

Latio

Nekustamie īpašumi

VĒRTĒJUMS

"Papeles", Āriņi, Jersikas
pagasts, Līvānu novads,
LV-5315




TEGOVA


RICS

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

Rīga, 2025. gada 14. februāris
Reģ. Nr. V/25-690

Par nekustamā īpašuma
“Papeles”, Āriņos, Jersikas pagastā, Līvānu novadā,
novērtēšanu

Līvānu novada pašvaldībai

Godātie pašvaldības pārstāvji!

Pēc Jūsu pasūtījuma mēs esam veikuši nekustamā īpašuma ar kadastra Nr.7652 005 0624, kas atrodas **“Papeles”, Āriņos, Jersikas pagastā, Līvānu novadā,** un reģistrēts Jersikas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000941828 – zemes ar kopējo platību 1914 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 nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 7652 005 0624, kas atrodas **“Papeles”, Āriņos, Jersikas pagastā, Līvānu novadā,** 2025. gada 14. februārī aprēķinātā **tirgus vērtība ir EUR 2 800 (divi tūkstoši astoņi simti eiro).**

Uz zemes vienības atrodas dzīvojamā māja 63 m² platībā, ar kadastra apzīmējumu 76520050232001, kuras īpašumtiesības nav reģistrētas. Dzīvojamā māja netiek iekļauta vērtēšanas objekta sastāvā.

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

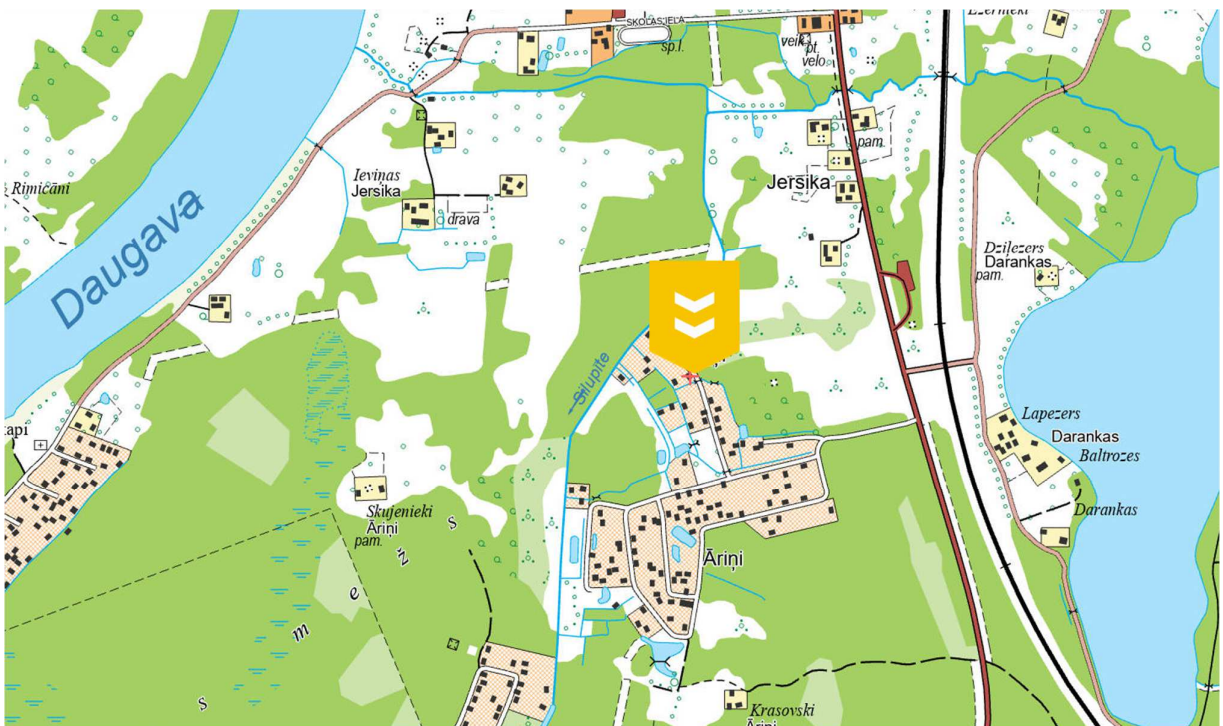
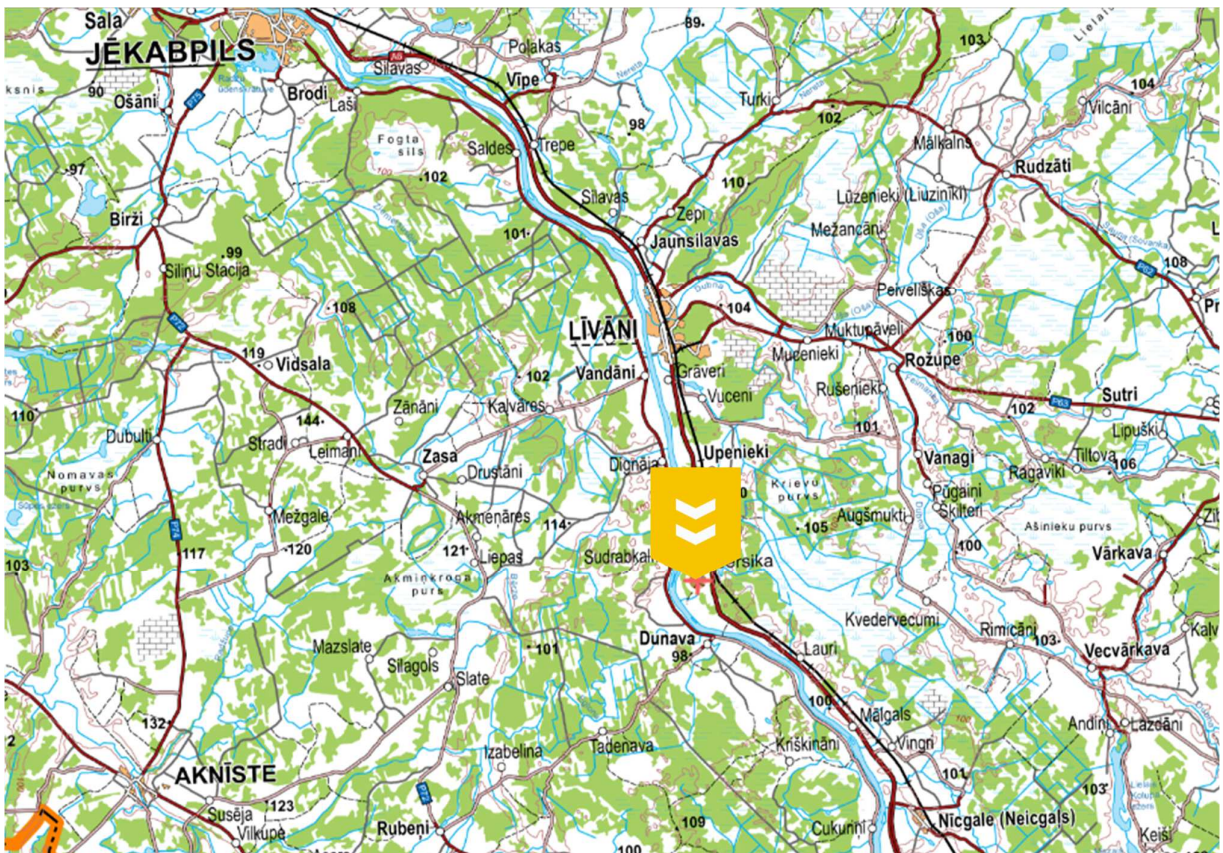
Saturs

