

Nekustamā īpašuma novērtējums
Pasūtītājs: Līvānu novada dome

Līvānu novads, Līvāni, Jāņa iela 35

Kadastra Nr. 7611 001 0015



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

Rīga, 2023. gada 14. aprīlis
Reģ. Nr. V/23-1251

Par nekustamā īpašuma
Līvānu novadā, Līvānos, Jāņa ielā 35
novērtēšanu

Līvānu novada domei

Godātie domes pārstāvji!

Pēc Jūsu pasūtījuma mēs esam veikuši nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 7611 001 0015, kas atrodas **Līvānu novadā, Līvānos, Jāņa ielā 35**, un reģistrēts Līvānu pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 10000660678— zemes ar kopējo platību 1174 m², novērtēšanu.

Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam – Līvānu novada domei – slēdzienu par vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību atbilstoši Publisku personu mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem un atbilstoši Vērtēšanas standarta LVS 401-2013 prasībām.

Vērtējums paredzēts Pasūtītāja vajadzībām. Vērtējums nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

Darām Jums zināmu, ka nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 7611 001 0015, kas atrodas **Līvānu novadā, Līvānos, Jāņa ielā 35**, 2023. gada 29. martā aprēķinātā **tirgus vērtība ir EUR 4 200 (četri tūkstoši divi simti eiro)**.

