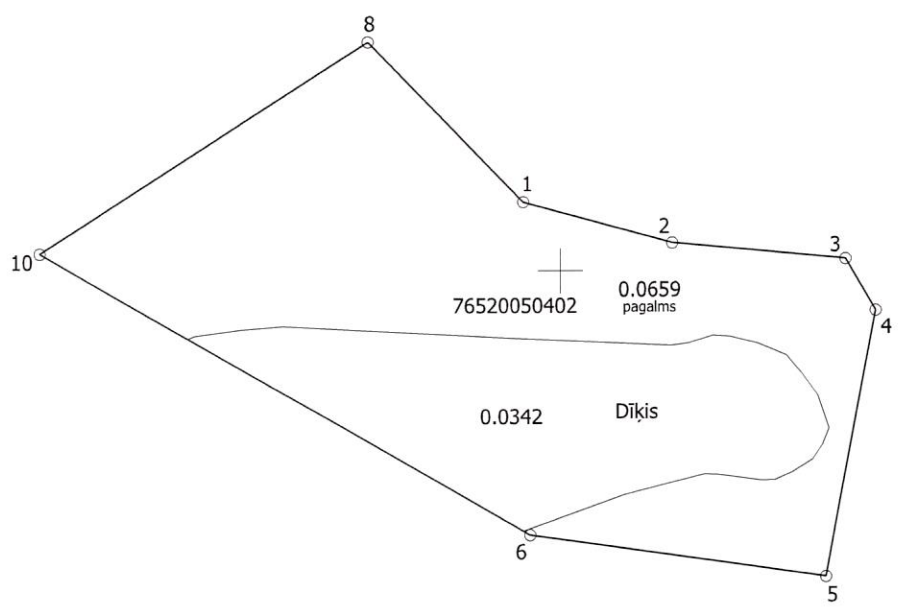


SIA "GEO Mērniecība" valdes locekle		Lūcija Deinate	16.07.2021.
Ierosinātājs ir informēts par kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.		Līvānu novada pašvaldības pilnvarotā persona Mikelis Baltmanis	16.07.2021.

ZEMES LIETOŠANAS VEIDU EKSPĻIKĀCIJA

Zemes vienības platība ha	ZEMES LIETOŠANAS VEIDU EKSPĻIKĀCIJA													
	Lauksaimniecībā izmantojamā Zeme	tajā skaitā				Meži	Krūmāji	Purvi	Ūdens objektu zeme	tajā skaitā		Zeme zem ēkām un pagalmiem	Zeme zem ceļiem	Pārējās zemes
		Arauzeme	Augļu dārzī	Plāvas	Ganības					zem ūdeņiem	zem zivju dīķiem			
0.1001	-	-	-	-	-	-	-	0.0342	0.0342	-	0.0659	-	-	

x=235550  
y=636450



Plāna mērogs 1: 500

Mērnieks Ainārs Eglītis (sert.Nr.CB0022, izsniegts 18.10.2019., derīgs līdz 17.10.2025.) apliecina, ka plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011. gada 27. decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi".

Ainārs Eglītis

16.07.2021.





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. 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*

Dainis Junsts

LĪVA Vērtētāju  
sertifikācijas biroja  
direktors