

Latio

Nekustamie īpašumi

VĒRTĒJUMS

Meža iela 19C, Līvāni,
Līvānu novads, LV-5316




TEGOVA

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

Rīga, 2024. gada 01. oktobris

Reģ. Nr. V/24-3529

Par zemes vienības –

Meža ielā 19C, Līvānos, Līvānu novadā

novērtēšanu

Līvānu novada pašvaldībai

Godātie pašvaldības pārstāvji!

Līvānu pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr. 100000904238 ir reģistrēts zemes īpašums ar kadastra numuru 7611 003 0515, kas atrodas **Meža ielā 19C, Līvānos, Līvānu novadā**.

Pēc Jūsu pasūtījuma mēs esam veikuši **zemes vienības*** ar kadastra apzīmējumu 7611 003 0515, kopējā platībā 270 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 003 0515, kas atrodas **Meža ielā 19C, Līvānos, Līvānu novadā**, 2024. gada 16. septembrī aprēķinātā **tirgus vērtība ir EUR 500 (pieci simti eiro)**.

*-Valsts Zemes dienesta Kadastra datos reģistrēta saimniecības ēka (kadastra apzīmējums 76110030515001), ēka nav reģistrēta Zemesgrāmatā. Pēc apskates dabā, vērtētājs konstatēja, ka uz zemes gabala atrodas saimniecības ēkas grausts. Pēc Pasūtītāja sniegtās informācijas, graustam nav juridiskas piederības – nav īpašnieka.