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

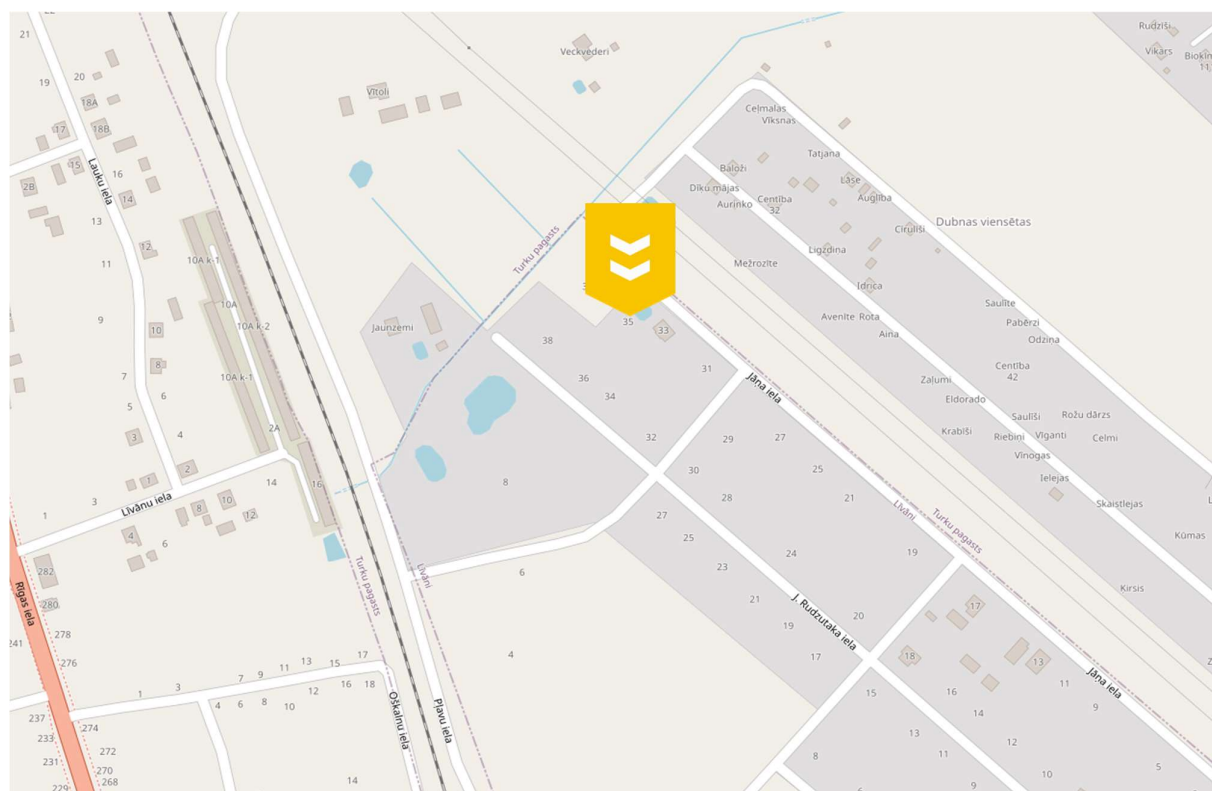
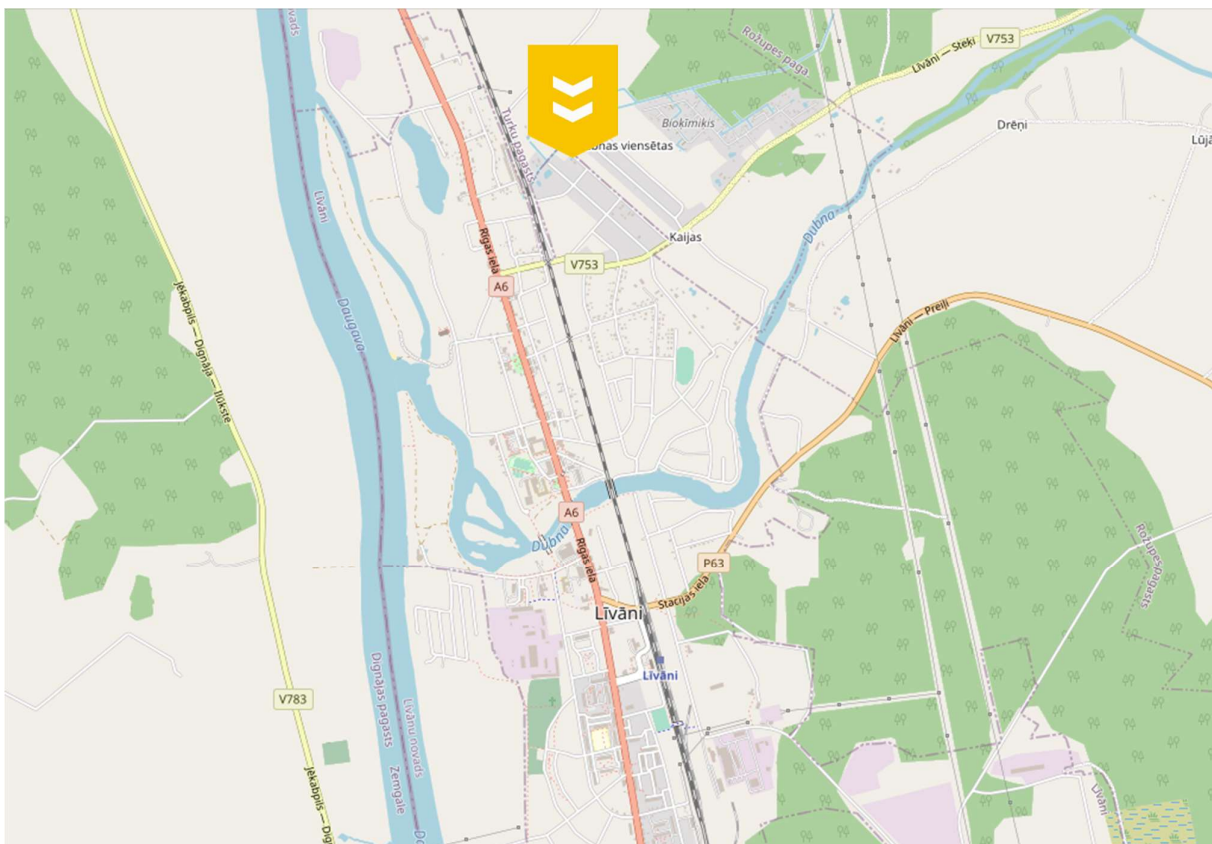
Saturs

1. Vērtēšanas objekta novietojums kartē.....	4
2. Vērtēšanas objekta fotoattēli	5
3. Galvenā informācija	6
4. Vērtēšanas objekts.....	7
5. Vērtēšanas objekta raksturojums.....	7
6. Vērtību definīcijas	8
7. Tirgus 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. Vērtēšanas objekta pārdošanas iespējas	14
13. Neatkarības apliecinājums	14
14. Slēdziens	14

