

Atskaite
par nekustamā īpašuma – zemes vienības
Vidzemes ielā 57, Līvāni, Līvānu novads novērtēšanu



Pasūtītājs:	VAS „Valsts nekustamie īpašumi”
Novērtēšanas datums:	2023.gada 16.maijā



2023.gada 16.maijā
Reģ. Nr. Z-23/203

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 Vidzemes ielā 57, Līvāni, Līvānu novads tirgus vērtību

Cienītās dāmas, godātie kungi!

Saskaņā ar vērtēšanas uzdevumu, sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs Juris Guntis Vjakse ir veicis nekustamā īpašuma – neapbūvētas zemes vienības **Vidzemes ielā 57, Līvāni, Līvānu novads** (turpmāk tekstā OBJEKTS) novērtējumu, nosakot tā *tirgus vērtību*, atbilstoši situācijai īpašumā vērtēšanas datumā.

Atskaitē ar jēdzienu „OBJEKTS” tiek saprasts Daugavpils tiesas Līvānu pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.1000 0047 4888 nostiprināts Latvijas valstij, Latvijas Republikas Finanšu ministrijas, reģistrācijas kods 90000014724, personā piederošs nekustamais īpašums ar kadastra numuru 7611 001 0117, kas sastāv no **zemes vienības (kadastra apzīmējums 7611 001 0117) 0,1264 ha platībā**.

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

OBJEKTA novērtējuma atskaites derīguma termiņš ir 12 (divpadsmit) mēneši.

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

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

Pēc veiktā novērtējuma 2023.gada 16.maijā
visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir
EUR 4 200
(četri tūkstoši divi simti euro).

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 īpašumu nevar realizēt atklātā un konkurējošā nekustamo īpašumu tirgū, saskaņā ar Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma 4. panta 4.daļas 8.punktu (par īpašuma atsavināšanas ierosināšanu), 5.panta 1. daļu (par atsavināšanas atļauju) un 8.panta 2.daļu (par atsavināmā īpašuma novērtēšanu). 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 Jūsu iesniegtās dokumentu kopijas, kuras ir pievienotas atskaitē 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 vērtētajam 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
GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR NEKUSTAMO ĪPAŠUMU	4
EKSPERTA SLĒDZIENU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI.....	5
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS ANALĪZE	5
FAKTORI, KAS IETEKMĒ NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA VĒRTĪBU	6
VĒRTĒŠANAS METODIKA	7
VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE	9
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS	9
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA	10
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS.....	11
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS	11
SECINĀJUMI.....	15
ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS	18
PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	19
PIELIKUMI.....	20

PIELIKUMI (kopijas)

- 1.pielikums- zemesgrāmatu apliecība;
- 2.pielikums- zemes robežu, situācijas, apgrūtinājumu plāns;
- 3.pielikums- apbūvēta zemesgabala nomas līgums;
- 4.pielikums- informatīvā izdruka no VZD Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem;
- 5.pielikums- kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanai;
- 6.pielikums- profesionālās kvalifikācijas sertifikāts;
- 7.pielikums- komersanta reģistrācijas apliecība.

DARBA UZDEVUMS

Noteikt nekustamā īpašuma – zemes vienības Vidzemes ielā 57, Līvāni, Līvānu novads *tirgus vērtību* vērtēšanas datumā.

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

Tirgus vērtība ir aprēķināta summa, par kādu īpašuma vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas (Latvijas standarts „Īpašumu vērtēšanas” LVS 401:2013).

GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR NEKUSTAMO ĪPAŠUMU

Adrese	Vidzemes iela 57, Līvāni, Līvānu novads.
Kadastra numurs	7611 001 0117
Zemes vienības kadastra apzīmējums	7611 001 0117
Īpašumtiesības	Uz 2010.gada 24.marta Valstij uzziņas par valstij piekrītošo zemes gabalu Nr.38-17/4719 un 2022.gada 31.marta Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas sprieguma civillietā Nr.C30764821 pamata īpašuma tiesības uz vērtējamo OBJEKTU nostiprinātas Latvijas valstij, Latvijas Republikas Finanšu ministrijas, nodokļu maksātāja kods 90000014724, personā.
Apgrūtinājumi	Nav
Nomas līgums	Nav zināmi
Vērtējuma pasūtītājs	VAS „Valsts nekustamie īpašumi”.
Vērtējuma mērķis	Tirgus vērtības noteikšana atsavināšanas vajadzībām.
Objekta apsekošanas datums	2023.gada 16.maijā.
Objekta apsekotājs	Juris Guntis Vjakse.
Informācija par vērtējamo OBJEKTU:	
Domājamās daļas	1
Visas zemes vienības kadastrālā vērtība uz 01.01.2023.	3970 EUR.
Zemes vienības platība un lietošanas veidu eksplikācija	0,1264 ha, t.sk., 0,0167 ha augļu dārzs, 0,1097 ha zeme zem ēkām.
Zemes vienības konfigurācija, reljefs	Konfigurācija - regulāra trapecveida forma, reljefs- līdzens.
Gruntsūdens līmenis	Vidējs.
Komunikācijas	Zemes vienībā nav pieejamas inženierkomunikācijas. Uz blakus esošās zemes vienības pieejama aka.
Labiekārtojums	Īpašs teritorijas labiekārtojums nav veikts. Teritorija nav iežogota, aizaugusi ar krūmiem un kokiem. Uz zemes gabala atrodas ēkas drupas (uztverams kā apgrūtinājums).
Zemes vienības plānotais (atļautais) izmantošanas veids	Saskaņā ar Līvānu pilsētas teritorijas plānojumu 2012. - 2023.gadam, zemes vienība atrodas savrupmāju apbūves teritorijā.
Zemes vienības lietošanas mērķis	Individuālo dzīvojamo māju apbūve (kods 0601).
Zemes vienības raksturojums	Zemes vienība tiek izmantota kā individuālo māju apbūves teritorija. Zemes vienība nesakopta.
Pašreizējā izmantošana	Zemes vienība netiek izmantota.
Labākais izmantošanas veids	Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme.
Apkārtne, piebraukšana	Vērtējamais OBJEKTS atrodas Līvānu pilsētas nomalē, dzīvojamās

	apbūves rajonā. Piebraukšanas iespējas pie objekta vērtējamas kā labas. Sociālā infrastruktūra apmierinoši attīstīta. Līdz Līvānu pilsētas centra rajonam ~ 2 km, kur pieejama tuvākā mācību iestāde, pakalpojumus sniedzoši uzņēmumi, sociālas nozīmes iestādes.
Piezīmes	Zemesgrāmatā reģistrētas ēkas (dzīvojamā māja un palīgēka ar kadastra apzīmējumu 7611 001 0117 006 un 7611 001 0117 009), bet šobrīd dabā atrodas dzīvojamās mājas pamati un palīgēkas drupas. (skatīt 2015.30.jūnija ēkas vienkāršotās apsekošanas anketu).

EKSPERTA SLĒDZIENU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI

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 individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme.

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS ANALĪZE

Nekustamā īpašuma tirgus aktivitāte reģionos pēdējo divu gadu laikā ir saglabājusies vidēji aktīva, atsevišķos tirgus segmentos tika novērotās krāsās izmaiņas, kas tika saistītās ar “Covid 19” pandēmiju. Tirgus attīstību bremsējošie faktori nav mainījušies, tie joprojām ir valsts ekonomikas zemie attīstības tempi, aktuālās sociālās problēmas - nelabvēlīgā demogrāfiskā situācija, zemā darba samaksa, kvalificēta darbaspēka trūkums. Vietējie uzņēmēji, kā arī novadu un pagastu pārvaldes savu attīstību veicina piesaistot ES fondu līdzekļus, taču nozīmīgai uzņēmējdarbības izaugsmei ar to bieži ir par maz. Nerezidentu ietekme uz nekustamo īpašumu tirgu ir būtiska atsevišķos segmentos un reģionos. Prognozējams, ka arī turpmāk visu nekustamā īpašuma tirgus segmentu attīstības tendences būs cieši saistītas ne tikai ar ekonomikas attīstības tempu, banku kreditēšanas apjomiem un to rīcību saistībā ar pārņemtajiem īpašumiem, bet arī ar to, kā turpmāk attīstīsies sadarbība starp ES valstīm un Krieviju. Nekustamā īpašuma tirgu būtiski ietekmēs arī epidemioloģiskā situācija Latvijā un pasaulē, kā arī 2022.gada globālie notikumi ieviesīs pārmaiņas ārējās un iekšējās ekonomikas attīstībā.

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.

Pārsvārā tie orientējas uz sev tuvējo zemju iegādi, tādējādi paplašinot savus īpašumus, līdz ar to veicinādami savu uzņēmējdarbību un attīstību.

Pieprasījums pēc apbūvei piemērotiem zemes gabaliem vērtēšanas brīdī ir zems. Analizējot zemes tirgu, jāatzīmē, ka noteicošais faktors, kas ietekmē zemes gabala vērtību, ir atrašanās vieta, centrālo komunikāciju pieejamība un izmantošanas iespējas. Liela nozīme tiek piešķirta mikrovidei un sociālajai infrastruktūrai, tiek ņemta vērā teritorijas atļautā izmantošana (zonējums).

Līvānu pilsētā kopš 2021.gada sākuma līdz OBJEKTA vērtēšanas brīdim ir reģistrēti 14 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar savrupmāju apbūves zemi, no kuriem neapbūvēti bija 8 īpašumi. Vidējās individuālo dzīvojamo māju apbūves zemes pārdošanas cenas Līvānu pilsētā ir no 1 EUR/m² līdz 11,00 EUR/m².

Adrese ↓	teritorija ↓	Datums ↓	Gads ↓	Stāvs ↓	Platība, m ² ↓	Kop.platība, m ² ↓	Zeme, m ² ↓	Cena, EUR ↓	Kop. EUR/m ² ↓
Kruppale iela 30, Līvāni, Līvānu nov.	D	06/12/2022			620	620	620	6 600	11
Jātra iela 29, Līvāni, Līvānu nov.	D	12/04/2023			1 219	1 219	1 219	10 000	8
Rīgas iela 215, Līvāni, Līvānu nov.	D	27/07/2022			2 337	2 337	2 337	5 000	2
Rīgas iela 214, Līvāni, Līvānu nov.	D	22/08/2021			1 054	1 054	1 054	1 497	1
Bērģu iela 15, Līvāni, Līvānu nov.	D	03/08/2021			1 232	1 232	1 232	1 200	1
Līvāni, Līvānu nov.	D	30/09/2021			259	259	259	200	1
Čelluvas iela 12A, Līvāni, Līvānu nov.	D	25/05/2021			982	982	982	900	1
Līvāni, Līvānu nov.	D	05/05/2022			529	529	529	200	0

2022. gada 24. februārī uzsāktas kara darbības rezultātā (starp Krievijas Federāciju un Ukrainu) būtiski cieta normālā ekonomiskā darbībā Latvijā un citās valstīs. Šobrīd ir pagājis pārāk mazs laiks, lai ticami spriestu par ekonomisko situāciju un tās ietekmi uz NĪ tirgu.

“Covid-19” pandēmijas ietekme samazinās, bet vēl joprojām būtiski ietekmē ekonomiskos procesus Latvijā, ES un pasaules ekonomikā kopumā. Līdz 2020. gada 12. martam apbūves zemes pieprasījums Līvānu pilsētā bija vidēji aktīvs. Ņemot vērā ierobežojumus, kas noteikti sakarā ar „Covid-19” uzliesmojumu, ir sagaidāma iedzīvotāju pirktspējas mazināšanās, līdz ar to iespējams arī cenu samazinājums NĪ tirgū.

Ņemot vērā OBJEKTA atrašanās vietu, platību, konfigurāciju, izmantošanas iespējas, kā arī noslēgto nomas līgumu, pēc vērtētāja uzskatiem, tā realizācijas iespējas brīvā NĪ tirgū vērtējamas kā ierobežotas.

FAKTORI, KAS IETEKMĒ NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA VĒRTĪBU

- īpašums atrodas Līvānu pilsētas nomalē, dzīvojamās apbūves teritorijā ar apmierinoši attīstītu sociālo infrastruktūru;
- labas piekļūšanas iespējas pie vērtējamā objekta;
- zemes vienības reljefs- līdzens, vidējs gruntsūdeņu līmenis, konfigurācija- regulārs taisnstūris;
- zemes vienībā nav pieejamas inženierkomunikācijas;
- īpašs teritorijas labiekārtojums nav veikts;
- uz zemes gabala atrodas dzīvojamās mājas pamati un palīgēkas drupas.

Vērtējuma aprēķini tiek veikti pieņemot, ka:

- ar šo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- nekustamais īpašums nav aprūtināts ar parādiem, t.sk., komunālo pakalpojumu maksājumu kavējumiem;

- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar citiem (iepriekš neminētiem) īres, nomas vai patapinājuma līgumiem;
- nekustamais īpašums nav ieguldīts uzņēmējdarbības pamatkapitālā;
- nekustamajā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas.

VĒRTĒŠANAS METODIKA

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 atsoguļot 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 analizē, 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 vienas 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 analizē. 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. Vērtētājam 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 nekustamā 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 brīdī.

(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 izmaksām. 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 izvēlētās 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.

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 zemes nomas tirgus Līvānu pilsētā un reģionā kopumā nav attīstīts, nomas maksas ir zemas un neatspoguļo patieso īpašumu vērtību.

Izmaksu pieeja netiek pielietota zemes vērtības noteikšanā.

NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS





Avots: <http://www.balticmaps.eu/>

NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA



Avots: geolatvija.lv



Avots: kadastrs.lv

NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS



1.,2.attēls. Zemes vienība



3., 4.attēls. Zemes vienība



5.,6.attēls. Zemes vienība



7.,8.attēls. Zemes vienība



9.,10.attēls. Zemes vienība



11.,12.attēls. Zemes vienība



13.,14.attēls. Zemes vienība



15.,16.attēls. Zemes vienība



17.,18.attēls. Zemes vienība



19.,20.attēls. Zemes vienība

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS

OBJEKTA NOVĒRTĒJUMS AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU

Izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, tiek analizēti vairāki jau veikti pirkšanas-pārdošanas darījumi, kā arī piedāvājums nekustamā īpašuma tirgū ar vērtējamajam zemes gabalam izvietojuma, lietošanas veida, platības u.c. kvalitatīvi raksturojošo rādītāju ziņā līdzīgu īpašumu.

Parasti zemes gabalu tirgus vērtība tiek noteikta ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, salīdzināšanas gaitā izvērtējot šādus salīdzināmo objektu vērtību ietekmējošos faktorus:

- ✓ darījuma apstākļi. Šis faktors atspoguļo līdzvērtīgu īpašumu cenu dinamiku atkarībā no darījuma slēgšanas laika. Šeit tiek ņemts vērā, vai reāli ir noticis darījums ar salīdzināmo objektu, vai tas ir tikai piedāvājums, kura reālā pārdošanas cena var mainīties;
- ✓ atrašanās vieta. Izvēlēto salīdzināmo objektu cena tiek koriģēta atkarībā no īpašuma novietojuma reģionā, izvērtējot apkārtnes infrastruktūras kvalitāti, atrašanos attiecībā pret galvenajiem autoceļiem, apdzīvotām vietām u.c.;
- ✓ inženierkomunikāciju nodrošinājums. Izvēlēto salīdzināmo objektu cena tiek koriģēta atkarībā no nodrošinājuma ar inženierkomunikācijām;
- ✓ zemes gabala platība. Izvēlēto salīdzināmo objektu vienas vienības cena tiek koriģēta ievērojot zemes gabala platību. Salīdzinot tiek analizēts kopējais platības lielums - palielinoties zemes platībai, ņemot vērā sagaidāmos finansu ieguldījumus, samazinās iespējamo pircēju loks;
- ✓ zemes gabala forma, reljefs. Minētie faktori ietekmē zemes gabala potenciālās izmantošanas iespējas;
- ✓ zonējums un lietošanas veids. Tiek izvērtēta pašreizējā zemes gabala lietošanas veida atbilstība labākajai un efektīvākajai izmantošanai;
- ✓ zemes gabala apgrūtinājumi. Izvēlēto salīdzināmo objektu vienas vienības cena tiek koriģēta ievērojot apgrūtinājumus, kas samazina īpašuma pievilcību no potenciālo pircēju viedokļa.


Salīdzināšanai tika izvēlēti nekustamā īpašuma tirgū pārdoti līdzīgi, labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam atbilstoši, zemes gabali, par salīdzināšanas pamatvienību izvēloties zemes 1 m², izejot no kuras tiek noteikta OBJEKTA vērtība. Konkrētajā gadījumā kā būtiski vērtību ietekmējošie faktori uzskatāmi salīdzināmo objektu atrašanās vieta, sastāvs, platība, piebraukšanas iespējas. Lai maksimāli tuvinātu salīdzināmo īpašumu līdzību ar vērtējamo, vērtējumā tiek izdarītas korekcijas salīdzināmo objektu parametros, kuru kopsavilkums atspoguļojas tabulā (skat. 1.tabulu).

Analizējot līdzīgu nekustamo īpašumu kopējās platības 1 m² cenas, var secināt, ka vērtējamajam OBJEKTAM atbilstošāki ir zemāk minētie zemes īpašumi. (skat.1.tabulu)

1.tabula

Salīdzināmo objektu apraksts

<p><i>Objekts Nr.1: īpašums Jāņa ielā 29, Līvānos</i></p> 	<p>Neapbūvēta zemes vienība, kadastra Nr. 7611 001 0611, atrodas Līvānu pilsētas nomalē, dzīvojamo māju teritorijā. Zemes vienības platība – 1219m². Nav pieejamas inženierkomunikācijas. Zemes vienības konfigurācija– regulāra taisnstūra forma, reljefs- līdzens, gruntsūdeņu līmenis – vidējs/zems. Piebraukšanas iespēja vērtējamas kā labas. Zemes lietošanas mērķis – individuālo dzīvojamo māju apbūve. Plānotā (atļautā) izmantošana- dzīvojamā apbūve. Informācija par nomas līgumiem nav zināma. Darījums noticis 12.04.2023. par 10000 EUR. Avots: https://cenubanka.lv/lv/object/1603985</p>
<p><i>Objekts Nr.2: īpašums Rīgas ielā 211, Līvānos</i></p> 	<p>Neapbūvēta zemes vienība, kadastra Nr. 7611 005 0802, atrodas Līvānu pilsētā pie Līvānu centrālās ielas, dzīvojamo māju un iestāžu darījumu teritorijā. Zemes vienības platība – 2337m². Nav pieejamas inženierkomunikācijas. Zemes vienības konfigurācija– regulāra četrstūra forma, reljefs- līdzens, gruntsūdeņu līmenis – vidējs/zems. Piebraukšanas iespēja vērtējamas kā labas. Zemes lietošanas mērķis – individuālo dzīvojamo māju apbūve. Plānotā (atļautā) izmantošana- dzīvojamā apbūve. Informācija par nomas līgumiem nav zināma. Darījums noticis 27.07.2022. par 5000 EUR. Avots: https://cenubanka.lv/lv/object/1408914</p>
<p><i>Objekts Nr.3: īpašums „Zemīte”, Turku pagastā, Līvānu novadā</i></p> 	<p>Neapbūvēta zemes vienība „Zemīte”, apdzīvotājā vietā Centība, Turku pagastā, Līvānu novadā, kadastra Nr. 7686 007 0053, atrodas pie Līvānu pilsētas robežas, dzīvojamo māju teritorijā. Zemes vienības platība – 608m². Nav pieejamas inženierkomunikācijas. Zemes vienības konfigurācija– regulāra taisnstūra forma, reljefs- līdzens, gruntsūdeņu līmenis – vidējs/zems. Piebraukšanas iespēja vērtējamas kā labas. Zemes lietošanas mērķis – individuālo dzīvojamo māju apbūve. Plānotā (atļautā) izmantošana- dzīvojamā apbūve. Informācija par nomas līgumiem nav zināma. Darījums noticis 05.10.2022. par 1640 EUR. Avots: https://cenubanka.lv/lv/object/1469157</p>
<p><i>Objekts Nr.4: īpašums Liepājas ielā 25A, Preiļos</i></p> 	<p>Neapbūvēta zemes vienība, kadastra Nr. 7601 006 1310, atrodas Preiļu pilsētas centrā. Zemes vienības platība – 2220m². Nav pieejamas inženierkomunikācijas. Zemes vienības konfigurācija– regulāra četrstūra forma, reljefs- līdzens, gruntsūdeņu līmenis – vidējs/zems. Piebraukšanas iespēja vērtējamas kā labas. Zemes lietošanas mērķis – individuālo dzīvojamo māju apbūve. Plānotā (atļautā) izmantošana- dzīvojamā apbūve. Informācija par nomas līgumiem nav zināma. Darījums noticis 13.10.2022. par 6500 EUR. Avots: https://cenubanka.lv/lv/object/1468846</p>

<p><i>Objekts Nr.5: īpašums Sporta ielā 3D, Preiļos</i></p> 	<p>Neapbūvēta zemes vienība, kadastra Nr. 7601 006 1310, atrodas Preiļu pilsētas centrā. Zemes vienības platība – 2220m². Nav pieejamas inženierkomunikācijas. Zemes vienības konfigurācija– regulāra četrstūra forma, reljefs- līdzens, gruntsūdeņu līmenis – vidējs/zems. Piebraukšanas iespēja vērtējamas kā labas. Zemes lietošanas mērķis – individuālo dzīvojamo māju apbūve. Plānotā (atļautā) izmantošana- dzīvojamā apbūve. Informācija par nomas līgumiem nav zināma. Darījums noticis 13.10.2022. par 6500 EUR. Avots: https://cenubanka.lv/lv/object/1468846</p>
---	--

NOVĒRTĒJAMĀ UN SALĪDZINĀMO OBJEKTU ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS

LĪVĀNI



PREIĻI



avots: <http://www.balticmaps.eu>



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

Salīdzināmā objekta nr.5 atrašanās vieta

2.tabula

Līdzīgu nekustamo īpašumu salīdzināšana
balstoties uz 1 m2 cenu ietekmējošiem faktoriem

	Vērtējamais objekts	Salīdzināmie īpašumi				
	Vidzemes iela 57, Līvāni	Jāņa iela 29, Līvāni	Rīgas iela 211, Līvāni	Zemīte, Turku pagasts, Līvānu novads	Liepājas iela 25A, Preiļi	Sporta iela 3D, Preiļi
Darījuma datums	08.05.2023	12.04.2023.	27.07.2022	05.10.2022.	13.10.2022.	07.02.2022
Pārdošanas nosacījumi *(tūlītējs pārdevums/ uz nomaksu)		standarta	standarta	standarta	standarta	standarta
Īpašuma juridiskais statuss	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks
Zemes gabala konfigurācija	1 z.v. (četrstūra forma)	1 z.v. (regulāra četrstūra forma)	1 z.v. (regulāra četrstūra forma)	1 z.v. (regulāra četrstūra forma)	1 z.v. (regulāra četrstūra forma)	1 z.v. (regulāra daudzstūra forma)
Zeme apbūvēta/nav apbūvēta	nav	nav	nav	nav	nav	nav
Zemes gabala platība, m2	1264,0	1219,0	2337,0	608,0	2220,0	1055,0
Īpašuma pārdošanas cena, EUR		10000	5000	1640	6500	3080
Īpašuma 1 m2 pārdošanas cena, EUR		8,20	2,14	2,70	2,93	2,92
Pamatkorekcijas						
Korekcija uz darījuma noslēgšanas laiku		0	0	0	0	0
Korekcija uz īpašuma juridisko statusu		0	0	0	0	0
Korekcija uz pārdevuma nosacījumiem		0	0	0	0	0
Kopējā pamatkorekcija		0	0	0	0	0
Pamatkorekcijas koeficients		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Pamatkorekcijas koriģētā 1ha pārdošanas cena		8,20	2,14	2,70	2,93	2,92
Komunikācijas						
* ūdensapgāde	nav	nav	nav	nav	nav	nav
* kanalizācija	nav	nav	nav	nav	nav	nav
* elektroapgāde	nav	nav	nav	nav	nav	nav
Zemes lietošanas mērķis	individuālo dzīvojamo māju apbūve, kods 0601	individuālo dzīvojamo māju apbūve, kods 0601	individuālo dzīvojamo māju apbūve, kods 0601	individuālo dzīvojamo māju apbūve, kods 0602	individuālo dzīvojamo māju apbūve, kods 0601	individuālo dzīvojamo māju apbūve, kods 0601
Korekcijas						
Korekcija uz objekta novietni pilsētā		-2	-10	0	3	3
Korekcija uz objekta attālumu no ezera		0	0	0	0	0
Korekcija uz objekta platības ietekmi uz 1m2 vērtību		0	7	-10	3	-3
Korekcija uz objekta konfigurāciju, novietojumu		0	0	0	0	5
Korekcija uz objekta reljefu		0	0	0	0	0
Korekcija uz komunikāciju pieejamību		0	0	0	0	0
Korekcija uz izmantošanas veida atbilstību		0	0	0	0	0
Korekcija uz piebraukšanas iespējām		0	0	0	0	0
Korekcija uz zemes izmantošanas iespējām		0	0	0	0	0
Korekcija uz apkārtējo infrastruktūru		0	0	0	0	0
Citas korekcijas (apgrūtinājumi)		-10	-10	-10	-10	-10
Kopējā korekcija		-12	-13	-20	-4	-5
Korekcijas koeficients		0,88	0,87	0,80	0,96	0,95
Koriģētā 1 m2 pārdošana cena, EUR	3,36	7,22	1,86	2,16	2,81	2,77
Noteiktā tirgus vērtība, EUR	4247					
Tirgus vērtība noapaļojot, EUR	4200					

Analizējot līdzīgu zemes gabalu 1 m² cenas un veicot atbilstošās korekcijas, var secināt, ka OBJEKTA 1 m² tirgus vērtība ir 3,36 EUR. Vērtēšanas secība dota tabulas veidā (skat. 2.tabulu). Tuvāka informācija par salīdzinājumiem zemes gabaliem ir vērtētāja rīcībā un saņemama pēc iepriekšēja pieprasījuma (t.29421087).

Zemes vienības Vidzemes iela 57, Līvāni, Līvānu novads tirgus vērtības aprēķins:

$$1264 \text{ m}^2 \times 3,36 \text{ EUR/m}^2 = 4247 \text{ EUR, } \sim 4 \text{ 200 EUR, kur}$$

1264 m² – zemes vienības kopējā platība,

3,36 EUR/m² – noteiktā 1 m² vērtība;

SECINĀJUMI

Veicot nekustamā īpašuma- zemes vienības Vidzemes ielā 57, Līvāni, Līvānu novads novērtējumu 2023.gada 16.maijā, ir noteikts, ka

**visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir
EUR 4 200
(četri tūkstoši divi simti euro).**

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 apmaksā 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 apliecināšie 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 vērtēšanas 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 vērtējamo 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

Daugavpils tiesa

Līvānu pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000474888

Kadastra numurs: 76110010117

Vidzemes iela 57, Līvāni, Līvānu nov.

Nodalījuma aktualizēts (21.02.2023., 400001447109) saskaņā ar Zemesgrāmatu likuma 126.³ pantu

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 7611 001 0117. Žurn. Nr. 300002834617, lēmums 12.04.2010., tiesnesis Edgars Mukāns Aktualizēts Saisīts ar ierakstu: I daļas 1.iedaļa 1.1 (400001447109)		0.1264 ha
1.1. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 76110010117). Precizēts 21.02.2023., Žurn. Nr. 400001447109, tiesneša palīgs Vita Markuščenko 2.1. Būve (kadastra apzīmējums 76110010117006). 2.2. Būve (kadastra apzīmējums 76110010117009). Žurn. Nr. 300005810306, lēmums 21.02.2023., tiesnese Zeltīte Zdanoviča		0.1264 ha
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Latvijas valsts Latvijas Republikas Finanšu ministrijas, nodokļu maksātāja kods 90000014724, personā. 1.2. Pamats: 2010.gada 24. marta uzziņa par valstij piekritošo zemes gabalu Nr.38-17/4719. Žurn. Nr. 300002834617, lēmums 12.04.2010., tiesnesis Edgars Mukāns 2.1. Pamats būvju pievienošanai: 2022.gada 31.marta Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas spriedums civillietā Nr. C30764821. Žurn. Nr. 300005810306, lēmums 21.02.2023., tiesnese Zeltīte Zdanoviča	1	
III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu		Platība, lielums
1.1. Atzīme - uz zemes gabala atrodas citām personām piederošas ēkas. Dzēsts Saisīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005821636) 1.2. Pamats: 2010.gada 24. marta uzziņa par valstij piekritošo zemes gabalu Nr.38-17/4719. Žurn. Nr. 300002834617, lēmums 12.04.2010., tiesnesis Edgars Mukāns Dzēsts Saisīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005821636)		
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 un ieraksts Nr. 1.2 (žurnāla Nr. 300002834617, 09.04.2010). Pamats: 2023.gada 2.marta nostiprinājuma lūgums Nr.2/9-3/1957. Žurn. Nr. 300005821636, lēmums 03.03.2023., tiesnese Zeltīte Zdanoviča		

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: Arta Tupiņa(e-lug). Pieprasījums izdarīts 06.03.2023. 9:04:49.

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.

Nodalījuma noraksts

Daugavpils tiesa

Līvānu pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000474888

Kadastra numurs: 76110010117

Vidzemes iela 57, Līvāni, Līvānu nov.

<i>I daļas 1.iedaļa</i> Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 7611 001 0117. <i>Žurn. Nr. 300002834617, lēmums 12.04.2010., tiesnesis Edgars Mukāns</i>		0.1264 ha
2.1. Būve (kadastra apzīmējums 76110010117006).		
2.2. Būve (kadastra apzīmējums 76110010117009). <i>Žurn. Nr. 300005810306, lēmums 21.02.2023., tiesnese Zeltīte Zdanoviča</i>		

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Latvijas valsts Latvijas Republikas Finanšu ministrijas, nodokļu maksātāja kods 90000014724, personā. 1.2. Pamats: 2010.gada 24. marta uzziņa par valstij piekrītošo zemes gabalu Nr.38-17/4719. <i>Žurn. Nr. 300002834617, lēmums 12.04.2010., tiesnesis Edgars Mukāns</i>	1	
2.1. Pamats būvju pievienošanai: 2022.gada 31.marta Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas spriedums civillietā Nr. C30764821. <i>Žurn. Nr. 300005810306, lēmums 21.02.2023., tiesnese Zeltīte Zdanoviča</i>		

III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu	Platība, lielums
1.1. Atzīme - uz zemes gabala atrodas citām personām piederošas ēkas. 1.2. Pamats: 2010.gada 24. marta uzziņa par valstij piekrītošo zemes gabalu Nr.38-17/4719. <i>Žurn. Nr. 300002834617, lēmums 12.04.2010., tiesnesis Edgars Mukāns</i>	

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: Arta Tupiņa(e-lug). Pieprasījums izdarīts 21.02.2023. 11:58:52.

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 0117

Adrese: Vidzemes iela 57, Līvāni, Līvānu novads

Zemes kadastrālā uzmērīšana veikta, pamatojoties uz LR Preiļu rajona Līvānu novada domes zemes komisijas 2008. gada 17. decembra sēdes protokola Nr.13 izrakstu un LR Līvānu novada domes zemes komisijas 2009. gada 26. augusta sēdes protokola Nr.5 izrakstu.

Apgrūtinājumu saraksts:

1.	060201 - zemes īpašniekam nepiederoša būve - 0.0058 ha (LR Līvānu novada domes zemes komisijas 2009. gada 26. augusta sēdes protokola Nr.5 izraksts).
2.	060201 - zemes īpašniekam nepiederoša būve - 0.0026 ha (LR Līvānu novada domes zemes komisijas 2009. gada 26. augusta sēdes protokola Nr.5 izraksts).
3.	060201 - zemes īpašniekam nepiederoša būve - 0.0001 ha (LR Līvānu novada domes zemes komisijas 2009. gada 26. augusta sēdes protokola Nr.5 izraksts).

Robežas un apvidus objekti uzmēriti 2009. gada 08. maijā

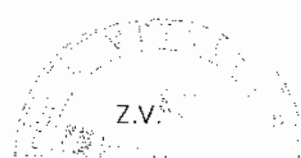
Apgrūtinājumu plāns sastādīts 2009. gada 03. septembrī

Plāna mērogs 1:500

Zemes vienības platība 0.1264 ha (1264 kv.m)

Zemes kadastrālās uzmērīšanas darbus veica SIA "METRUM," reģ.Nr. 40003388748, Jēkabpils, Brīvības iela 161, LV-5202

Mērnieks Māris Rusiņš



SIA "Metrum" Preiļu biroja vadītāja		Marija Pārpuce	04.09.2009.
Mērnieks apliecina, ka zemes kadastrālā uzmērīšana veikta atbilstoši LR Ministru kabineta 2007.gada 20.marta noteikumiem Nr.182 "Nekustamā īpašuma objekta noteikšana."		M. Rusiņš Māris Rusiņš	07.05.2009.
Ierasinātājs ir informēts par Zemes kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.		LR Finanšu ministrijas pilnvarotā persona Nadežda Martinova	10.09.2009.

SKENĒTIS
L.Petrova

ZEMES LIETOŠANAS VEIDU EKSPLIKĀCIJA

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								
0.1264	0.0167	-	0.0167	-	-	-	-	-	-	-	0.1097	-	-

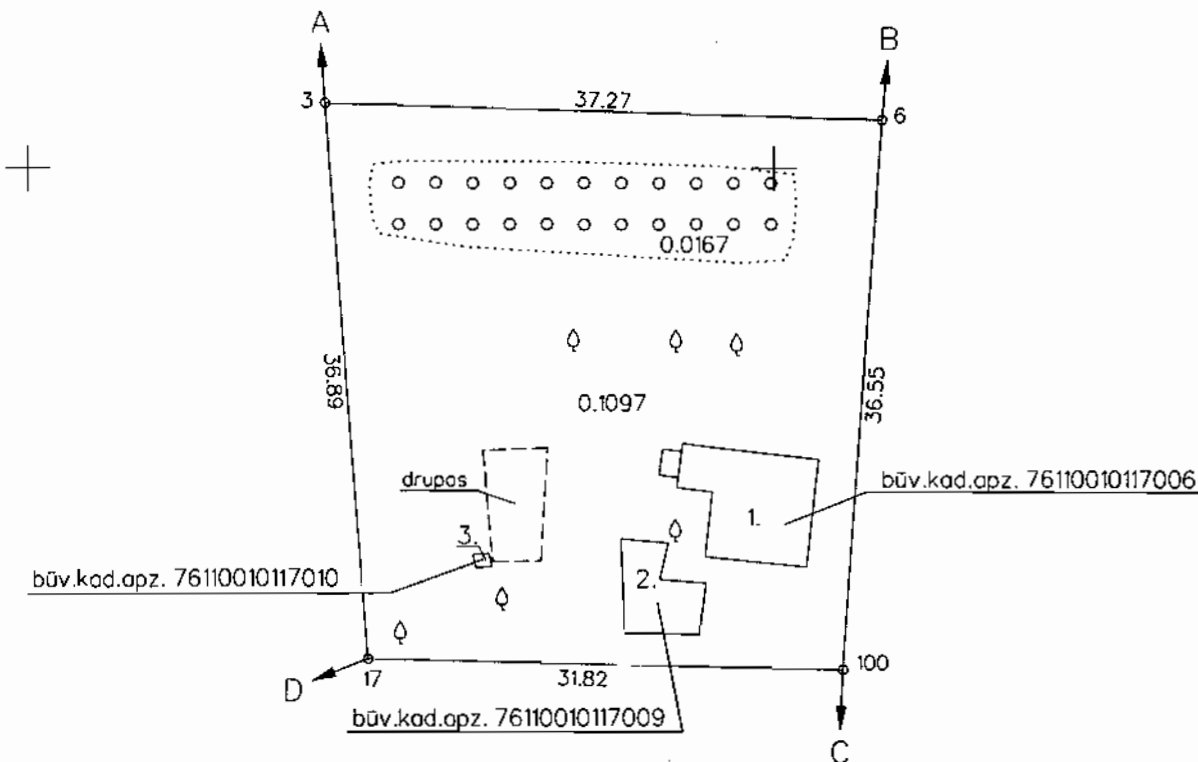
ZEMES VIENĪBAS IZVIETOJUMA SHĒMA



ZEMES VIENĪBAS
ROBEŽPUNKTU KOORDINĀTAS
Koordinātu sistēma LKS-92
Mēroga koeficients: 0.999821

Nr	X	Y
3	249054.30	634319.90
6	249053.22	634357.15
100	249016.77	634354.61
17	249017.53	634322.80

z.v.kad.apz. 76110010117



Robežojamo zemes vienību saraksts:

- no A līdz B: z. v. kad. apz. 7611 001 0119;
- no B līdz C: z. v. kad. apz. 7611 001 0127;
- no C līdz D: z. v. kad. apz. 7611 001 0116;
- no D līdz A: z. v. kad. apz. 7611 001 0121.

Saīsinājumi:

- z. v. kad. apz. - zemes vienības kadastro apzīmējums
- būv. kad. apz. - būves kadastro apzīmējums



Zemes vienības platība 0.1264 ha (1264 kv.m)

Plāna mērogs 1:500

Saskaņoja:	Līvānu novada domes pilnvarotais pārstāvis	Paraksts	Mikēlis Baltmanis	18.09.2009.
Plānu izgatavoja mērnieks		<i>[Signature]</i>	Valija Rutkovska	03.09.2009.

Ēkas vienkāršotā apsekošanas anketa

Adrese	Vidzemes iela 57, Līvāni, Līvānu novads	
Ēkas kadastra apzīmējums	7611 001 0117 009	
Nosaukums	Pgrabs	
Celšanas gads	1930	
Stāvu skaits	1	
Kopējā / lietderīgā platība (kv.m.)	14.0	
Apbūves laukums (kv.m.)	14.4	
Saistītā zemesgabala kadastra apzīmējums, platība	zemes vienības kadastra apzīmējums 7611 001 0117 ar kopējo platību 0,1264 ha	
Saistītā zemesgabala piederība	īpašuma tiesības Līvānu pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr.100000474888 nostiprinātas Latvijas valstij Finanšu ministrijas personā	
Ēkas patreizējais izmantotājs	ēka netiek izmantota	
Valsts aizsargājamo kultūras pieminekļu uzskaitē	nav	
Konstruktīvie elementi	Raksturojuma apraksts	Orientējošs tehniskā stāvokļa novērtējums
Pamati	dzelzsbetons	avārijas
Sienas	dzelzsbetons	avārijas
Pārsegumi	dzelzsbetons	avārijas
Jumta segums	dzelzsbetons	avārijas
Grīdas	dzelzsbetons	avārijas
Durvis, logi	kokmateriāls	avārijas
Iekšējā apdare	dzelzsbetons	avārijas
Fasādes apdare	dzelzsbetons	avārijas
Citi:		
Inženiersistēmas:		
Ūdensapgāde	nav	
Kanalizācija	nav	
Siltumapgāde	nav	
Gāzes apgāde	nav	
Elektroapgāde	nav	
Ventilācija	nav	
Signalizācija	nav	
Citas:		
Nolietojums	pēc Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēma datiem – 10%	pēc vizuālās apsekošanas dabā – 76%

Piezīmes: Saskaņā ar veikto apsekošanu dabā ir konstatēts, ka funkcionāli saistīta palīgēka – pagrabs (būves kadastra apzīmējumu 76110010117009) ir grausta stāvoklī un palīgēkas tehniskais stāvoklis saskaņā ar veikto apsekošanu dabā kopumā raksturojams kā avārijas.*

* *Orientējošs tehniskā stāvokļa novērtējums: labs, apmierinošs, neapmierinošs, slikts, avārijas, sabrucis.*

Sastādīja:

VAS "Valsts nekustamie īpašumi"

NĪ apsaimniekošanas daļas

NĪ pārvaldniece

/Inga Krumpāne/

(paraksts*)

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

Ēkas vienkāršotā apsekošanas anketa

Adrese	Vidzemes iela 57, Līvāni, Līvānu novads	
Ēkas kadastra apzīmējums	7611 001 0117 006	
Nosaukums	Dzīvojamā māja	
Celšanas gads	1950	
Stāvu skaits	1	
Kopējā / lietderīgā platība (kv.m.)	47.3	
Apbūves laukums (kv.m.)	55.2	
Saistītā zemesgabala kadastra apzīmējums, platība	zemes vienības kadastra apzīmējums 7611 001 0117 ar kopējo platību 0,1264 ha	
Saistītā zemesgabala piederība	īpašuma tiesības Līvānu pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr.100000474888 nostiprinātas Latvijas valstij Finanšu ministrijas personā	
Ēkas patreizējais izmantotājs	ēka netiek izmantota	
Valsts aizsargājamo kultūras pieminekļu uzskaitē	nav	
Konstruktīvie elementi	Raksturojuma apraksts	Orientējošs tehniskā stāvokļa novērtējums
Pamati	dzelzsbetons	avārijas
Sienas	kokmateriāl	sabrucis
Pārsegumi	kokmateriāl	sabrucis
Jumta segums	kokmateriāl	sabrucis
Grīdas	kokmateriāl	sabrucis
Durvis, logi	kokmateriāl	sabrucis
Iekšējā apdare	kokmateriāl	sabrucis
Fasādes apdare	kokmateriāl	sabrucis
Citi:		
Inženiersistēmas:		
Ūdensapgāde	nav	
Kanalizācija	nav	
Siltumapgāde	krāsns	sabrucis
Gāzes apgāde	nav	
Elektroapgāde	nav	
Ventilācija	nav	
Signalizācija	nav	
Citas:		
Nolietojums	pēc Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēma datiem – 30%	pēc vizuālās apsekošanas dabā – 100%

Piezīmes: Saskaņā ar veikto apsekošanu dabā ir konstatēts, ka būve – dzīvojamā māja (būves kadastra apzīmējums 7611 001 0117 006) dabā ir saglabājušies tikai pamati un būves tehniskais stāvoklis saskaņā ar veikto apsekošanu dabā kopumā raksturojams kā sabrucis.*

* *Orientējošs tehniskā stāvokļa novērtējums: labs, apmierinošs, neapmierinošs, slikts, avārijas, sabrucis.*

Sastādīja:

VAS "Valsts nekustamie īpašumi"

NĪ apsaimniekošanas daļas

NĪ pārvaldniece

/Inga Krumpāne/

(paraksts*)

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



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
76110010117	-	3970	100000474888	Līvāni, Līvānu novads

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	3970
Kopplatība:	0.1264
Platības mērvienība:	ha
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	2275 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.12.2022; izmantošanai no 2025.gada)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	2275 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.12.2022; izmantošanai no 2025.gada)

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
76110010117	1/1	1264	Vidzemes iela 57, Līvāni, Līvānu nov., LV-5316

Kadastrālā vērtība (EUR):	1264
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2023
Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.1264
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	2275 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.12.2022; izmantošanai no 2025.gada)

Būves, kas atrodas uz zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese	Nosaukums
76110010117006	1/1	2517	Vidzemes iela 57, Līvāni, Līvānu nov., LV-5316	Dzīvojamā māja
76110010117009	1/1	189	Vidzemes iela 57, Līvāni, Līvānu nov., LV-5316	Pagrabs

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.1264
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.0167
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0167
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 dikjiem:	0.0000
Zemes zem ekam platiba:	0.1097
Zemes zem cejiem platiba:	0.0000
Parejas zemes platiba:	0.0000

Lietošanas merki

Merks	Kods	Platiba	Platibas mervieniba
Individoalo dzivojamo maju apbuve	0601	0.1264	ha

Mernieciba

Merniecibas metode	Mernieks	Uzmersanas datums
instrumentala uzmersana, iesaistoties valsts geodeziskaja tikla	SIA "Metrum"	07.05.2009

Buves

Kadastra apzimejums	Dzivotku ipasumos nesadalitas domajamajai daļai	Kadastrala vertiba atbilstosi dzivotkla ipasumos nesadalitajai domajamajai daļai (EUR)	Adrese	Nosaukums
76110010117006	1/1	2517	Vidzemes iela 57, Livani, Livanu nov., LV-5316	Dzivojamā māja

Kadastrālā vērtība (EUR):	2517
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2023
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	3179 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.12.2022; izmantošanai no 2025.gada)
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	47.3
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 m ²
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1950
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	01.12.1981

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	47.3
Lietderīgā platība (kv.m.):	47.3
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	47.3
Dzīvokļu platība (kv.m.):	47.3
Dzīvojamā platība (kv.m.):	32.5
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	14.8
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 (%):	30
Nolietojuma aprēķina datums:	-

Telpu grupas

Kadastra apzimejums	Adrese
76110010117006001	-

Kadastrālā vērtība (EUR):	2517
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2023
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	3179 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.12.2022; izmantošanai no 2025.gada)
Nosaukums:	Dzīvojamā māja
Lietošanas veids:	1110 - Viena dzīvokļa mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	4
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	01.12.1981
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	47.3
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	47.3
Dzīvokļu platība (kv.m.):	47.3
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	32.5
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	14.8
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	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.65	-	-	8.2	-
2	Dzīvojamā	Dzīvojamā telpa	1	2.65	-	-	21.2	-
3	Dzīvojamā	Dzīvojamā telpa	1	2.65	-	-	11.3	-
4	Gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.65	-	-	6.6	-

Ēkas vēsture

Ēkas liters	Ēkas vēsturiskais nosaukums
1	dzīvojamā māja

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Būvtilpums	-	162.0 kub.m.	-	-
Apbūves laukums	-	55.2 apbūves laukuma kv.m.	-	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējstāde
Akts par Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēto datu kārtošānu	23.02.2023	11-16-L/245	VZD Latgales reģionālā pārvalde
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	03.01.2023	2/9-3/56	Valsts nekustamie īpašumi VAS; p.p. Silabriede Indra
Akts par būves nodošanu īpašumā citam tiesību subjektam	08.12.2022	1891L/22	Valsts ieņēmumu dienests; Finanšu ministrija; p.p. Valsts nekustamie īpašumi VAS
Akts par Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēto datu labošanu	31.07.2013	10-02/270772-	VZD Latgales reģionālā nodaļa Daugavpils birojs

Būves konstruktīvie elementi

Nosaukums	Materiāls	Konstruktijas veids	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)	Nolietojums (%)
Pamati	Dzelzsbetons	-	1950	-	30
Ārsienas un karkasi	Kokmateriāli	-	1950	-	30
Pārsegumi	Kokmateriāli	-	1950	-	30
Jumts (segums)	Kokmateriāli	-	1950	-	30

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Vietējā. Krāsns		
Elektroapgāde		
Kurināmais. Cietais		

76110010117009	1/1	189	Vidzemes iela 57, Līvāni, Līvānu nov., LV-5316	Pagrabs
----------------	-----	-----	--	---------

Kadastrālā vērtība (EUR):	189
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2023
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	756 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.12.2022; izmantošanai no 2025.gada)
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	14.0
Galvenais lietošanas veids:	1274 - Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas
Būves tips:	12740201 - Kūtis ar kopējo platību līdz 60 m2 (ieskaitot), saimniecības ēkas, pagrabi un sabiedriskās tualetes
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1930
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	13.08.1982

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	14
Lietderīgā platība (kv.m.):	14
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	14
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	14
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 (%):	10
Nolietojuma aprēķina datums:	-

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
76110010117009001	-

Kadastrālā vērtība (EUR):	189
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2023
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	756 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.12.2022; izmantošanai no 2025.gada)
Nosaukums:	Pagrabs
Lietošanas veids:	1274 - Cita, iepriekš neklasificēta, telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	1
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	13.08.1982
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	14
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	14
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	14
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	Pagrabs	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.0	-	-	14.0	-

Ēkas vēsture

Ēkas liters	Ēkas vēsturiskais nosaukums
4	pagrabs

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	14.4 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	30.0 kub.m.	-	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Akts par Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēto datu kārtošānu	23.02.2023	11-16-L/245	VZD Latgales reģionālā pārvalde
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	03.01.2023	2/9-3/56	Valsts nekustamie īpašumi VAS; p.p. Silabriede Indra
Akts par būves nodošanu īpašumā citam tiesību subjektam	08.12.2022	1891L/22	Valsts ieņēmumu dienests; Finanšu ministrija; p.p. Valsts nekustamie īpašumi VAS
Akts par Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēto datu labošanu	31.07.2013	10-02/270772-1/1	VZD Latgales reģionālā nodaļa Daugavpils birojs

Būves konstruktīvie elementi

Nosaukums	Materiāls	Konstrukcijas veids	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)	Nolietojums (%)
-----------	-----------	---------------------	--------------------------------	------------------------------------	-----------------

Pamati	Dzelzsbetons	-	1930	-	10
Ārsienas un karkasi	Dzelzsbetons	-	1930	-	10
Pārsegumi	Betons	-	1930	-	10
Jumts (segums)	Cits neklasificēts materiāls	-	1930	-	10

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	76110010117	Smiļšu iela 1, Rīga, LV-1050

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Līvānu pilsētas zemesgrāmata	21.02.2023	-
Līvānu pilsētas zemesgrāmata	12.04.2010	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Akts par Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēto datu kārtošānu	23.02.2023	11-16-L/245	VZD Latgales reģionālā pārvalde
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	03.01.2023	2/9-3/56	Valsts nekustamie īpašumi VAS; p.p. Silabriede Indra
Akts par būves nodošanu īpašumā citam tiesību subjektam	08.12.2022	1891L/22	Valsts ieņēmumu dienests; Finanšu ministrija; p.p. Valsts nekustamie īpašumi VAS
Akts par Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēto datu labošanu	31.07.2013	10-02/270772-1/1	VZD Latgales reģionālā nodaļa Daugavpils birojs
Ministru kabineta rīkojums	31.05.2010	297	Ministru Kabinets
Valsts zemes dienesta un Tiesu administrācijas turējumā esošās informācijas apmaiņas kārtība	12.04.2010	-	Preiļu zemesgrāmatu nodaļa
Cita vēstule	02.10.2009	12-38/3398	LR Finanšu ministrija
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	08.09.2009	-	juridiska persona
Zemes robežu plāns mērogā 1:500	04.09.2009	-	SIA "METRUM"
Lēmums par zemes robežu un platību precizēšanu	26.08.2009	5	Līvānu novada domes zemes komisija
Lēmums par apgrūtinājuma noteikšanu	26.08.2009	5	Līvānu novada domes zemes komisija
Lēmums par īpašuma tiesībām	17.12.2008	13	Līvānu novada domes zemes komisija

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