Ar cieņu,

Edgars Šīns

SIA "Latio" valdes priekšsēdētājs

LĪVA Kompetences uzraudzības biroja izsniegts sertifikāts

nekustamā īpašuma vērtēšanai Nr.3

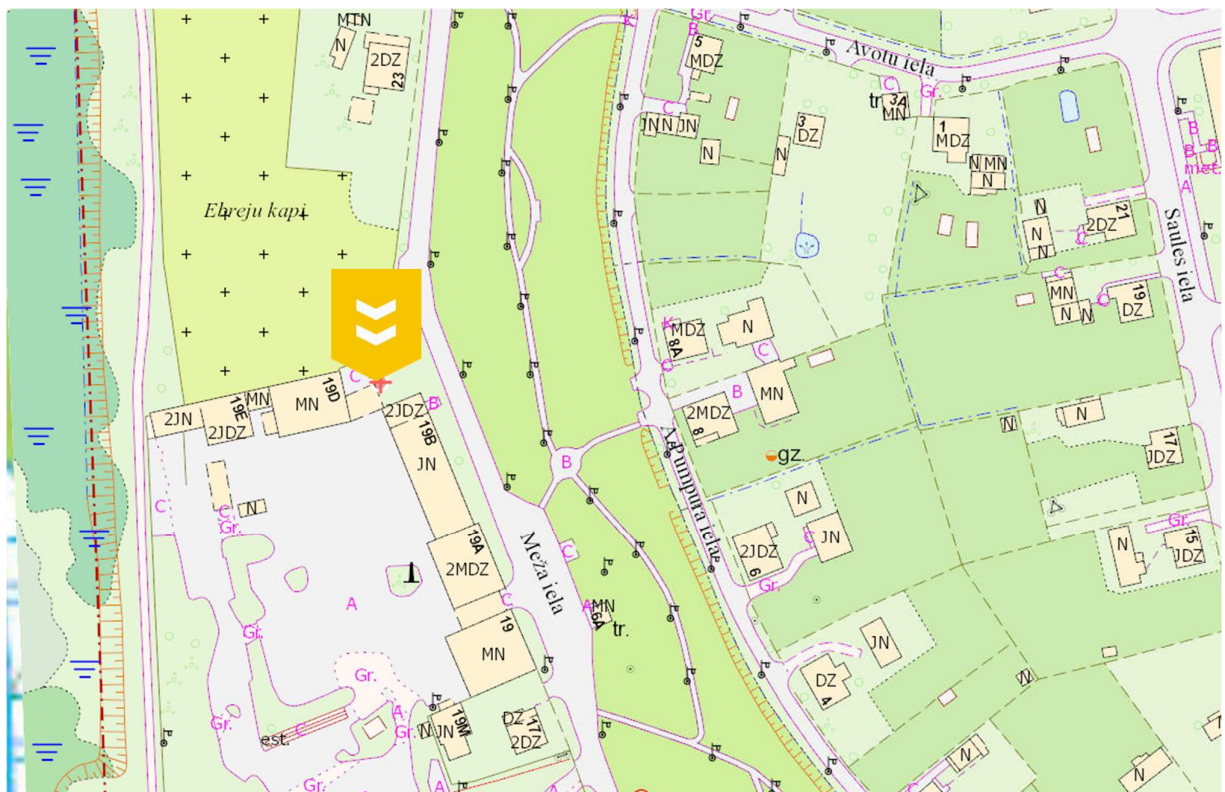
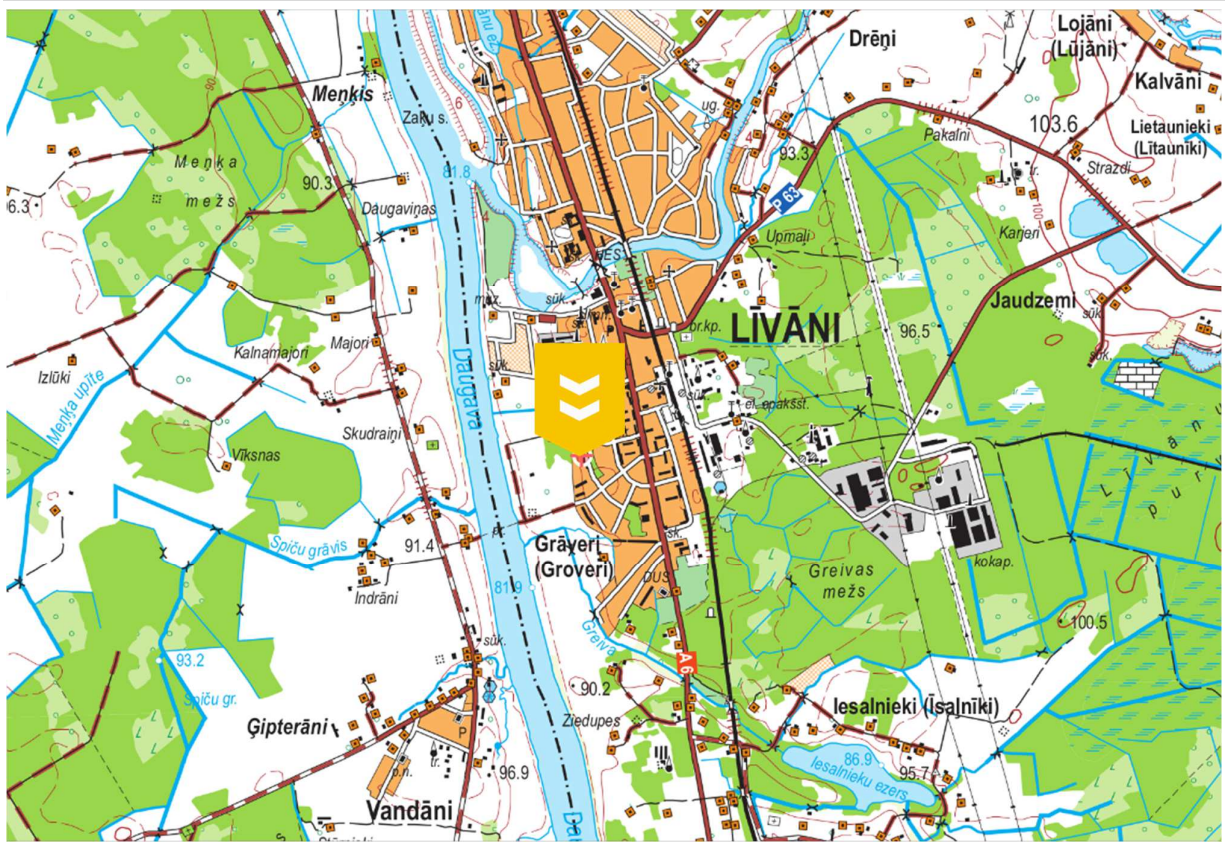
Saturs