Pielikumi

1. Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori
2. Iesniegto dokumentu kopijas
3. Vērtētāju licenču un sertifikātu kopijas

1. Vērtēšanas objekta novietojums kartē



Avots: © OpenStreetMap contributors

2. Vērtēšanas objekta fotoattēli



Zemes gabals, skats no ielas



Skats no ielas



Iebraucamais ceļš



Zemes gabals



Zemes gabals



Zemes gabals



Zemes gabals



Piebraucamais ceļš

3. Galvenā informācija

Vērtēšanas objekts	Zemes gabals 1174 m ² platībā
Vērtēšanas mērķis	Noteikt īpašuma tirgus vērtību
Īpašuma adrese	Līvānu novads, Līvāni, Jāņa iela 35
Kadastra numurs	7611 001 0015
Zemesgrāmatu nodaļuma Nr.	10000660678
Īpašuma tiesības uz zemi	Līvānu novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000065595.
Vērtēšanas objekta sastāvs	Kopējā platība
zemes vienība (kadastra apzīmējums 76110010614)	1174 m ²
Apgrūtinājumi	Nav reģistrēti.
Esošais izmantošanas veids	Zemes gabals, brīvs no apbūves. Izmantošanas veids saskaņā ar Līvānu pilsētas teritorijas plānojumu- Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorija ārpus pilsētas centra DzS2.
Labākais izmantošanas veids	Zemes gabala izmantošana atbilstoši Līvānu pilsētas teritorijas plānojumā noteiktajam lietošanas mērķim. Zemes gabals piemērots dzīvojamās mājas būvniecībai.
Vērtēšanas gaitā izmantotā informācija	• Zemesgrāmatas nodaļuma izdrukā; • VZD Kadastra pārlika informācija; • Zemes robežu plāns.
Tirgus vērtība	EUR 4 200
Apskates un vērtības noteikšanas datums	2023. gada 29. marts.
Īpašie pieņēmumi	-

4. Vērtēšanas objekts

Novērtējums sniegts nekustamam īpašumam ar kadastra Nr. 7611 001 0015, kas atrodas **Līvānu novadā, Līvānos, Jāņa ielā 35** un reģistrēts Līvānu pilsētas zemesgrāmatas nodaļuma Nr. 10000660678.

Vērtējumā ar vērtēšanas Objektu tiek saprasts:

- **zemes vienība 1174 m² platībā (kadastra apzīmējums 76110010614),**

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

5. Vērtēšanas objekta raksturojums

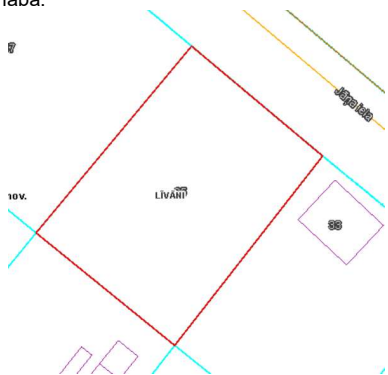
5.1. Vērtēšanas objekta atrašanās vieta

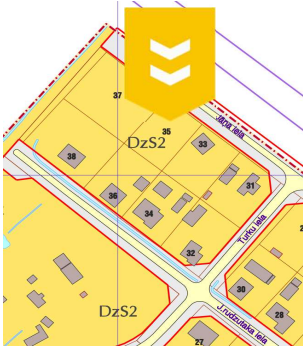
Līvāni ir pilsēta Latgalē, Līvānu novada centrs. Atrodas Daugavas labajā krastā, cauri pilsētai tek Dubna, kas Līvānos ieplūst Daugavā. Līvāni ir transporta mezgls- cauri pilsētai iet autoceļi A6 un P63, kā arī dzelzceļa līnija Rīga-Daugavpils (stacija Līvāni). Attālums līdz Jēkabpili- 28 km, līdz Preiļiem- 36 km, līdz Rīgai- 170 km. Iedzīvotāju skaits ~ 8 000.

Vērtējamais objekts atrodas Līvānu pilsētas nomalē, privātmāju dzīvojamā rajonā, starp Jāņa, J. Rudzutaka ielām un pilsētas teritorijas robežu. Vērtēšanas objekts novietots kvartāla malā. Apbūvi apskatāmā objekta tuvumā veido dzīvojamās mājas, neapbūvēta zeme, dārzkopības sabiedrības Centība teritorija. Novietojums pilsētā ir apmierinošs.

Piebraukšana pie objekta no Dzirnāvu ielas, pa Jāņa ielu, kas klāta ar gransts segumu ar mazu autotransporta un gājēju kustību. Piekļūšana ir apmierinoša.

5.2. Zemes raksturojums

Kadastra apzīmējums	76110010614
Zemesgabala platība	1174 m ²
Forma, izvietojums	Taisnstūra formas zemes gabals, ar vienu malu ~ 29 m robežojas ar Jāņa ielu, ar pārējām malām robežojas ar blakus esošajiem apbūves zemes gabaliem. Piebraukšana pie objekta laba.  
Reljefs	Līdzens

Lietošanas mērķis, saskaņā ar Līvānu pilsētas teritorijas plānojumu	 DzS2 Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorija ārpus pilsētas centra
Sastāvs/labiekārtojums	Apsekojot objektu, tika konstatēts, ka zemes gabals nav nožogots, netiek izmantots, zemes gabals daļēji apaudzis ar krūmājiem.
Apbūve	-
Apgrūtinājumi	-

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/

7. Tirgus situācijas raksturojums un iespējamā pārdošanas termiņa noteikšana

Līvānu pilsētā un tuvumā esošajās dzīvojamās apbūves zemes gabalu vērtību ietekmējošais faktors ir atrašanās vieta, kuru raksturo piebraukšanas iespējas, ceļu stāvoklis, lielo ielu un ceļu tuvums, inženiertehnisko komunikāciju pieejamība. Vēsturiski Līvānu pilsētas dzīvojamās apbūves teritorija ir koncentrējusies starp dzelzceļu un autoceļu Rīga-Daugavpils un Dubnas upi.

Dzīvojamai apbūvei paredzēto zemes gabalu pārdošanas/piedāvājumu cenas ir 2,0-11,0 eur/m². Pēdējo divu gadu laikā ir notikuši 13 darījumi ar dzīvojamās apbūves zemes gabaliem.

Esošajā ekonomiskajā situācijā pieprasījums pēc dzīvojamās apbūves zemes gabaliem Līvānu pilsētā ir mazs un neaktīvs.

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 9 (deviņi) 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, brīvs no apbūves.

Analizējot nekustamo īpašumu tirgus situāciju, atrašanās vietu un apskatītā nekustamā īpašuma raksturu, vērtētāji secina, ka nekustamā īpašuma labākā izmantošana ir atbilstoši Līvānu pilsētas teritorijas plānojumā noteiktajam lietošanas mērķim. Zemes gabals piemērots dzīvojamās mājas būvniecībai.

Īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori.

Pozitīvie:

- Piekļūšana pie zemes gabala ir laba;
- Zemes gabala konfigurācija;
- Zemes gabala platība;
- Iespēja pieslēgties pilsētas inženierkomunikācijām.

Negatīvie:

- Novietojums pilsētas daļā;
- Zemes gabals ir apaudzis ar krūmājiem.

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, lēnākumu 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. Tādējādi 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 šī 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, 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 ņemti 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 (mainījusies situācija tirgū u.tml.). Šo īpašuma vērtības izmaiņu izsauc kādi ārēji, ar pašu īpašumu tiešā veidā nesaistīti apstākļi, kas būtiski ietekmē īpašuma pārdošanas iespējas. Šie vērtību ietekmējošie apstākļi var būt gan tehniskas, gan ekonomiskas dabas.

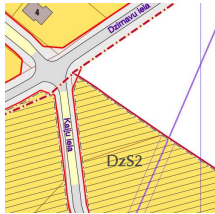
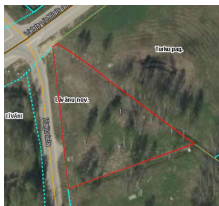
11. Vērtēšanas pieejas izvēle un aprēķinu gaita

Veicot tirgus situācijas izpēti un analīzi, vērtētāji apkopojuši informāciju par līdzvērtīgu zemes īpašumu pārdošanas/ piedāvājuma gadījumiem reģionā. Par salīdzināmiem objektiem vērtētāji ir izvēlējušies trīs pārdotus līdzīgus apbūves zemes gabalus Līvānu pilsētā. 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.

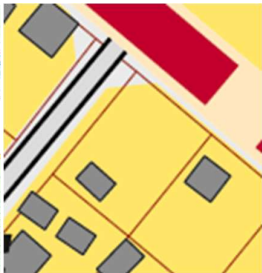
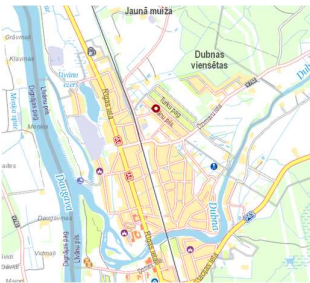
Objekta vērtību nosaka, balstoties uz zemes kopējās platības 1 m² vidējo koriģēto pārdošanas cenu, kuru iegūst no salīdzināmo objektu koriģētajām pārdošanas cenām, ievērtējot cenu izmaiņas, kas saistītas ar katra nekustamā īpašuma novietojumu, platību, labiekārtojumu, sastāvu u.c.

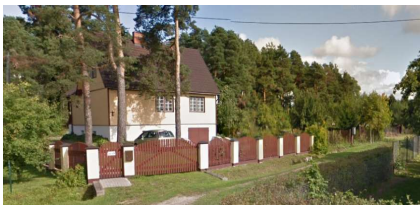
Ienākumu pieejas izmantošana aprēķinos konkrētajā gadījumā nav piemērojama, jo šobrīd reģionā nekustamo īpašumu tirgū nav vērojama tendence līdzīga lietošanas veida īpašumu iegāde iznomāšanai, tādējādi tie praktiski nav piemērojami ienākumu gūšanai.

Salīdzinošie objekti:

Objekts Nr.1		Kaiju iela 1, Līvāni	
			
Pārdevuma laiks		06.2020.	
Pārdevuma cena, EUR		4 500	
Zemes gabala kopējā platība, m²		1 720	
Īss objekta raksturojums		Zemes gabals bez apbūves, bez inženierkomunikācijām, trīsstūrī līdzīgas formas, nav labiekārtots, apaudzis ar kokiem un krūmiem. Atrodas pilsētas nomalē, privātmāju rajonā. Novietojums pilsētā apmierinošs, piebraukšana no Dzirnau ielas pa Kaijas ielu ir vidēji laba. Zemes gabala lietošanas mērķis- savrupmāju apbūves teritorija.	

Objekts Nr.2		Jāņa iela 29, Līvāni, Līvānu nov.	
Pārdošanas laiks		09.2020.	
Pārdošanas cena, EUR		10 000	
Zemes gabala kopējā platība, m²		1 219	
Īss objekta raksturojums		Zemes gabals nopirkts ar apbūvi-vasarnīcu, elektrības pieslēgums, ūdens spice, taisnstūra formas, labiekārtots ar zālāju. Atrodas vasarnīcu ciematā Centība. Novietojums pilsētā apmierinošs, piebraukšana laba. Zemes gabala lietošanas mērķis- savrupmāju apbūves teritorija.	

			
Objekts Nr.3		Jersikas iela 10, Līvāni, Līvānu nov.	
Pārdošanas laiks		09.2020.	
Pārdošanas cena, EUR		12 600	
Zemes gabala kopējā platība, m²		1 068	
Īss objekta raksturojums		Zemes gabals ar inženierkomunikācijām, trapeces formas. Nopircis blakus esošās mājas īpašnieks un pievienojis savam īpašumam. Atrodas pilsētas nomalē, privātmāju rajonā. Novietojums pilsētā apmierinošs, piebraukšana ir laba. Zemes gabala lietošanas mērķis- savrupmāju apbūves teritorija.	

			
---	--	--	--

Aprēķins ar tirgus pieeju:

	Kaiju iela 1, Līvāni, Līvānu nov.	Jāņa iela 29, Līvāni, Līvānu nov.	Jersikas iela 10, Līvāni, Līvānu nov.	VĒRTĒJAMĀIS OBJEKTS
Pārdošanas cena, EUR	4 500	10 000	12 600	
Pārdošanas cenas korigēšana, ievērojot darījuma apstākļus - esošā apbūve, īpašumu apvienošana	0%	0%	-30%	
Pārdošanas cenas korigēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī	5%	0%	0%	
Kopējā korekcija, %	5%	0%	-30%	
Korigētā pārdošanas cena, EUR	4 725	10 000	8 820	

Zemes gabala platība, m ²	1 720	1 219	1 068	1 174
Zemes gabala kopējās platības 1 ha nosacītā pārdošanas cena, EUR/m ²	2,75	8,20	8,26	
Zemes gabala nosacītā pārdošanas cena	4 725	10 000	8 820	

Korigējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības:

Novietojums pilsētā/ kvartālā, apkārtējā infrastruktūra	0%	0%	-5%	
Konfigurācija	20%	0%	0%	
Zemes gabala lielums	10%	0%	0%	
Piebraukšanas/pieklūšanas ērtums	0%	-5%	-5%	
Nodrošinājums ar komunikācijām, to pieejamība	0%	-5%	-10%	
Apgrūtinājumi, traucējumi, apaugums, reljefs	-5%	-20%	-30%	
Uz zemes gabala esošā apbūve	0%	-25%	0%	
Izmantošana/apbūves iespējas	0%	0%	0%	
Labiekārtojums	0%	0%	-5%	
Kopējā korekcija, %	25%	-55%	-55%	
Zemes gabala kopējās platības 1 ha korigētā pārdošanas cena, EUR	3,43	3,69	3,72	3,61
Ar tirgus pieeju aprēķinātā tirgus vērtība, noapaļoti, EUR:				EUR 4 200

12. Vērtēšanas objekta pārdošanas iespējas

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

13. Neatkarības apliecinājums

Nekustamā īpašuma tirgus vērtības aprēķinus veica SIA "Latio". SIA "Latio" piešķirts LĪVA Kompetences uzraudzības biroja izsniegts sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanai Nr.3. Nekustamais īpašums tika apsekots un vērtējums izdarīts balstoties uz tā faktisko stāvokli 2023. gada 29. martā. Nekustamo īpašumu apmeklēja SIA "Latio" pārstāve Baiba Ņērbule. 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.

14. Slēdziens

Darām Jums zināmu, ka nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 7611 001 0015, kas atrodas **Līvānu novadā, Līvānos, Jāņa ielā 35**, 2023. gada 29. martā aprēķinātā **tirgus vērtība ir EUR 4 200 (četri tūkstoši divi simti eiro)**.

Gunārs Kiziks

SIA "LATIO" nekustamā īpašuma vērtētājs

LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.14

Baiba Ņērbule

SIA "Latio" sertificēta 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.



LĪVĀNU NOVADA PAŠVALDĪBA

Reģistrācijas Nr. 90000065595, Rīgas iela 77, Līvāni, Līvānu novads, LV – 5316
tel. 65307250, www.livani.lv e-pasts pasts@livani.lv

Līvānos

Datums skatāms laika zīmogā
Nr. LNP/2.1.6/23/317

Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "LATIO"
Elizabetes iela 21A - 102, Rīga, Latvija,
LV1010
baiba.sapkina@latio.lv

Par īpašuma Jāņa ielā 35, Līvānos, Līvānu novadā novērtēšanu

Sakarā ar pašvaldības īpašuma Jāņa ielā 35, Līvānos, Līvānu novadā ar kadastra numuru 7611 001 0015 atsavināšanu, Līvānu novada pašvaldība lūdz veikt īpašuma novērtēšanu. Īpašums sastāv no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 76110010614.

Pielikumā:

1. Īpašuma Jāņa ielā 35, Līvānos, Līvānu novadā zemesgrāmatas izdruka.
2. Zemes robežu plāni.