| | |
|---|----|
| 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..... | 8 |
| 8. Esošais un labākais izmantošanas veids, vērtību ietekmējošie faktori | 9 |
| 9. Vērtēšanā izdarītie pieņēmumi un atrunas | 9 |
| 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



Uz zemes vienības esošā apbūve – dzīvojamā māja



Skats uz zemes vienības neapbūvēto daļu



Skats uz zemes vienības neapbūvēto daļu

Skats uz zemes vienību no ziemeļiem

3. Galvenā informācija

| | |
|--|---|
| Vērtēšanas objekts | Zemes gabals 1914 m ² platībā |
| Vērtēšanas mērķis | Noteikt īpašuma tirgus vērtību |
| Īpašuma adrese | “Papeles”, Āriņi, Jersikas pagasts, Līvānu novads |
| Kadastra numurs | 7652 005 0624 |
| Zemesgrāmatu nodalījuma Nr. | 100000941828 |
| Īpašuma tiesības uz zemi | Līvānu novada pašvaldība, reģistrācijas kods 90000065595. |
| Vērtēšanas objekta sastāvs | Kopējā platība |
| Zemes vienība (kadastra apzīmējums 76520050644) | 1914 m ² |
| Apgrūtinājumi | Zemesgrāmatā nav reģistrēti. |
| Noderīga informācija | Uz zemes vienības atrodas dzīvojamā māja 63 m ² platībā, ar kadastra apzīmējumu 76520050232001, kuras īpašumtiesības nav reģistrētas. Dzīvojamā māja netiek iekļauta vērtēšanas objekta sastāvā. |
| Esošais izmantošanas veids | Zemes gabals, kuru izmanto mazdārziņiem un uz kura atrodas dzīvojamā māja. |
| Labākais izmantošanas veids | Atbilst esošajam. |
| Vērtēšanas gaitā izmantotā informācija | <ul style="list-style-type: none"> • Zemesgrāmatas nodalījuma izdrukā; • VZD Kadastra pārlūka informācija; • Zemes robežu plāns. |
| Tirgus vērtība | EUR 2 800 |
| Apskates un vērtības noteikšanas datums | 2025. gada 14. februāris. |
| Īpašie pieņēmumi | - |

4. Vērtēšanas objekts

Novērtējums sniegts nekustamam īpašumam ar kadastra Nr. 7652 005 0624, kas atrodas **“Papeles”, Āriņos, Jersikas pagastā, Līvānu novadā**, un reģistrēts Jersikas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 10000941828.