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	8
10. Teorētiskais pamatojums un vērtēšanas pieejas.....	9
11. Vērtēšanas pieejas izvēle un aprēķinu gaita	11
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 uz tā esošo graustu



Zemes vienība ar piebraucamo ceļu – Meža ielu



Zemes gabals ar graustu no iekšpagalma



Piebraucamais ceļš – Meža iela

3. Galvenā informācija

Vērtēšanas objekts	Zemes vienība 270 m ² platībā
Vērtēšanas mērķis	Noteikt īpašuma tirgus vērtību
Īpašuma adrese	Līvānu novads, Līvāni, Meža iela 19C
Kadastra numurs	7611 003 0515
Zemesgrāmatu nodalījuma Nr.	100000904238
Īpašuma tiesības	Īpašnieks: Līvānu novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000065595.
Vērtēšanas objekta sastāvs	Kopējā platība
Zemes vienība (kadastra apz. 76110030515)	270 m ²
Apgrūtinājumi, kas reģistrēti Zemesgrāmatā	Zemesgrāmatā nav reģistrēti. Valsts Zemes dienesta Kadastra datos reģistrēta saimniecības ēka (kadastra apzīmējums 76110030515001), ēka nav reģistrēta Zemesgrāmatā. Pēc apskates dabā, vērtētājs konstatēja, ka uz zemes gabala atrodas saimniecības ēkas grausts. Pēc Pasūtītāja sniegtās informācijas, graustam nav juridiskas piederības – nav īpašnieka.
Vērtēšanas gaitā izmantotā informācija	<ul style="list-style-type: none"> ○ Zemesgrāmatas nodalījuma izdruka; ○ VZD Kadastra informācijas dati; ○ Zemes robežu plāns.
Esošais izmantošanas veids	Zemes gabals, uz kura atrodas saimniecības ēkas grausts.
Labākais izmantošanas veids	Zemes gabals, pēc saimniecības ēkas grausta nojaukšanas un aizvešanas. Pēc teritorijas plānojuma – ražošanas un darījumu objektu apbūves teritorija.
Tirgus vērtība	EUR 500
Apskates un vērtības noteikšanas datums	2024. gada 16. septembris.
Īpašie pieņēmumi	-

4. Vērtēšanas objekts

Līvānu pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 100000904238 ir reģistrēts zemes īpašums ar kadastra numuru 7611 003 0515, kas atrodas **Līvānu novadā, Līvānos, Meža ielā 19C.**

Pēc Jūsu pasūtījuma mēs esam veikuši **zemes vienības** ar kadastra apzīmējumu 76110030515, kopējā platībā 270 m², novērtēšanu.

Vērtējumā ar vērtēšanas Objektu tiek saprasta **zemes vienība 270 m² platībā (kadastra apz. 76110030515).**

5. Vērtēšanas objekta raksturojums

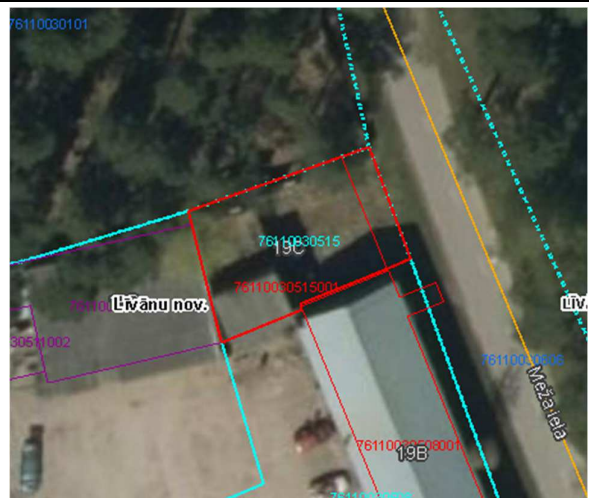
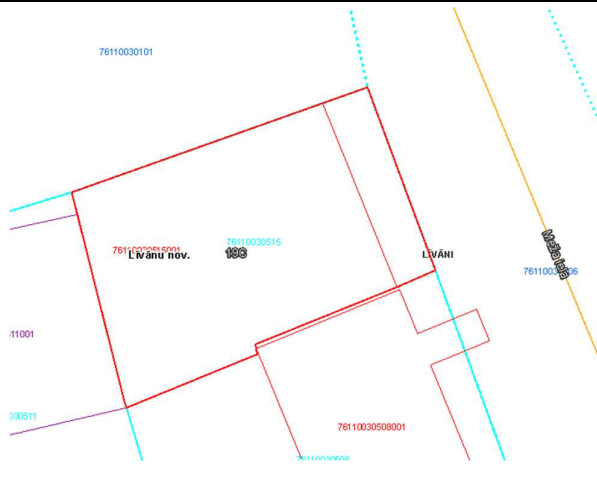
5.1. Vērtēšanas objekta atrašanās vieta

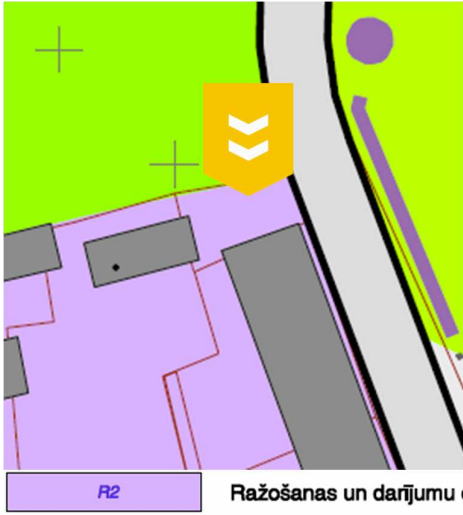
Līvāni ir pilsēta Latgalē, Līvānu novada centrs. Atrodas Daugavas labajā krastā, cauri pilsētai tek Dubna, kas Līvānos ieplūst Daugavā. Līvāni ir transporta mezgls - cauri pilsētai iet autoceļi A6 un P63, kā arī dzelzceļa līnija Rīga - Daugavpils (stacija Līvāni). Attālums līdz Jēkabpilij - 28 km, līdz Preiļiem - 36 km, līdz Rīgai - 170 km. Iedzīvotāju skaits ~ 7 000.

Vērtējamais objekts atrodas Līvānu pilsētas nomalē, ražošanas objektu teritorijā, pie Meža ielas, ielas malā. Apbūvi apskatāmā objekta tuvumā veido noliktavas, garāžas, parks, kapi. Piekļūšana pie vērtēšanas objekta ir laba – pa asfalta seguma ceļu, kas pieder pašvaldībai. Vērtēšanas objekta novietojums pilsētā uzskatāms kā vidēji labs.

5.2. Zemes raksturojums

Kadastra numurs	7611 003 0515
Zemes gabala platība	270 m ²
Forma, izvietojums	Trapeces formas zemes gabals, novietots ielas malā.

<p>Līvānu pilsētas plānotā izmantošana, 2012.-2024.gadam (atļautā)</p>	
<p>Reljefs</p>	<p>Līdzens</p>
<p>Apbūve, pēc VZD Kadastra datiem</p>	<p>Saimniecības ēka (kadastra apzīmējums 76110030515001). Pēc apskates dabā tika konstatēts, ka uz zemes gabala atrodas grausts.</p>
<p>Apgrūtinājumi, kas reģistrēti VZD</p>	<p>1. sanitārās aizsargjoslas teritorija ap kapsētu 0.0270 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 salīgtā cena var būt cena, kas drīzāk atspoguļo specifiskus ieguvumus vai zaudējumus, ko šī aktīva īpašumtiesības sniedz iesaistītajām pusēm, nevis plašākam tirgum.

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

Patiesā vērtība ir plašāks jēdziens nekā tirgus vērtība. Kaut gan daudzos gadījumos cena, kas ir taisnīga starp divām pusēm, ir pielīdzināma tai, kas iegūstama tirgū, ir iespējami gadījumi, kad patiesās vērtības aprēķins jāveic, ņemot vērā arī tādus apstākļus, kas būtu jāignorē tirgus vērtības aprēķinā, piemēram, jebkurš īpašās vērtības elements, kas rodas interešu apvienošanas rezultātā.