Izpilddirektora vietniece

Aija Usāne

Antra Vilcāne, 65307261
antra.vilcane@livani.lv

DAUGAVPILS TIESA**Līvānu pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000660678****Kadastra numurs: 7611 001 0015****Adrese: Jāņa iela 35, Līvāni, Līvānu nov.**

I. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 76110010614). <i>Žurn. Nr. 300005823565, lēmums 07.03.2023, tiesnesis Juris Taukuls</i>		1174 m ²
I. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	No nekustama īpašuma atdalītie zemes gabali, servitūti 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: 2023.gada 28.februāra uzziņa Nr. LNP/2.1.7/23/19. <i>Žurn. Nr. 300005823565, lēmums 07.03.2023, tiesnesis Juris Taukuls</i>		
II. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Atzīmes par maksātnespēju, piedziņas vēršanu, aizliegumiem, pēcmantinieku iecelšanu un mantojuma līgumiem		
<i>Nav ierakstu</i>			
III. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu		Platība, lielums
<i>Nav ierakstu</i>			
III. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Pārgrozījumi 1.iedaļas ierakstos, ierakstu un pārgrozījumu dzēsumi		Platība, lielums
<i>Nav ierakstu</i>			



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
76110010015	-	1174	100000660678	Līvāni, Līvānu novads

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	1174
Kopplatība:	0.1174
Platības mērvienība:	ha
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	5386 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.12.2022; izmantošanai no 2025.gada)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	5386 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.12.2022; izmantošanai no 2025.gada)

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
76110010614	1/1	1174	Jāņa iela 35, Līvāni, Līvānu nov., LV-5316

Kadastrālā vērtība (EUR):	1174
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2023
Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.1174
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	2113 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.12.2022; izmantošanai no 2025.gada)

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.1174
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:	0.1174
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0000

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Individuālo dzīvojamo māju apbūve	0601	0.1174	ha

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

LATVIJAS REPUBLIKA

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: **7611 001 0614**

Plāns izgatavots, pamatojoties uz Līvānu novada domes 2018.gada 29.novembra lēmumu (sēdes protokols Nr.19-9(1), 9.) "Par pašvaldībai piekrītošās zemes noteikšanu".

Robežas noteiktas: 2022.gada 8.novembrī.

Plāna mērogs 1:500.

Zemes vienības platība **0.1174** ha.



SIA „TP aģentūra”

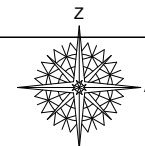
Birojs: Brīvības iela 3B, 2.st., Jēkabpils, Jēkabpils novads,
LV-5201

Tālrunis: +371 26310026

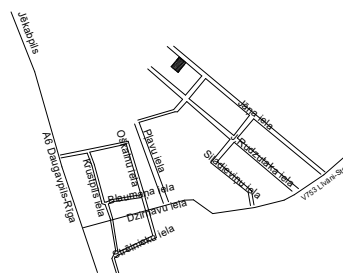
E-pasts: siatpagentura@gmail.com

ZEMES VIENĪBA UZMĒRĪTA
LKS-92 TM

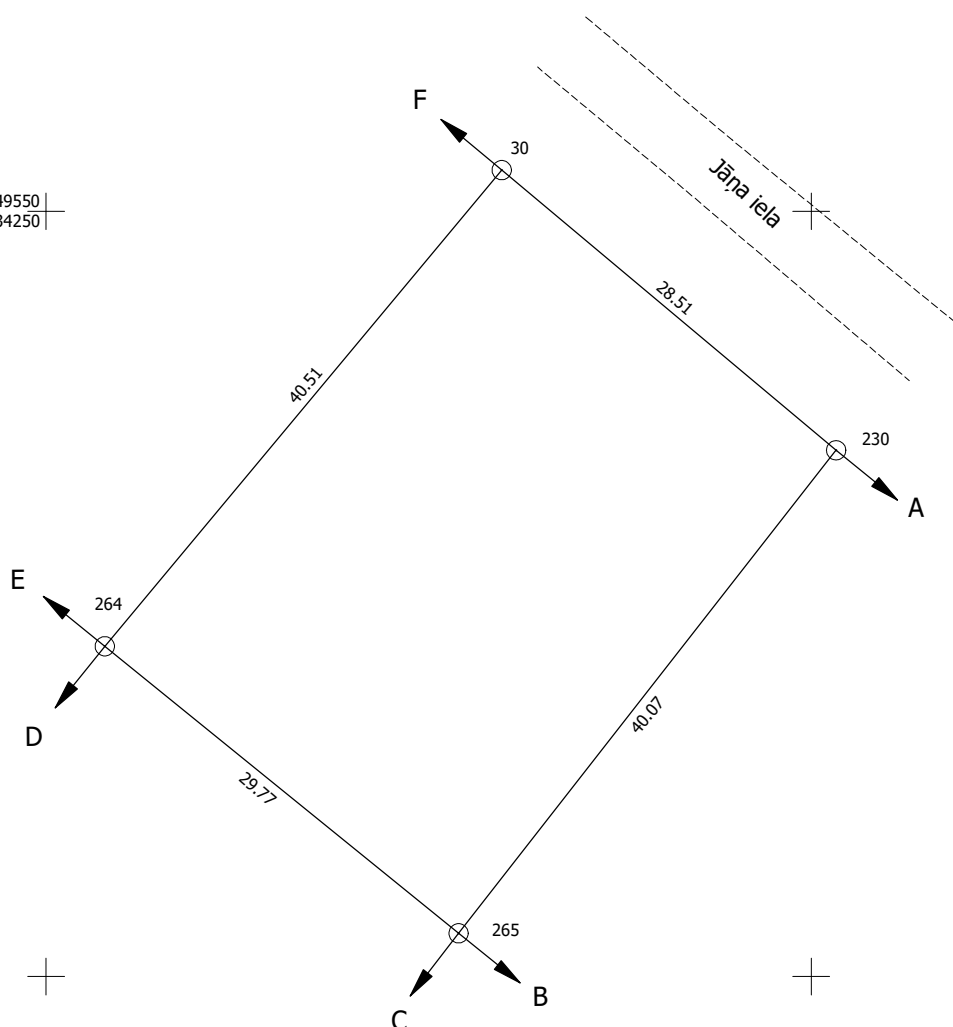
ZEMES VIENĪBAS
IZVIETOJUMA SHĒMA



Mēroga koeficients 0,999820



x=249550
y=634250



Robežojošo zemes vienību saraksts:

no A līdz B: 7611 001 0613 - Jāņa iela 33, Līvāni, Līvānu nov.;
no B līdz C: 7611 001 0629 - J.Rudzutaka iela 34, Līvāni, Līvānu nov.;
no C līdz D: 7611 001 0630 - J.Rudzutaka iela 36, Līvāni, Līvānu nov.;
no D līdz E: 7611 001 0631 - J.Rudzutaka iela 38, Līvāni, Līvānu nov.;
no E līdz F: 7611 001 0615;
no F līdz A: 7611 001 0651.

Zemes vienības platība 0,1174 ha

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

7611 001 0614

Plāna mērogs 1:500

2.lapa no 2

Mērnieks Aivars Meldrājs
sertifikāta Nr.AB0105

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

LATVIJAS REPUBLIKA

SITUĀCIJAS PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: **7611 001 0614**

Plānā attēlota informācija atbilstoši situācijai apvidū 2022.gada 08.novembrī.

Plāna mērogs 1:500.

Zemes vienības platība **0.1174** ha.



SIA „TP aģentūra”

Birojs: Brīvības iela 3B, 2.st., Jēkabpils, Jēkabpils novads,
LV-5201

Tālrunis: +371 26310026

E-pasts: siatpagentura@gmail.com

		ZEMES LIETOŠANAS VEIDU EKSPLIKĀCIJA													
Zemes vienības platība ha	Lauksaimniecībā izmant. zeme	TAJĀ SKAITĀ				Meži	Krūmāji	Purvi	Ūdens objektu zeme	TAJĀ SKAITĀ		Zeme zem ēkām un pagalmiem	Zeme zem ceļiem	Pārējās zemes	
		Arāmzeme	Augļu dārzi	Plavas	Ganības					Zem ūdeņiem	zem zivju dīķiem				
0.1174	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.1174	-	-	