Vērtējumā ar vērtēšanas Objektu tiek saprasta **zemes vienība 1914 m² platībā (kadastra apzīmējums 76520050644)**.

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

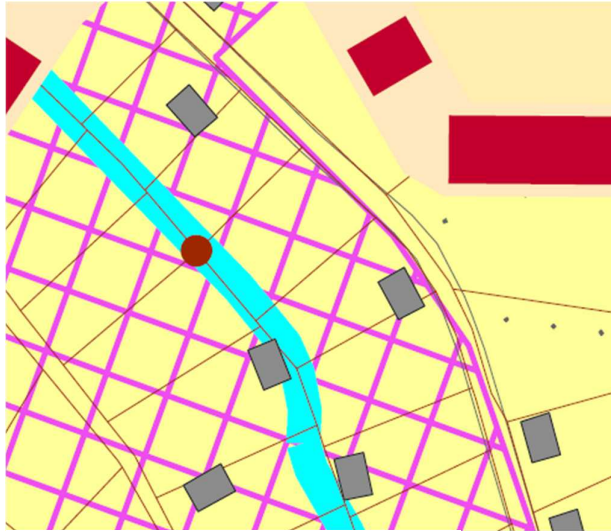
5. Vērtēšanas objekta raksturojums

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, Jēkabpīlij 41 km, Nīcgalei ir 18 km, Daugavpīlij 51 km.

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

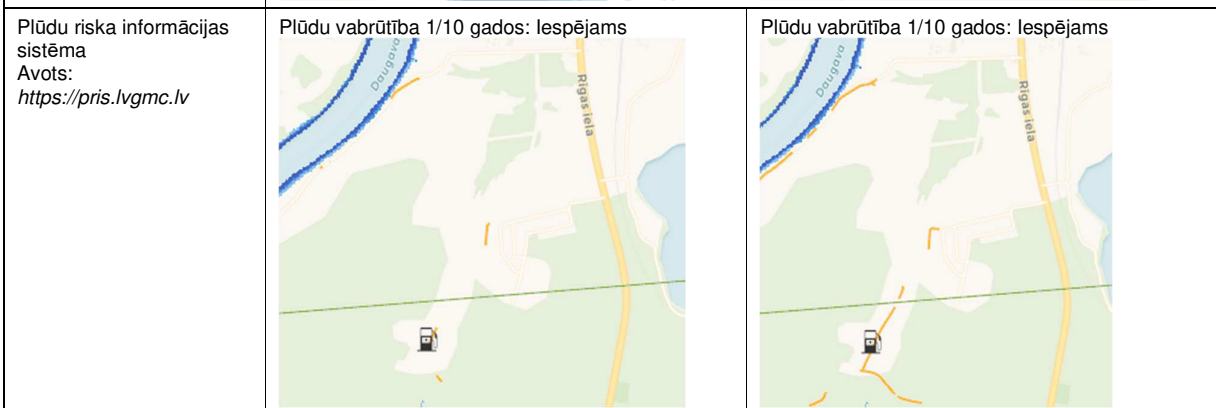
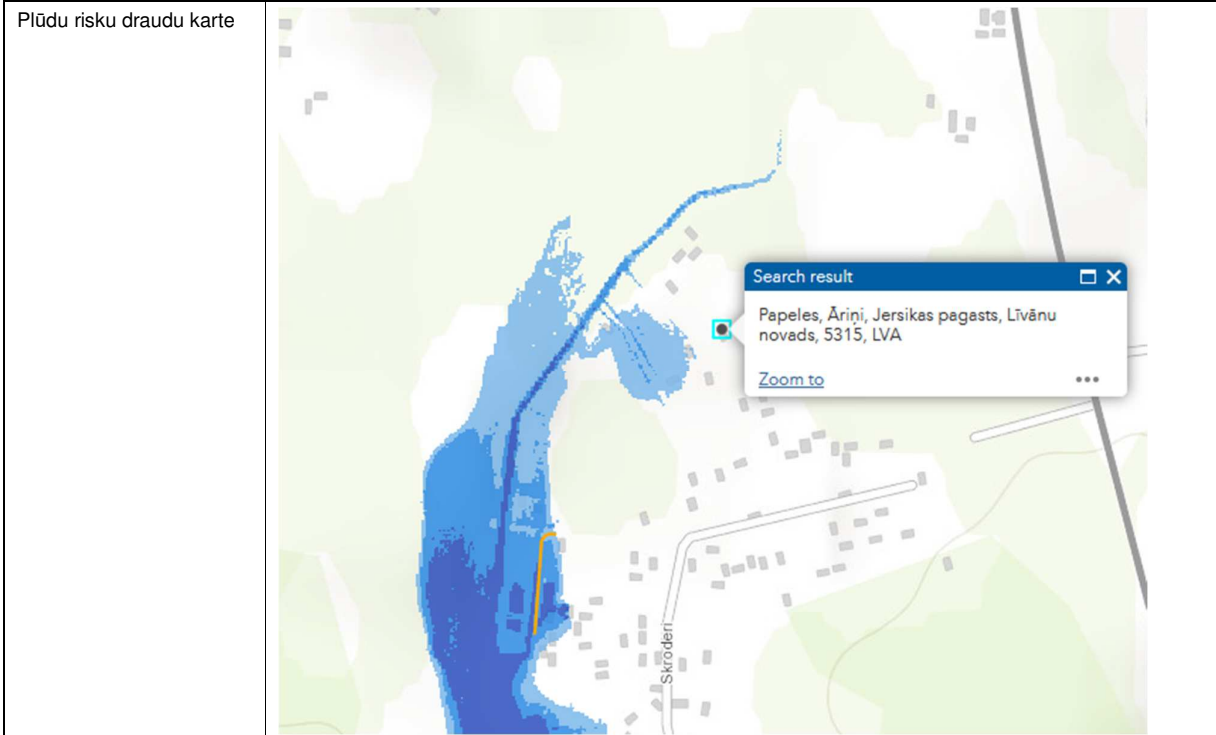
5.2. Zemes raksturojums

| | |
|-----------------------|--|
| Kadastra apzīmējums | 76520050644 |
| Zemes gabala platība | 1914 m ² |
| Forma, izvietojums | Trapeces formas zemes gabals, ar vienu malu robežojas ar piebraucamo zemes ceļu, ar pārējām malām robežojas ar blakus esošajiem apbūves zemes gabaliem. Piebraukšana pie objekta vidēja, pa zemes ceļu. |
| Teritorijas plānojums |  <p> L1 Lauku apbūves teritorija Plūdu riska teritorijas </p> |



| | |
|--------|--|
| Apbūve | Dzīvojamā māja ar kadastra apzīmējumu 76520050232001 |
|--------|--|

| | |
|-----------------------------------|--|
| Apgrūtinājumi, kas reģistrēti VZD | <ol style="list-style-type: none"> 1. Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam 0.0013 ha; 2. ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem 0.0013 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 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

No 2024. gada sākuma līdz 2025. gadam Jersikas pagastā ir notikuši 28 pirkuma darījumi ar 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 m², ar ierobežotu izmantošanu un starpgabalu, pārdošanas cenas ir 1 - 3 eur/m².

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 - pētī 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 un uz kura atrodas dzīvojamā māja.

Analizējot nekustamo īpašumu tirgus situāciju, atrašanās vietu un apskatītā nekustamā īpašuma raksturu, vērtētāji secina, ka nekustamā īpašuma labākā izmantošana atbilst esošajam.

Īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori.

Pozitīvie:

- Pie zemes gabala pieved zemes piebraucamais ceļš;
- Zemes gabals ir optimālas platības.

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, 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.

Ienākumu pieeja

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

Ienākumu 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. Ienākumu pieejas aprēķinā tiek noteikta nekustamā īpašuma tirgus vērtība, nosakot un analizējot tīro ienākumu, ko tā īpašniekam var dot objekts tā iznomāšanas gadījumā. Ja vērtēšanas uzdevums ir tirgus vērtības aprēķins, ienākumu 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 ienākumu gūšanai, bet gan pašu vajadzībām, vērtētāji uzskata, ka ienākumu 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 (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.

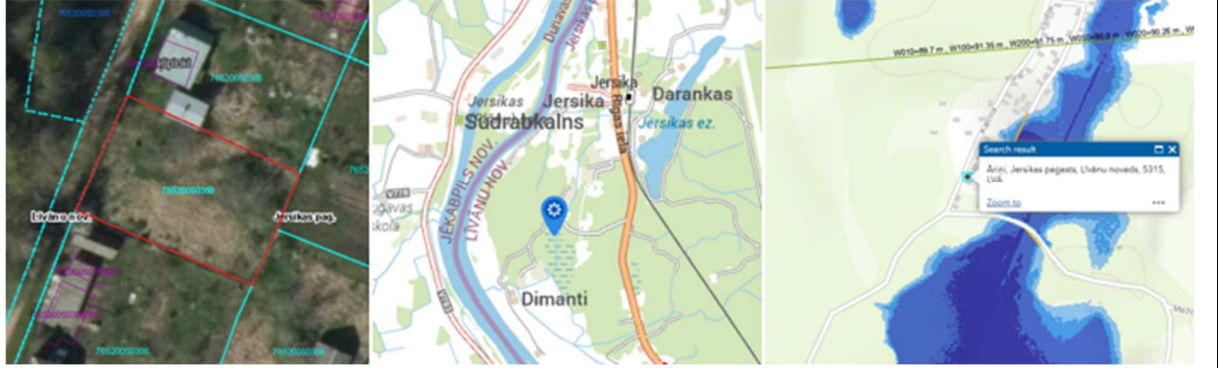
Ienākumu pieejas izmantošana aprēķinos konkrētajā gadījumā nav piemērojama, jo šobrīd reģionā nekustamo īpašumu tirgū nav vērojama tendence līdzīga lietošanas veida īpašumu iegāde iznomāšanai, tādējādi tie praktiski nav piemērojami ienākumu gūšanai.

Salīdzinošie objekti:


| | |
|---|---|
| Objekts Nr.1 | Mirtītes, Dimanti, Jersikas pag., Līvānu nov. |
| Pārdevuma laiks | 06.2024. |
| Pārdevuma cena, EUR | 2 000 |
| Zemes gabala kopējā platība, m ² | 1 344 |



| | |
|---|----------------------------|
| Objekts Nr.2 | Jersikas pag., Līvānu nov. |
| Pārdošanas laiks | 05.2024. |
| Pārdošanas cena, EUR | 1 440 |
| Zemes gabala kopējā platība, m ² | 637 |



| | |
|---|---|
| Objekts Nr.3 | Smildziņas, Āriņi, Jersikas pag., Līvānu nov. |
| Pārdošanas laiks | 01.2024. |
| Pārdošanas cena, EUR | 900 |
| Zemes gabala kopējā platība, m ² | 582 |



| | |
|---|---|
| Objekts Nr.4 | Bangas, Āriņi, Jersikas pag., Līvānu nov. |
| Pārdošanas laiks | 02.2024. |
| Pārdošanas cena, EUR | 1550 |
| Zemes gabala kopējā platība, m ² | 1139 |



Aprēķins ar tirgus pieeju:

| | Mirtītes, Dimanti, Jersikas pag., Līvānu nov. | Jersikas pag., Līvānu nov. | Smildziņas, Āriņi, Jersikas pag., Līvānu nov. | Bangas, Āriņi, Jersikas pag., Līvānu nov. | VĒRTĒJAMĀIS OBJEKTS |
|---|---|----------------------------------|---|---|------------------------|
| Pārdošanas cena, EUR | 2 000 | 1 440 | 900 | 1 550 | |
| Pārdošanas cenas korigēšana, ievērojot darījuma apstākļus | 0% | 0% | 0% | 0% | |
| Pārdošanas cenas korigēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī | 0% | 0% | 0% | 0% | |
| Kopējā korekcija, % | 0% | 0% | 0% | 0% | |
| Korigētā pārdošanas cena, EUR | 2 000 | 1 440 | 900 | 1 550 | |
| Zemes gabala platība, m ² | 1 344 | 637 | 582 | 1 139 | 1 914 |
| Zemes gabala kopējās platības 1 ha nosacītā pārdošanas cena, EUR/m ² | 1,49 | 2,26 | 1,55 | 1,36 | |
| Zemes gabala nosacītā pārdošanas cena | 2 000 | 1 440 | 900 | 1 550 | |
| <i>Korigējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības:</i> | | | | | |
| Novietojums reģionā, apkārtējā infrastruktūra, attālums līdz pilsētai | 0% | 0% | 0% | 0% | |
| Konfigurācija | 0% | 0% | 0% | 0% | |
| Zemes gabala lielums | -10% | -20% | -20% | -10% | |
| Piebraukšanas/piekļūšanas ērtums | 0% | 0% | 0% | 0% | |
| 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, applūstošā teritorija | 10% | 0% | 0% | 0% | |
| Izmantojamība dzīvojamai apbūvei | 0% | 0% | 0% | 0% | |
| Kopējā korekcija, % | 0% | -20% | -20% | -10% | |
| Zemes gabala kopējās platības 1 ha korigētā pārdošanas cena, EUR | 1,49 | 1,81 | 1,24 | 1,22 | 1,44 |
| Ar tirgus pieeju aprēķinātā tirgus vērtība, noapaļoti, EUR: | | | | | EUR 2 800 |

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 2025. gada 14. februārī. 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 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 0624, kas atrodas **“Papeles”, Āriņos, Jersikas pagastā, Līvānu novadā**, 2025. gada 14. februārī aprēķinātā **tirgus vērtība ir EUR 2 800 (divi tūkstoši astoņi simti eiro)**.

Māris Poikāns

SIA "LATIO" nekustamā īpašuma vērtētājs

LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 155

Baiba Šapkina

SIA "Latio" vērtētāja asistente

Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

- Novērtētais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no aizņēmumiem, apķīlājumiem, finansiālām saistībām un apgrūtinājumiem, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
- Ir brīvs no atsavināšanas aizlieguma.
- Novērtētāji pieņem, ka īpašuma likumīgo piederību apliecinoši dokumenti ir pareizi.
- Novērtētāji ir pieņēmuši, ka nav rakstisku vienošanos vai īres / nomas līgumu, kas ietekmē vērtību. Novērtētāju rīcībā nav informācijas par šādu gadījumu, bet ja pastāv kāda neapskatīta vienošanās vai nomas līgums, tad noteiktā objekta vērtība var mainīties.
- Tiek pieņemts, ka objekts atsavināšanas dienā ir atbrīvots, nepasliktinot tā tehnisko stāvokli un ir brīvs no īpašumā deklarētām personām;
- Tiek uzskatīts, ka īpašums nav ieguldīts uzņēmēj sabiedrības pamatkapitālā; tajā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- Novērtējumā paustā informācija ir pieņemta par ticamu, taču novērtētāji nevar uzņemties pilnu atbildību par to precizitāti, tā kā nav speciālu garantiju par tās ticamību. Precizitāte ir atkarīga no informācijas pareizības, kas ir iesniegta un iegūta no klientiem un citiem avotiem.
- Novērtētājiem nevar prasīt dot apliecinājumu tiesā, saistībā ar vērtējumu par šo īpašumu, izņemot gadījumus, kad ir noslēgta iepriekšēja vienošanās.
- Šai novērtējumā iekļautais vizuālais materiāls (kartes, attīstības plāns u.c.) tiek piedāvāts vienīgi ar nolūku, palīdzēt lasītājam iztēloties novērtējamo objektu un labāk izprast pasniegto informāciju, un novērtētāji neuzņemas atbildību par šiem materiāliem.
- Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējās novērtētāju un īpašnieka rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
- Ne viss vērtējums, ne daļa tā satura (sevišķi, kas attiecas uz secinājumiem par vērtību, par tirgus datiem) nedrīkst tikt izplatīti publiski reklāmās, ziņu raidījumos, pārdošanas portālos vai citos masu informācijas sakaru līdzekļos bez iepriekšējas rakstiskas vienošanās.
- Kopējās vērtības sadalījums starp zemi un uzlabojumiem, ja tāds šai vērtējumā ir dots, attiecas tikai uz esošo izmantošanas veidu. Atdalīta zemes un ēkas vērtība nedrīkst tikt lietota kopā ar citu vērtējumu, un ir kļūdaini, ja tā tiek darīts.
- Zemes virsma un augsnes apakškārta šķiet cieta un stingra. Toties novērtētāji negarantē pret apstākļiem vai gadījumiem, kad zeme vai augsnes apakškārta var nosēsties.
- Tiek pieņemts, ka nav apslēptu vai neredzamu konstrukciju stāvokļa izmaiņu, kas palielinātu vai pazeminātu īpašuma vērtību, un kas ir atklājamas tikai ar speciālām inženieru pārbaudēm.
- Tiek pieņemts, ka zemes gabalā veiktie būvniecības darbi, kā arī inženiertehnisko komunikāciju izbūve/pieslēgumi, ir veikti LR Likumdošanā noteiktajā kārtībā, ja vērtējumā nav atrunāts citādi.
- Salīdzināmie skaitļi, kas saistīti ar šo vērtējumu, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem. Novērtētāji ir pārbaudījuši datus pēc savām vislabākajām iespējām, bet neuzņemas atbildību par skaitļu patiesumu.
- Vērtējums ietver tikai faktus un stāvokli uz novērtēšanas brīdi, notikumi, kas ietekmē namīpašuma vērtību, pēc vērtēšanas datuma netiek iekļauti vērtējumā.
- Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto dokumentu un nav lietojami atrauti no tā konteksta.

LATGALES RAJONA TIESA**Jersikas pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000941828****Kadastra numurs: 7652 005 0624****Nosaukums: Papeles****Adrese: Jersikas pag., Līvānu nov.**

| I. daļa 1. iedaļa | | | |
|------------------------------|--|-------------|-------------------------|
| Ieraksta Nr. | Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas | Daļa | Platība, lielums |
| 1.1. | Zemes vienība (kadastra apzīmējums 76520050644). <i>Žurn. Nr. 300008258358, lēmums 10.02.2025, tiesnese Ligita Multiņa</i> | | 1914 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: 2025.gada 3.februāra uzziņa par pašvaldībai piekritošo zemi Nr.LNP/2.1.7/25/10. <i>Žurn. Nr. 300008258358, lēmums 10.02.2025, 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 aprūtinā nekustamu īpašumu | Daļa | Platība, lielums |
| | <i>Nav ierakstu</i> | | |
| III. daļa 2. iedaļa | | | |
| Ieraksta Nr. | Pārgrozījumi 1.iedaļas ierakstos, ierakstu un pārgrozījumu dzēsumi | Daļa | Platība, lielums |
| | <i>Nav ierakstu</i> | | |
| IV. daļa 1.,2. iedaļa | | | |
| Ieraksta Nr. | Ķīlas tiesība un tās pamats | Daļa | Summa |
| | <i>Nav ierakstu</i> | | |
| IV. daļa 3. iedaļa | | | |
| Ieraksta Nr. | Pārgrozījumi ķīlas tiesībās, pārgrozījumu dzēsumi | Daļa | Summa |
| | <i>Nav ierakstu</i> | | |
| IV. daļa 4.,5. iedaļa | | | |
| Ieraksta Nr. | Ķīlu dzēsumi pilnībā vai daļēji | Daļa | Summa |
| | <i>Nav ierakstu</i> | | |



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

| Kadastra numurs | Nosaukums | Platība | Zemesgrāmatas nodaļuma numurs | Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs | Administratīvā teritorija |
|-----------------|-----------|-----------|-------------------------------|------------------------------------|---------------------------------|
| 76520050624 | Papeles | 0.1914 ha | 100000941828 | - | Jersikas pagasts, Līvānu novads |

Kadastrālās vērtības

| Vērtības veids | Vērtība (EUR) | Vērtības noteikšanas datums | Piezīmes |
|---|---------------|-----------------------------|--|
| Fiskālā kadastrālā vērtība | 526 | 17.01.2025 | Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu |
| Universālā kadastrālā vērtība | 1176 | 01.02.2025 | Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8) |
| Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā | 526 | 17.01.2025 | Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu . Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa |
| Universālais īpašuma novērtējums Kadastrā | 1176 | 01.02.2025 | Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8) . Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa |

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

| Kadastra apzīmējums | Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas | Adrese |
|--|---|---------------------|
| 76520050644 | 1/1 | - |
| Nekustamā īpašuma objekta platība: | | 0.1914 |
| Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība: | | ha |
| Statuss: | | nekustamais īpašums |
| Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs: | | - |

Būves, kas atrodas uz zemes vienības

| Kadastra apzīmējums | Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas | Adrese | Nosaukums |
|---------------------|---|---|----------------|
| 76520050232001 | 1/1 | "Papeles", Āriņi, Jersikas pag., Līvānu nov., LV-5315 | Dzīvojamā māja |

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

| | |
|--|--------|
| Platība: | 0.1914 |
| 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: | 0.0085 |
| t.sk. Zeme zem ūdeņiem: | 0.0085 |
| t.sk. Zeme zem zivju dīkiem: | 0.0000 |
| Zemes zem ēkām platība: | 0.1829 |
| Zemes zem ceļiem platība: | 0.0000 |
| Pārējās zemes platība: | 0.0000 |

Lietošanas mērķi

| Mērķis | Kods | Platība | Platības mērvienība |
|-----------------------------------|------|---------|---------------------|
| Individuālo dzīvojamo māju apbūve | 0601 | 0.1914 | ha |

Apgrūtinājumi

| Nr. | Reģistrācijas datums | Tips | Apraksts | Platība | Mērv. |
|-----|----------------------|------------|--|---------|-------|
| - | 01.02.2025 | 8317030100 | Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam | 0.0013 | ha |
| - | 01.02.2025 | 7312050101 | eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem | 0.0013 | 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 | 76520050624 | 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: 76520050644

Plāns izgatavots pamatojoties uz Līvānu novada domes, Nekustamo īpašumu un zemes lietu komisijas 2024.gada 19.aprīļa sēdes protokolu Nr.1.3.14/24/13(3) p.3. "Par nekustamā īpašuma ierakstīšanu zemesgrāmatā uz Līvānu novada pašvaldības vārda."