Saskaņā ar standartu ieteikumu, patiesās vērtības jēdzienu izmanto nosakot cenu, kas būtu taisnīga starp iznomātāju un nomnieku īpašuma pilnīgas nodošanas vai nomas saistību pārtraukšanas gadījumā.

7. Tirgus situācijas raksturojums un iespējamā pārdošanas termiņa noteikšana

Zemes gabalu vērtību ietekmējošais faktors ir atrašanās vieta, kuru raksturo attālums līdz tuvākajai pilsētai, dzīvojamo rajonu un lielo ielu un ceļu tuvums, izmantošanas iespējas un ierobežojumi. Ne mazāka nozīme ir inženiertehnisko komunikāciju pieejamībai.

Līvānu pilsētā no 2022. gada sākuma līdz 2024. gada septembrim kopumā ir notikuši 47 zemju pirkuma darījumi, no tiem 4 pirkuma darījumi ar komercobjektu/ražošanas zonas zemes gabaliem.

Rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūves zemju pārdošanas cenas ir 1 – 3 EUR/m², atkarībā no zemes gabalu platības, novietojuma, labiekārtojuma, piebraukšanas iespējām.

Piedāvājumu 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, uz kura atrodas saimniecības ēkas grausts. Analizējot nekustamo īpašumu tirgus situāciju, atrašanās vietu un apskatītā nekustamā īpašuma raksturu, vērtētāji secina, ka nekustamā īpašuma labākais izmantošanas – Zemes gabals, pēc saimniecības ēkas grausta nojaukšanas un aizvešanas. Pēc teritorijas plānojuma – ražošanas un darījumu objektu apbūves teritorija.

Īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori.

Pozitīvie:

- Laba piebraukšana – pa asfalta seguma ceļu.

Negatīvie:

- Zemes gabals ir mazas platības;
- Uz zemes gabala atrodas saimniecības ēkas grausts.

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. 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, nmoderns plānojums).

Ekonomiskais (ārējais) nolietojums - raksturo objektu iespaidojošo ārējo apstākļu izmaiņas (mainījies situācija tirgū u.tml.). Šo īpašuma vērtības izmaiņu izsauc kādi ārēji, ar pašu īpašumu tiešā veidā nesaistīti apstākļi, kas būtiski ietekmē īpašuma pārdošanas iespējas. Šie vērtību ietekmējošie apstākļi var būt gan tehniskas, gan ekonomiskas dabas.

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	Stāķi 7B, Stāķi, Stradu pag., Gulbenes nov.
Pārdevuma laiks	02.2024.
Pārdevuma cena, EUR	4 000
Zemes gabala kopējā platība, m ²	1 466






Objekts Nr.2	Dzelzceļa iela 4D, Gulbene, Gulbenes nov.
Pārdošanas laiks	04.2024.
Pārdošanas cena, EUR	2000
Zemes gabala kopējā platība, m ²	939



Objekts Nr.3	Rīgas iela 1, Līvāni
Pārdošanas laiks	11.2022.
Pārdošanas cena, EUR	155
Zemes gabala kopējā platība, m ²	100
Komentāri	Pašvaldība pārdevusi 100/9963 domājamās daļas no zemes gabala juridiskai personai.



Objekts Nr.4	Kooperatīvā iela 10A, Preiļi, Preiļu nov.	
Pārdošanas laiks	01.2024.	
Pārdošanas cena, EUR	4 100	
Zemes gabala platība, m ²	1 740	
		

Vērtības aprēķins ar tirgus pieeju:

