

Atskaite
par nekustamā īpašuma – zemes un apbūves Vidzemes
ielā 31, Līvāni, Līvānu novads novērtēšanu



Pasūtītājs:	VAS „Valsts nekustamie īpašumi”
Novērtēšanas datums:	2026.gada 2.jūnijā

2026.gada 2.jūnijā
Reģ. Nr. S – 26/33

VAS „Valsts nekustamie īpašumi”

*Novērtējuma atskaite un tai pievienotie dokumenti paredzēti
tikai atskaitē uzrādītajam mērķim un nododami tikai ar to
saistītajām fiziskajām un juridiskajām personām.*

SLĒDZIENS

**par nekustamā īpašuma – zemes vienības un apbūves Vidzemes iela 31, Līvāni, Līvānu novads
tirgus vērtību**

Cienītās dāmas, godātie kungi!

Saskaņā ar vispārīgo vienošanos Nr. IZD/2025-VV/1098 un darba uzdevumu, sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs Juris Guntis Vjakse ir veicis nekustamā īpašuma- *zemes vienības un apbūves Vidzemes iela 31, Līvāni, Līvānu novads* (turpmāk tekstā OBJEKTS) novērtējumu, nosakot tā *tirgus vērtību* atbilstoši situācijai īpašumā vērtēšanas datumā.

Atskaitē ar jēdzienu „OBJEKTS” tiek saprasts Latgales rajona tiesas Līvānu pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 100000474879 nostiprināts Latvijas valsts Latvijas republikas finanšu ministrijai, reģ. Nr. 90000014724 piederošs nekustamais īpašums ar kadastra numuru 7611 001 0419, kas sastāv no:

- **zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 7611 001 0419, 0,1259 ha platībā;**
- **būves ar kadastra apzīmējumu 7611 001 0419 001.**

OBJEKTS ir novērtēts saskaņā ar Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013.

OBJEKTA novērtējuma atskaites derīguma termiņš ir 6 (seši) mēneši.

OBJEKTA vērtēšanai izmantotas *tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja*.

Vērtēšanas mērķis: noteikt minētā OBJEKTA visticamāko **tirgus vērtību** atsavināšanas vajadzībām.

**Pēc veiktā novērtējuma 2026.gada 2.jūnijā
visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir
EUR 7 000
(septiņi tūkstoši eiro), t.sk.,**

zemes vērtība ir EUR 3 500 (trīs tūkstoši pieci simti eiro),
apbūves vērtība ir EUR 3 500 (trīs tūkstoši pieci simti eiro).

Kopējā vērtība atbilst visa objekta kā vienota veseluma tirgus vērtībai, zemes un apbūves tirgus vērtības nav uzskatāmas par atsevišķi nodalītu objektu tirgus vērtībām.

Noteiktā vērtība ir piemērojama tikai gadījumā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašumtiesības uz vērtējamo objektu, tā sastāvs un tehniskais stāvoklis atbilst vērtēšanas atskaitē konstatētajam.

Šajā atskaitē tiek uzskatīts, ka īpašniekam ir pilnas tiesības rīkoties ar OBJEKTU, tas ir brīvs no jebkāda veida apgrūtinājumiem vai apķīlājumiem un to var realizēt atklātā un konkurējošā nekustamo īpašumu tirgū. Iegūtie rezultāti nav attiecināmi uz kādu citu datumu.

Vērtēšanas atskaite ir sagatavota, ņemot vērā atskaitē aprakstītos pieņēmumus un ierobežojošos faktorus, kā arī informāciju, ko satur iesniegtās dokumentu kopijas, kuras ir pievienotas atskaitēi pielikumos un ir uzskatāmas par šīs atskaites neatņemamu sastāvdaļu.

SIA „Dzieti” ir neatkarīga firma, un šajā atskaitē ir parādīts labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, ņemot vērā vērtētājiem pieejamo informāciju.

Cieņā

SIA „Dzieti” valdes priekšsēdētājs Juris Guntis Vjakse

DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

SATURA RĀDĪTĀJS

DARBA UZDEVUMS	4
VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS	4
LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.....	6
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS ANALĪZE	6
VĒRTĒŠANAS METODIKA UN VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE	8
VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE	10
VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS.....	11
VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA	12
VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS	13
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS	14
OBJEKTA NOVĒRTĒJUMS AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU	14
NOVĒRTĒJAMĀ UN SALĪDZINĀMO OBJEKTU ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS	16
SECINĀJUMI	21
ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS	21
PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	22

PIELIKUMI (kopijas)

1. pielikums – zemesgrāmatu nodaļuma noraksts;
2. pielikums – zemes robežu, situācijas un apgrūtinājumu plāns;
3. pielikums – ēkas kadastrālās uzmērīšanas lieta;
4. pielikums – informācija par valstij piekritīgo nekustamo īpašumu;
5. pielikums – informatīvā izdruka no VZD Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem;
6. pielikums – kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanai;
7. pielikums – profesionālās kvalifikācijas sertifikāts;
8. pielikums – komersanta reģistrācijas apliecība.

DARBA UZDEVUMS

Noteikt nekustamā īpašuma - zemes vienības un apbūves Vidzemes iela 31, Līvāni, Līvānu novads tirgus vērtību vērtēšanas datumā.

Vērtības definīcija (Latvijas standarts „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013):

Tirgus vērtība- aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdēvēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas. (LVS 401:2013 p.3.12.1.)

VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

Adrese	Vidzemes iela 31, Līvāni, Līvānu novads.
Kadastra numurs	7611 001 0419
Zemes vienības kadastra apzīmējums	7611 001 0419
Īpašumtiesības, īpašumtiesību pamats	Uz 2010.gada 24. marta uzziņa Nr. 38- 17/4721 par nekustamo īpašumu Līvānu novadā, Līvānos, Vidzemes ielā 31(kadastra Nr. 7611 001 0419) zemes vienības kadastra apzīmējums 7611 001 0419. pamata, īpašuma tiesības uz vērtējamo OBJEKTU nostiprinātas Latvijas valstij Finanšu ministrijas personā, reģistrācijas numurs 90000014724.
Apgrūtinājumi	<i>VZD datus reģistrētie apgrūtinājumi:</i> 1.Atzīme – Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam – 0,0011 ha; 2.Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam – 0,0012 ha; 3.Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju – 0,0003 ha; 4.Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju – 0,0011 ha; 5.Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar paštesces kanalizācijas vadu – 0,0014 ha. <i>Apgrūtinājumu plānā reģistrētie apgrūtinājumi uz 03.06.2009:</i> 1.Atzīme - aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju – 0,0005 ha; 2.Atzīme - aizsargjoslas teritorija gar dzelzceļu pilsētās un ciemos – 0,0568 ha; 3.Atzīme - zemes īpašniekam nepiederoša būve – 0,0065 ha. <i>Zemesgrāmatā nav reģistrēti apgrūtinājumi.</i>
ESG faktoru analīze	Dzīvojamai mājai nav energosertifikāta. <i>Avots: Būvniecības informācijas sistēma (2026). Ēku energosertifikātu reģistrs. https://bis.gov.lv/bisp/lv/epc_documents, sk.02.06.2026.)</i> Plūdu riska scenāriji 1/10 gados: nē. Plūdu riska scenāriji 1/100 gados: nē. <i>Avots: Latvijas vides, ģeoloģijas un meteoroloģijas centrs (2026). Plūdu riska informācijas sistēma. https://videscentrs.lv/gmc.lv/iebuve/pludu-riska-informācijas-sistēma, sk.02.06.2026.</i> Ūdenstilpnes krasta erozijas risks: mazs. Ūdens erozijas risks: mazs. Vēja erozijas risks: mazs. Karstuma viļņu risks: mazs. Savvaļas ugunsgrēku risks: mazs. Vētras risks: mazs. Īpaši smagu nokrišņu risks: mazs.
Īres līgums	Nav informācijas.
Vērtējuma pasūtītājs	VAS „Valsts nekustamie īpašumi”

Vērtējuma mērķis	Tirgus vērtības noteikšana atsavināšanas vajadzībām.
Objekta apsekotājs	Juris Guntis Vjakse
Objekta apsekošanas datums	2026.gada 28.maijs.
Informācija par vērtējamo OBJEKTU:	
Domājamās daļas	1/1
Fiskālā kadastrālā vērtība uz 16.01.2026.	4 100 EUR.
Universālā kadastrālā vērtība uz 16.01.2026.	7 648 EUR.
Zemes vienības platība un zemes sadalījums pa lietošanas veidiem	Kopējā platība – 0,1259 ha, Zemes zem ēkām platība – 0,1259 ha.
Zemes vienības konfigurācija	Neregulāra daudzstūra forma.
Zemes vienības reljefs	Līdzens.
Gruntsūdeņu līmenis	Zems.
Zemes vienības lietošanas mērķis	Individuālo dzīvojamo māju apbūve (kods 0601).
Zemes vienības plānotais (atļautais) izmantošanas veids	Saskaņā ar Līvānu novada, Līvānu pilsētas teritorijas funkcionālā zonējuma un aizsargjoslu karti, zemes vienība atrodas Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorijā ārpus pilsētas centra (DzS2).
Zemes vienības raksturojums, labiekārtojums	Zemes vienība nav sakopta, uz tās aug garš zālājs. Zemes vienība nav nožogota.
<i>Apbūves raksturojums: Dzīvojamā māja (kadastra apzīmējums 4415 002 0031 001)</i>	
Dzīvojamās mājas kopējā platība	52,1 m ² .
Dzīvojamās mājas dzīvojamā platība	31,6 m ² .
Dzīvojamās mājas uzbūvēšanas gads	1954.
Stāvu skaits ēkai	Viena stāva.
Ēkas konstrukcijas materiāls (ķieģelis, betons, koks, jaukts)	Pamati – monolītais dzelzsbetons, betons (plātne, lentveida); sienas (vertikālā konstrukcija) – koka baļķi, brusas; pārsegumi – koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu.
Jumta konstrukcijas un pārseguma materiāls	Jumta nesošā konstrukcija – koks; jumta segums – Azbestcements loksnes. Fasāde - azbestcements loksnes, plātnes un paneļi.
Būves tips	11100102 - Individuālās dzīvojamās mājas un vasarnīcas ar koka ārsienām un dārza mājas ar kopējo platību, lielāku par 40 m ²
Galvenais lietošanas veids	1110 - Viena dzīvokļa mājas
Ēkas nosaukums	Dzīvojamā māja.
Dzīvojamās mājas vispārējais stāvoklis	Dzīvojamās mājas fiziskais stāvoklis vērtējams kā slikts. Ēkas fiziskais nolietojums saskaņā ar Valsts zemes dienesta izdruku – V3 - ēka atmierinošā tehniskā stāvoklī. Pēc ēkas apsekošanas dabā, vērtētājs secināja, ka ēka ir sliktā stāvoklī, redzamas būtiskas plaisas ēkas nesošajās konstrukcijās.
Dzīvojamās māja iekštelpu apdare un stāvoklis	Dzīvojamās mājas iekštelpas ir sliktā stāvoklī, redzamas būtiskas nolietojuma pazīmes. Koka griesti, koka grīdas, sienas - tapetes/bez apdares, koka logi un durvis.
Komunikācijas	Ēka ir pieslēgta pie pilsētas centralizētās elektrības. Uz Vidzemes ielas iespējams pieslēgums centralizētajam pilsētas ūdensapgādes un kanalizācijas tīklam.
Ugunsdrošība	Nav ievēroti ugunsdrošības noteikumi.
Apsardze	Nav.
Vai notiek remontdarbi	Nē.
Pašreizējā izmantošana	Vērtējamais OBJEKTS netiek ekonomiski pamatoti izmantots.

Labākais izmantošanas veids	Dzīvojamā māja ar tai funkcionāli saistītu teritoriju, veicot apjomīgus remontdarbus.
Apkārtne, satiksme	OBJEKTS atrodas Līvānu novada, Līvānu pilētā. Apkārtējo teritoriju pamatā viensētu un pilsētas apbūve. Sociālā infrastruktūra vidēji labi attīstīta. Līvānu pilsētā ir vairākas baznīcas, izglītības iestādes, veikali, pagasta pārvalde, slimnīca, VUGD, policija, autoosta, vilciena stacija, tirgus, viesnīca, kultūras nams, parki. Tuvākā starppilsētu autobusu pietura atrodas ~1,5 km attālumā no vērtējamā OBJEKTA, pilsētas centra rajonā. Piekļūšana pie OBJEKTA ir laba, iespējama no Vidzemes ielas puses.
Piezīmes	-

LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota. Labākā un efektīvākā izmantošana var sakrist ar aktīva pašreizējo izmantošanas veidu, vai arī var būt kāds cits alternatīvs izmantošanas veids. (LVS 401:2013 p.3.12.4.)

Labākās un efektīvākās izmantošanas noteikšana ietver šādus apsvērumus:

- lai noteiktu, vai kāda izmantošana ir reāli iespējama, vērā ir ņemami tikai tie apsvērumi, ko par saprātīgiem uzskata tirgus dalībnieki;
- lai atspoguļotu prasību, ka izmantošanai ir jābūt tiesiskai, ir jāņem vērā visi esošie īpašuma lietošanas juridiskie ierobežojumi, piemēram, zonējums;
- prasība, ka izmantošanai ir jābūt finansiāli iespējamai paredz izvērtēt, vai pastāv kāda alternatīva, fiziski iespējama un juridiski pieļaujama izmantošana, kas, ņemot vērā ar īpašuma izmantošanas veida maiņu saistītās izmaksas, tipiskam tirgus dalībniekam nodrošinātu tādu ienesīguma līmeni, kas būtu augstāks un pārsniegtu īpašuma ienesīgumu pie esošās izmantošanas. (LVS 401:2013 p.3.12.6.)

Analizējot nekustamo īpašumu tirgus situāciju, atrašanās vietu un īpašuma raksturu, vērtētājs secina, ka labākais vērtējamā nekustamā īpašuma izmantošanas veids ir savrupmāju apbūve, veicot dzīvojamās ēkas kapitālo remontu vai jaunas dzīvojamās apbūves izveide.

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS ANALĪZE

Lai spētu objektīvi veikt tirgus situācijas analīzi, ir jāvadās no vispārpieņemta atzinuma, ka ekonomikas attīstība ir vienots veselums un izmaiņas vienā no tās sistēmām neizbēgami izsauc izmaiņas kādā citā - tās atrodas mijiedarbībā. Līdzīgi ir arī ar nekustamo īpašumu tirgu, kas atrodas mijiedarbībā ar tādiem faktoriem kā iekšzemes kopprodukts, banku procentu likmes, būvniecības izmaksas, mazumtirdzniecības apgrozījums, darba algas rādītāji, demogrāfiskā situācija, u.c.

Nekustamā īpašuma tirgū izveidojušās noteiktas tirgus segmentu cenu robežas, gandrīz izzuduši spekulatīvi darījumi. Tirgus attīstību bremsējošie faktori nav mainījušies, tie joprojām ir valsts ekonomikas zemie attīstības tempi, aktuālās sociālās problēmas- demogrāfiskā situācija, zemā darba samaksa, bezdarbs. Darījumiem bieži ir piespiedu pārdošanas raksturs un īpašumus izsolēs iegādājas ar bankām saistīti uzņēmumi.

Reģionu pilsētās darījumi pārsvarā notiek ar dzīvokļiem, individuālajām dzīvojamām mājām, tirdzniecības un pakalpojumu objektiem, kamēr laukos - ar lauksaimniecībā un mežsaimniecībā izmantojamām zemēm un lauku viensētām. Lauksaimniecības un mežsaimniecības nozares uzņēmumiem, kas savu saimniecisko darbību veic lauku reģionos, ir brīvāk pieejami apgrozāmie līdzekļi, kurus to īpašnieki izvēlas investēt nekustamajos īpašumos. Pārsvarā tie orientējas uz sev tuvējo zemju iegādi, tādējādi paplašinot savus īpašumus, līdz ar to veicinādami savu uzņēmējdarbību un attīstību.

Kopumā pieprasījums pēc dzīvojamām mājām ir vidējs/zems, kas, galvenokārt, ir saistīts ar darba vietu trūkumu reģionos, kas savukārt veicina iedzīvotāju zemo pirkstspēju un migrāciju uz novadu centriem, kur darba iespējas ir lielākas. Pieprasījumu pēc dzīvojamām mājām nosaka to izvietojums pilsētā/reģionā, inženierkomunikāciju pieejamība un piebraucamo ceļu esamība labā tehniskā stāvoklī. Dzīvojamo māju piedāvājums pārsniedz pieprasījumu. Būtiska nozīme tiek pievērsta komunālo maksājumu līmenim, dzīvojamās mājas fiziskajam stāvoklim un ģeogrāfiskajam izvietojumam.

Tirgū ik pa laikam tiek piedāvāti labi un pieprasījumam atbilstoši piedāvājumi, pieprasītās atrašanās vietās un par atbilstošām cenām. Šādiem īpašumiem ir attiecīga pircēju kategorija, kas ir ieinteresēta īpašumu iegādē. Taču šādu piedāvājumu ir ārkārtīgi maz. Joprojām ir diezgan daudz pārdevēju, kas savus īpašumus mēģina pārdot par tirgus situācijai neatbilstoši augstām cenām. Izvēloties māju, pircēji lielu uzmanību pievērš tās atrašanās vietai, apkārtnējam infrastruktūrai, piemēram, veikaliem, bērnudārzam, skolai. Tāpat būtisks faktors īpašuma izvēlē ir apkures veids un tā izmaksas. Vairāk tiek piedāvātas pagājušā gadsimta otrajā pusē būvētas dzīvojamās mājas ar vidēju/ apmierinošu fizisko un iekšējās apdares stāvokli, kā arī mājas, kurām nepieciešams remonts. Dzīvojamās mājas, kas ir labā fiziskā stāvoklī, vairumā gadījumu tiek piedāvātas par neadekvāti augstām cenām un nekustamā īpašuma tirgū eksponējas salīdzinoši ilgi (vairāk par 1 gadu).

Divu gadu laikā līdz OBJEKTA vērtēšanas brīdim visā Līvānos ir reģistrēti 42 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar zemes un apbūves nekustamajiem īpašumiem, dzīvojamajām mājām. Platībā līdz 100 m² reģistrēti 30 darījumi, cenas svārstās no 16 līdz 765 EUR/m² robežās. Cenas par visu īpašumu svārstās no 1 000 EUR līdz 60 000 EUR. Ņemot vērā vērtējamā OBJEKTA apbūves fizisko stāvokli, tirgus analīzei tika atlasīti pirkuma/pārdevuma darījumi ar zemu m² cenu. Ne visi darījumi atbilst tirgus situācijai. Tirgū vēl aizvien ir sastopami spekulatīvie darījumi. Šie darījumi neatspoguļo esošo tirgus situāciju. *Avots: Cenu Banka (2026). Cenu Banka. <https://cenubanka.lv/lv/objects>, sk.02.06.2026.*

Ņemot vērā vērtējamā OBJEKTA atrašanās vietu, fizisko stāvokli, izmantošanas iespējas, sastāvu un platību, pēc vērtētāja uzskatiem, tā realizācijas iespējas brīvā nekustamo īpašumu tirgū vērtējamas kā ierobežotas.

Analizējot konkrēto nekustamo īpašumu, faktori, kas ietekmē tā vērtību, ir:

- ģeogrāfiskais izvietojums – Līvānu novadā, Līvānu pilsētā ar vidēji labi attīstītu sociālo infrastruktūru, atrodas netālu no dzelzceļa;
- īpašuma sastāvā ir dzīvojamā māja sliktā stāvoklī un zemes vienība;
- zemes kopējā platība – 0,1259 ha, tai skaitā 0,1259 ha zemes zem ēkām platība;
- saskaņā ar Līvānu novada teritorijas funkcionālā zonējuma un aizsargjoslu karti, zemes vienība atrodas Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorijā ārpus pilsētas centra (DzS2);
- komunikācijas: centralizētā elektrība, uz Vidzemes ielas iespējams pieslēgums centralizētajam pilsētas ūdensapgādes un kanalizācijas tīkliem;
- pēc ēkas apsekošanas dabā, vērtētājs secināja, ka ēka ir sliktā stāvoklī, redzamas būtiskas plaisas ēkas nesošajās konstrukcijās;
- ēkas iekšējais apdares stāvoklis vērtējams kā slikts;
- piebraukšanas iespējas vērtējamas kā labas;
- ēkai nav izstrādāts energosertifikāts;
- ESG faktoru ietekme – zema.

Vērtējumā izdarītie pieņēmumi un atrunas:

- īpašums nav ieguldīts uzņēmējdarbības pamatkapitālā;
- ar īpašumu nav izdarīts galvojums;
- tajā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- nekustamais īpašums nav iekļāts vai apgrūtināts ar jebkādiem citiem apgrūtinājumiem, izņemot vērtējumā uzrādītos;

- vērtējamais īpašums var tikt pārdots un nepastāv nekādi apgrūtinājumi īpašumtiesību maiņai.

VĒRTĒŠANAS METODIKA UN VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE

Iepriekšējās šīs atskaites sadaļās ir aplūkota informācija (fiziskie, ekonomiskie un socioloģiskie faktori), uz kuru balstoties tiek izvēlētas vērtēšanas pieejas.

Vērtēšanas pieejas izvēle: saskaņā ar Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana”, pastāv trīs vispārpieņemtas īpašuma vērtēšanas pieejas. Tās ir *Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja (1)*, *Ienākumu pieeja (2)* un *Izmaksu (3) pieeja*.

(1) Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums. Šīs pieejas pirmais solis ir darījumu ar identiskiem vai līdzīgiem aktīviem, kas nesen ir notikuši tirgū, cenu izvērtēšana. Ja pēdējā laikā ir notikuši tikai daži darījumi, var būt lietderīgi izvērtēt identisku vai līdzīgu aktīvu, kas ir paredzēti vai tiek piedāvāti pārdošanai, cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta. Tāpat var būt nepieciešams koriģēt informāciju par citu darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkuras faktisko darījuma apstākļu un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām. Vērtējamam aktīvam un citos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi.

Ar nekustamo īpašumu saistītās tiesības nav viendabīgas. Pat ja zemei un ēkām, uz kurām attiecas vērtējamās tiesības, ir ar citiem tirgū pārdotiem īpašumiem identiskas fiziskās īpašības, to atrašanās vieta būs atšķirīga. Neskatoties uz šīm atšķirībām, tirgus pieeja ir visbiežāk lietotā ar nekustamo īpašumu saistīto tiesību vērtēšanas pieeja.

Lai salīdzinātu vērtējamo objektu ar citu tirgū nesen pārdotu vai vērtēšanas datumā tirgū pieejamu ar nekustamo īpašumu saistīto tiesību pārdevumu vai piedāvājumu cenām, tiek izraudzītas piemērotas salīdzināšanas vienības. Salīdzināšanas vienības, kuras parasti izmanto pārdevumu cenu analīzē, ir aprēķinātā viena ēkas platības kvadrātmetra cena vai zemes hektāra pārdošanas cena. Citas cenu salīdzināšanas vienības, ko izmanto gadījumos, kad dažādiem objektiem ir pietiekami atbilstoši fiziskie raksturlielumi, ir cenas par viesnīcas numuru vai cena par vienu produkcijas vienību, piemēram, par iegūto lauksaimniecības kultūru ražu no hektāra. Salīdzināšanas vienība ir pareiza tikai tad, ja tā ir konsekventi izvēlēta un piemērota katra vērtējamā īpašuma un salīdzināmo objektu analīzē. Jebkurai izmantotajai salīdzināšanas vienībai, ciktāl iespējams, būtu jāatbilst tādai, kādu parasti izmanto attiecīgā tirgus dalībnieki.

Tirgus vērtību nosaka zemākā cena, par kuru būtu iespējams iegādāties labāko alternatīvu, kas var būt līdzīga vai identiska konkrētajai precei vai pakalpojumam. Lai aprēķinātu vērtējamā objekta tirgus vērtību, konkrētā īpašuma raksturojošos parametrus salīdzina ar līdzīgiem, pēc kvalitātes un izmantošanas veida, objektu parametriem, veicot salīdzināmo objektu cenu korekcijas, atbilstoši konstatētajām cenu ietekmējošām parametru atšķirībām. Korekcijas faktori un to lielums parasti balstās uz konkrētā nekustamā īpašuma segmenta ilgtermiņa tirgus izpēti un tirgus vērtību ietekmējošo faktoru izpēti. Būtiskākie aprēķinu gaitā pielietotie faktori - īpašuma tiesību, darījuma (pārdošanas) nosacījumu, finansēšanas nosacījumu, tirgus (darījuma laika) apstākļu faktors, atrašanās vietas, objekta fiziskā raksturojuma (platība, tehniskā stāvokļa, kvalitātes, labiekārtotības, inženierkomunikāciju un citi) faktors, izmantošanas veida un ekonomiskie faktori (nomas līgumi, izmantošanas ierobežojumi, specifiski nodokļi un nodevas).

Nekustamā īpašuma tirgus stāvokļa strauju izmaiņu periodus raksturo krasas cenu svārstības, kas var turpināties vairākus gadus, līdz tirgus atgriezīsies līdzsvarotā stāvoklī. Arī krasas svārstības ekonomikā kopumā var radīt plašas tirgus cenu svārstības. Tirgos ar lejupejošu cenu un zemu pieprasījuma līmeni ne vienmēr būs pietiekams skaits "labprātīgu" pārdevēju. Daži darījumi var saturēt finansiāla vai citāda rakstura piespiedu elementus vai notikt apstākļos, kas samazina vai pat izslēdz dažu pārdevēju vēlēšanos pārdot. Vērtētajam jāievēro šāda tirgus visi būtiskie faktori un

jāizvērtē konkurējošo darījumu vai piedāvājumu ietekme un to atbilstība tirgus vērtības definīcijai. Ziņas par darījumiem, kuri ievērojami atšķiras no vidējā tirgus datiem tiek vai nu atmestas vai ievērtētas ar būtiskāku korekcijas soli.

(2) Ienākumu pieeja

Ar ienākumu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir nākotnes naudas plūsmu pārvēršana vienā lielumā – kapitāla pašreizējā vērtībā.

Ienākumu pieejas ietvaros ietilpst šādas metodes:

- a) ienākumu tiešā kapitalizācija, ar kuru tipiskiem viena perioda ienākumiem tiek piemērota visus riskus aptveroša vai kopējā kapitalizācijas likme,
- b) diskontētās naudas plūsmas metode, ar kuru vairāku nākamo periodu naudas plūsmas ar atbilstošu diskonta likmi tiek kapitalizētas to pašreizējā vērtībā,
- c) dažādi opciju cenu veidošanas modeļi.

Atkarībā no prognozējamās naudas plūsmas periodiskuma ienākumu pieejā pielieto ienākumu naudas plūsmas diskontēšanu vai ienākumu tiešo kapitalizāciju. Ienākumus veido visa veida ienākumi, ko īpašnieks gūst no īpašuma visā tā valdīšanas laikā, kas nekustāmā īpašuma vērtēšanā visbiežāk ir ienākumi no ēku vai zemes nomas maksām, no kā aprēķinu periodos tiek atskaitīti ar šo ienākumu nodrošināšanu saistītie izdevumi.

Ienākumu tiešo kapitalizāciju pielieto īpašumiem, kuriem jau vērtēšanas brīdī tiek prognozēta ilgtermiņā stabila naudas plūsma, kas atbilst objekta labākās un efektīvākās izmantošanas nosacījumiem.

Naudas plūsmas diskontēšanu pielieto īpašumiem, kuriem aprēķinu periodos tiek prognozēta mainīga naudas plūsma (mainīgas ienākumu vai izdevumu pozīcijas). Aprēķinu beigu brīdī jeb reversijas brīdī un periodu skaitu nosaka prognozējot naudas plūsmas stabilizācijas brīdi.

(3) Izmaksu pieeja

Izmaksu pieeju parasti izmanto gadījumos, kad nav pierādījumu par līdzīgu īpašumu darījuma cenām, vai arī kad nav nosakāma ar attiecīgajām īpašnieka tiesībām saistītā faktiskā vai nosacītā ienākumu plūsma. Ar izmaksu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kas balstās uz ekonomikas principu, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par paredzamajām identiskas lietderības aktīva iegādes, vai izveides izmaksas. Šī pieeja ir balstīta uz principu, ka gadījumā, ja nepastāv līdzvērtīga aktīva radīšanai nepieciešamā laika, neērtību, risku vai citu faktoru problēmas, tad cena, ko pircējs tirgū maksātu par vērtējamo aktīvu, nebūtu lielāka par ekvivalenta aktīva iegādes vai izveides izmaksām. Bieži vien vērtējamais aktīvs, ņemot vērā tā vecumu vai nolietojumu, ir mazāk pievilcīgs kā alternatīvs aktīvs, ko būtu iespējams iegādāties vai izveidot. Šādos gadījumos, atkarībā no izvēlētajās vērtības bāzes, var būt nepieciešamas alternatīvā aktīva izmaksu korekcijas.

Īpašuma izmaksu aprēķinu pamatā ir vai nu atjaunošanas izmaksas vai aizvietošanas izmaksas. Atjaunošanas izmaksas ir izmaksas, kas vajadzīgas lai radītu īpašuma faktisku kopiju, izmantojot identiskus materiālus un celtniecības metodes. Atjaunošanas izmaksas praksē pielieto reti, galvenokārt tiek pielietota aizvietošanas izmaksu metode, kas paredz modernu ekvivalentu ar līdzīgu lietderību, izmantojot šobrīd tirgū lietojamus materiālus, konstrukcijas un tehnoloģijas. Bieži vien vērtējamais objekts, ņemot vērā apbūves vecumu, fizisko un funkcionālo nolietojumu, kā arī ārējo faktoru ietekmi, ir mazāk pievilcīgs par modernu ekvivalentu. Šo nolietojuma faktoru ievērtēšanai noteiktajai aizvietošanas izmaksu vērtībai pielieto atbilstošas korekcijas. Aizvietošanas izmaksas tiek noteiktas izvērtējot konkrētā brīža vidējās būvizmaksas.

Vērtības zudumi jeb nolietojumi ir sekojoši:

- a) fiziskais nolietojums ir vērtības zudums, kas radies apbūves ekspluatācijas gaitā no fizisku vai ķīmisku faktoru ietekmes, pārslodzes vai nepareizas ekspluatācijas, nekvalitatīviem materiāliem un tehnoloģijas u. tml,
- b) funkcionālais nolietojums ir vērtības zudums, kas saistīts ar ēku un būvju raksturlielumu neatbilstību pašreizējām tirgus prasībām (plānojuma, platības, apjoma, konstruktīvā risinājuma, inženierkomunikāciju, sanitāro normu un ES direktīvu prasībām),
- c) ārējais nolietojums ir vērtības zudums, kas veidojas ārējo apstākļu iespaidā, kuru novērst nav īpašnieka spēkos. Šie vērtību ietekmējošie apstākļi var būt gan tehniska, gan

ekonomiska rakstura (ekonomiskās situācijas pasliktināšanās valstī, piesātināts tirgus vai arī pārāk dārgi un grūti pieejami kredītresursi, izmaiņas apkārtējā vidē un apbūvē).

Izmaksu pieeja, galvenokārt, tiek izmantota, vērtējot specializētus īpašumus, tas ir, tādus īpašumus, kas tirgū tiek pārdoti reti (ja vispār tiek pārdoti), izņemot pārdošanu uzņēmuma vai struktūrvienības, kurā tas ietilpst, sastāvā.

Augstāk minētā informācija, vērtēšanas uzdevums, kā arī OBJEKTA sastāvs un izmantošanas iespējas liek izdarīt secinājumu, ka OBJEKTA vērtēšanai izmantojamas ***tirgus (salīdzināmo darījumu)***.

Izmaksu pieeja netiek pielietota, jo tā ir piemērotāka jaunu vai nesen uzceltu ēku vērtēšanā, kurām ir neliels nolietojums un aprēķini tiek pakļauti mazākām korekcijām.

VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE

Iepriekš minētā informācija, vērtēšanas uzdevums, kā arī OBJEKTA sastāvs un izmantošanas iespējas liek izdarīt secinājumu, ka OBJEKTA vērtēšanai izmantojama ***tirgus (salīdzināmo darījumu)*** pieeja.

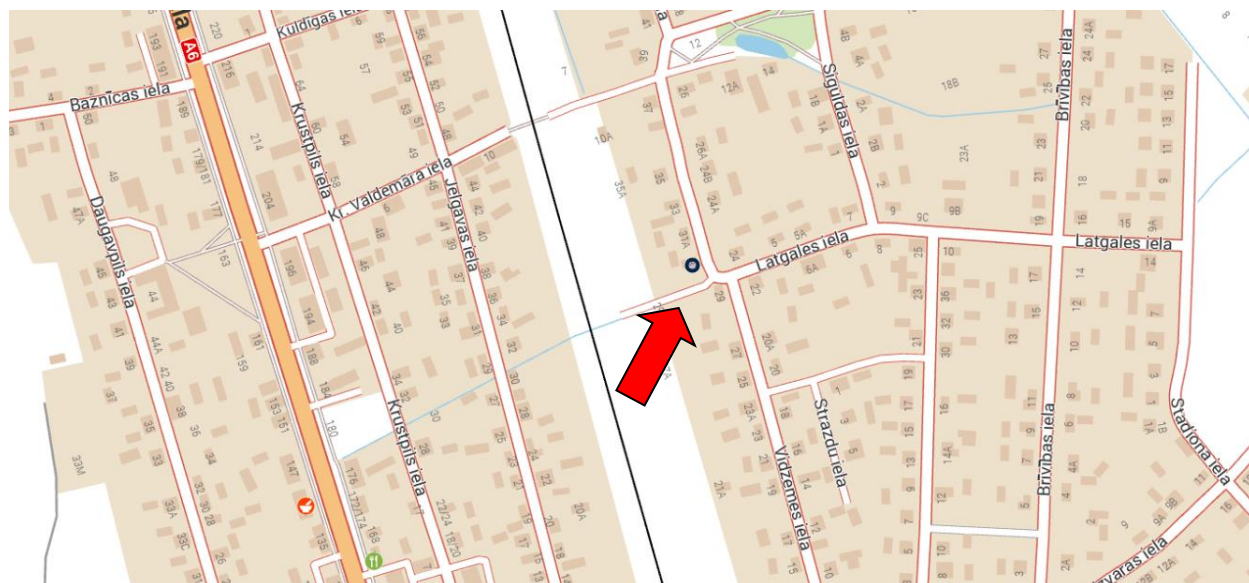
Ienākumu pieeja netiek pielietota, jo dzīvojamo telpu nomas tirgus Līvānos un reģionā kopumā nav attīstīts, nomas maksas ir zemas un neatspoguļo patieso īpašumu vērtību.

Izmaksu pieeja netiek pielietota, jo būvniecības izmaksas reģionā atšķiras no īpašumu pirkuma/ pārdevuma cenām.

VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS



Avots: Jāņa Sēta (2026). BalticMaps. https://balticmaps.eu/lv/c_56.951932-24.112745-11/bl_cl, sk.02.06.2026.



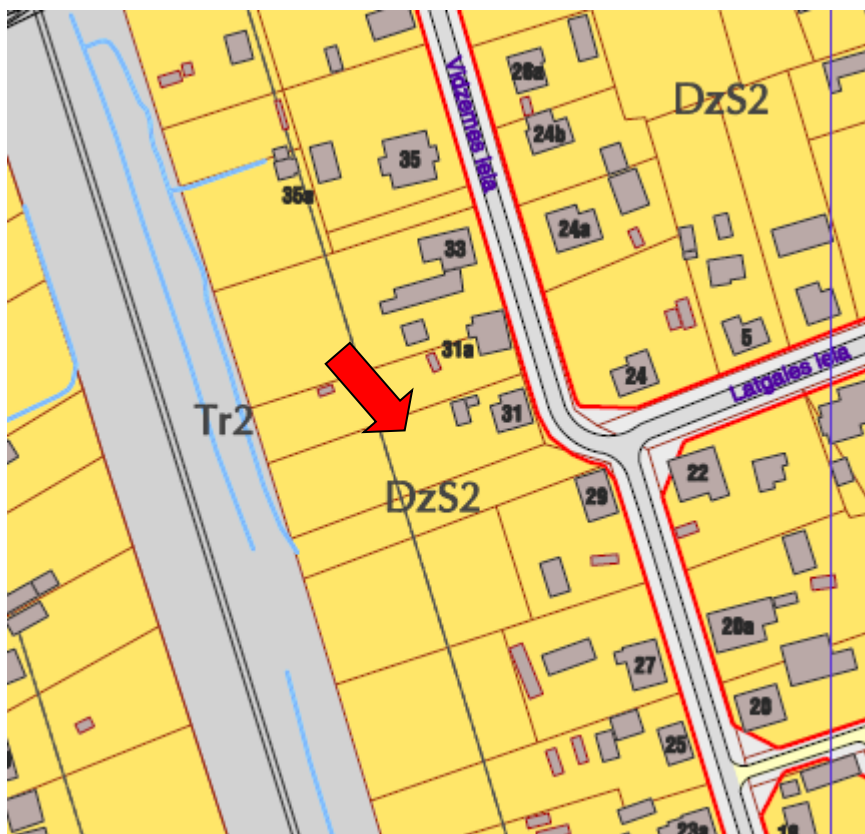
Avots: Jāņa Sēta (2026). BalticMaps. https://balticmaps.eu/lv/c_56.951932-24.112745-11/bl_cl, sk.02.06.2026.

Saistītā zemes vienība ar k.apz. 7611 001 0419



Avots: LAD, LĢIA, VZD, OSM, Sentinel-2 (2026). Lauku bloku karte. <https://karte.lad.gov.lv/?q=44900090062>, sk. 02.06.2026.

VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA



ROBEŽAS	
	Esošā pilsētas robeža
	Plānotā pilsētas robeža
	Zemes īpašumu robeža
APBŪVES ZEME	
	DzS1 Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorija
	DzS2 Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorija ārpus pilsētas centra
	DzM Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija
	DzD Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorija
	P1 Sabiedrisko objektu apbūves teritorija
	P2 Jaukta dzīvojamā, darījumu un sabiedrisko objektu apbūves teritorija
	P3 Darījumu objektu apbūves teritorija
	C1 Līvānu pilsētas centra apbūves teritorija
	TR1 Transporta infrastruktūras teritorija: Autoceļi
	TR2 Transporta infrastruktūras teritorija: Dzelzceļš
	R1 Rūpniecības apbūves teritorija
	R2 Ražošanas un darījumu objektu apbūves teritorija
	TA Tehniskās apbūves teritorija
ZEME, UZ KURAS APBŪVE NAV PRIMĀRĀ ZEMES IZMANTOŠANA	
	Z1 Labelektrota apstādījumu teritorija
	Z3 Mazdārziņu teritorija
	+ Z4 + Kapsētu teritorija
	Ūdeņi
	Peldvieta
ĪPAŠO NOTEIKUMU TERITORIJAS	
	Pilsētas sabiedriskais centrs
	Detālpilānojamu teritorijas
	Potenciāli piesārņotas vietas
	Applūstošās teritorijas
	Pilūdu riska teritorijas
	Kultūras pieminekļa teritorija

Avots: Līvānu novada teritorijas plānojums 2012.-2024. gadiem. Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana. Līvānu novada, Līvāni..

Valsts digitālās attīstības aģentūra (2026). ĢEOLatvija.lv. <https://geolattvija.lv/geo/tapis>, sk. 02.06.2026.

VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS



1., 2.attēls. Dzīvojamā māja un piemājas teritorija



3., 4.attēls. Dzīvojamā māja un piemājas teritorija



5., 6.attēls. Dzīvojamās mājas iekštelpas



7., 8. attēls. Dzīvojamās mājas iekštelpas

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS

OBJEKTA NOVĒRTĒJUMS AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU

Tirgus (salīdzināmo) darījumu pieeja balstās uz līdzīgu vai identisku īpašumu darījumu un piedāvājuma analīzi, izmantojot salīdzināšanas procedūras. Pieejas pamatā ir princips, ka saprātīgs tirgus dalībnieks par konkrētas kvalitātes precī vai pakalpojumu nemaksās dārgāk kā par citu vienādas vai līdzīgas kvalitātes precī vai pakalpojumu. Lai noteiktu vērtējamā objekta tirgus vērtību, vērtējamā īpašuma raksturojošos parametrus salīdzina ar līdzīgiem pēc kvalitātes un izmantošanas veida objektu parametriem, veicot cenu korekcijas atbilstoši parametru atšķirībām.

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas aprēķinu gaita tiek veikta šādā secībā:

- ✓ nekustamā īpašuma tirgus segmentācija un vērtējamam objektam atbilstošā segmenta vispārējā analīze,
- ✓ salīdzināmo objektu (pārdevumu un piedāvājumu) atlase un parametru analīze,
- ✓ salīdzināšanas vienības izvēle,
- ✓ vērtējamā objekta un salīdzināmo objektu salīdzināšana- vērtības ietekmējošo faktoru izvēle un korekcijas lieluma izvēle, cenu korekcijas veikšana,
- ✓ salīdzināmās vienības vērtības noteikšana un objekta tirgus vērtības aprēķins.

Būtiskākie aprēķinu gaitā pielietotie faktori ir apbūves ģeogrāfiskais novietojums, fiziskais stāvoklis, platība, nodrošinājums ar inženierkomunikācijām, pašreizējais un labākais izmantošanas veids, kā arī īpašuma tiesības, pārdošanas laiks un pārdošanas nosacījumi. Ievērojot visu minēto, kā arī novērtējot remontiem, pārbūvei un modernizācijai ieguldīto/ nepieciešamo ieguldīto līdzekļu apjomu novērtējamā un salīdzināmajos objektos, eksperts izsecina visticamāko dzīvojamo telpu cenu.

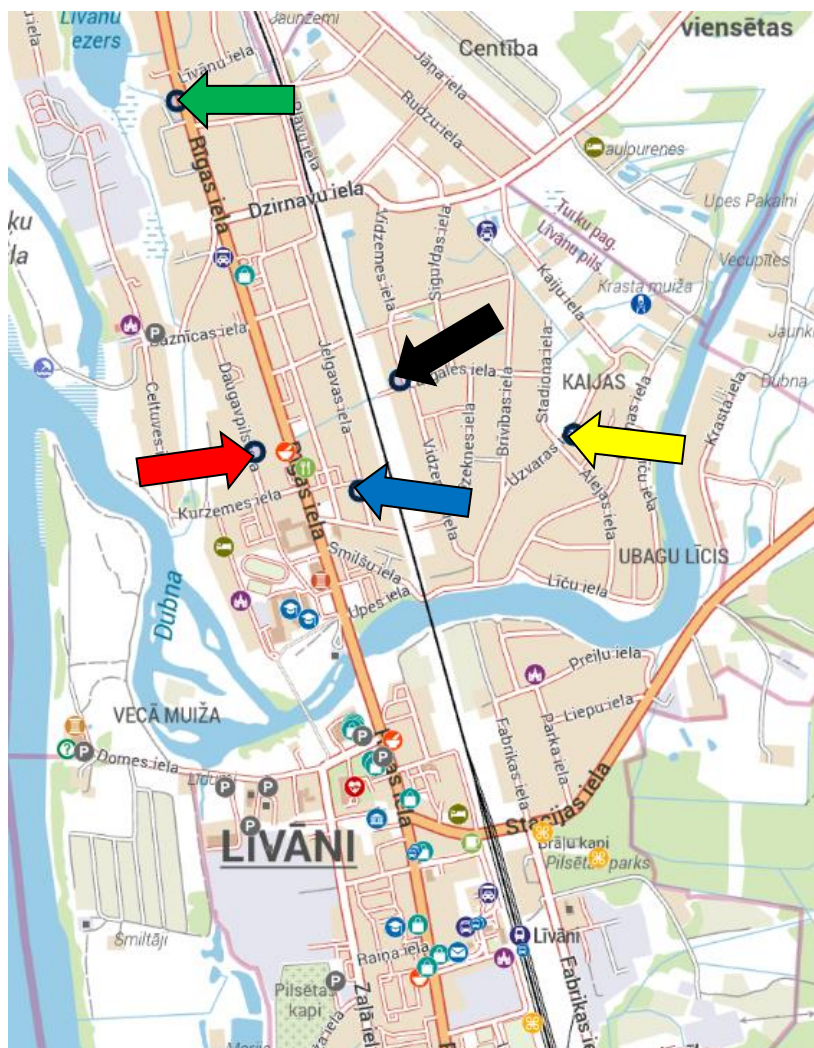
Par salīdzināšanas pamatrādītāju ir pieņemta dzīvojamo telpu kopējās platības 1 m² pārdošanas cena, kas tiek koriģēta, salīdzinot piedāvātos īpašumus ar vērtējamo. Salīdzināmie kritēriji ir ņemti pēc profesionālo vērtētāju prakses metodiskajiem ieteikumiem, ņemot vērā būtiskākās atšķirības starp vērtējamo un salīdzināmajiem objektiem. Korekcijas ir uzrādītas procentos, kur “+” zīme norāda, ka vērtējamais objekts ir salīdzinoši labāks, bet “-” zīme, ka sliktāks par salīdzināmo. Cenas un vērtības ir uzrādītas *euro* (skat.2.tabulu).

Analizējot līdzīgu nekustamo īpašumu kopējās platības 1 m² cenas, vērtētājs secina, ka vērtējamajam objektam atbilstošāki ir zemāk minētie īpašumi (skat.1.tabulu).

Salīdzināmo objektu apraksts

Objekts Nr.1: īpašums Daugavpils iela 30, Līvāni, Līvānu nov. 	Salīdzināmais objekts atrodas Līvānu pilsētā. Īpašums sastāv no zemes vienības 0,0484 ha platībā, viena stāva dzīvojamās mājas ar kopējo platību 55,8 m². Dzīvojamās mājas ekspluatācijā pieņemšanas gads – 1918. Nolietojums (pēc VZD datiem) – V4 - ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī. Būves konstruktīvie elementi: kokmateriāli, akmens mūris. Ir viena palīgēka (šķūnis) apmierinošā tehniskā stāvoklī. Labiekārtojums: centralizētā elektroapgāde, akas ūdens apgāde un krāsns apkure. Piebraukšanas iespējas vērtējamas kā labas. Ēkai nav izstrādāts energosertifikāts. Īpašums nav izīrēts. Pārdevējs – fiziska persona. Pārdošanas datums: 2025.gada oktobris, cena – 7 000 EUR.
Objekts Nr.2: īpašums Rīgas iela 241A, Līvāni, Līvānu nov. 	Salīdzināmais objekts atrodas Līvānu pilsētā. Īpašums sastāv no zemes vienības 0,0361 ha platībā, viena stāva dzīvojamās mājas ar kopējo platību 71,9 m². Dzīvojamās mājas ekspluatācijā pieņemšanas gads – 1928. Nolietojums (pēc VZD datiem) – V3 – ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī. Būves konstruktīvie elementi: kokmateriāli, akmens mūris. Ir četras palīgēkas (pagrabs, kūts, šķūnis, tualete) apmierinošā tehniskā stāvoklī. Labiekārtojums: centralizētā elektroapgāde, akas ūdens apgāde, individuālā kanalizācija un krāsns apkure. Piebraukšanas iespējas vērtējamas kā labas. Ēkai nav izstrādāts energosertifikāts. Īpašums nav izīrēts. Pārdevējs – fiziska persona. Pārdošanas datums: 2025.gada aprīlis, cena – 10 000 EUR.
Objekts Nr.3: īpašums Uzvaras iela 20, Līvāni, Līvānu nov. 	Salīdzināmais objekts atrodas Līvānu pilsētā. Īpašums sastāv no zemes vienības 0,0735 ha platībā, viena stāva dzīvojamās mājas ar kopējo platību 56,1 m². Dzīvojamās mājas ekspluatācijā pieņemšanas gads – 1964. Nolietojums (pēc VZD datiem) – V3 – ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī. Būves konstruktīvie elementi: kokmateriāli. Ir četras palīgēkas (vasaras virtuve, kūts, garāža un šķūnis) apmierinošā tehniskā stāvoklī. Labiekārtojums: centralizētā elektroapgāde, akas ūdens apgāde, individuālā kanalizācija un krāsns apkure. Piebraukšanas iespējas vērtējamas kā labas. Ēkai nav izstrādāts energosertifikāts. Īpašums nav izīrēts. Pārdevējs – fiziska persona. Pārdošanas datums: 2024.gada augusts, cena – 10 000 EUR.
Objekts Nr.4: īpašums Jelgavas iela 7, Līvāni, Līvānu nov.. 	Salīdzināmais objekts atrodas Līvānu pilsētā. Īpašums sastāv no zemes vienības 0,0496 ha platībā, viena stāva dzīvojamās mājas ar kopējo platību 63,1 m². Dzīvojamās mājas ekspluatācijā pieņemšanas gads – 1940. Nolietojums (pēc VZD datiem) – V2 – ēka labā tehniskā stāvoklī. Būves konstruktīvie elementi: kokmateriāli, dzelzsbetons. Ir četras palīgēkas (divi šķūņi, saimniecības ēka, tualete) apmierinošā tehniskā stāvoklī. Labiekārtojums: centralizētā elektroapgāde, akas ūdens apgāde, individuālā kanalizācija un krāsns apkure. Piebraukšanas iespējas vērtējamas kā labas. Ēkai nav izstrādāts energosertifikāts. Īpašums nav izīrēts. Pārdevējs – fiziska persona. Pārdošanas datums: 2025.gada augusts, cena – 13 000 EUR.

NOVĒRTĒJAMĀ UN SALĪDZINĀMO OBJEKTU ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS



Avots: Jāņa Sēta (2026). BalticMaps. https://balticmaps.eu/lv/c_56.951932-24.112745-11/bl_cl, sk.02.06.2026.

-  Vērtējamā objekta atrašanās vieta
-  Salīdzināmā objekta Nr.1 atrašanās vieta
-  Salīdzināmā objekta Nr.2 atrašanās vieta
-  Salīdzināmā objekta Nr.3 atrašanās vieta
-  Salīdzināmā objekta Nr.4 atrašanās vieta

Analizējot līdzīgu ēku kopējās platības 1 m² cenas un izvērtējot novērtējamā objekta fizisko stāvokli var secināt, ka īpašuma *Vidzemes iela 31, Līvāni, Līvānu novads* dzīvojamo telpu kopējās platības 1 m² tirgus vērtība ir *EUR 133,78*. Vērtēšanas secība dota tabulas veidā (skat.2.tabulu).

Nekustamā īpašuma – zemes un apbūves *Vidzemes iela 31, Līvāni, Līvānu novads*, tirgus vērtības noteikšana:

$$52,1 \text{ m}^2 \times 133,78 \text{ EUR/m}^2 = 6969,94 \text{ EUR}, \sim \mathbf{7\ 000 \text{ EUR}}, \text{ kur}$$

52,1 m² – aprēķinots izmantojamā būves platība,
133,78 EUR/m² – noteiktā 1 m² vērtība.

**NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA – ZEMES VIENĪBAS UN APBŪVES VIDZEMES IELA 31, LĪVĀNI, LĪVĀNU NOVADS NOVĒRTĒJUMS,
02.06.2026.**

Līdzīgu nekustamo īpašumu salīdzināšana,
balstoties uz 1 m² cenu ietekmējošiem faktoriem

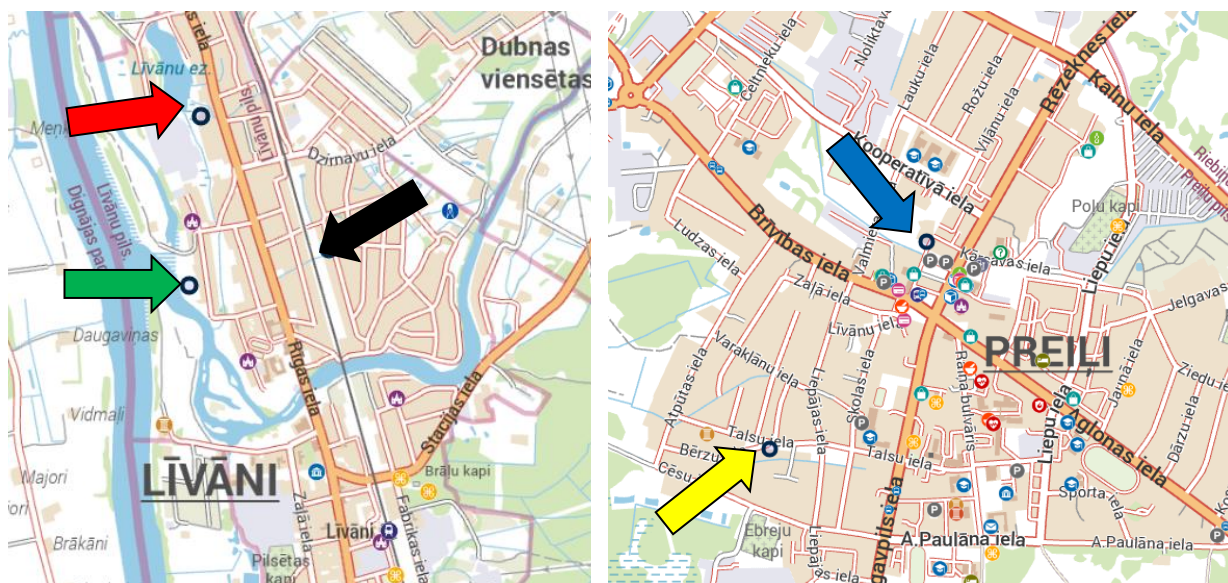
Rādītāji	Vērtējamais objekts	Salīdzināmie īpašumi			
	Vidzemes iela 31, Līvāni, Līvānu novads	Daugavpils iela 30, Līvāni, Līvānu nov.	Rīgas iela 241A, Līvāni, Līvānu nov.	Uzvaras iela 20, Līvāni, Līvānu nov.	Jelgavas iela 7, Līvāni, Līvānu nov.
Darījuma laiks	2026-06	2025-10	2025-04	2024-08	2025-08
Pārdošanas nosacījumi (standarta/uz nomaksu)		standarta	standarta	standarta	standarta
Juridiskais statuss	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks
Palīgēkas	nav	viena palīgēka	4-as palīgēkas	4-as palīgēkas	4-as palīgēkas
Zemes platība, ha	0,1259	0,0484	0,0361	0,0735	0,0496
Īpašuma pārdošanas cena		7 000	10 000	10 000	13 000
Telpu kopējā platība, m ² (dzīvojamām mājām)	52,1	55,8	71,9	56,1	63,1
Īpašuma 1m ² pārdošanas cena		125,45	139,08	178,25	206,02
Pamatkorekcijas					
Korekcija uz pārdošanas laiku		2	5	7	3
Korekcija uz pārdevuma nosacījumiem		0	0	0	0
Korekcija uz juridisko statusu (reģiona nozīmes arhitektūras piemineklis)		0	0	0	0
Kopējā pamatkorekcija		2	5	7	3
Pamatkorekcijas koeficients		1,02	1,05	1,07	1,03
Pamatkorekcijas koriģētā 1m² pārdošanas cena		127,96	146,04	190,73	212,20
Stāvu skaits	viena stāva	viena stāva	viena stāva	viena stāva	viena stāva
Labiekārtojums					
* ūdensapgāde	nav	akas	akas	akas	akas
* apkure (pilsētas/ vietējā centralizētā/ krāsns)	vietājā, krāsns	vietājā, krāsns	vietājā, krāsns	vietājā, krāsns	vietājā, krāsns
* kanalizācija	nav	nav	individuālā	individuālā	individuālā
* elektroapgāde	centralizētā	centralizētā	centralizētā	centralizētā	centralizētā
Korekcijas					
Korekcija uz atrašanās vietu reģionā/pilsētā		-2	2	2	-2
Korekcijas uz sociālo infrastruktūru		0	0	0	0
Korekcija uz palīgēkām		-1	-4	-4	-4
Korekcija uz īpašuma sastāvu (zeme un apbūve)		0	0	0	0
Korekcija uz zemes gabala platību		-4	-5	-3	-4
Korekcija uz zemes gabala izmantošanas iespējām		2	2	1	2
Korekcija uz ēkas kapitālīti		-2	-2	-3	-5
Korekcija uz mājas telpu platību ietekmi uz cenu		0	4	0	2
Korekcija uz telpu plānojuma atbilstību		0	0	0	0
Korekcija uz izmantošanas iespējām		0	-2	0	-1
Korekcija uz iekšējo apdari, remontiem, aprīkojumu		-3	-3	-5	-10
Korekcija uz labiekārtojuma līmeni		-2	-4	-4	-4
Korekcija uz piebraukšanas/ autostāvvietas iespējām		0	0	0	0
Korekcija uz īres līgumu		0	0	0	0
Citas korekcijas (dzelzceļa tuvums)		-5	-5	-5	0
Kopējā korekcija		-17	-17	-21	-26
Korekcijas koeficients		0,83	0,83	0,79	0,74
Koriģētā 1 m² pārdošana cena, EUR	133,78	106,20	121,21	150,68	157,03
Noteiktā tirgus vērtība, EUR	6969,94				
Tirgus vērtība noapaļojot, EUR	7000				

Pēc pasūtītāja lūguma atsevišķi tiek noteikta vērtība zemei zem apbūves ar tirgus (salīdzināmo) darījumu pieeju

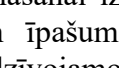
Salīdzināšanai tika izvēlēti līdzīgu apbūvētu zemes vienību pārdevumi:

<i>Objekts Nr.1: Ezera iela 3A, Līvāni, Līvānu nov.</i> 	Neapbūvēta zemes vienība atrodas Līvānu pilsētā. Zemes vienības platība ir 1148 m². NĪLM- Individuālo dzīvojamo māju apbūve, kods 0601. Zemes vienībai ir neregulāra četrstūra forma, reljefs- līdzens, gruntsūdens līmenis- zems. Labas piebraukšanas iespējas autotransportam. Apgrūtinājumi: nav. Pārdevējs – fiziska persona. Darījuma datums: 2025.gada augusts, pārdošanas cena: 2 500 EUR.
<i>Objekts Nr.2: Celtuves iela 7A, Līvāni, Līvānu nov.</i> 	Neapbūvēta zemes vienība atrodas Līvānu pilsētā. Zemes vienības platība ir 1289 m². NĪLM- individuālo dzīvojamo māju apbūve, kods 0601. Zemes vienībai ir neregulāra četrstūra forma, reljefs- līdzens, gruntsūdens līmenis- zems, vietām paaugstināts. Ierobežotas piebraukšanas iespējas autotransportam. Apgrūtinājumi: nav. Pārdevējs – pašvaldība. Darījuma datums: 2025.gada oktobris, pārdošanas cena: 2 800 EUR.
<i>Objekts Nr.3: Preiļi, Preiļu nov.</i> 	Neapbūvēta zemes vienība atrodas Preiļu pilsētā. Zemes vienības platība ir 928 m². NĪLM- individuālo dzīvojamo māju apbūve, kods 0601. Zemes vienībai ir neregulāra četrstūra forma, reljefs- līdzens, gruntsūdens līmenis- zems. Labas piebraukšanas iespējas autotransportam. Apgrūtinājumi: Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam; Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam; Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam; ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap zemteku; ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija; ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu; ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju; ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju. Pārdevējs – fiziska persona. Darījuma datums: 2025.gada decembris, pārdošanas cena: 3 000 EUR.
<i>Objekts Nr.4: Kārsavas iela 9, Preiļi, Preiļu nov.</i> 	Neapbūvēta zemes vienība atrodas Preiļu pilsētā. Zemes vienības platība ir 974 m². NĪLM- individuālo dzīvojamo māju apbūve, kods 0601. Zemes vienībai ir neregulāra četrstūra forma, reljefs- līdzens, gruntsūdens līmenis- zems. Labas piebraukšanas iespējas autotransportam. Apgrūtinājumi: vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu; ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju; ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem. Pārdevējs – fiziska persona. Darījuma datums: 2026.gada februāris, pārdošanas cena: 4 000 EUR.

NOVĒRTĒJAMĀ UN SALĪDZINĀMO OBJEKTU ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS



Avots: Jāņa Sēta (2026). BalticMaps. https://balticmaps.eu/lv/c_56.951932-24.112745-11/bl_cl, sk.02.06.2026.

-  Vērtējamā objekta atrašanās vieta
-  Salīdzināmā objekta Nr.1 atrašanās vieta
-  Salīdzināmā objekta Nr.2 atrašanās vieta
-  Salīdzināmā objekta Nr.3 atrašanās vieta
-  Salīdzināmā objekta Nr.4 atrašanās vieta

Salīdzināšanai izmantoti darījumi ar zemes vienībām savrupmāju apbūves teritorijās. Gan vērtējamajam īpašumam, gan izvēlētajiem salīdzināmajiem objektiem lietošanas mērķis ir individuālo dzīvojamo māju apbūve. Ņemot vērā ierobežoto līdzīgu darījumu skaitu un būtiskās atšķirības starp tirgū pieejamajiem objektiem, salīdzināšanai izvēlēti pēc iespējas līdzīgākie darījumi.

Par salīdzināšanas pamatvienību izmantota zemes 1 m² pārdošanas cena, uz kuras pamata noteikta zemes vienības tirgus vērtība. Lai maksimāli tuvinātu salīdzināmo objektu īpašības vērtējamajam objektam, veikta korekciju piemērošana būtiskākajiem vērtību ietekmējošajiem faktoriem. Veikto korekciju kopsavilkums atspoguļots 4. tabulā.

Analizējot līdzīgu zemes vienību pārdošanas cenas un veicot atbilstošās korekcijas, secināms, ka vērtējamās zemes vienības 1 m² tirgus vērtība ir 2,76 EUR.

Zemes vienības tirgus vērtības noteikšana ar tirgus (salīdzināmo) darījumu pieeju:

$$1259 \text{ m}^2 \times 2,76 \text{ EUR/m}^2 = 3\,474,84 \text{ EUR}, \sim \mathbf{3\,500 \text{ EUR}}, \text{ kur}$$

1259 m² – zemes vienības platība,
2,76 EUR/m² – noteiktā 1 m² vērtība.

Līdzīgu nekustamo īpašumu salīdzināšana,
balstoties uz 1 ha cenu ietekmējošiem faktoriem

Rādītāji	Vērtējamais objekts	Salīdzināmie objekti			
	Vidzemes iela 31, Līvāni, Iivānu nov.	Īpašums Ezera iela 3A, Līvāni, Līvānu nov.	Īpašums Celtuves iela 7A, Līvāni, Līvānu nov.	Īpašums Preiļi, Preiļu nov.	Īpašums Kārsavas iela 9, Preiļi, Preiļu nov.
Darījuma datums	2026-06	2025-08	2024-10	2025-12	2026-02
Pārdošanas nosacījumi *(tūlītējs pārdevums/ uz nomaksu)		standarta	standarta	standarta	standarta
Zemes gabala sastāvs	neapbūvēts	neapbūvēts	neapbūvēts	neapbūvēts	neapbūvēts
Īpašuma juridiskais statuss	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks
Zemes gabala konfigurācija	neregulāra daudzstūra forma	neregulāra četrstūris forma	neregulāra četrstūra forma	regulāra daudzstūra forma	neregulāra daudzstūra forma
Zemes gabala platība, m2	1259	1148	1289	928	974
Īpašuma pārdošanas cena, EUR		2500	2800	3000	4000
Īpašuma 1 m2 pārdošanas cena, EUR		2,18	2,17	3,23	4,11
Pamatkorekcijas					
Korekcija uz darījuma noslēgšanas laiku		4	7	2	0
Korekcija uz īpašuma juridisko statusu (starpgabals)		0	5	0	0
Korekcija uz pārdevuma nosacījumiem		0	0	0	0
Kopējā pamatkorekcija		4	12	2	0
Pamatkorekcijas koeficients		1,04	1,12	1,02	1,00
Pamatkorekcijās koriģētā 1m2 pārdošanas cena		2,26	2,43	3,30	4,11
Komunikācijas					
* ūdensapgāde	nav	nav	nav	nav	nav
* kanalizācija	nav	nav	nav	nav	nav
* elektroapgāde	ir	nav	ir	ir	ir
* gāzes apgāde	nav	nav	nav	nav	nav
Zemes lietošanas mērķis					
* ražošanas objektu apbūve	-	-	-	-	-
* dzīvojamā apbūve	x	x	x	x	x
* komercapbūve	-	-	-	-	-
* lauksaimniecības zeme	-	-	-	-	-
Plānotā (atļautā) izmantošana	Savrupmāju apbūves teritorija	Savrupmāju apbūves teritorija	Savrupmāju apbūves teritorija	Savrupmāju apbūves teritorija	Savrupmāju apbūves teritorija
Korekcijas					
Korekcija uz ekonomisko aktivitāti teritorijā		0	0	0	0
Korekcija uz objekta novietni reģionā		0	0	-7	-7
Korekcija uz objekta novietni pilsētā		3	0	0	-5
Korekcija uz apkārtni		0	0	0	0
Korekcija uz apkārtējo infrastruktūru		0	0	0	0
Korekcija uz īpašuma apjoma ietekmi uz cenu		1	0	3	3
Korekcija uz objekta konfigurāciju		1	0	3	0
Korekcija uz objekta reljefu, gruntsūdens līmeni		2	0	0	0
Korekcija uz labiekārtojumu		0	0	0	0
Korekcija uz komunikāciju pieejamību		5	0	0	0
Korekcija uz atļauto izmantošanas veidu		0	0	0	0
Korekcijas uz apgrūtinājumiem		-5	-5	2	-2
Korekcija uz piebraukšanas/pieklūšanas iespējām		0	-3	0	0
Korekcija uz zemes izmantošanas iespējām		0	0	0	0
Cita korekcija (dzelzceļa tuvums)		-5	-5	-5	-5
Kopējā korekcija		2	-13	-4	-16
Korekcijas koeficients		1,02	0,87	0,96	0,84
Koriģētā 1 m2 pārdošana cena, EUR	2,76	2,31	2,12	3,17	3,45
Noteiktā tirgus vērtība, EUR	3474,84				
Tirgus vērtība noapaļojot, EUR	3500				

SECINĀJUMI

Veicot nekustamā īpašuma - **zemes vienības un apbūves Vidzemes iela 31, Līvāni, Līvānu novads** novērtējumu 2026.gada 2.jūnijā, ir noteikts, ka

visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir

EUR 7 000

(septiņi tūkstoši eiro), t.sk.,

zemes vērtība ir EUR 3 500 (trīs tūkstoši pieci simti eiro),

apbūves vērtība ir EUR 3 500 (trīs tūkstoši pieci simti eiro).

Kopējā vērtība atbilst visa objekta kā vienota veseluma tirgus vērtībai, bet tās nav uzskatāmas par atsevišķi nodalītu objektu tirgus vērtībām.

ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS

Ar šo apliecinu, ka pamatojoties uz manu pārliecību un zināšanām:

- ✓ faktu konstatācija, ko satur šī atskaite, ir patiesa un pareiza;
- ✓ atskaites analīzes, viedokļi un secinājumi ir ierobežoti tikai ar atskaitē minētiem pieņēmumiem un limitējošiem apstākļiem. Tās ir manas personīgās, objektīvās, profesionālās domas, viedokļi un secinājumi;
- ✓ man nav īpašas, patreizējas vai perspektīvas intereses par šo īpašumu, un man nav īpašas personīgas intereses vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kuras šeit ir iesaistītas;
- ✓ mana darba apmaksa nav atkarīga no iepriekš noteiktas vērtības paziņošanas, vai arī vērtības virzīšanās tā, lai tā nāktu par labu klientam, vērtības noteikšanas lieluma, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta, vai arī kāda cita sekojoša notikuma;
- ✓ manas domas, viedokļi un secinājumi tika veikti, un šī atskaite tika sagatavota saskaņā ar Latvijas īpašumu vērtētāju asociācijas Padomes apstiprinātajiem „Īpašumu vērtētāju profesionālās prakses standartiem”;
- ✓ esmu veicis īpašuma, par kuru tiek veidota atskaite, personīgu apskati.

Nekustamā īpašuma vērtētājs Juris Guntis Vjakse

(Profesionālās kvalifikācijas vērtētāja sertifikāts Nr. 83)

DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

Šajā atskaitē atspoguļotās analīzes, viedokļi un secinājumi balstās uz sekojošiem pieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem:

1. Vērtētājs pieņem, ka īpašuma likumīgo piederību apliecinošie dokumenti ir pareizi.
2. Novērtētais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no aizņēmumiem, apķīlājumiem, finansiālām saistībām un apgrūtinājumiem, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
3. Vērtības aprēķins pamatojas uz vērtētāja rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem novērtēšanas dienā. Vērtētājs ir izmantojis pasūtītāja sniegto informāciju. Visa saņemtā informācija tiek pieņemta par ticamu un nav pārbaudīta attiecīgajās institūcijās.
4. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kuri eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz vērtību.
5. Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, tas nav paredzēts nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamo īpašumu, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējas vērtētāja un īpašnieka rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
6. Vērtētājam nav pienākums liecināt tiesas procesā vai būt par liecinieku izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar novērtējamo objektu, ja vien šāda nepieciešamība ar viņu netiek iepriekš īpaši saskaņota.
7. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.
8. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētājs par tiem nenes atbildību.
9. Vērtētājs atsevišķi nav ieinteresēts palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību.
10. Vērtētājs ir neatkarīgs eksperts un šajā atskaitē ir parādīts labākais viedoklis, ko varēja pieņemt, ņemot vērā vērtētājam pieejamo informāciju.

PIELIKUMI

Nodalījuma noraksts

Latgales rajona tiesa

Līvānu pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000474879

Kadastra numurs: 76110010419

Vidzemes iela 31, Līvāni, Līvānu nov.

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālhnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 7611 001 0419. <i>Žurn. Nr. 300002834635, lēmums 12.04.2010., tiesnese Lidija Mičule</i>		0.1259 ha
2.1. Būve (kadastra apzīmējums 76110010419001). <i>Žurn. Nr. 300008521142, lēmums 25.02.2026., tiesnesis Gunārs Siliņš</i>		

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Latvijas valsts Latvijas Republikas Finanšu ministrija, nodokļu maksātāja kods 90000014724 personā.	1	
1.2. Pamats: 2010.gada 24. marta uzziņa Nr. 38-17/4721 par nekustamo īpašumu Līvānu novadā, Līvānos, Vidzemes ielā 31(kadastra Nr. 7611 001 0419) zemes vienības kadastra apzīmējums 7611 001 0419. <i>Žurn. Nr. 300002834635, lēmums 12.04.2010., tiesnese Lidija Mičule</i>		
2.1. Pamats būves pievienošanai : 2025.gada 29.septembra Rīgas pilsētas tiesa tiesas spriedums lietā Nr. C771211225. <i>Žurn. Nr. 300008521142, lēmums 25.02.2026., tiesnesis Gunārs Siliņš</i>		

III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu	Platība, lielums
1.1. Atzīme - aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu kabeļu līniju. <i>Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300008521142)</i>	0.0005 ha
1.2. Atzīme - aizsargjoslas teritorija gar dzelzceļu pilsētās un ciemos. <i>Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300008521142)</i>	0.0568 ha
1.3. Atzīme - uz zemes gabala atrodas citām personām piederoša būve. <i>Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.2 (300008521142)</i>	
1.4. Pamats: 2010.gada 24. marta uzziņa Nr. 38-17/4721 par nekustamo īpašumu Līvānu novadā, Līvānos, Vidzemes ielā 31(kadastra Nr. 7611 001 0419) zemes vienības kadastra apzīmējums 7611 001 0419. <i>Žurn. Nr. 300002834635, lēmums 12.04.2010., tiesnese Lidija Mičule Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300008521142)</i>	

III daļas 2.iedaļa Pārgrozījumi pirmās iedaļas ierakstos, šo ierakstu un to pārgrozījumu dzēsumi	Platība, lielums
1.1. Dzēsta 1.iedaļas atzīme Nr.1.1, 1.2, 1.4 (žurnāls Nr.300002834635, 09.04.2010). Pamats: Zemesgrāmatu likuma pārejas noteikumu 19. punkts.	
1.2. Dzēsta 1. iedaļas atzīme Nr.1.3 (žurnāla Nr.300002834635, 09.04.2010). Pamats: 2026.gada 23.februāra nostiprinājuma lūgums Nr.2/9-3/1230. <i>Žurn. Nr. 300008521142, lēmums 25.02.2026., tiesnesis Gunārs Siliņš</i>	

Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.

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

Informācijas prasītājs: Zane Spole. Pieprasījums izdarīts 21.05.2026 09:49:31.

Maksa par informāciju fiksēta Jūsu rēķinā.

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

LATVIJAS REPUBLIKA

ZEMES ROBEŽU, SITUĀCIJAS UN APGRŪTINĀJUMU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 7611 001 0419
Adrese: Vidzemes iela 31, Līvāni, Līvānu nov., Preiļu raj.

Zemes kadastrālā uzmērīšana veikta, pamatojoties uz LR Preiļu rajona, Līvānu novada domes zemes komisijas 2008. gada 17. decembra lēmumu (protokola Nr.13 izraksts), LR Preiļu rajona Līvānu novada domes zemes komisijas 2009. gada 3. jūnija lēmums (protokola Nr.4 izraksts).

Apgrūtinājumu saraksts

1.	020502 aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju - 0.0005 ha (LR Preiļu rajona Līvānu novada domes 2009. gada 3. jūnija lēmums).
2.	02030401 aizsargjoslas teritorija gar dzelzceļu pilsētās un ciemos - 0.0568 ha (LR Preiļu rajona Līvānu novada domes 2009. gada 3. jūnija lēmums).
3.	060201 zemes īpašniekam nepiederoša būve - 0.0065 ha (LR Preiļu rajona Līvānu novada domes 2009. gada 3. jūnija lēmums).

Robežas un apvidus objekti uzmēriti 2009. gada 7. maijā

Apgrūtinājumu plāns sastādīts 2009. gada 15. jūnijā

Plāna mērogs 1:500

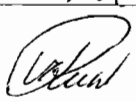
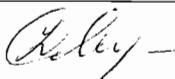
Zemes vienības platība 0.1259 ha

Zemes kadastrālās uzmērīšanas darbus veica SIA "METRUM" (licence Nr. 122, derīga no 12.01.2005. līdz 15.12.2010.), reģ.Nr. 40003388748.

Jēkabpils birojs - Brīvības iela 161, Jēkabpils, LV-5201.

Mērnieks Māris Rusiņš.

Z.V.

SIA "METRUM" Jēkabpils biroja vadītāja		Daina Ozola	16.06.2009.
Mērnieks apliecina, ka zemes kadastrālā uzmērīšana veikta atbilstoši LR Ministru kabineta 2007. gada 20. marta noteikumiem Nr. 182 "Noteikumi par nekustamā īpašuma objekta noteikšanu"		Māris Rusiņš	07.05.2009.
Ierosinātais ir informēts par Zemes kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem		VAS "Valsts nekustamie īpašumi" pilnv. pers. Nadežda Martinova	22.07.2009.

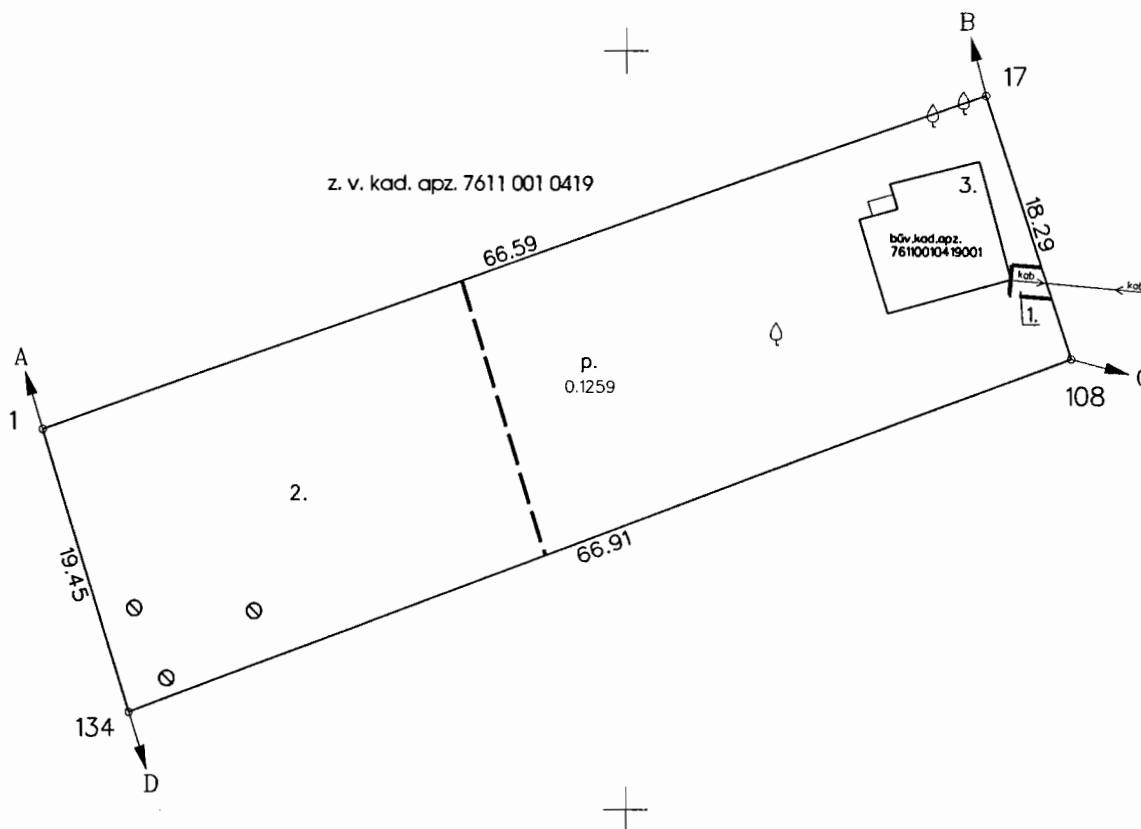
ZEMES LIETOŠANAS VEIDU EKSPĻĪKĀCIJA

Zemes vienības platība ha	Lauksaimniecībā izmant. zeme	TAJĀ SKAITĀ				Meži	Krūmāji	Purvi	Zem ūdeņiem	t. sk. zem zivju dīķiem	Zem ēkām un pagalmiem	Zem ceļiem	Pārējās zemes
		Arauzeme	Augļu dārzi	Pļavas	Gaiņības								
0.1259	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.1259	-	-

ROBEŽPUNKTU KOORDINĀTAS
Koordinātu sistēma LKS-92 TM
Mēroga koeficients: 0.999821

Nr	X	Y
1	248624.96	634361.09
17	248647.16	634423.85
108	248629.78	634429.54
134	248606.38	634366.87

ZEMES VIENĪBAS
IZVIETOJUMA SHĒMA



Robežojošo zemes vienību saraksts:

- no A līdz B: z. v. kod. apz. 7611 001 0411;
- no B līdz C: z. v. kod. apz. 7611 001 0830;
- no C līdz D: z. v. kod. apz. 7611 001 0424;
- no D līdz A: z. v. kod. apz. 7611 001 1703.

Apzīmējumi:

- z. v. kod. apz. - zemes vienības kadastra apzīmējums
- būv. kod. apz. - būves kadastra apzīmējums

Zemes vienības platība 0.1259 ha

Plāna mērogs 1:500



Saskaņoja: Līvānu novado
domes pilnv. pers.

paraksts

Mikēlis Baltmanis

18.06.2009.

Plānu izgatavoja mērnieks

Rasa

Inga Rasa

15.06.2009.

VALSTS ZEMES DIENESTS

ĒKAS KADASTRĀLĀS UZMĒRĪŠANAS LIETA

Būves kadastra apzīmējums:.....76110010419001
Nosaukums:.....Dzīvojamā māja
Adrese:.....Vidzemes iela 31, Līvāni, Līvānu nov.
Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....15.10.2001

Izdrukas ID: 390002893862	Izdrukas datums: 14.01.2026	1 no 3
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

Nav – Kadastra informācijas sistēmā dati nav reģistrēti; Neregistrē – atbilstoši normatīvajiem aktiem dati netiek reģistrēti

V1 - Ēka ļoti labā tehniskā stāvoklī, V2 - Ēka labā tehniskā stāvoklī, V3 - Ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī, V4 - Ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī, V5 - Ēka ir kritiskā stāvoklī vai sabrukusi.

Ēkas kadastrālās uzmērīšanas lieta

1. Kadastra objekta identifikators

1.1. Būves kadastra apzīmējums:.....76110010419001

1.2. Nekustamā īpašuma kadastra numurs:.....Nav

9. Nekustamā īpašuma objekta apgrūtinājumi

9.1. Dati par nekustamā īpašuma objekta apgrūtinājumu nav reģistrēti.

10. Būves pamatdati

10.1. Būves kadastra apzīmējums:.....76110010419001

10.1.1. Adrese:.....Vidzemes iela 31, Līvāni, Līvānu nov.

10.1.2. Nosaukums:.....Dzīvojamā māja

10.1.3. Galvenais lietošanas veids:.....1110 - Viena dzīvokļa mājas

10.1.4. Kopējā platība (m²):.....52.1

10.1.5. Apbūves laukums (m²):.....62.5

10.1.6. Virszemes stāvu skaits:.....1

10.1.7. Pazemes stāvu skaits:.....0

10.1.8. Telpu grupu skaits:.....1

10.1.9. Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i):.....1971

10.1.10. Uzbūvēšanas gads:.....1954

10.1.11. Nolietojums:.....V3

10.1.12. Nolietojuma noteikšanas datums:.....14.01.2026

10.1.13. Apsekošanas datums:.....15.10.2001

10.1.14. Būve ir pirmsreģistrēta:.....Nē

10.1.15. Veicot kadastrālo uzmērīšanu, būve apvidū nav konstatēta:.....Nē

10.1.16. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:.....
76110010419

10.1.17. Funkcionāli saistīto ēku kadastra apzīmējumi:.....Nav

10.1.18. Dati par būves atzīmēm nav reģistrēti.

11. Būves tips

11.1. Būves kadastra apzīmējums:.....76110010419001

Tipa kods	Tipa nosaukums
11100102	Individuālās dzīvojamās mājas un vasarnīcas ar koka ārsienām un dārza mājas ar kopējo platību, lielāku par 40 m ²

12. Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

12.1. Ēka ar kadastra apzīmējumu 76110010419001:

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Monolītais dzelzsbetons, betons (plātne, lentveida)	1954
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Koka balķi, brusas	1954
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	1954
Jumta nesošā konstrukcija	Koks	1954
Jumta segums	Azbestcements loksnes	1954
Fasāde	Azbestcements loksnes, plātnes un paneļi	1954

13. Būves apjoma rādītāji

13.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 76110010419001 apjoma rādītāji:

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/ elementa kods	Tipa/ elementa nosaukums
Apbūves laukums	Nav	62.5 apbūves laukuma kv.m.	Nav	Nav
Kopējā platība	Nav	52.1 kv.m.	Nav	Nav
Augstums	Nav	3.1 m	Nav	Nav

Izdrukas ID: 390002893862	Izdrukas datums: 14.01.2026	2 no 3
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

Nav – Kadastra informācijas sistēmā dati nav reģistrēti; Neregistrē – atbilstoši normatīvajiem aktiem dati netiek reģistrēti

V1 - Ēka ļoti labā tehniskā stāvoklī, V2 - Ēka labā tehniskā stāvoklī, V3 - Ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī, V4 - Ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī, V5 - Ēka ir kritiskā stāvoklī vai sabrukusi.

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/ elementa kods	Tipa/ elementa nosaukums
Būvtilpums	Nav	172 kub.m.	Nav	Nav

14. Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

14.1. Būve ar kadastra apzīmējumu:.....	76110010419001
14.1.1. Kopējā platība (m²).....	52.1
14.1.1.1. Lietderīgā platība (m²).....	52.1
14.1.1.1.1. Dzīvokļu kopējā platība (m²).....	52.1
14.1.1.1.1.1. Dzīvokļu platība (m²).....	52.1
14.1.1.1.1.1.1. Dzīvojamā platība (m²).....	31.6
14.1.1.1.1.2. Dzīvokļu palīgtelpu platība (m²).....	20.5
14.1.1.1.2. Dzīvokļu ārtelpu platība (m²).....	0
14.1.1.1.2. Nedzīvojamo telpu platība (m²).....	0
14.1.1.1.2.1. Nedzīvojamo iekštelpu platība (m²).....	0
14.1.1.1.2.2. Nedzīvojamo ārtelpu platība (m²).....	0
14.1.1.2. Koplietošanas palīgtelpu platība (m²).....	0
14.1.1.2.1. Koplietošanas iekštelpu platība (m²).....	0
14.1.1.2.2. Koplietošanas ārtelpu platība (m²).....	0

16. Telpu grupas pamatdati

16.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....	76110010419001001
16.1.1. Adrese:.....	Nav
16.1.2. Nosaukums:.....	Dzīvojamā
16.1.3. Lietošanas veids:.....	1110 - Viena dzīvokļa mājas dzīvojamo telpu grupa
16.1.4. Stāvs (stāvi), kurā atrodas telpu grupa:.....	1
16.1.5. Telpu skaits:.....	7
16.1.6. Kopējā platība (m²):.....	52.1
16.1.7. Apsekošanas datums:.....	12.01.1982
16.1.8. Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i):.....	Nav
16.1.9. Telpu grupa ietilpst dzīvokļa īpašumā ar kadastra numuru:.....	Nav
16.1.10. Telpu grupa ietilpst būvē ar kadastra apzīmējumu:.....	76110010419001
16.1.11. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:.....	76110010419

17. Telpu grupas kopējās platības sadalījums pa telpu veidiem un telpu raksturojošie rādītāji

17.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....	76110010419001001
--	-------------------

Numurs	Nosaukums	Veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (m²)	Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Dzīvojamā istaba	1 - Dzīvojamā telpa	1	2.6	2.6	2.6	10.8	Nav
2	Virtuve	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.6	2.6	2.6	7.6	Nav
3	Dzīvojamā istaba	1 - Dzīvojamā telpa	1	2.6	2.6	2.6	8.7	Nav
4	Dzīvojamā istaba	1 - Dzīvojamā telpa	1	2.6	2.6	2.6	12.1	Nav
5	Pieliekamais	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.2	2.2	2.2	3.1	Nav
6	Tualetes	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.2	2.2	2.2	1.1	Nav
7	Koridors	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.2	2.2	2.2	8.7	Nav

18. Labiekārtojumi

18.1. Būves kadastra apzīmējums:.....	76110010419001
---------------------------------------	----------------

Reģistrētie labiekārtojumi	Noteikšanas veids (ja ir)	Apjoms (ja ir)
Apkure. Vietējā. Krāsns		
Apkure. Vietējā. Plīts		
Elektroapgāde. Centralizētā		
Kanalizācija. Individuālā (tai skaitā kanalizācijas produktu bedre)		
Lokālās, individuālās vai tehnoloģiskās kanalizācijas ūdeņu attīrīšanas iekārta. Mehāniskā		

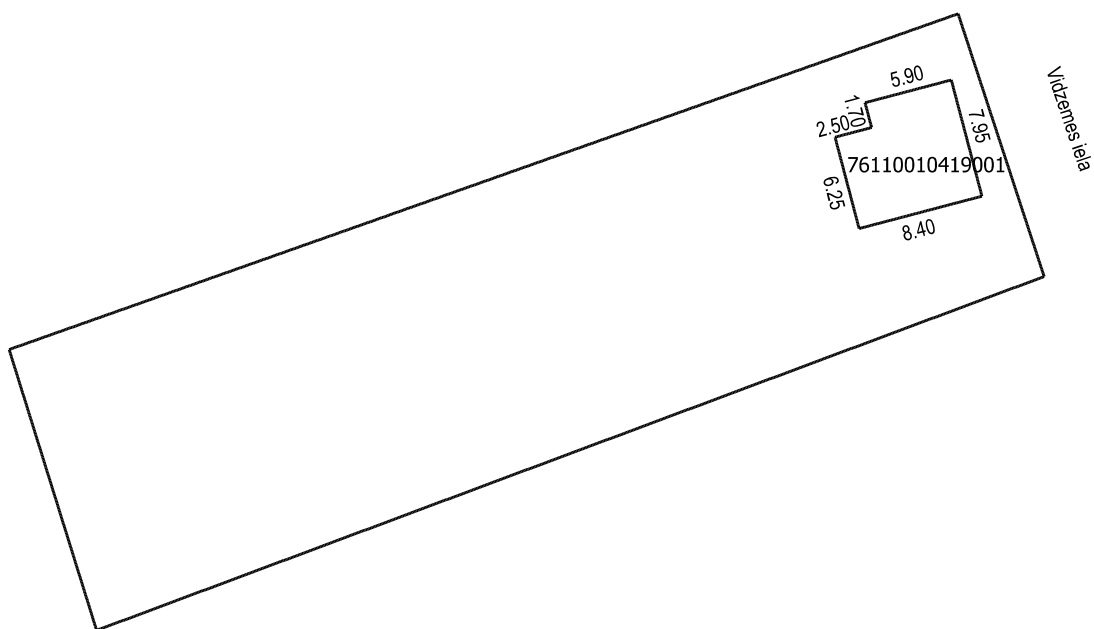
18.1.1. Labiekārtojumu datums:	14.01.2026
--------------------------------------	------------

Izdrukas ID: 390002893862	Izdrukas datums: 14.01.2026	3 no 3
---------------------------	-----------------------------	--------

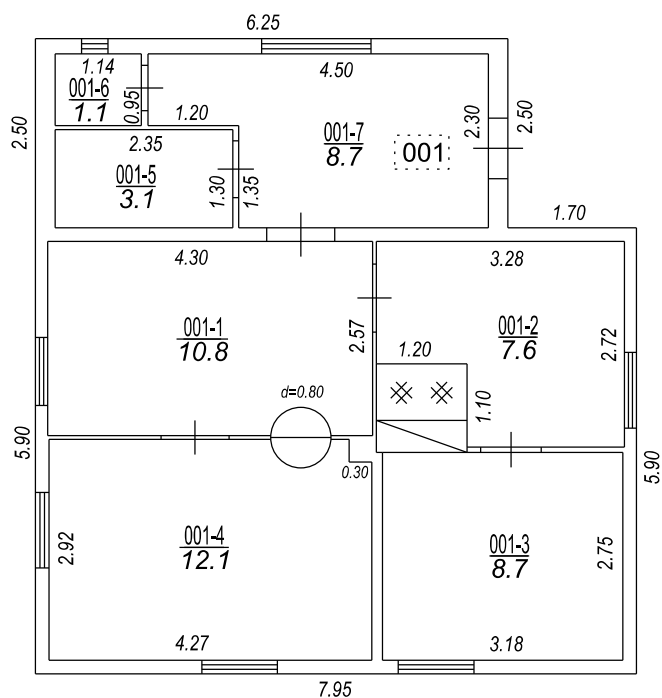
Skaidrojumi:

Nav – Kadastra informācijas sistēmā dati nav reģistrēti; Neregistrē – atbilstoši normatīvajiem aktiem dati netiek reģistrēti

V1 - Ēka ļoti labā tehniskā stāvoklī, V2 - Ēka labā tehniskā stāvoklī, V3 - Ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī, V4 - Ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī, V5 - Ēka ir kritiskā stāvoklī vai sabrukusi.



APBŪVES PLĀNS		
KADASTRA APZĪMĒJUMS	MĒROGS	LPP.
76110010419	1 : 500	4



Izgatavots no VZD arhīva materiāliem bez apsekošanas apvidū

STĀVA PLĀNS			
KADASTRA APZĪMĒJUMS	STĀVS	MĒROGS	LPP.
76110010419001	1	1 : 100	5

Pielikums

**pie Valstij piekritīgās mantas pieņemšanas un nodošanas akta Nr. 5017R/25
(VNĪ Akta Nr. A/2025/7240)**

**Informācija par valstij piekritīgo nekustamo īpašumu –
būvi (būves kadastra apzīmējums 7611 001 0419 001), kura atrodas uz zemes vienības
(zemes vienības kadastra apzīmējums 7611 001 0419)
Vidzemes ielā 31, Līvānos, Līvānu novadā (turpmāk – Nekustamais īpašums),
tā pieņemšanu valsts īpašumā Finanšu ministrijas valdījumā un
valsts akciju sabiedrības “Valsts nekustamie īpašumi” pārvaldīšanā**

1. Nekustamais īpašums, pamatojoties uz Ministru kabineta 2024. gada 17. decembra noteikumu Nr. 901 „Noteikumi par kompetentajām institūcijām un rīcību ar valstij piekritīgo mantu” 10.5. apakšpunktu, Rīgas pilsētas tiesas 2025. gada 29. septembra spriedumu civillietā Nr. C771211225 (arhīva Nr. C-12112-25/104), Finanšu ministrijas 2020. gada 18. marta pilnvaru Nr. 1.6-13/12-8/1 un valsts akciju sabiedrības “Valsts nekustamie īpašumi” 2022. gada 26. septembra pilnvaru Nr. PILNV/2022/92, tiek pieņemts valsts īpašumā Finanšu ministrijas (reģistrācijas Nr. 90000014724) valdījumā un grāmatvedības uzskaitē un valsts akciju sabiedrības “Valsts nekustamie īpašumi” pārvaldīšanā.
2. Nekustamais īpašums sastāv no 1 (vienas) būves – dzīvojamā māja (būves kadastra apzīmējums 7611 001 0419 001) – ar adresi: Vidzemes iela 31, Līvāni, Līvānu novads.
3. Informācija par būvi (būves kadastra apzīmējums 7611 001 0419 001) saskaņā ar Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas (turpmāk – NĪVKIS) datiem un vizuālo apsekošanu dabā:

Nr. p.k.	Rādītājs	Būve (dzīvojamā māja) būves kadastra apzīmējums 7611 001 0419 001
1.	Apkures sistēma	Nav noteikts
2.	Ūdens apgādes sistēma	Nav noteikts
3.	Elektroapgāde	Nav noteikts
4.	Kanalizācija	Nav noteikts
5.	Kurināmais	Nav noteikts
6.	Karstā ūdens apgāde	Nav noteikts
7.	Dzīvokļu skaits	Nav noteikts
8.	Liftu skaits	Nav
9.	Uzbūvēšanas gads	Nav noteikts
10.	Ekspluatācijas pieņemšanas gads	Nav noteikts
11.	Ēkas apsekošanas datums	Nav noteikts
12.	Kopējā platība (m ²)	52,10
13.	Apbūves laukums (m ²)	62,50
14.	Vīrszemes stāvu skaits	1
15.	Pazemes stāvu skaits	Nav noteikts
16.	Telpu grupu skaits	Nav noteikts
17.	Telpu skaits	Nav noteikts
18.	Lietošanas veids	1110 - Viena dzīvokļa mājas
19.	Būves tips	11100102 - Individuālās dzīvojamās mājas un vasarnīcas ar koka ārsienām un dārza mājas ar kopējo platību, lielāku par 40 m ²
20.	Pamati	Nav noteikts. Pēc vizuālās apsekošanas dabā - dzelzsbetons

Nr. p.k.	Rādītājs	Būve (dzīvojamā māja) būves kadastra apzīmējums 7611 001 0419 001
21.	Ārsienas materiāls	Nav noteikts. Pēc vizuālās apsekošanas dabā - koka konstrukcija
22.	Pārsegumi	Nav noteikts. Pēc vizuālās apsekošanas dabā - koka konstrukcija
23.	Jumts (segums)	Nav noteikts. Pēc vizuālās apsekošanas dabā – azbestcimenta loksnes
24.	Fiziskais stāvoklis (nolietojums %)	Nav noteikts. Pēc vizuālās apsekošanas dabā 75%
25.	Nolietojuma aprēķina datums	Nav noteikts
26.	Fiskālā kadastrālā vērtība uz 01.01.2025. EUR	EUR 3058,00
27.	Universālā kadastrālā vērtība uz 01.01.2025. EUR	EUR 5835,00

4. Saskaņā ar valsts akciju sabiedrības “Valsts nekustamie īpašumi” veikto aprēķinu:

Būve, būves kadastra apzīmējums	Atjaunošanas vērtība (EUR ar PVN)	Faktiskais nolietojums pēc vizuālās apsekošanas dabā (%)	Faktiskā esošā vērtība (EUR ar PVN)	Priekšlikums Apdrošināšanai (Jā/Nē)
Būve (dzīvojamā māja) būves kadastra apzīmējums 7611 001 0419 001	75 649	75%	18 912	Nē

5. Nekustamais īpašums nav ierakstīts zemesgrāmatā un īpašuma tiesības nav nostiprinātas. Saskaņā ar NĪVKIS datiem Nekustamā īpašuma tiesiskais valdītājs norādīts Ivans Pavlovičs. Rīgas pilsētas tiesa 2025. gada 29. septembra sprieduma civillietas Nr. C771211225 motīvu daļā secina, ka:

“[...] [7.1] Valsts zemes dienesta Kurzemes reģionālās pārvaldes 2024. gada 27. decembra vēstulē Nr. 9-01/1421689-2/1 norādīts, ka dzīvojamā māja ar kadastra apzīmējumu 7611 001 0419 001, kurai reģistrēts piederības statuss nepieder zemes īpašniekam, kā ēkas tiesiskais valdītājs reģistrēts Ivans Pavlovičs, pamatojoties uz 1971. gada 8. decembra Preiļu rajona Darbaļaužu deputātu padomes izpildu komitejas Aktu par ēkas pieņemšanu ekspluatācijā. Dienesta rīcība nav informācija par tiesiskā valdītāja personas datiem, adresi. [7.2] Latgales rajona tiesa 2024. gada 6. decembra vēstulē Nr. 7-2/1881 norādīts, ka no Valsts vienotās datorizētās zemesgrāmatas nav konstatējams, ka būve būtu ierakstīta zemesgrāmatā kā patstāvīgs īpašuma objekts.

[7.3] Līvānu novada pašvaldība 2025. gada 30. janvāra Līvānu novada pašvaldības domes sēdes protokolā Nr. 2-17 nolemts nepārņemt būvi. Protokolā norādīts, ka dzīvojamā māja nav nepieciešama pašvaldības autonomo funkciju nodrošināšanai.

[...] [7.5] No Latgales rajona tiesas Līvānu pilsētas zemesgrāmatas nodaļuma Nr. 100000474879, par īpašumu Vidzemes ielā 31, Līvānos, kadastra numurs 7611 001 0419, izriet, ka Latvijas valstij Latvijas Republikas Finanšu ministrijas personā pieder zemes gabals. Uz tā būves nav ierakstītas.

[8.2] Tā kā pieteikuma iesniegšanas brīdī citas personas nav pieteikušas īpašuma tiesības uz būvi, kas atrodas uz zemesgabala, un tā nav ierakstīta zemesgrāmatā kā patstāvīgs īpašuma objekts, tiesa atzīst, ka saskaņā ar Civillikuma 930. pantu tā atzīstama par bezīpašnieka lietu.

[9] Turklāt tiesa konstatē, ka lietā nepastāv strīds par tiesībām, kas būtu jāizskata prasības tiesvedības kārtībā, un tādejādi atzīst, ka pastāv likumīgs pamats konstatēt juridisku faktu, atzīstot minēto nekustamo īpašumu par bezīpašnieka mantu, kas piekritīgi valstij Finanšu ministrijas personā.

Juridiskais fakts konstatējams nolūkā nodrošināt īpašumu ierakstīšanu zemesgrāmatā. [...]”

6. Nekustamā īpašuma kadastrālā vērtība saskaņā ar NĪVKIS datiem uz 2025. gada 1. janvāri:
 6.1. fiskālā kadastrālā vērtība – EUR 3058,00 (trīs tūkstoši piecdesmit astoņi, 00 centi) apmērā;
 6.2. universālā kadastrālā vērtība – EUR 5835,00 (pieci tūkstoši astoņi simti trīsdesmit pieci eiro, 00 centi) apmērā.
7. Nekustamā īpašuma apgrūtinājumi, kas pastāv pārņemšanas brīdī, nav noteikti.
8. Līgumi, kas pastāv pieņemšanas brīdī: nav uzrādīti.
9. Nekustamā īpašuma pārvaldīšanas tiesības pieņemtas ar akta parakstīšanas dienu.
10. Piezīmes:
 10.1. Nekustamais īpašums saistīts/atrodas uz nekustamā īpašuma (nekustamā īpašuma kadastra Nr. 7611 001 0419) – zemes vienības (zemes vienības kadastra apzīmējums 7611 001 0419) 0,1259 ha platībā – Vidzemes ielā 31, Līvānos, Līvānu novadā, kura īpašuma tiesības nostiprinātas Līvānu pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 100000474879 uz Latvijas valsts vārda Finanšu ministrijas personā, un saskaņā ar NĪVKIS datiem noteikts:
 10.1.1. lietošanas mērķis – “Individuālo dzīvojamo māju apbūve”, kods 0601;
 10.1.2. fiskālā kadastrālā vērtība uz 2025. gada 1. janvāri EUR 995,00 (deviņi simti deviņdesmit pieci eiro, 00 centi);
 10.1.3. universālā kadastrālā vērtība uz 2025. gada 1. februāri EUR 1813,00 (viens tūkstotis astoņi simti trīspadsmit eiro, 00 centi);
 10.1.4. apgrūtinājumi, kas pastāv pieņemšanas brīdī, saskaņā ar NĪVKIS datiem:

Nr. p.k.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērvienība
1.	01.02.2025	8317030100	Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0,0011	ha
2.	01.02.2025	7312010101	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam	0,0012	ha
3.	01.02.2025	7312050201	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0,0003	ha
4.	01.02.2025	7312040200	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju	0,0011	ha
5.	01.02.2025	7312010300	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar paštecēšanas kanalizācijas vadu	0,0014	ha

- 10.1.5. apgrūtinājumi, kas pastāv pieņemšanas brīdī, saskaņā ar Līvānu pilsētas zemesgrāmatas nodaļējuma Nr. 100000474879 III daļas 1. iedaļā “Lietu tiesības, kas apgrūtinā nekustamu” veiktiem ierakstiem:

Ieraksta Nr.	III daļas 1. iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtinā nekustamu īpašumu	Platība	Platības mērvienība
1.1.	Atzīme - aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu kabeļu līniju.	0,0005	ha
1.2.	Atzīme - aizsargjoslas teritorija gar dzelzceļu pilsētās un ciemos.	0,0568	ha
1.3.	Atzīme - uz zemes gabala atrodas citām personām piederoša būve.	–	–
1.2.	Pamats: 2010.gada 24. marta uzzīņa Nr. 38-17/4721 par nekustamo īpašumu Līvānu novadā, Līvānos, Vidzemes ielā 31(kadastra Nr. 7611 001 0419) zemes vienības kadastra apzīmējums 7611 001 0419.	–	–
<i>Žurn. Nr. 300002834635, lēmums 12.04.2010., tiesnese Lidija Mičule</i>			

- 10.2. būve – dzīvojamā māja (būves kadastra apzīmējums 7611 001 0419 001) – saskaņā ar NĪVKIS datiem ir pirmsreģistrēts objekts, tam nav veikta kadastrālā uzmērīšana un kadastrālās lietas sagatavošana. Tehniskais stāvoklis saskaņā ar veikto apsekošanu dabā kopumā raksturojams kā avārijas. Mājas iekšējās telpas ir piesārņotas ar sadzīves atkritumiem. Iekšējās telpās atrasties ir bīstami.

10.3.piesaistītā zemes gabala teritorija ir aizaugusi ar zāli un krūmājiem, turklāt piesārņota ar sadzīves atkritumiem.

11. Ar Nekustamo īpašumu nodoti dokumenti:

Nr. p.k.	Dokumenta nosaukums	Dokumenta datums	Orģināls vai kopija	Lapu skaits
1.	Rīgas pilsētas tiesas 2025. gada 29. septembra spriedums civillietā Nr. C771211225	2025. gada 30.septembris	Orģināls (edoc formātā)	4
2.	Rīgas pilsētas tiesas 2025. gada 29. septembra sprieduma civillietā Nr. C771211225 atzīme par stāšanos likumīgā spēkā 2025. gada 21. oktobrī	2025. gada 27.oktobris	Orģināls (edoc formātā)	1

12. Nekustamais īpašums pieņemts Finanšu ministrijas valdījumā un grāmatvedības uzskaitē un valsts akciju sabiedrības “Valsts nekustamie īpašumi” pārvaldīšanā ar akta parakstīšanas dienu (pēdējā pievienotā droša elektroniskā paraksta laika zīmoga datums).

Akta pielikums sagatavots uz 4 (četrām) lapām elektroniska dokumenta veidā.

Pielikumu sagatavoja:
Valsts akciju sabiedrība
“Valsts nekustamie īpašumi”
Nekustamā īpašuma apsaimniekošanas daļas
NĪ pārvaldniece Natālija Makuševa
E-pasts: Natalija.Makuseva@vni.lv



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/2.1.6/26/349

Valsts akciju sabiedrība "Valsts nekustamie
īpašumi"
Vaļņu iela 28, Rīga, Latvija, LV1980
vni@vni.lv

Par informācijas sniegšanu

Līvānu novada pašvaldībā ir saņemta Jūsu 2026. gada 29. janvāra vēstule Nr. 2/9-3/657 (reģistrēta 29.01.2026. ar Nr. LNP/2.1.6/26/865), kurā lūdzat sniegt informāciju par nekustamo īpašumu Vidzemes ielā 31, Līvānos, Līvānu novadā, ar kadastra numuru 7611 001 0419, kura sastāvā reģistrēta apbūvēta zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 7611 001 0419.

Sniedzam sekojošu informāciju:

- 1) saskaņā ar Līvānu novada domes 2012. gada 31. augusta saistošajiem noteikumiem Nr. 9 „Par Līvānu novada teritorijas plānojumu 2012. – 2024. gadam” zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 76110010419 plānotā (atļautā) izmantošana ir Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorija ārpus pilsētas centra (DzS2);
- 2) uz zemes vienības atsavināšanu neattiecas likuma “Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 21. panta otrajā daļā minētie ierobežojumi darījumiem ar zemes īpašumiem;
- 3) zemes vienība neatrodas degradētā teritorijā;
- 4) zemes vienībai ir nodrošināta piekļūšana.

Izpilddirektors

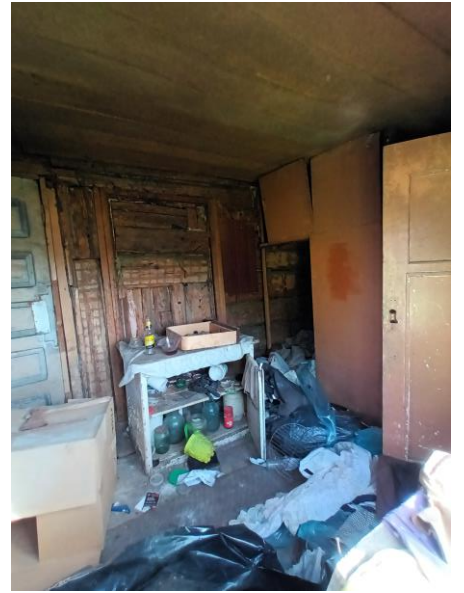
Grigorijs Semjonovs

Antra Vilcāne, 65307261
antra.vilcane@livani.lv

Vizuālā apsekošanā 2025. gada 29. oktobrī veiktās fotofiksācijas.
Nekustamais īpašums –būve (būves kadastra apzīmējums 7611 001 0419 001),
kura atrodas uz zemes vienības (zemes vienības kadastra apzīmējums 7611 001 0419) –

Vidzemes iela 31, Līvāni
Dzīvojamā māja kad.apz. 7611 001 0419 001







Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
76110010419	-	0.1259 ha	100000474879	-	Līvāni, Līvānu novads

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	4100	16.01.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	7648	16.01.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)
Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā	4100	16.01.2026	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	7648	16.01.2026	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
76110010419	1/1	Vidzemes iela 31, Līvāni, Līvānu nov., LV-5316

Nekustamā īpašuma objekta platība:		0.1259
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:		ha
Statuss:		nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:		-

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	1246	22.12.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	1813	01.02.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Būves, kas atrodas uz zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese	Nosaukums
76110010419001	1/1	Vidzemes iela 31, Līvāni, Līvānu nov., LV-5316	Dzīvojamā māja

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.1259
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 dīkiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.1259
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0000

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Individuālo dzīvojamo māju apbūve	0601	0.1259	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	8317030100	Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0011	ha
-	01.02.2025	7312010101	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam	0.0012	ha
-	01.02.2025	7312050201	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0003	ha
-	01.02.2025	7312040200	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju	0.0011	ha
-	01.02.2025	7312010300	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar paštesces kanalizācijas vadu	0.0014	ha

Mērniecība

Mērniecības metode	Mērnieks	Uzmērīšanas datums
instrumentālā uzmērīšana, iesaistoties valsts ģeodēziskajā tīklā	Māris Rusiņš	07.05.2009

Būves

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese	Nosaukums
76110010419001	1/1	Vidzemes iela 31, Līvāni, Līvānu nov., LV-5316	Dzīvojamā māja

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	52.1
Galvenais lietošanas veids:	1110 - Viena dzīvokļa mājas
Būves tips:	11100102 - Individuālās dzīvojamās mājas un vasarnīcas ar koka ārsienām un dārza mājas ar kopējo platību, lielāku par 40 m2
Uzbūvēšanas gads:	1954
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	1971
Ēkas apsekošanas datums:	15.10.2001

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	2854	14.01.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	5835	14.01.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	52.1
Lietderīgā platība (kv.m.):	52.1

Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	52.1
Dzīvokļu platība (kv.m.):	52.1
Dzīvojamā platība (kv.m.):	31.6
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	20.5
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	1
Virszemes stāvu skaits:	1
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums:	V3 - Ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	14.01.2026

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
76110010419001001	-

Nosaukums:	Dzīvojamā
Lietošanas veids:	1110 - Viena dzīvokļa mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	0
Ēkas apsekošanas datums:	12.01.1982
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	2854	14.01.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	5835	14.01.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	52.1
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	52.1
Dzīvokļu platība (kv.m.):	52.1
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	31.6
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	20.5
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Telpas

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.6	2.6	2.6	10.8	-

2	Virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.6	2.6	2.6	7.6	-
3	Dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.6	2.6	2.6	8.7	-
4	Dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.6	2.6	2.6	12.1	-
5	Pieliekamais	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.2	2.2	2.2	3.1	-
6	Tualete	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.2	2.2	2.2	1.1	-
7	Koridors	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.2	2.2	2.2	8.7	-

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Vietējā. Krāsns		
Apkure. Vietējā. Plīts		
Elektroapgāde. Centralizētā		
Kanalizācija. Individuālā (tai skaitā kanalizācijas produktu bedre)		
Lokālās, individuālās vai tehnoloģiskās kanalizācijas ūdeņu attīrīšanas iekārta. Mehāniskā		

Datums:	14.01.2026
---------	------------

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	62.5 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Augstums	-	3.1 m	-	-
Būvtilpums	-	172.0 kub.m.	-	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējiestāde
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	17.12.2025	4427559	Valsts nekustamie īpašumi VAS;p.p.Skaidrīte Kalķe
Nodošanas un pieņemšanas akts	12.12.2025	5017R/25	Valsts ieņēmumu dienests;Valsts nekustamie īpašumi VAS
Akts par būves pieņemšanu ekspluatācijā	08.12.1971	-	Preiļu rajona darbaļaužu deputātu padomes izpildu komiteja

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Monolītais dzelzsbetons, betons (plātne, lentveida)	1954
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Koka balķi, brusas	1954
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	1954
Jumta nesošā konstrukcija	Koks	1954
Jumta segums	Azbestcimenta loksnes	1954
Fasāde	Azbestcimenta loksnes, plātnes un paneli	1954

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Vietējā. Krāsns		
Apkure. Vietējā. Plīts		
Elektroapgāde. Centralizētā		
Kanalizācija. Individuālā (tai skaitā kanalizācijas produktu bedre)		
Lokālās, individuālās vai tehnoloģiskās kanalizācijas ūdeņu attīrīšanas iekārta. Mehāniskā		

Datums:	14.01.2026
---------	------------

Īpašnieki

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
90000014724	Finanšu ministrija	1/1	valsts	76110010419	Smilšu iela 1, Rīga, LV-1050

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Līvānu pilsētas zemesgrāmata	25.02.2026	-
Līvānu pilsētas zemesgrāmata	12.04.2010	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējiestāde
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	17.12.2025	4427559	Valsts nekustamie īpašumi VAS;p.p.Skaidrīte Kalķe
Nodošanas un pieņemšanas akts	12.12.2025	5017R/25	Valsts ieņēmumu dienests;Valsts nekustamie īpašumi VAS
Ministru kabineta rīkojums	31.05.2010	297	Ministru Kabinets
Cita vēstule	02.10.2009	12-38/3398	LR Finanšu ministrija
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	06.07.2009	-	juridiska persona (VAS Valsts nekustamie īpašumi)
Zemes robežu plāns mērogā 1:500	16.06.2009	-	SIA "METRUM"
Lēmums par apgrūtinājuma noteikšanu	03.06.2009	4	Līvānu novada dome
Lēmums par īpašuma tiesībām	17.12.2008	13	Līvānu novada domes zemes komisija

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