

Nekustamā īpašuma novērtējums
Pasūtītājs: Līvānu novada dome

Līvānu novads, Rožupes pagasts

Kadastra Nr. 7666 010 0252



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

Rīga, 2023. gada 05. septembris
Reģ. Nr. V/23 - 2692

Par nekustamā īpašuma
Līvānu novadā, Rožupes pagastā
novērtēšanu

Līvānu novada domei

Godātie domes pārstāvji!

Pēc Jūsu pasūtījuma mēs esam veikuši nekustamā īpašuma ar kadastra Nr.7666 010 0252, kas atrodas **Līvānu novadā, Rožupes pagastā**, un reģistrēts Rožupes pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 100000714757 – zemes gabala, kas sastāv no lauksaimniecībā izmantojamās zemes, ar kopējo platību 1,25 ha, novērtēšanu.

Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam – Līvānu novada domei – slēdzienu par vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību atsavināšanas vajadzībām. Vērtējums ir pamatots ar labākā izmantošanas veida koncepciju atbilstoši tirgus vērtības definīcijai.

Vērtējums paredzēts Pasūtītāja pašu vajadzībām. Vērtējumu nedrīkst izmantot citiem mērķiem, citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

SIA „Latio” kā uzņēmēj sabiedrība un atsevišķi tās vērtētāji nav ieinteresēti palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību. Ar šo apliecinām, ka mums nav ne pašreizējas, ne arī perspektīvas personīgās ieinteresētības novērtējamajā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas saistītas ar vērtējamo objektu.

Darām Jums zināmu, ka nekustamā īpašuma **Līvānu novadā, Rožupes pagastā**, 2023. gada 22. augustā, aprēķinātā **tirgus vērtība ir EUR 4 400 (četri tūkstoši četri simti eiro)**.

Ar cieņu,

Edgars Šīns

SIA "Latio" valdes priekšsēdētājs

LĪVA Kompetences uzraudzības biroja izsniegts sertifikāts
nekustamā īpašuma vērtēšanai Nr.3

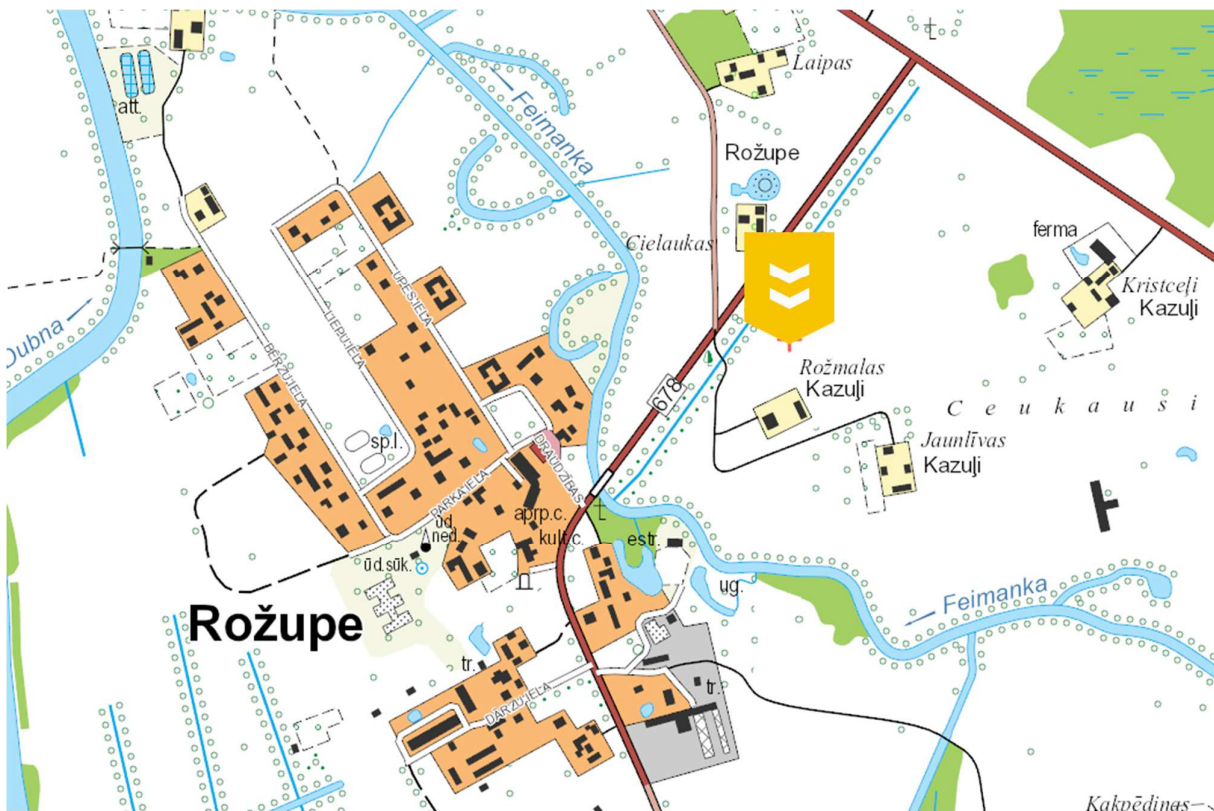
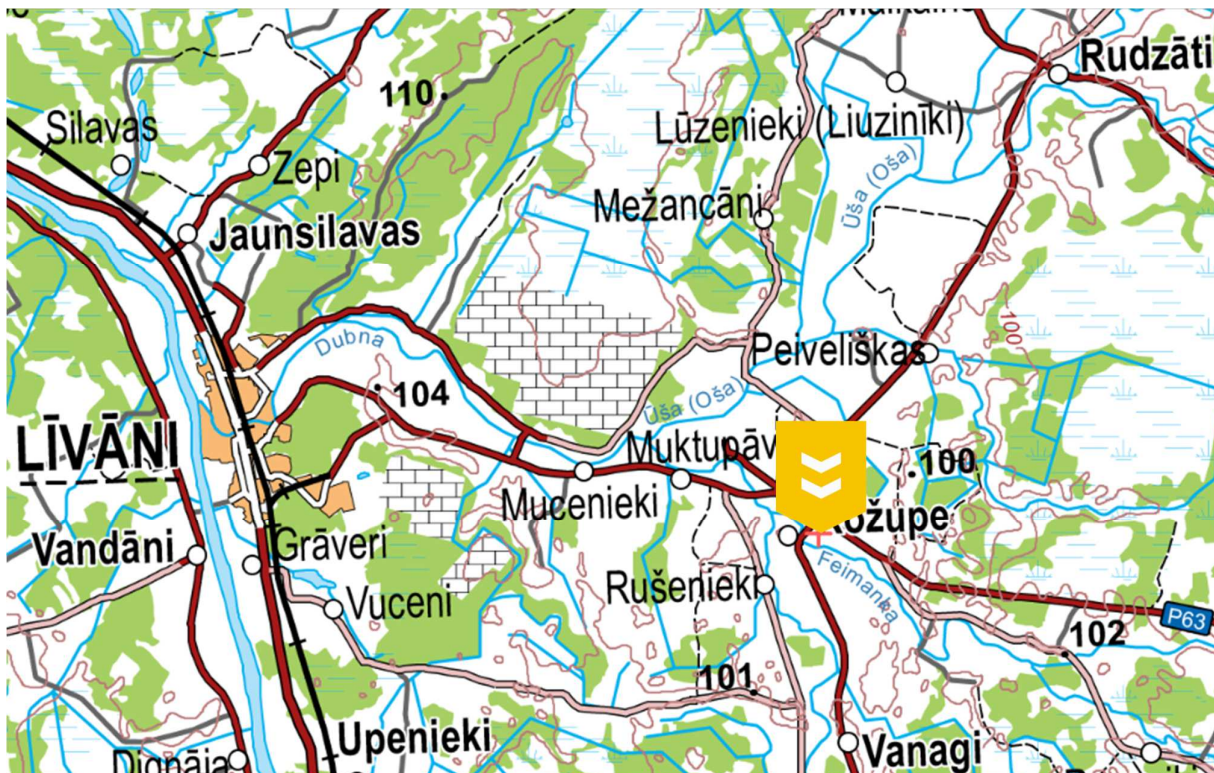
Saturs

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. Tirdzniecības 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



Valsts vietējais autoceļš



Piebraukšana pa servītūta ceļu



Zemes vienība ar piebraucamo ceļu



Zemes vienība

3. Galvenā informācija

Vērtēšanas objekts	Zemes gabals 1,25 ha kopplatībā- lauksaimniecībā izmantojamā zeme
Vērtēšanas mērķis	Noteikt īpašuma tirgus vērtību
Īpašuma adrese	Līvānu novads, Rožupes pagasts
Kadastra numurs	7666 010 0252
Zemesgrāmatu nodalījuma Nr.	100000714757
Īpašuma tiesības uz zemi	Līvānu novada dome, reģistrācijas numurs 90000065595
Vērtēšanas objekta sastāvs	
Zemes gabals (kadastra numurs 7666 010 0252)	1,25 ha platībā
Aprūtinājumi	<i>VZD Kadastra datos reģistrētie:</i> 1. vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu 1.2500 ha; 2. ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos 0.1300 ha.
Esošais izmantošanas veids	Lauksaimniecībā izmantojamā zeme.
Labākais izmantošanas veids	Atbilst esošajam.
Tirgus vērtība	EUR 4 400
Apskates un vērtības noteikšanas datums	2023. gada 22. augusts.
Īpašie pieņēmumi	Nav.

4. Vērtēšanas objekts

Novērtējums sniegts nekustamam Īpašumam ar kadastra Nr.7666 010 0252, kas atrodas **Līvānu novadā, Rožupes pagastā** un reģistrēts Rožupes pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 100000714757.

Vērtējumā ar vērtēšanas Objektu tiek saprasta:

Zemes gabals 1,25 ha platībā (kadastra numurs 7666 010 0252).

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

Vērtēšanas gaitā izmantotā informācija

Vērtētājiem tika iesniegti sekojoši dokumenti:

- Zemesgrāmatas nodalījuma izdruka;
- VZD Kadastra pārlūka informācija.


5. Vērtēšanas objekta raksturojums

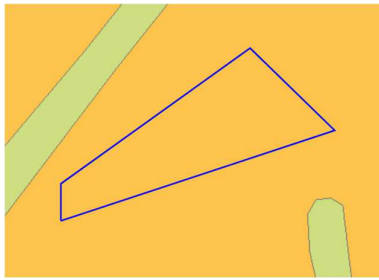
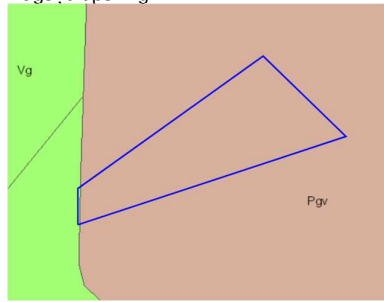
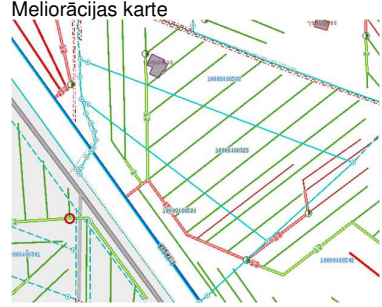
5.1. Vērtēšanas objekta atrašanās vieta

Rožupe, agrāk arī Rožanova, ir ciems Līvānu novada Rožupes pagastā, pagasta centrs. Izvietojies pagasta austrumdaļā pie Feimankas ietekas Dubnā pie autoceļa P63 11,5 km no novada centra Līvāniem un 182 km no Rīgas. Rožupē atrodas pagasta pārvalde, pamatskola, kultūras nams, bibliotēka, veselības punkts, pasts, veikals, vairāki uzņēmumi. Apdzīvotā vieta izveidojusies ap bijušajām Rožanovas un Voļas pusmuižām; izaugusi pēckara gados kā kolhoza «Rožupe» un ciema padomes centrālais ciemats.

Piekļūšana pie objekta pa servitūta grants ceļu – caur blakus esošo zemes gabalu.

5.2. Zemes raksturojums

Kadastra apzīmējums	76660100252
Zemesgabala platība	1,25 ha
Forma, izvietojums, sastāvs	 <p>Trapeces formas zemes gabals. Piekļūšana pa servitūta grants ceļu caur blakus esošo zemes gabalu. Sastāvs pēc VZD datiem: lauksaimniecības zeme 1,24 ha, zem ceļiem 0,01 ha.</p>

<p>LIZ kvalitāte: novērtējums 40 balles.</p> 	<p>Augšņu tips: Pgv.</p> 	<p>Meliiorācijas karte</p> 
<p>Apgrūtinājumi</p>	<p>1.vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu 1.2500 ha; 2.ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos 0.1300 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 piespiedības. /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

Pēdējo gadu laikā zemes cenas lauksaimniecībā izmantojamai zemei reģionā pieaugušas. Pēdējo gadu laikā pieaugusi vietējo zemnieku interese par zemes iegādi. Zemnieku saimniecības iegādājas savām saimniecībām blakus esošus zemes gabalus, lai optimizētu tehnikas, degvielas un darba roku izmantošanu.

Ļoti bieži tās ir zemes platības, kas līdz šim tikušas nomātas un jau iesaistītas lauksaimnieciskā ražošanā, paša pircēja apsaimniekotas un labi pazīstamas.

Pašlaik reģionā piedāvājumā esošo zemes ģpašumu cenas ir robežās no 2500 – 4500 EUR/ha, atkarībā no zemes kvalitātes, sastāva, konfigurācijas, atrašanās vietas, labiekārtojuma un starpgabalainības. Tirgū pārsvarā tiek piedāvāti nelielas platības, līdz 20 ha, zemes ģpašumi. Lielas platības zemes gabalus (30-100 ha), kas tiek apstrādāti, pārsvarā iegādājas lielie l/s uzņēmumi un investīciju firmas. Vidējās pārdošanas/piedāvājuma cenas ir: 2500 - 4500 EUR/ha. Vērtētāji uzsver, ka augstākās cenas tiek maksātas par ģpašumiem, kas ir kvalitatīvi un lauksaimnieciskai ražošanai atbilstoši. Pircēji rūpīgi izvērtē daudzus vērtību ietekmējošus faktoros – auglība, novietojums jau tuvumā esošām apsaimniekotām zemēm, iespējami līdzens reljefs, ērti un nestspējīgi piebraukšanas ceļi, funkcionējoša meliorācija, zemes koptība (apstrādātība), viengabalainība. Savukārt krietni mazāka interese ir par nesakoptiem, vairākus gadus aizlaistiem ģpašumiem. Neapstrādāti, krūmiem aizauguši ģpašumi maksā par 40–50% mazāk, zemes gabali ar bojātu meliorācijas sistēmu – vēl mazāk, ņemot vērā turpmākajos gados ieguldāmos līdzekļus zemes sakārtošanai un ražošanas spējas atjaunošanai. Lauksaimniecības zemju sektors ir stabils, zemes cenas pieaugums būs pastāvīgs, bet tā lielums atkarīgs no ES un valsts atbalsta, kopējās ekonomikas atlabšanas tempiem, arī iedzīvotāju skaita, eksporta spējas.

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 ģpašuma vērtība būs visaugstākā. Ar likumu aizliegts vai reāli neiespējams ģpašuma izmantošanas veids nevar būt uzskatāms par efektīvāko /LVS 401-2013/.

Vērtēšanas objekta esošais izmantošanas veids: lauksaimniecībā izmantojamā zeme.

Analizējot nekustamo ģpašumu tirgus situāciju, atrašanās vietu un apskatītā nekustamā ģpašuma raksturu, vērtētāji secina, ka nekustamā ģpašuma esošais izmantošanas veids atbilst labākajam izmantošanas veidam.

Ģpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori.

Pozitīvie:

- lauksaimniecības zemju pieprasījums pārsniedz piedāvājumu;
- lauksaimniecības zemei ir labas kvalitātes balles.

9. Vērtēšanā izdarītie pieņēmumi un atrunas

Vērtējuma aprēķini tiek veikti pieņemot, ka:

- nekustamais ģpašums ir brīvs no ģres līgumiem un ģpašumā deklarētām personām, vai ir saņemts notariāli apliecināts deklarēto personu apliecinājums par dzīves vietas deklarēšanas maiņu vērtēšanas objekta atsavināšanas gadījumā;
- ar šo nekustamo ģpašumu nav izdarīts galvojums;
- nekustamā ģpašumā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi (ģpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- nekustamais ģpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk., par nekustamā ģpašuma (zemes) nodokļa un ģpašuma 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

gadījumā. Ja vērtēšanas uzdevums ir tirgus vērtības aprēķins, lenākumu kapitalizācijas vai naudas plūsmas diskontēšanas pieeju jābalsta uz tirgū pastāvošajiem reālās naudas plūsmas un peļņas normas lielumiem. Ņemot vērā tendences reģiona nekustamo īpašumu tirgū, kas liecina, ka lauku viensētas iegādājas nevis lenākumu gūšanai, bet gan pašu vajadzībām, vērtētāji uzskata, ka lenākumu pieejas aprēķins šobrīd neatspoguļotu tirgus situāciju, tādejādi aprēķinos pieeja netiek pielietota.

Izmaksu pieeja

Izmaksu pieejas gaitā tiek veikta salīdzināšana, un tās pamatā ir pieņēmums, ka zinošs ieguldītājs nemaksās par īpašumu vairāk, kā naudas summu, par kuru viņš varētu iegūt līdzvērtīgu zemes gabalu un uzcelt līdzīgas kvalitātes un pielietojuma ēku.

Izmaksu pieejas ietvaros tiek aprēķināta zemes gabala uzlabojumu aizvietošanas vai aizstāšanas vērtība, no kuras tiek atņemts nolietojums, un iegūtajam rezultātam tiek pieskaitīta zemes vērtība.

Aprēķinu gaitā ar izmaksu pieeju, tiek veiktas sekojošās darbības:

- Tiek aprēķināta zemes gabala tirgus vērtība, pieņemot, ka tas ir bez jebkādiem uzlabojumiem un var tikt izmantots atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam;
- Aprēķinātas nepieciešamās zemes gabala uzlabojumu aizvietošanas izmaksas;
- Aprēķināts fiziskā nodiluma, funkcionālās novecošanās vai ārējo faktoru radītais nolietojums;
- No uzlabojumu aizvietošanas izmaksām tiek atņemts nolietojums, tādējādi iegūstot zemes gabala uzlabojumu atlikušo aizvietošanas vērtību;
- Pie iegūtās atlikušās aizvietošanas vērtības tiek pieskaitīta zemes vērtība, tādējādi iegūstot īpašuma vērtību.

Lietojot izmaksu pieeju, visi parametri tiek ņemtiem no atklāta tirgus datiem. Būvniecības izmaksas tiek noteiktas izvērtējot vidējās būvniecības izmaksas vērtēšanas brīdī, bet zemesgabala vērtība aprēķināta ar tirgus pieeju.

Vērtības zudumus veido sekojošas nolietojumu formas:

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

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


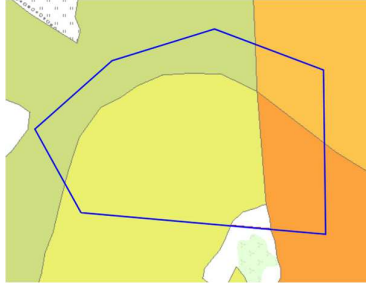
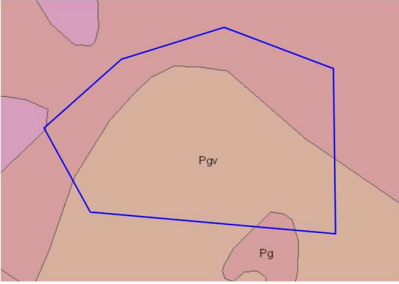
Ekonomiskais (ārējais) nolietojums - raksturo objektu iespaidojošo ārējo apstākļu izmaiņas (mainījies situācija tirgū u.tml.). Šo īpašuma vērtības izmaiņu izsauc kādi ārēji, ar pašu īpašumu tiešā veidā nesaistīti apstākļi, kas būtiski ietekmē īpašuma pārdošanas iespējas. Šie vērtību ietekmējošie apstākļi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




11. Vērtēšanas pieejas izvēle un aprēķinu gaita

Ņemot vērā vērtēšanas objekta raksturu, izmantošanas veidu un pieejamo tirgus informācijas apjomu, vērtētāji uzskata, ka vērtēšanas objekta vērtību iespējams noteikt, izmantojot tirgus pieeju.

lenākumu pieeja zemes gabala vērtības aprēķinā netiek izmantota, jo vērtētājiem trūkst ticamas informācijas par zemes nomas darījumiem ar līdzvērtīgiem zemes gabaliem.

Salīdzinošie objekti:

Objekts Nr.1	Rožupes pag., Līvānu nov.		
Kadastra numurs	76680070071	Zemes vienību kadastra numuri	76680070110
Pārdošanas cena, EUR	11 000	Pārdošanas laiks	12.2022.
Zemes gabala platība, ha	3,90	Lauksaimniecisko zemju platība, ha	3,70
Mežu zemes, ha	0,00	Tīrumi, ha	3,70
Krūmāju platības, ha	0,00	Gaiņības, ha	0,00
Purvu platības, ha	0,00	Pļavas, ha	0,00
Zemes zem ūdeņiem, ha	0,20	Daudzgadīgie stādījumi (dārzi), ha	0,00
Zem ēkām, ceļiem, pagalmiem, ha	0,00	Pārējās zemes, ha	0,00
LIZ kvalitātes novērtējums ballēs	30	Meliorētas zemes, ha	0,90
LIZ īpatsvars no kopplatības	94,9%	Mežu, krūmu, purvu zemju īpatsvars	0,0%
Objekta kartogrāfiskie materiāli, zemes īpašuma īss raksturojums un ziņas par darījumu			
Daudzstūra formas zemes gabals. Sastāv no aramzemes. Ar ziemeļu malu robežojas piebraucamo ceļu. Piekļūšana apgrūtināša - caur blakus esošajiem zemes gabaliem. Atrodas netālu no Rožupes ciemata. Lauksaimniecības zemes augsni veido Pgv, Pg.			
			
Cena EUR/1 ha pret kopplatību	2821	Cena EUR uz LIZ 1 ha	2973

Objekts Nr.2	Rožupes pag., Līvānu nov.		
Kadastra numurs	76660110079	Zemes vienību kadastra numuri	76660110079
Pārdošanas cena, EUR	5 175	Pārdošanas laiks	06.2022.
Zemes gabala platība, ha	1,85	Lauksaimniecisko zemju platība, ha	1,57
Mežu zemes, ha	0,00	Tīrumi, ha	0,00
Krūmāju platības, ha	0,06	Gaiņības, ha	0,00
Purvu platības, ha	0,00	Pļavas, ha	1,57
Zemes zem ūdeņiem, ha	0,22	Daudzgadīgie stādījumi (dārzi), ha	0,00
Zem ēkām, ceļiem, pagalmiem, ha	0,00	Pārējās zemes, ha	0,00
LIZ kvalitātes novērtējums ballēs	30	Meliorētas zemes, ha	0,00
LIZ īpatsvars no kopplatības	84,9%	Mežu, krūmu, purvu zemju īpatsvars	3,2%
Objekta kartogrāfiskie materiāli, zemes īpašuma īss raksturojums un ziņas par darījumu			
Sešstūra izstieptas formas zemes gabals. Sastāv no pļavas. Ar garākajām malām robežojas ar grāvjiem un zemes piebraucamo ceļu. Piekļūšana apmierinoša. Lauksaimniecības zemes augsnes veido sliktas kvalitātes Tzg- zemā purva kūdras glejas augsne.			
			
Cena EUR/1 ha pret kopplatību	2797	Cena EUR uz LIZ 1 ha	3296

Vērtības aprēķins ar tirgus pieeju:

Faktori korigēšanai	Objekts Nr.1	Objekts Nr.2	Objekts Nr.3	VĒRTĒŠANAS OBJEKTS
Salīdzināmo objektu atrašanās vieta un nosaukumi	Rudzātu pag., Līvānu nov.	Rožupes pag., Līvānu nov.	Rudzātu pag., Līvānu nov.	Rožupes pag., Līvānu nov.
Darījuma/piedāvājuma laiks	12.2022.	06.2022.	03.2023.	
Pārdošanas cena, €	11 000	5 175	17 820	
Pārdošanas cenas korigēšana, ievērojot darījuma apstākļus	0%	0%	0%	
Pārdošanas cenas korigēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī	0%	0%	0%	
Kopējā korekcija, %	0%	0%	0%	
Korigētā pārdošanas cena, €	11 000	5 175	17 820	
Zemes kopējā platība, ha	3,90	1,85	5,40	1,25
Lietderīgi izmantojamā platība, ha	3,70	1,57	4,50	1,24
Lauksaimniecisko zemju īpatsvars objektā %	94,9%	84,9%	83,3%	99,2%
Mežu zemes, krūmāji, ha	0,00	0,06	0,80	0,00
Zemes zem ūdeņiem, purviem, ha	0,20	0,22	0,10	0,00
Zemes zem ēkām, pagalmiem, ceļiem, ha	0,00	0,00	0,00	0,01
Meliorētas zemes, ha	0,90	0,00	0,00	1,24
LIZ kvalitātes novērtējums ballēs	30	30	37	40
Zemes kopplatības pārdošanas cena, €/1ha	2821	2797	3300	
Pārdošanas cena par LIZ 1 ha	2973	3296	3960	
Korigējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības:				
Zemes gabala atrašanās vietas ietekme	0,0%	0,0%	3,0%	
Robežošanās ar krasta līniju	0,0%	0,0%	0,0%	
Piebraukšanas ērtums, servitūti	5,0%	5,0%	0,0%	
Zemes gabala lielums	0,0%	0,0%	0,0%	
LIZ dabīgā auglība, augsnes, iekultivētība	10,0%	10,0%	3,0%	
Korekcija LIZ un nekorigēto zemju attiecību	0,0%	0,0%	0,0%	
Zemes mitruma apstākļi, meliorācijas stāvoklis	0,0%	0,0%	0,0%	
Inženierkomunikāciju pieslēgums	0,0%	0,0%	0,0%	
Izmantošanas iespējas, traucējumi, zemes vienību skaits	0,0%	0,0%	0,0%	
Zemes zem ūdeņiem, purviem	-2,0%	-5,0%	0,0%	
Mežu, krūmāju zemes daudzums un kvalitāte	0,0%	-3,0%	-12,0%	
Kopējā korekcija, %	13,0%	7,0%	-6,0%	
Atkorigētā cena uz LIZ 1ha	3359	3527	3722	3536
Atkorigētās cenas varu koeficienti	33,3%	33,3%	33,3%	100%
Ar tirgus pieeju aprēķinātā zemes gabala tirgus vērtība (noapaļojot) ir, €				4 400

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 2023. gada 22. augustā. Nekustamo īpašumu apmeklēja SIA "Latio" pārstāve Baiba Šapkina. SIA „Latio” kā uzņēmēj sabiedrība un atsevišķi tās vērtētāji nav ieinteresēta palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību. Ar šo apliecinām, ka pamatojoties uz mūsu zināšanām un pārlicību:

- Mūsu saņemto informāciju esam atspoguļojuši patiesi,
- Secinājumi pamatoti uz mūsu personīgo pieredzi un objektīvu analīzi,
- Mūsu darba 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 nekustamā īpašuma **Līvānu novadā, Rožupes pagastā, 2023. gada 22. augustā, aprēķinātā *tirgus vērtība ir EUR 4 400 (četri tūkstoši četri simti eiro).***

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

Baiba Šapkina
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.

LATGALES RAJONA TIESA**Rožupes pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000714757****Kadastra numurs: 7666 010 0252****Adrese: Rožupes pag., Līvānu nov.**

I. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 76660100252). <i>Žurn. Nr. 300005984210, lēmums 26.07.2023, tiesnesis Gunārs Siliņš</i>		1.25 ha
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: 2023.gada 26.jūnija uzziņa par pašvaldībai piekritošo zemes gabalu Nr. LNP/2.1.7/23/52. <i>Žurn. Nr. 300005984210, lēmums 26.07.2023, tiesnesis Gunārs Siliņš</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		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
76660100252	-	521	100000714757	Rožupes pagasts, Līvānu novads

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	521
Kopplatība:	1.2500
Platības mērvienība:	ha
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	521 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	2233 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Prognozētais īpašuma novērtējums (EUR):	521 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	2233 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
76660100252	1/1	521	-

Kadastrālā vērtība (EUR):	521
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	09.05.2023
Nekustamā īpašuma objekta platība:	1.2500
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	40
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	521 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	2233 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	1.2500
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	1.2400
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000

t.sk. Pļavu platība:	1.2400
t.sk. Ganību platība:	0.0000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.0000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0000
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0000
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0000
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0000
Zemes zem ceļiem platība:	0.0100
Pārējās zemes platība:	0.0000

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība	0101	1.2500	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	11.04.2023	7311090900	vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu	1.2500	ha
2	11.04.2023	7312030303	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos	0.1300	ha

Atzīmes

Noteikšanas datums	Apraksts
30.03.2023	Starpgabals - 1.4 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	76660100252	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: **7666 010 0252**

Plāns izgatavots, pamatojoties uz Līvānu novada domes 2020.gada 30.janvāra lēmumu (sēdes protokols Nr.3-12) 12. "Par zemes rezerves fondā ieskaitīto zemes vienību un īpašuma tiesību atjaunošanai neizmantoto zemes vienību Rožupes pagastā atzīšanu par piekrītošu Līvānu novada pašvaldībai un ierakstīšanu zemesgrāmatā uz Līvānu novada pašvaldības vārda".

Robežas noteiktas: 2023.gada 11.aprīlī.

Plāna mērogs 1:2000.

Zemes vienības platība **1.25** ha.

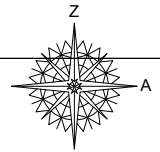


SIA „TP aģentūra”

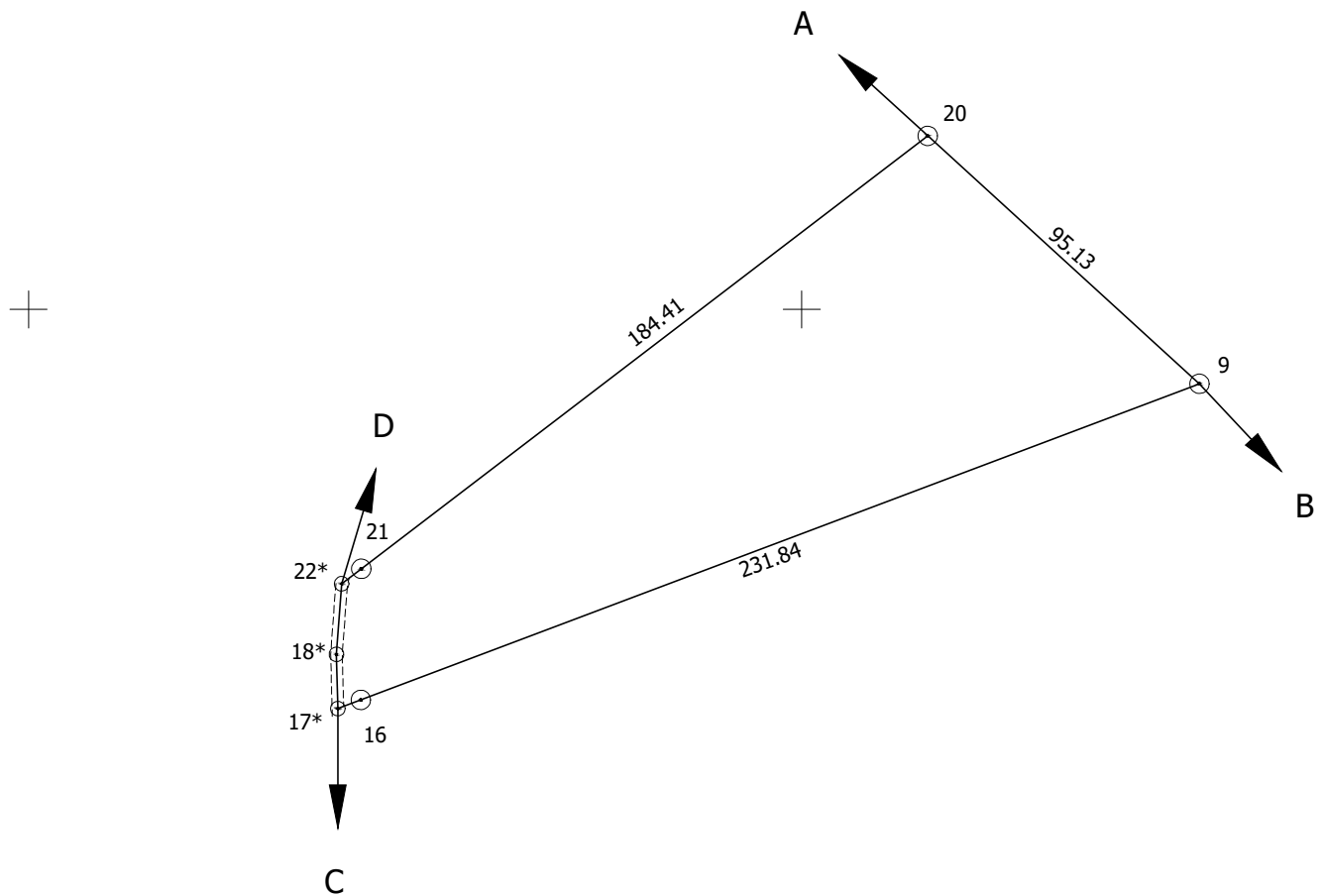
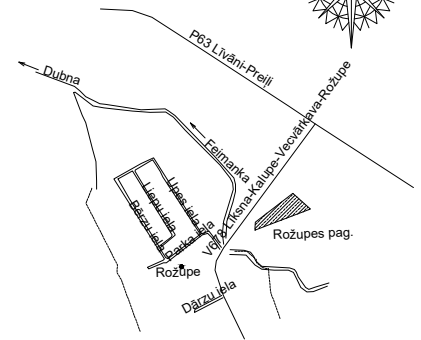
Birojs: Brīvības iela 3B, 2.st., Jēkabpils, Jēkabpils novads,
LV-5201

Tālrunis: +371 26310026

E-pasts: siatpagentura@gmail.com



Mēroga koeficients 0.999861



x=245600
y=646000

Robežojošo zemes vienību saraksts:

- no A līdz B: 7666 010 0245 - "Cielaukas";
- no B līdz C: 7666 010 0255 - "Rožmalas", Kazuļi, Rožupes pag., Līvānu nov.;
- no C līdz D: 7666 010 0249 - "Taurenīši";
- no D līdz A: 7666 010 0251.

Zemes vienības platība 1.25 ha

ZEMES ROBEŽU PLĀNS	7666 010 0252	Plāna mērogs 1:2000	2.lapa no 2
Mērnieks Zane Lapinska-Meldrāja sertifikāta Nr.AB0026	Plāns sagatavots 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

Darbībā sertificēta no

2008. gada 4. septembra

datums

Sertifikāts izsniegts

2018. gada 10. septembrī

datums

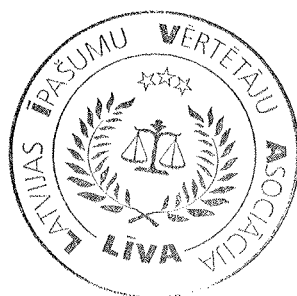
Sertifikāts derīgs līdz

2023. gada 10. septembrim

datums

A. Kandeļe

LĪVA Kompetences uzraudzības biroja
vadītāja



V. Žuromskis

LĪVA valdes priekšsēdētājs

Sertifikāts izsniegts saskaņā ar LĪVA 07.06.2018. Noteikumiem
"Par komersantu darbības uzraudzības un kontroles kārtību īpašumu vērtēšanā".



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