	Stāki 7B, Stāki, Stradu pag., Gulbenes nov.	Dzelzceļa iela 4D, Gulbene, Gulbenes nov.	Rīgas iela 1, Līvāni	Kooperatīvā iela 10A, Preiļi, Preiļu nov.	Meža iela 19C, Līvāni
Pārdošanas cena, EUR	4 000	2 000	155	4 100	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot darījuma apstākļus	0%	0%	0%	0%	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī	0%	0%	10%	0%	
Kopējā korekcija, %	0%	0%	10%	0%	
Koriģētā pārdošanas cena, EUR	4 000	2 000	171	4 100	
Zemes gabala platība, m ²	1 466	939	100	1 740	270
Zemes gabala kopējās platības 1 ha nosacītā pārdošanas cena, EUR/m ²	2,73	2,13	1,71	2,36	
Zemes gabala nosacītā pārdošanas cena	4 000	2 000	171	4 100	
<i>Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības:</i>					
Novietojums reģionā	5%	0%	0%	0%	
Konfigurācija/forma	0%	0%	0%	0%	
Zemes gabala lielums	3%	2%	0%	4%	
Piebraukšanas/pieklūšanas ērtums	0%	0%	0%	5%	
Nodrošinājums ar komunikācijām, to pieejamība	0%	0%	0%	0%	
Apgrūtinājumi	0%	0%	0%	0%	
Uz zemes gabala esošā apbūve	-25%	-25%	-25%	-25%	
Labiekārtojums, apaugums	0%	0%	0%	0%	
Zemes gabala izmantojamība/juridiskais statuss	-10%	0%	20%	0%	
Kopējā korekcija, %	-27%	-23%	-5%	-16%	
Zemes gabala kopējās platības 1 ha koriģētā pārdošanas cena, EUR	1,99	1,64	1,62	1,98	1,81
Ar tirgus pieeju aprēķinātā tirgus vērtība, noapaļoti, EUR:					EUR 500

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 16. septembrī. Nekustamo īpašumu apmeklēja SIA "Latio" pārstāve Baiba Šapkina. SIA „Latio” kā uzņēmēj sabiedrība un atsevišķi tās vērtētāji nav ieinteresēta palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību. Ar šo apliecinām, ka pamatojoties uz mūsu zināšanām un pārliecību:

- Mūsu saņemto informāciju esam atspoguļojuši patiesi,
- Secinājumi pamatoti uz mūsu personīgo pieredzi un objektīvu analīzi,
- Mūsu darba apmaksā nav atkarīga no noteiktās objekta vērtības,
- Mums nav ne pašreizējas, ne arī perspektīvas personīgās ieinteresētības novērtējamajā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas šeit iesaistītas.

13. Slēdziens

Darām Jums zināmu, ka **zemes vienības** ar kadastra apzīmējumu 7611 003 0515, kas atrodas **Meža ielā 19C, Līvānos, Līvānu novadā**, 2024. gada 16. septembrī aprēķinātā **tirgus vērtība ir EUR 500 (pieci 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. 100000904238****Kadastra numurs: 7611 003 0515****Adrese: Meža iela 19C, Līvāni, Līvānu nov.**

I. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 76110030515). <i>Žurn. Nr. 300007534989, lēmums 09.09.2024, tiesnesis Juris Taukuls</i>		270 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 4.septembra uzziņa Nr.LNP/2.1.7/24/92. <i>Žurn. Nr. 300007534989, lēmums 09.09.2024, tiesnesis Juris Taukuls</i>		
II. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Atzīmes par maksātnespēju, piedziņas vēršanu, aizliegumiem, pēcmantnieku 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>		
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
76110030515	Meža iela 19c	254	-	Līvāni, Līvānu novads

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	254
Kopplatība:	0.0270
Platības mērvienība:	ha
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	419 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; izmantošanai no 01.01.2025.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	392 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Prognozētais īpašuma novērtējums (EUR):	419 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; izmantošanai no 01.01.2025.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	392 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; 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
76110030515	1/1	254	Meža iela 19C, Līvāni, Līvānu nov., LV-5316

Kadastrālā vērtība (EUR):	254
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	06.08.2024
Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.0270
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	pašvaldībai piekritīgā zeme
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	419 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; izmantošanai no 01.01.2025.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	392 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)

Būves, kas atrodas uz zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese	Nosaukums
76110030515001	1/1	-	-	saimniecības ēka

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.0270
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:	0.0270
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0000

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve	1001	0.0270	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	11.06.2024	7316080100	sanitārās aizsargjoslas teritorija ap kapsētu	0.0270	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	76110030515	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: 76110030515
adrese: Meža iela 19C, Līvāni, Līvānu nov.