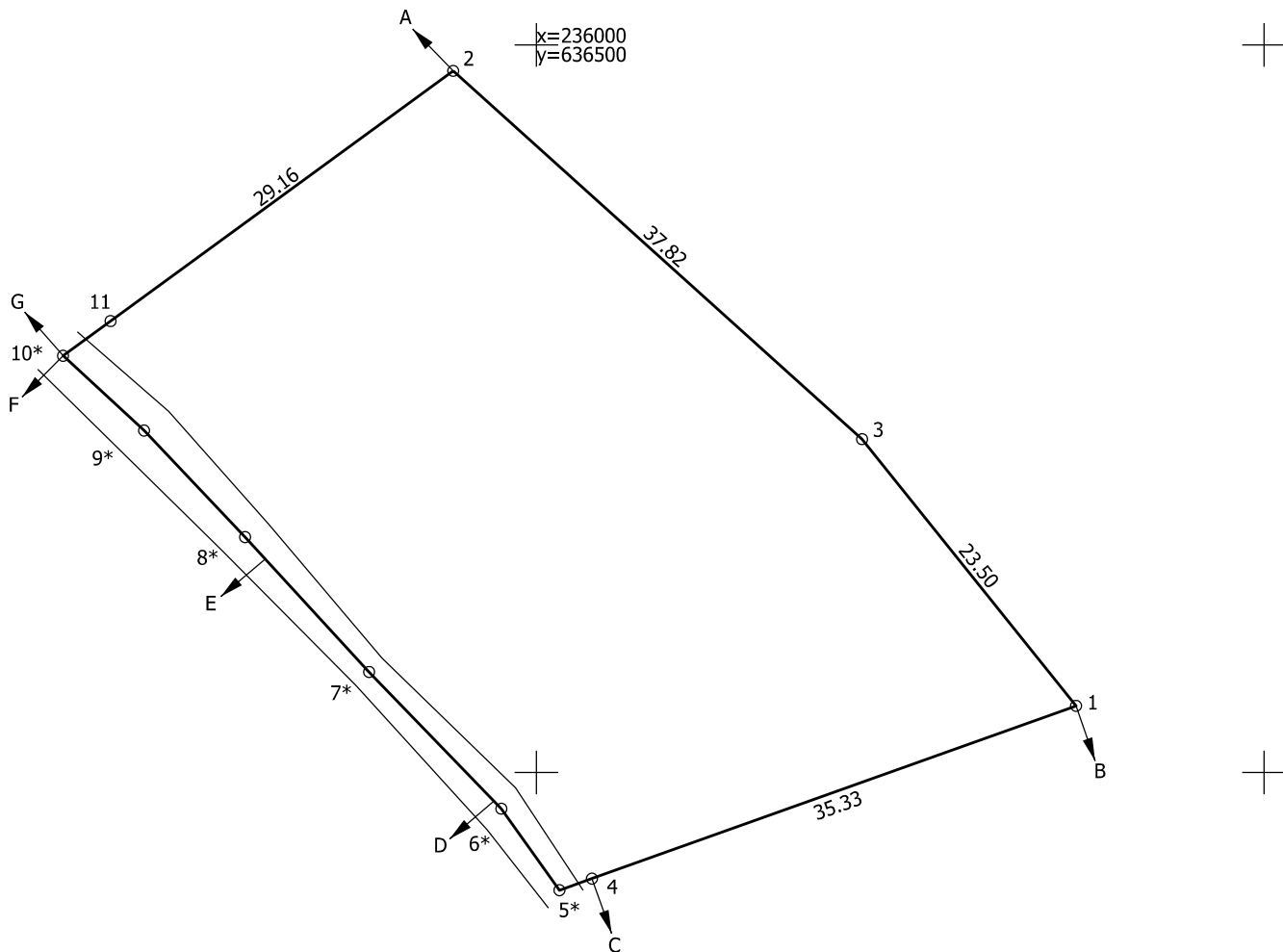
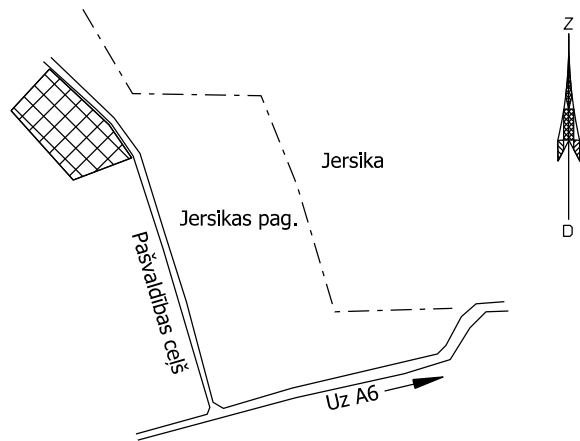
Robežas noteiktas: 2024. gada 7. novembrī.

Plāna mērogs 1: 500

Zemes vienības platība: 0.1914 ha

ZEMES VIENĪBAS IZVIETOJUMA SCHEMA

ZEMES VIENĪBA UZMĒRĪTA
LKS-92 TM
Mēroga koeficients 0.999828



Robežojošo zemes vienību saraksts:

- no A līdz B: 76520050585 - Koplietošanas ceļš d/s Dimanti
- no B līdz C: 76520050239 - "Upītes"
- no C līdz D: 76520050250 - Dimanti
- no D līdz E: 76520050251
- no E līdz F: 76520050580
- no F līdz G: 76520050579
- no G līdz A: 76520050234 - "Gobas"

Zemes vienības platība: 0.1914 ha

Zemes robežu plāns

76520050644

Plāna mērogs 1: 500

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. *155*

Māris Poikāns

vārds, uzvārds

010378-11013

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no
2021. gada 20. decembra

datums

Sertifikāts piešķirts
2021. gada 20. decembrī

datums

Sertifikāts derīgs līdz
2026. gada 19. decembrim

datums



Dainis Junsts

LĪVA vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors