

**Atskaite**  
**par nekustamā īpašuma – zemes vienības Alejas iela 94,**  
**Kārsava, Ludzas novads novērtēšanu**



**Pasūtītājs:**

**VAS „Valsts nekustamie īpašumi”**

**Novērtēšanas datums:**

**2022. gada 23. decembris**

2022. gada 23. decembrī  
Reģ. Nr. Z – 22/497

**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 zemes vienības Alejas ielā 94, Kārsavā, Ludzas novadā tirgus vērtību

Cienītās dāmas, godātie kungļi!

Saskaņā ar 16.09.2021. noslēgto vispārīgo vienošanos Nr.IZD/2021-VV/1628, sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs Juris Guntis Vjakse ir veicis nekustamā īpašuma – zemes vienības *Alejas ielā 94, Kārsavā, Ludzas novadā*, (turpmāk tekstā OBJEKTS) novērtējumu, nosakot tā *tirgus vērtību* atbilstoši situācijai īpašumā vērtēšanas datumā.

Atskaitē ar jēdzienu „OBJEKTS” tiek saprasts Rēzeknes tiesas Kārsavas pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā Nr.100000609263 nostiprināts Latvijas valstij, Latvijas Republikas Finanšu ministrijas, nodokļu maksātāja kods 90000014724, personā piederošs nekustamais īpašums ar kadastra numuru 6809 002 0376, kas sastāv no **zemes vienības (kadastra apzīmējums 6809 002 0376) 0,1565 ha platībā**.

OBJEKTS ir novērtēts saskaņā ar Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013, kā arī Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem.

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 2022. gada 23. decembrī  
visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir  
EUR 1 200  
(viens tūkstotis 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 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 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 vērtētājam 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
VĒRTĒŠANAS METODIKA .....	7
VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE .....	9
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS .....	9
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA PLĀNOTĀ (ATĻĀUTĀ) IZMANTOŠANA .....	10
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS.....	10
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS .....	11
SECINĀJUMI .....	15
ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS .....	15
PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI .....	16
PIELIKUMI.....	17

### **PIELIKUMI (kopijas)**

- 1.pielikums – Zemesgrāmatas nodalījuma noraksts;
- 2.pielikums - Zemes robežu, situācijas un apgrūtinājumu plāns;
- 3.pielikums - Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas teksta datiem;
- 4.pielikums – Kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanā;
- 5.pielikums – Īpašumu vērtētāja Profesionālās kvalifikācijas sertifikāts;
- 6.pielikums – Komersanta reģistrācijas apliecība.

## DARBA UZDEVUMS

Noteikt nekustamā īpašuma – zemes vienības Alejas ielā 94, Kārsavā, Ludzas novadā, *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 parēķinu un bez piespiešanas.

### GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR NEKUSTAMO ĪPAŠUMU

Adrese	Alejas iela 94, Kārsava, Ludzas novads.
Kadastra numurs	6809 002 0376
Zemes vienības kadastra apzīmējums	6809 002 0376
Īpašumtiesības	Uz 2020.gada 18.decembra uzziņas par valstij piekrietošo zemes gabalu Nr. 38-2/9-3/6761 pamata, īpašuma tiesības uz vērtējamo OBJEKTU nostiprinātas Latvijas valstij, Latvijas Republikas Finanšu ministrijas, nodokļu maksātāja kods 90000014724, personā.
Aprūtinājumi	1.Atzīme- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju- 0,0003 ha. 2.Atzīme- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju- 0,0021 ha. 3.Atzīme- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu- sarkanā līnija- 0,0379 ha. 4.Atzīme- pierobeža- 0,1565 ha. Pamats: 2020.gada 19.jūnija aprūtinājumu plāns. Noteiktie aprūtinājumi ietekmē OBJEKTA izmantošanas iespējas.
Nomas līgums	Nav informācijas.
Vērtējuma pasūtītājs	VAS „Valsts nekustamie īpašumi”.
Vērtējuma mērķis	Tirgus vērtības noteikšana, atsavināšanas vajadzībām.
Objekta apsekošanas datums	2022.gada 5.decembris.
Objekta apsekotājs	Juris Guntis Vjakse.
<b>Informācija par vērtējamo OBJEKTU:</b>	
Domājamās daļas	1
Kadastrālā vērtība uz 18.07.2022.	968 EUR.
Zemes vienības platība un lietošanas veidu eksplikācija	0,1565 ha, t.sk., 0,1565 ha- zeme zem ēkām.
Zemes vienības konfigurācija, reljefs	Konfigurācija- neregulāra daudzstūra forma, reljefs- līdzens.
Gruntsūdens līmenis	Vidējs.
Komunikācijas	Uz zemes vienības pieejams elektropieslēgums, aka.
Labiekārtojums	Īpašs teritorijas labiekārtojums nav veikts.
Zemes vienības plānotais (atļautais) izmantošanas veids	Saskaņā ar Kārsavas novada teritorijas plānojumu 2012.-2024.gadam, vērtējamās zemes vienības atļautais izmantošanas veids ir savrupmāju apbūves teritorija.
Zemes vienības lietošanas mērķis	Individuālo dzīvojamo māju apbūve (kods 0601).
Zemes vienības raksturojums	Zemes vienība vērtēšanas brīdī nav sakopta - vietām aizaugusi ar krūmiem/zāli. Uz zemes vienības ir bijusi apbūve, kas vērtēšanas brīdī ir nojaukta. Uz zemes vietām aug atsevišķi stāvoši augļu koki.
Pašreizējā izmantošana	Zemes vienība netiek ekonomiski pamatoti izmantota.
Labākais izmantošanas veids	Individuālo dzīvojamo māju apbūve.

ZEMES VIENĪBAS ALEJAS IELA 94, KĀRSAVA, LUDZAS NOVADS NOVĒRTĒJUMS, 23.12.2022.

Apkārtne, piebraukšana	Vērtējamais OBJEKTS atrodas Kārsavas pilsētas nomalē. Apkārtne dominē dzīvojamā apbūve, lauksaimniecības/meža zemes, ciema apbūves teritorijas. Piebraukšanas iespējas pie objekta vērtējamas kā labas – zemes vienība robežojas ar Šosejas ielu (A13 ceļš) un Alejas ielu (abas ar asfalta segumu). Sociālā infrastruktūra ir apmierinoši attīstīta. Pilsētā pieejamas mācību iestādes, PII, sociālas nozīmes un pakalpojumus sniedzoshi uzņēmumi.
Piezīmes	-

## 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 apbūve.

## 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. Darījumiem bieži ir piespiedu pārdošanas raksturs un īpašumus izolēs iegādājas ar bankām saistīti uzņēmumi. 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 reģionos nav būtiska. Prognozējams, ka arī turpmāk visu nekustamā īpašuma tirgus segmentu attīstības tendences būs cieši saistītas ne tikai ar ekonomikas attīstības tempu, banku kreditēšanas apjomu 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.

Nekustamā īpašuma tirgus aktivitāte Ludzas novadā pēdējo divu gadu laikā ir saglabājusies vidēji/zemu aktīva, atsevišķos tirgus segmentos tika novērotās krasas izmaiņas, kas tika saistītas ar "Covid 19" pandēmiju. Reģionu pilsētās darījumi pārsvarā notiek ar dzīvokļiem,

individuālajām dzīvojamām mājām, tirdzniecības un pakalpojumu objektiem, kamēr laukos- un lauksaimniecībā un mežsaimniecībā izmantojamām zemēm un lauku viensētām.

Pieprasījums pēc apbūvei piemērotiem zemes gabaliem vērtēšanas brīdī ir vidējs. 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). Kopš 2020.gada sākuma līdz OBJEKTA vērtēšanas brīdim Kārsavas pilsētā reģistrēti 8 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar savrupmāju apbūves zemēm, no kurām neapbūvētas bija 5. Neapbūvētu zemes gabalu cenas Kārsavas pilsētā ir vidēji robežās no 0,60-2,00 EUR/m<sup>2</sup>. Tirgū vēl aizvien ir sastopami spekulatīvie darījumi. Šie darījumi neatspoguļo esošo tirgus situāciju.

Sakarā ar „Covid-19” pirmsākumiem valsts teritorijā, nekustamo īpašumu cena ir svārstīga, pārsvarā augoša, taču pieprasījums ir nosacītā līdzsvarā ar piedāvājumu. Sākoties pandēmijai 2020.gadā strauji auga izejmateriālu un būvniecības cenas, kā arī pieauga inflācijas līmenis visā pasaulē. Tas sekmēja cilvēku vēlmi droši ieguldīt savus finanšu līdzekļus, kas savukārt izraisīja pieprasījumu un cenu pieaugumu nekustamā īpašuma tirgū. “Covid-19” pandēmijas ietekme samazinās, bet vēl joprojām būtiski ietekmē ekonomiskos procesus Latvijā, ES un pasaules ekonomikā kopumā.

2022. gada 24. februārī uzsāktās kara darbības rezultātā (starp Krievijas Federāciju un Ukrainu) būtiski cieta normālā ekonomiskā darbībā Latvijā un citās valstīs. Saistībā ar šo notikumu un valūtas vērtības samazināšanos un pieaugšanu atsevišķās valstīs, ir neparedzamas nekustamo īpašumu cenu svārstības. Energoresursu un preču cenu kāpums izraisījis iedzīvotājos interesi pēc energoefektīvākiem mājokļiem, lai samazinātu izdevumus īpašumu uzturēšanai. Šobrīd ir pagājis pārāk maz laika, lai ticami spriestu par ekonomisko situāciju un tās ietekmi uz NĪ tirgu.

Ņemot vērā vērtējamā OBJEKTA atrašanās vietu, izmantošanas iespējas, sastāvu, platību un konfigurāciju, tas uzskatāms par vidēji eksponējamu Ludzas novada nekustamā īpašuma tirgū.

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

- īpašums atrodas Kārsavas pilsētas nomalē ar apmierinoši attīstītu sociālo infrastruktūru;
- īpašumā ietilpst neapbūvēta zemes vienība 0,1565 ha platībā;
- piebraukšanas iespējas pie objekta vērtējamas kā labas;
- zemes vienības reljefs- līdzens, zems/vidējs gruntsūdeņu līmenis, konfigurācija- neregulārs daudzstūris;
- zemes vienība nav sakopta, vietām aizaugusi ar krūmiem/zāli;
- uz zemes vienības pieejams elektropieslēgums, aka;
- ir noteikti apgrūtinājumi;
- nav noslēgts zemes nomas līgums.

### **Vērtējuma aprēķini tiek veikti pieņemot, ka:**

- ✓ nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar iepriekš neminētiem nomas vai patapinājuma līgumiem;
- ✓ 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

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, labiekārtošanas, 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 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 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 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.

## 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 Kārsavas 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 NOVIETOJUMS



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

## NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA PLĀNOTĀ (ATLĀUTĀ) IZMANTOŠANA



APZĪMĒJUMI

Funkcionālais zonējums	1
Savrupmāju apbūves teritorija (DzS)	
Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM)	
Publiskās apbūves teritorija (P)	
Jauktas centra apbūves teritorija (JC)	
Rūpnieciskās apbūves teritorija (R)	
Rūpnieciskās apbūves teritorija (derīgie izrakteņi) (R1)	
Transporta infrastruktūras teritorija (TR)	
Tehniskās apbūves teritorija (TA)	
Dabas un apstādījumu teritorija (DA)	
Dabas un apstādījumu teritorija (abieknātas) (DA1)	
Dabas un apstādījumu teritorija (dārzi) (DA2)	
Dabas un apstādījumu teritorija (kapellātas) (DA3)	
Mežu teritorija (M)	
Lauksaimniecības teritorija (L)	
Ūdeņu teritorija (Ū)	

Avots: Kārsavas novada teritorijas plānojums

## NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS



1.attēls. Zemes vienība (avots: <http://www.lad.gov.lv/>)



2.attēls. Zemes vienība



3.,4.attēls. Zemes vienība



5.,6.attēls. Zemes vienība



7.,8.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 faktoros:

- ✓ 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.

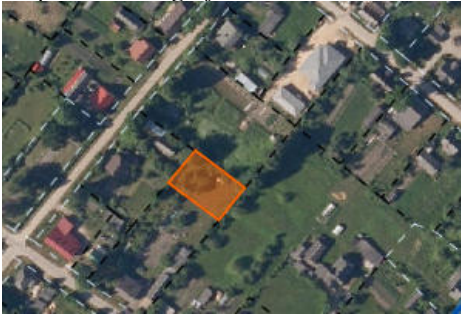
Salīdzināšanai tika izvēlēti nekustamā īpašuma tirgū pārdoti līdzīgi, labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam atbilstoši, zemes gabali, par salīdzināšanas pamatvienību izvēloties zemes 1 m<sup>2</sup>, izejot no kuras tiek noteikta OBJEKTA vērtība. Konkrētajā gadījumā kā būtiski vērtību ietekmējošie 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 m<sup>2</sup> cenas, var secināt, ka vērtējamajam OBJEKTAM atbilstoši ir zemāk minētie zemes īpašumi. (skat.1.tabulu)

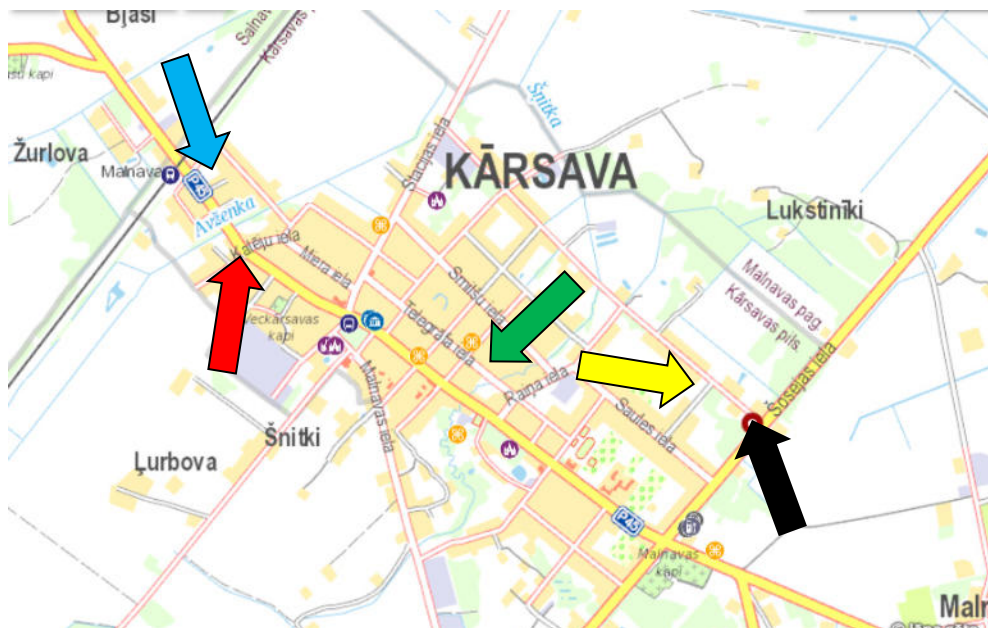
1.tabula






### Salīdzināmo objektu apraksts

<p><i>Objekts Nr.1</i> <i>īpašums Vienības iela 31, Kārsava</i></p>  <p>Avots: <a href="https://karte.lad.gov.lv">https://karte.lad.gov.lv</a></p>	<p>Īpašuma kadastra numurs: 68090010106. Tas atrodas Kārsavas pilsētas centra nomales rajonā. Īpašums sastāv no vienas zemes vienības 990 m<sup>2</sup>, t.sk., 990 m<sup>2</sup>- zemes zem ēkām. Zemes vienības platība ir mazāka par minimālo jaunizveidojamo zemes gabalu platību (min 1200 m<sup>2</sup>). Zemes vienības konfigurācija- neregulārs taisnstūris, reljefs- līdzens, gruntsūdeņu līmenis- vidējs/zems. Piebraukšanas iespējas vērtējamas kā labas. Plānotā izmantošana- savrupmāju apbūve. NĪLM- individuālo dzīvojamo māju apbūve. Zemes vienība nav iznomāta. Zemes vienībā pieejams elektropieslēgums. Darījuma laiks: 2021.gada decembris, pārdošanas cena 692 EUR.</p>
<p><i>Objekts Nr.2</i> <i>īpašums Alejas iela 78, Kārsava</i></p>  <p>Avots: <a href="https://karte.lad.gov.lv">https://karte.lad.gov.lv</a></p>	<p>Īpašuma kadastra numurs: 68090020381. Tas atrodas Kārsavas pilsētas nomales rajonā. Īpašums sastāv no vienas zemes vienības 2026 m<sup>2</sup>, t.sk., 2026 m<sup>2</sup>- zemes zem ēkām. Zemes vienības konfigurācija- regulārs taisnstūris, reljefs- līdzens, gruntsūdeņu līmenis- vidējs/zems. Piebraukšanas iespējas vērtējamas kā labas. Plānotā izmantošana- savrupmāju apbūve. NĪLM- individuālo dzīvojamo māju apbūve. Zemes vienība nav iznomāta. Zemes vienībā nav pieejamas inženierkomunikācijas. Darījuma laiks: 2021.gada jūlijs, pārdošanas cena 1520 EUR.</p>
<p><i>Objekts Nr.3</i> <i>īpašums Vienības šķērsiela 3, Kārsava</i></p>  <p>Avots: <a href="https://karte.lad.gov.lv">https://karte.lad.gov.lv</a></p>	<p>Īpašuma kadastra numurs: 68090010199. Tas atrodas Kārsavas pilsētas nomales rajonā. Īpašums sastāv no vienas zemes vienības 2097 m<sup>2</sup>, t.sk., 1700 m<sup>2</sup>- zemes zem ēkām, 397 m<sup>2</sup>- pārējās zemes platība. Zemes vienības konfigurācija- regulārs taisnstūris, reljefs- līdzens, gruntsūdeņu līmenis- vidējs/zems. Piebraukšanas iespējas vērtējamas kā ierobežotas. Plānotā izmantošana- savrupmāju apbūve. NĪLM- individuālo dzīvojamo māju apbūve. Zemes vienība nav iznomāta. Zemes vienībā nav pieejamas inženierkomunikācijas. Darījuma laiks: 2020.gada janvāris, pārdošanas cena 1140 EUR.</p>

<p>Objekts Nr.4 Īpašums Telegrāfa iela 25A, Kārsava</p>  <p>Avots: <a href="https://karte.lad.gov.lv">https://karte.lad.gov.lv</a></p>	<p>Īpašuma kadastra numurs: 68090020171. Tas atrodas Kārsavas pilsētas centra rajonā. Īpašums sastāv no vienas zemes vienības 767 m<sup>2</sup>, t.sk., 767 m<sup>2</sup>- lauksaimniecībā izmantojamā zeme. Zemes vienības platība ir mazāka par minimālo jaunizveidojamo zemes gabalu platību (min 1200 m<sup>2</sup>). Zemes vienības konfigurācija- regulārs taisnstūris, reljefs- līdzens, gruntsūdeņu līmenis- vidējs/zems. Piebraukšanas iespējas vērtējamas kā ierobežotas. Plānotā izmantošana- savrupmāju apbūve. NĪLM-individuālo dzīvojamo māju apbūve. Zemes vienība nav iznomāta. Zemes vienībā nav pieejamas inženierkomunikācijas. Darījuma laiks: 2020.gada augusts, pārdošanas cena 550 EUR.</p>
---	--

## NOVĒRTĒJAMĀ UN SALĪDZINĀMO OBJEKTU ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS



-  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 zemes gabalu 1 m<sup>2</sup> cenas un veicot atbilstošās korekcijas, var secināt, ka OBJEKTA 1 m<sup>2</sup> tirgus vērtība ir 0,77 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 Alejas ielā 94, Kārsavā, Ludzas novadā tirgus vērtības aprēķins:*  
 $1565 \text{ m}^2 \times 0,77 \text{ EUR/m}^2 = 1205,05 \text{ EUR}, \sim \mathbf{1200 \text{ EUR}}$ , kur

1565 m<sup>2</sup> – zemes vienības kopējā platība,  
 0,77 EUR/m<sup>2</sup> – noteiktā 1 m<sup>2</sup> vērtība.

**Līdzīgu nekustamo īpašumu salīdzināšana,  
balstoties uz 1 m<sup>2</sup> cenu ietekmējošiem faktoriem**

Rādītāji	Vērtējamais OBJEKTS	Salīdzināmie objekti			
	Alejas iela 94, Kārsava, Ludzas nov.	īpašums Vienības iela 31, Kārsava, Ludzas nov.	īpašums Alejas iela 78, Kārsava, Ludzas nov.	īpašums Vienības šķersiela 3, Kārsava, Ludzas nov.	īpašums Telegrāfa iela 25A, Kārsava, Ludzas nov.
<b>Darījuma datums</b>	2022-12	2021-12	2021-07	2020-01	2020-08
Pārdošanas nosacījumi *(tūlītējs pārdevums/ uz nomaksu)		standarta	standarta	standarta	standarta
<b>Īpašuma juridiskais statuss</b>	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks
Zemes gabala sastāvs	neapbūvēts	neapbūvēts	neapbūvēts	neapbūvēts	neapbūvēts
Zemes gabala konfigurācija	neregulāra daudzstūra formas	neregulāra taisnstūra formas	regulāra taisnstūra formas	regulāra taisnstūra formas	regulāra taisnstūra formas
Zemes gabala platība, m <sup>2</sup>	1565	990	2026	2097	767
Īpašuma pārdošanas cena, EUR		692	1520	1140	550
Īpašuma 1 m <sup>2</sup> pārdošanas cena, EUR		0.70	0.75	0.54	0.72
<b>Pamatkorekcijas</b>					
Korekcija uz darījuma noslēgšanas laiku		3	3	7	7
Korekcija uz īpašuma juridisko statusu		0	0	0	0
Korekcija uz pārdevuma nosacījumiem		0	0	0	0
Kopējā pamatkorekcija		3	3	7	7
Pamatkorekcijas koeficients		1.03	1.03	1.07	1.07
<b>Pamatkorekcijās koriģētā 1m<sup>2</sup> pārdošanas cena, EUR</b>		<b>0.72</b>	<b>0.77</b>	<b>0.58</b>	<b>0.77</b>
<b>Komunikācijas</b>					
* ūdensapgāde	aka	nav	nav	nav	nav
* kanalizācija (pilsētas)	nav	nav	nav	nav	nav
* elektroapgāde	ir	ir	nav	nav	nav
* gāzes apgāde (centralizētā)	nav	nav	nav	nav	nav
<b>Pielājamais izmantošanas veids saskaņā ar teritorijas plānojumu</b>					
* jaukta apbūve	-	-	-	-	-
* dzīvojamā apbūve	x	x	x	x	x
* komercapbūve/darījumu apbūve	-	-	-	-	-
*cits (jaukta apbūves teritorijas)	-	-	-	-	-
<b>Nekustamā īpašuma lietošanas mērķis</b>	Individuālo dzīvojamo māju apbūve	Individuālo dzīvojamo māju apbūve	Individuālo dzīvojamo māju apbūve	Individuālo dzīvojamo māju apbūve	Individuālo dzīvojamo māju apbūve
<b>Korekcijas</b>					
Korekcija uz objekta novietni reģionā		0	0	0	0
Korekcija uz objekta novietni pilsētā		-2	0	2	-1
Korekcija uz apkārtējo infrastruktūru		0	0	0	0
Korekcija uz īpašuma apjoma/platības ietekmi uz cenu		-2	3	3	-3
Korekcija uz īpašuma sastāvu		0	0	0	0
Korekcija uz objekta konfigurāciju, izvietojumu		0	0	0	0
Korekcija uz objekta reljefu		0	0	0	0
Korekcija uz labiekārtojumu		0	0	0	0
Korekcija uz komunikāciju pieejamību		3	7	7	7
Korekcija uz piebraukšanas iespējām		0	0	5	5
Korekcija uz zemes izmantošanas iespējām		5	0	0	5
Korekcija uz apgrūtinājumiem		-3	-3	-3	-3
Korekcija uz nomas līgumu		0	0	0	0
Citas korekcijas		0	0	0	0
Kopējā korekcija		1	7	14	10
Korekcijas koeficients		1.01	1.07	1.14	1.10
Koriģētā 1 m <sup>2</sup> pārdošana cena, EUR	0.77	0.73	0.83	0.66	0.84
<b>Noteiktā tirgus vērtība, EUR</b>	<b>1205.05</b>				
<b>Tirgus vērtība noapaļojot, EUR</b>	<b>1200</b>				

## SECINĀJUMI

Veicot nekustamā īpašuma- zemes vienības Alejas ielā 94, Kārsavā, Ludzas novadā, novērtējumu 2022. gada 23. decembrī, ir noteikts, ka

**visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir  
EUR 1 200  
(viens tūkstotis divi simti euro).**

## ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS

Ar šo apliecinu, ka pamatojoties uz manu pārlicību 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**

## PIENĒMUMI 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 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

**Rēzeknes tiesa**

**Kārsavas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000609263**

**Kadastra numurs: 68090020376**

**Alejas iela 94, Kārsava, Kārsavas nov.**

<i>I daļas 1.iedaļa</i> Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 68090020376). <i>Žurn. Nr. 300005283852, lēmums 21.01.2021., tiesnesis Gunārs Siliņš</i>		0.1565 ha
II daļas 1.iedaļa	Domājamā daļa	Summa
Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats		
1.1. Īpašnieks: Latvijas valsts Finanšu ministrija, reģistrācijas numurs 90000014724 personā.	1	
1.2. Pamats: 2020.gada 18.decembra uzziņa par valstij piekritošo zemes gabalu par nekustamo īpašumu Alejas ielā 94, Kārsavā, Kārsavas novadā (kadastra numurs 6809 002 0376) zemes vienības kadastra apzīmējums 6809 002 0376 Nr.38-2/9-3/6761. <i>Žurn. Nr. 300005283852, lēmums 21.01.2021., tiesnesis Gunārs Siliņš</i>		

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

Informācijas prasītājs: Arta Tupiņa(e-lug). Pieprasījums izdarīts 22.01.2021. 9:24:42.

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 PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 6809 002 0376

Adrese: Alejas iela 94, Kārsava, Kārsavas novads

Plāns izgatavots pamatojoties uz Ministru kabineta 2010.gada 31.maija rīkojumu Nr.297 "Par zemes vienību piederību vai piekritību valstij un nostiprināšanu zemesgrāmatā uz valsts vārda attiecīgās ministrijas vai valsts akciju sabiedrības "Privatizācijas aģentūra" personā" (11.pielikums, 2406. punkts) un Ministru kabineta 2013.gada 16.aprīļa rīkojumu Nr.158 "Grozījumi Ministru kabineta 2010.gada 31.maija rīkojumā Nr.297 "Par zemes vienību piederību vai piekritību valstij un nostiprināšanu zemesgrāmatā uz valsts vārda attiecīgās ministrijas vai valsts akciju sabiedrības "Privatizācijas aģentūra" personā".

Robežas uzņēmētas: 2020.gada 19.jūnijā

Plāna mērogs 1: 500

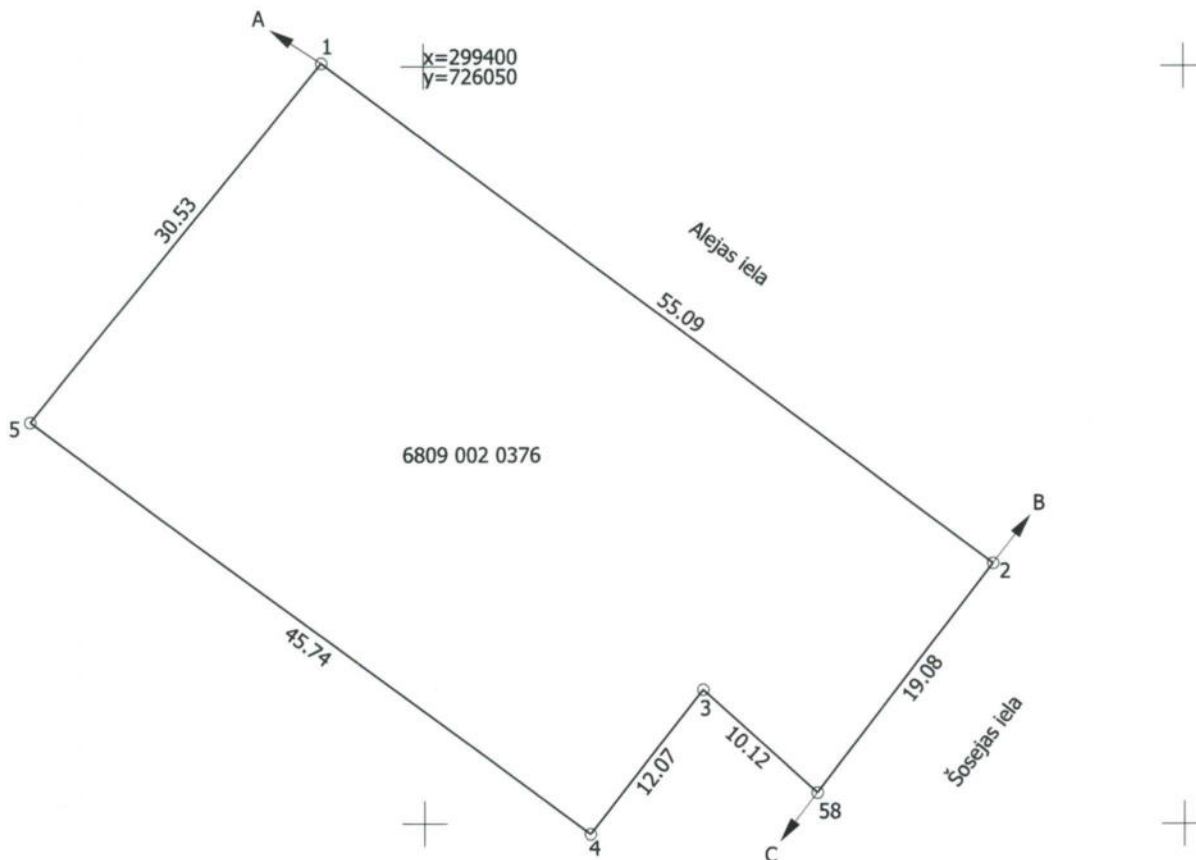
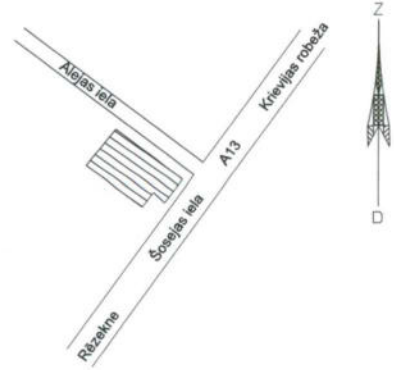
Zemes vienības platība: 0.1565ha



SIA "GEO Latgale" valdes loceklis	Vladislavs Simonovs	19.06.2020
Ierosinātais ir informēts par kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.	VAS „Valsts nekustamie īpašumi” Nekustamā īpašuma formēšanas un reģistrācijas daļas vecākā nekustamā īpašuma lietu speciāliste Skaidrīte Kalņe	19.06.2020

ZEMES VIENĪBA UZMĒRĪTA  
LKS-92 TM  
Mēroga koeficients: 1.000226

ZEMES VIENĪBAS IZVIETOJUMA SHĒMA



Robežojošo zemes vienību saraksts:

no A līdz B: 6809 002 0480  
no B līdz C: 6868 009 0537  
no C līdz A: 6809 002 0378

Plāna mērogs 1: 500

Zemes vienības platība: 0.1565ha

Mērnieks Dimitrijs Kirčenko (sert.Nr.CB0011, derīgs no 10.10.2019 līdz 20.12.2020)  
apliecina, ka plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra  
noteikumiem Nr. 1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"

Dimitrijs Kirčenko

19.06.2020

# LATVIJAS REPUBLIKA

## SITUĀCIJAS PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 6809 002 0376

Adrese: Alejas iela 94, Kārsava, Kārsavas novads

Situācijas elementi uzmērīti: 2020.gada 19.jūnijā

Plāna mērogs 1: 500

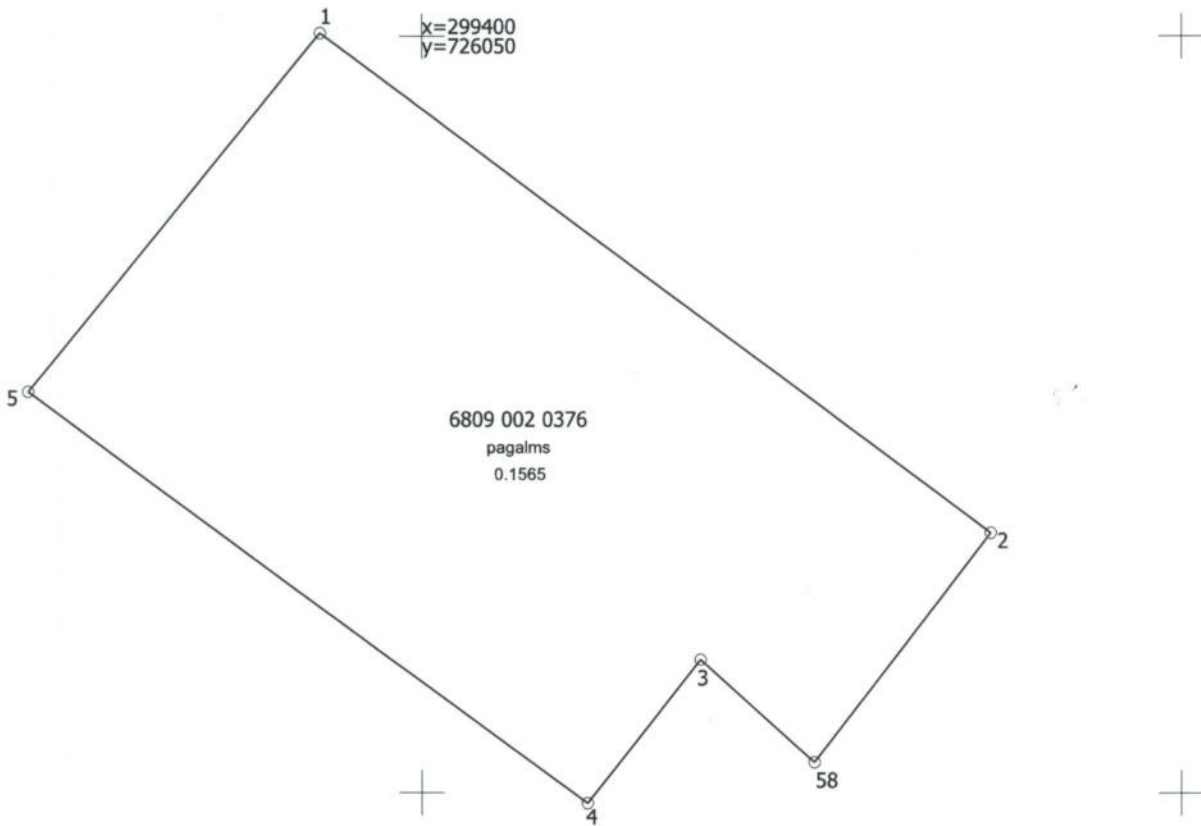
Zemes vienības platība: 0.1565ha



SIA "GEO Latgale" valdes loceklis	Vladislavs Simonovs	19.06.2020
Ierosinātājs ir informēts par kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.	VAS „Valsts nekustamie īpašumi” Nekustamā īpašuma formēšanas un reģistrācijas daļas vecākā nekustamā īpašuma lietu speciāliste Skaidrīte Kalķe	19.06.2020

ZEMES LIETOŠANAS VEIDU EKSPLIKĀCIJA

Zemes vienības platība ha	Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	tajā skaitā				Meži	Krūmāji	Purvi	Ūdens objektu zeme	tajā skaitā		Zeme zem ēkām un pagalmiem	Zeme zem ceļiem	Pārējās zemes
		Arauzeme	Augļu dārzi	Pļavas	Ganības					zem ūdeņiem	zem zivju dīķiem			
0.1565	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	0.1565	—	—	



Plāna mērogs 1: 500

Mērnieks Dimitrijs Kirčenko (sert.Nr.CB0011, derīgs no 10.10.2019 līdz 20.12.2020) apliecina, ka plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr. 1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"

Dimitrijs Kirčenko

19.06.2020

# LATVIJAS REPUBLIKA

## APGRŪTINĀJUMU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 6809 002 0376

Adrese: Alejas iela 94, Kārsava, Kārsavas novads

Apgrūtinājumu saraksts:

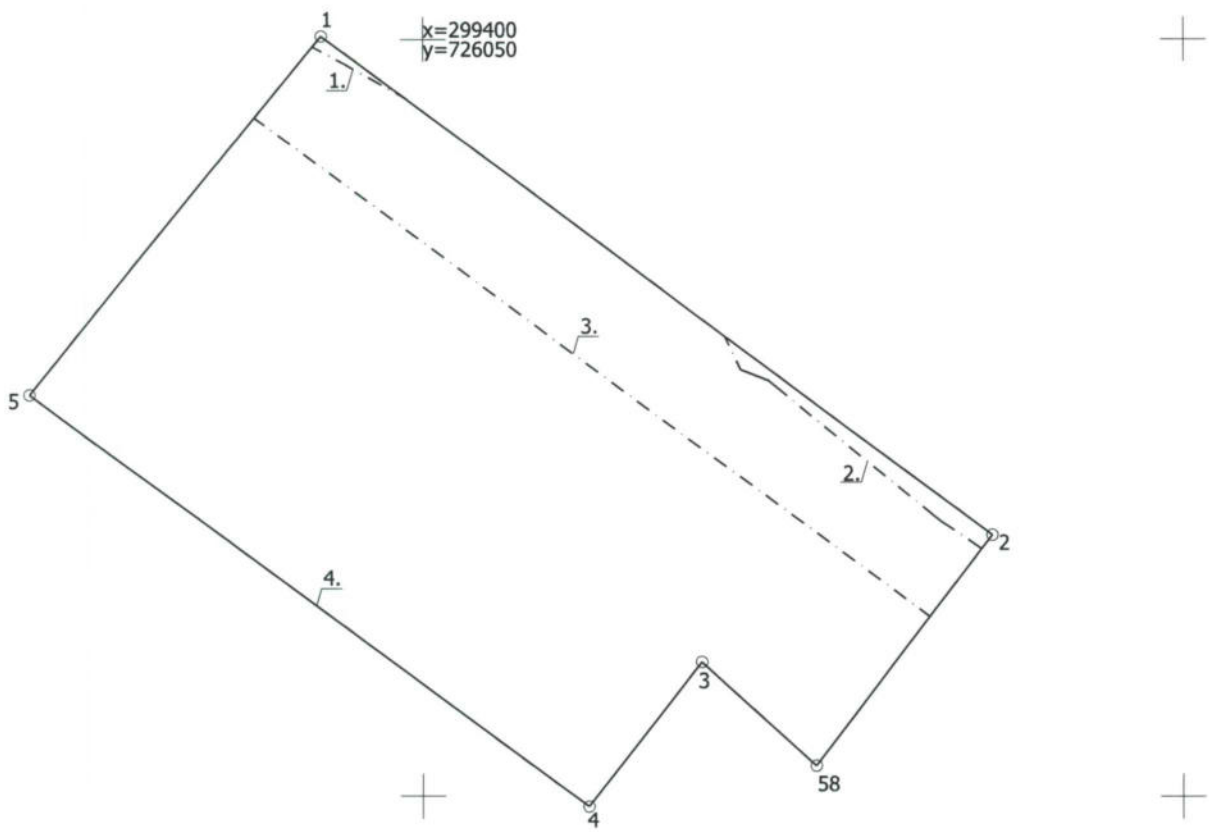
1.	7312050201 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju - 0.0003ha
2.	7312050201 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju - 0.0021ha
3.	7312030100 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu – sarkanā līnija - 0.0379ha
4.	7316120300 - pierobeža - 0.1565ha

Apgrūtinājumu plāns izgatavots: 2020.gada 19.jūnija

Plāna mērogs 1: 500

Zemes vienības platība: 0.1565ha

Saskaņoja: Kārsavas novada pašvaldības Nekustamā īpašuma speciāliste		paraksts	Valentīna Bļinova	19.06.2020
SIA "GEO Latgale" valdes loceklis			Vladislavs Simonovs	19.06.2020
Ierosinātājs ir informēts par kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.			VAS „Valsts nekustamie īpašumi” Nekustamā īpašuma formēšanas un reģistrācijas daļas vecākā nekustamā īpašuma lietu speciāliste Skaidrīte Kalķe	19.06.2020



Plāna mērogs 1: 500

Mērnīeks Dimitrijs Kirčenko (sert.Nr.CB0011, derīgs no 10.10.2019 līdz 20.12.2020)  
 apliecina, ka plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra  
 noteikumiem Nr. 1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"

Dimitrijs Kirčenko	19.06.2020
--------------------	------------



# Robežas noteikšanas akts

2020.gada 19.jūnijā

Alejas iela 94, Kārsava, Kārsavas nov.

(akta sastādīšanas vieta)

6809 002 0376

(zemes vienības kadastra apzīmējums)

Mērnieks Dimitrijs Kirčenko (sertifikāta Nr.CB0011, derīgs no 2019.gada 11.oktobra līdz 2020. gada 20.decembrim) apvidū noteica robežu zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 6809 002 0376 pamatojoties uz:

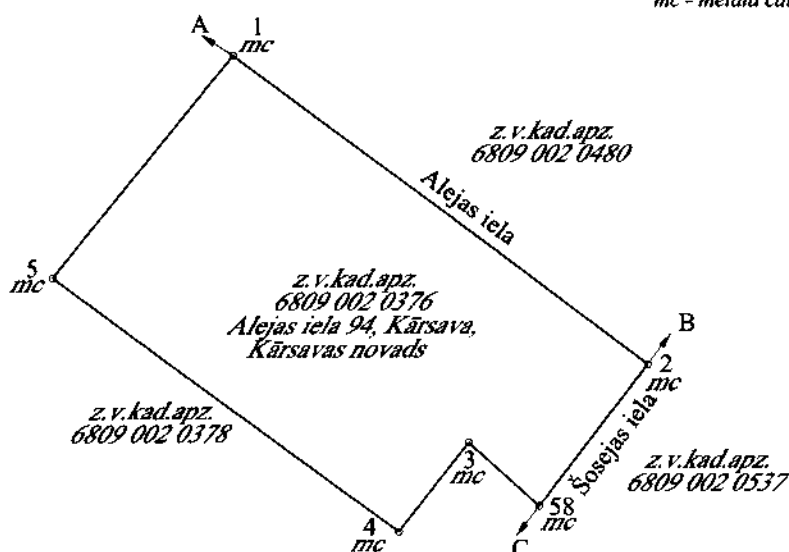
Ministru kabineta 2010.gada 31.maija rīkojumu Nr.297 "Par zemes vienību piederību vai piekritību valstij un nostiprināšanu zemesgrāmatā uz valsts vārda attiecīgās ministrijas vai valsts akciju sabiedrības "Privatizācijas aģentūra" personā" (11.pielikums, 2406. punkts) un Ministru kabineta 2013.gada 16.apriļa rīkojumu Nr.158 "Grozījumi Ministru kabineta 2010.gada 31.maija un rīkojumā Nr.297 "Par zemes vienību piederību vai piekritību valstij un nostiprināšanu zemesgrāmatā uz valsts vārda attiecīgās ministrijas vai valsts akciju sabiedrības "Privatizācijas aģentūra" personā".

Mērnieks uz robežu noteikšanu uzaicināja šādas personas:

Zemes vienības kadastra apzīmējums	Īpašnieks	Uzaicinājuma veids (datums)
6809 002 0376	LR Finanšu ministrija	Vēstule (19.05.2020.)
6809 002 0378 6809 002 0480	Kārsavas novada pašvaldība	Vēstule (19.05.2020.)
6868 009 0537	VAS "Latvijas valsts ceļi"	Vēstule (19.05.2020.)

## Robežu shēma

Robežpunktu nostiprinājumi un to apzīmējumi:  
mc - metāla caurule



### Robežu apraksts:

no 58 līdz 2 pa sauszemes līnijām no robežzīmes uz robežzīmi

no 2 līdz 58 pa sauszemes līniju no robežzīmes uz robežzīmi (12.5m attālumā no ceļa ass)

Iebildumi par robežas atrašanās vietu apvidū: iebildumu nav.

---

---

---

---

Ar parakstu apliecinu, ka:

- 1) robeža noteikta bezstrīdus kārtībā, atrašanās vieta apvidū ir zināma un iebildumu nav;
- 2) līdz 2020.gada 30.jūnijam apņemos robežzīmēm Nr. \_\_\_\_\_ izveidot kupicas;
- 3) izcirtīšu robežstīgas šādos robežposmos \_\_\_\_\_ . Uzturēšu tīras līdz metru platas robežstīgas uz sava īpašuma pusi no robežas, lai būtu nodrošināta redzamība;
- 4) apņemos nodrošināt sava īpašuma ierīkoto robežzīmju saglabāšanu un nepieļaut to pārvietošanu vai iznīcināšanu.

Īpašnieka vai pilnvarotās personas vārds, uzvārds	Zemes vienības kadastra apzīmējums	Paraksts
<i>LR Finanšu ministrijas pilnv. persona S.Kaļke</i>	6809 002 0376	
<i>Kārsavas novada pašvaldības pilnv. persona V.Blinova</i>	6809 002 0378 6809 002 0480	<i>V. Blinova</i>
<i>LR Satiksmes ministrijas pilnv. persona</i>	6868 009 0537	NEIERADĀS

Apliecinu, ka robeža noteikta atbilstoši Ministru kabineta 2011. gada 27.decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi".

Mērnies \_\_\_\_\_ / Dimitrijs Kirčenko /

Apliecinu, ka robežzīmēm Nr. \_\_\_\_\_ ir izveidotas kupicas atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr.1019 " Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi ".

Robežposmos \_\_\_\_\_ ir ierīkota vizūrstīga.

19.06.2020.

Mērnies \_\_\_\_\_ / Dimitrijs Kirčenko /

# Robežas apsekošanas akts

2020.gada 19.jūnijā

Alejas iela 94, Kārsava, Kārsavas nov.

*(aktu sastādīšanas vieta)*

6809 002 0376

*(zemes vienības kadastra apzīmējums)*

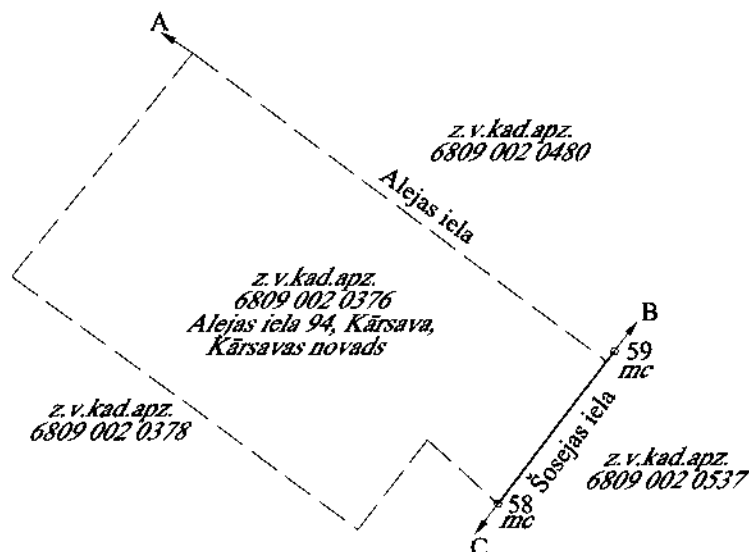
Mērnieks Dimitrijs Kirčenko (sertifikāta Nr.CB0011, derīgs no 2019.gada 11.oktobra līdz 2020. gada 20.decembrim) apsekoja apvidū zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 6809 002 0376 un zemes vienības ar kadastra apzīmējumiem 6868 009 0537 (noteikts 09.07.2013.), 6809 002 0378, 6809 002 0480 kopējos robežposmus.

Mērnieks uz robežu apsekošanu uzaicināja šādas personas:

Zemes vienības kadastra apzīmējums	Īpašnieks	Uzaicinājuma veids (datums)
6809 002 0376	LR Finanšu ministrija	Vēstule (19.05.2020.)
6809 002 0378 6809 002 0480	Kārsavas novada pašvaldība	Vēstule (19.05.2020.)
6868 009 0537	VAS "Latvijas valsts ceļi"	Vēstule (19.05.2020.)

## APSEKOŠANAS LAIKĀ KONSTATĒTAIS ROBEŽAS STĀVOKLIS

Robežpunktu nostiprinājumi un to apzīmējumi:  
mc - metāla caurule



*Apsekoto robežu apraksts:*

*no 59 līdz 58 pa sauszemes līniju no robežzīmes uz robežzīmi (12.5m attālumā no ceļa ass)*

ATZINUMS: Robežzīmes Nr.58, 59 atbilst robežu plāniem un robežu tehniskā stāvokļa prasībām.

Iebildumi par robežas atrašanās vietu apvidū: \_\_\_\_\_ Iebildumu nav. \_\_\_\_\_

- 1) robežas atrašanās vieta apvidū ir zināma;
- 2) līdz 2020.gada 30.jūnijam apņemos robežzīmēm Nr. \_\_\_\_\_ izveidot kupicas;
- 3) izcirtīšu robežstīgas šādos robežposmos \_\_\_\_\_ . Uzturēšu tīras līdz metru platas robežstīgas uz sava īpašuma pusi no robežas, lai būtu nodrošināta redzamība;
- 4) apņemos nodrošināt sava īpašuma ierīkoto robežzīmju saglabāšanu un nepieļaut to pārvietošanu vai iznīcināšanu.

Īpašnieka vai pilnvarotās personas vārds, uzvārds	Zemes vienības kadastra apzīmējums	Paraksts
<i>LR Finanšu ministrijas pilnv. persona S.Kaļke</i>	6809 002 0376	
<i>Kārsavas novada pašvaldības pilnv. persona V.Blinova</i>	6809 002 0378 6809 002 0480	
<i>LR Satiksmes ministrijas pilnv. persona</i>	6868 009 0537	<b>NEIERADĀS</b>

Apliecinu, ka robežu apsekošana nodrošināta atbilstoši Ministru kabineta 2011. gada 27.decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi".

Mērnieks \_\_\_\_\_ / Dimitrijs Kirčenko /

Apliecinu, ka robežzīmēm Nr. \_\_\_\_\_ ir izveidotas kupicas atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr.1019 " Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi ".

Robežposmos \_\_\_\_\_ ir ierīkota vizūrstīga.

19.06.2020.

Mērnieks \_\_\_\_\_ / Dimitrijs Kirčenko /



## Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

### Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
68090020376	-	968	100000609263	Kārsava, Ludzas novads

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	968
Kopplatība:	0.1565
Platības mērvienība:	ha
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	968 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2022; izmantošanai no 2023.gada)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	1034 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.05.2022; izmantošanai no 2025.gada)
Prognozētais īpašuma novērtējums (EUR):	968 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2022; izmantošanai no 2023.gada)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	1034 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.05.2022; 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
68090020376	1/1	968	Alejas iela 94, Kārsava, Ludzas nov., LV-5717

Kadastrālā vērtība (EUR):	968
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2022
Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.1565
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-
Starpgabals:	Nav
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	968 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2022; izmantošanai no 2023.gada)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	1034 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.05.2022; izmantošanai no 2025.gada)

#### Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.1565
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.0000
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.0000

no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.0000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0000
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0000
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0000
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.1565
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0000

### Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Individuālo dzīvojamo māju apbūve	0601	0.1565	ha

### Apgrūtinājumi

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	19.06.2020	7312050201	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0003	ha
2	19.06.2020	7312050201	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0021	ha
3	19.06.2020	7312030100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija	0.0379	ha
4	19.06.2020	7316120300	pierobeža	0.1565	ha

### Mērniecība

Mērniecības metode	Mērnieks	Uzmērīšanas datums
uzmērīts LKS-92TM	Dimitrijs Kirčenko	19.06.2020

Reģistrētās atzīmes:

### 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	68090020376	Smilšu iela 1, Rīga, LV-1050

### Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Kārsavas pilsētas zemesgrāmata	21.01.2021	-

### Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	19.06.2020	-	Finanšu ministrija; p.p. Simonovs Vladislavs
Informācija par kadastrālajā uzmērīšanā konstatētajām apvidū neesošām būvēm	19.06.2020	40	Sertificēts mērnieks Kirčenko Dimitrijs
Zemes robežu plāns	19.06.2020	-	Sertificēts mērnieks Kirčenko Dimitrijs
Robežas apsekošanas akts	19.06.2020	-	Sertificēts mērnieks Kirčenko Dimitrijs
Apgrūtinājumu plāns	19.06.2020	-	Sertificēts mērnieks Kirčenko

			Dimitrijs
Situācijas plāns	19.06.2020	-	Sertificēts mērnieks Kirčenko Dimitrijs
Robežas noteikšanas akts	19.05.2020	-	Sertificēts mērnieks Kirčenko Dimitrijs
Akts par zemes vienības iekļaušanu rezerves zemes fondā	08.09.2010	15-22/532	VZD Latgales reģionālā nodaļa
Cita veida dokuments	30.06.2010	6.29	Kārsavas novada pašvaldība
Ministru kabineta rīkojums	31.05.2010	297	Ministru kabinets
Lēmums par zemes robežu un platību precizēšanu	24.02.2010	2.13.	Kārsavas novada pašvaldība
Lēmums par zemes lietošanas tiesībām	29.08.2007	12.1	Kārsavas pilsētas dome

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