Plāns izgatavots pamatojoties uz Līvānu novada domes 2012. gada 31. augusta sēdes lēmumam Nr. 17 (protokols Nr. 15-17(2))
"Par zemes lietošanas tiesību izbeigšanu, zemes nomu un piekritību"

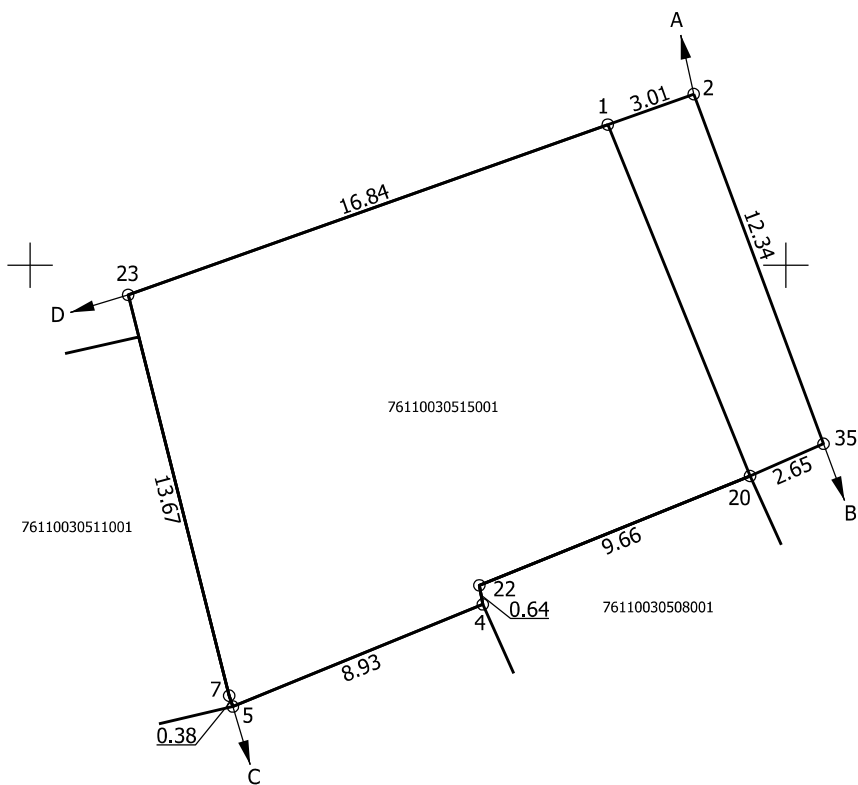
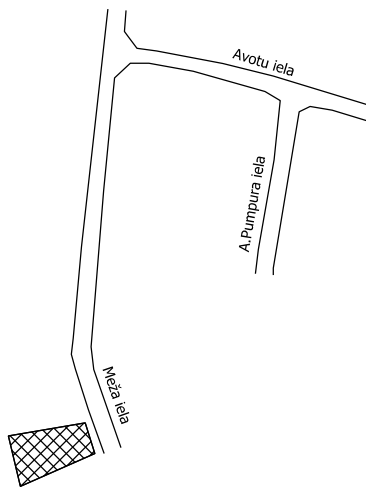
Robežas noteiktas: 2024. gada 11. jūnijā.

Plāna mērogs 1: 250

Zemes vienības platība: 0.0270 ha

ZEMES VIENĪBAS IZVIETOJUMA SCHEMA

ZEMES VIENĪBA UZMĒRĪTA
LKS-92 TM
Mēroga koeficients 0.999821



x=246775
y=634250

Robežojošo zemes vienību saraksts:
no A līdz B: 76110030606 - "Meža iela"
no B līdz C: 76110030508 - "Meža iela 19B"
no C līdz D: 76110030511 - "Meža iela 19D"
no D līdz A: 76110030101 - "Meža iela 25"

Zemes vienības platība: 0.0270 ha

Zemes robežu plāns

76110030515

Plāna mērogs 1: 250

2. lapa no 2

Mērnieks Ineta Malceniece
Sertifikāta Nr. CB0012

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



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

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors