

2023.gada 17.jūnijā
Reģ. Nr. Z-23/256

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- apbūvētas zemes vienības Kauguru ielā 19, Ludzā, Ludzas novadā patieso vērtību

Cienītās dāmas, godātie kungi!

Saskaņā ar vērtēšanas uzdevumu, sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs Juris Guntis Vjakse ir veicis nekustamā īpašuma – apbūvētas zemes vienības *Kauguru ielā 19, Ludzā, Ludzas novadā* (turpmāk tekstā OBJEKTS) novērtējumu, nosakot tā *patieso vērtību* atbilstoši situācijai īpašumā vērtēšanas datumā.

Atskaitē ar jēdzienu „OBJEKTS” tiek saprasts Vidzemes rajona tiesas Ludzas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000560592 nostiprināts Latvijas valstij, Latvijas Republikas Finanšu ministrijas, reģistrācijas kods 90000014724, personā piederošs nekustamais īpašums ar kadastra numuru 6801 001 0942, kas sastāv no **zemes vienības (kadastra apzīmējums 6801 001 0257) 0,0634 ha platībā***.

**Uz zemes vienības atrodas citam īpašniekam piederoša apbūve- vērtēta netiek.*

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 OBJEKTA patieso vērtību, atbilstoši Publisku personu mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem un atbilstoši Latvijas vērtēšanas standartu (LVS 401-2013) prasībām.

Pēc veiktā novērtējuma 2023.gada 17.jūnijā visiespējamākā OBJEKTA patiesā vērtība ir EUR 800

(astoņi simti euro).

Patiesā vērtība ir aprēķināta cena, par kuru jānotiek darījumam ar aktīviem vai saistībām starp konkrētām informētām un ieinteresētām pusēm, un kas atspoguļo attiecīgās šo pušu intereses. (LVS 401:2013).

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

Šajā atskaitē tiek uzskatīts, ka īpašumu nevar realizēt atklātā un konkurējošā nekustamo īpašumu tirgū. Publiskai personai piederošu zemesgabalu, uz kura atrodas citai personai piederošas būves, var pārdot tikai zemesgrāmatā ierakstītas būves īpašniekam. Gadījumā, ja persona savas pirmpirkuma tiesības uz apbūvētu zemesgabalu nevar izmantot vai neizmanto, tai ir zemes nomas tiesības uz šo pašu zemesgabalu. Šis zemes gabals netiek atsavināts citām personām. (Publiskas personas mantas atsavināšanas likums, 44.pants). Iegūtie rezultāti nav attiecināmi uz kādu citu datumu.

Vērtēšanas atskaite ir sagatavota, ņemot vērā atskaitē aprakstītos pieņēmumus un ierobežojošos faktorus, kā arī informāciju, ko satur iesniegtās dokumentu kopijas, kuras ir pievienotas 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
LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS	5
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS ANALĪZE.....	5
VĒRTĒJUMĀ IZDARĪTIE PIENĒMUMI UN ATRUNAS.....	6
VĒRTĒŠANAS METODIKA.....	7
VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE	9
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS	10
VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA.....	10
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS	11
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS.....	12
OBJEKTA NOVĒRTĒJUMS AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU	12
SECINĀJUMI.....	16
ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS.....	16
PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI.....	17
PIELIKUMI.....	18

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 –apbūvētas zemes vienības Kauguru ielā 19, Ludzā, Ludzas novadā, *patieso vērtību* vērtēšanas datumā.

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

Patiesā vērtība ir aprēķināta cena, par kuru jānotiek darījumam ar aktīviem vai saistībām starp konkrētām informētām un ieinteresētām pusēm, un kas atspoguļo attiecīgās šo pušu intereses (LVS 401:2013).

GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR NEKUSTAMO ĪPAŠUMU

Adrese	Kauguru iela 19, Ludza, Ludzas novads
Kadastra numurs	6801 001 0942
Zemes vienības kadastra apzīmējums	6801 001 0257
Īpašumtiesības	Uz 2016.gada 4.oktobra uzziņas par nekustamo īpašumu Nr.12-38.2/5355 pamata, īpašuma tiesības uz vērtējamo OBJEKTU nostiprinātas Latvijas valstij, Latvijas Republikas Finanšu ministrijas, reģistrācijas kods 90000014724, personā.
Aprūtinājumi	1.Atzīme- zemes īpašniekam nepiederoša būve vai būves daļa – 0,0012 ha.. 2.Atzīme- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem – 0,0099 ha. 3.Atzīme – pierobeža – 0,0634. Noteiktie aprūtinājumi būtiski ierobežo OBJEKTA izmantošanas iespējas.
Nomas līgums	2022.gada 14.decembrī noslēgts zemesgabala nomas līgums nomniekam piederošo būvju īpašuma uzturēšanai un apsaimniekošanai. Līgums noslēgts uz 10 gadiem. Nomnieks maksā iznomātājam nomas maksu 1,5 % no zemes vienības kadastrālās vērtības, PVN un nekustamā īpašuma nodokli attiecīgajai pašvaldībai.
Vērtējuma pasūtītājs	VAS „Valsts nekustamie īpašumi”.
Vērtējuma mērķis	Noteikt OBJEKTA patieso vērtību, atbilstoši Publisku personu mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem un atbilstoši Latvijas vērtēšanas standartu (LVS 401-2013) prasībām.
Objekta apsekošanas datums	2023.gada 8.jūnijs.
Objekta apsekotājs	Juris Guntis Vjakse.
Informācija par vērtējamo OBJEKTU:	
Domājamās daļas	1
Kadastrālā vērtība uz 01.01.2023.	419 EUR.
Zemes vienības platība un lietošanas veidu eksplikācija	0,0634 ha, t.sk., 0,0634 ha- zeme zem ēkām un pagalmiem.
Zemes vienības konfigurācija, reljefs	Konfigurācija- neregulāra četrstūra forma, reljefs- līdzens.
Gruntsūdens līmenis	Vidējs/zems.
Komunikācijas	Zemes vienībā pieejams elektropieslēgums, ūdens apgāde.
Labiekārtojums	Teritorija ir labiekārtota, aug augļu koki, krūmi. Teritorija ir iežogota.
Zemes vienības plānotais (atļautais) izmantošanas veids	Saskaņā ar Ludzas novada teritorijas plānojumu (no 2017.gada), zemes vienība atrodas savrupmāju apbūves teritorijā.
Zemes vienības lietošanas mērķis	Individuālo dzīvojamo māju apbūve (kods 0601).
Zemes vienības raksturojums	Zemes vienība tiek izmantota kā ar apbūvi funkcionāli saistīta teritorija. Uz tās atrodas citam īpašniekam piederoša apbūve (saimniecības ēka).

Pašreizējā izmantošana	Zemes vienība tiek izmantota kā ar apbūvi funkcionāli saistīta zemes vienība.
Labākais izmantošanas veids	Ar apbūvi funkcionāli saistīta zemes vienība.
Apkārtne, piebraukšana	Vērtējamais OBJEKTS atrodas Ludzas pilsētas nomales rajonā, vasarnīcu apbūves teritorijā Makašāni. Piebraukšanas iespējas pie objekta vērtējamas kā labas- zemes vienība atrodas grants seguma ceļa malā. Sociālā infrastruktūra ir labi/vidēji attīstīta. Ludzas pilsētā pieejamas mācību iestādes, PII, pakalpojumus sniedzīgi uzņēmumi, pārtikas veikali. Īpašums atrodas ~ 200 m attālumā no Zvirgzdenes ezera.
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 ar apbūvi funkcionāli saistīta zemes vienība.

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.

Tirgu var nosacīti sadalīt divās grupās. Viena grupa- labprātīgs pārdevējs un pircējs vienojas par darījuma nosacījumiem. Otra grupa- piespiedu pārdošanas darījumi, kad nenokārtoto kredītsaistību dēļ nekustamie īpašumi tiek realizēti ar izsoļu palīdzību. Darījumu cenas starp šīm grupām pārsvarā ievērojami atšķiras. Galvenā tendence nekustamā īpašuma tirgū ir pieprasījuma palielināšanās pēc labas kvalitātes īpašumiem. 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. Arī turpmāk daļu pieprasījuma apmierinās banku pārņemto īpašumu pakāpeniska realizācija. Nekustamā īpašuma tirgu būtiski ietekmēs arī epidemioloģiskā situācija Latvijā un pasaulē.

Nekustamā īpašuma tirgū izveidojušās noteiktas tirgus segmentu cenu robežas, gandrīz izzuduši spekulatīvi darījumi. Tirgus attīstību bremzējošie faktori nav mainījušies, tie joprojām ir

valsts ekonomikas zemie attīstības tempi, aktuālās sociālās problēmas- demogrāfiskā situācija, zemā darba samaksa, bezdarbs. 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.

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

Pieprasījums pēc apbūvei piemērotiem zemes gabaliem Valkā 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). Pieprasījumu pēc līdzīgiem OBJEKTIEM ierobežo to izmantošanas iespējas. Pamatā pieprasījums veidojas no apbūves īpašnieku puses, kas, iegūstot īpašumā zemi, vēlas palielināt kopējo īpašuma vērtību un samazināt izdevumus īpašuma uzturēšanai. Būtiska nozīme ir apbūves fiziskajam stāvoklim, kas arī nosaka turpmāko zemes izmantošanas veidu (esošās apbūves saglabāšana vai jaunas apbūves veidošana).

Ludzas pilsētā kopš 2022.gada sākuma līdz OBJEKTA vērtēšanas brīdim ir reģistrēti 31 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar savrupmāju apbūves zemi, no kurām 13 bija apbūvētas. Vidējās individuālo dzīvojamo māju apbūves zemes pārdošanas cenas Ludzas pilsētā ir no 0,90 EUR/m² līdz 2,50 EUR/m².

Sakarā ar „Covid-19” valstī izsludināto ārkārtas stāvokli, no tā izsludināšanas brīža līdz īpašuma vērtēšanas dienai pagājis pārāk maz laiks, lai ticami spriestu par izmaiņām nekustamo īpašumu tirgū. Līdz 2020. gada 12. martam apbūves zemes pieprasījums Ludzas pilsētā bija zems. Ņemot vērā ierobežojumus, kas noteikti sakarā ar „Covid-19” uzliesmojumu, ir sagaidāma iedzīvotāju pirktpējas mazināšanās, līdz ar to iespējams arī cenu samazinājums NĪ tirgū.

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

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

- īpašums atrodas Ludzas pilsētas nomales rajonā, vasarnīcu apbūves teritorijas ar vidēji attīstītu sociālo infrastruktūru;
- labas piekļūšanas iespējas pie vērtējamā objekta;
- zemes vienības reljefs- līdzens, vidējs/zems gruntsūdeņu līmenis, konfigurācija- neregulārs četrstūris;
- uz zemes vienības atrodas citam īpašniekam piederoša apbūve;
- zemes vienībā pieejams elektropieslēgums, ūdens apgāde;
- ir noslēgts zemes nomas līgums;
- zemesgrāmatā reģistrēti apgrūtinājumi;
- teritorija ir sakopta.

Vērtējuma aprēķini tiek veikti pieņemot, ka:

- ņemot vērā Publiskas personas mantas atsavināšanas likumu (turpmāk- Likums) , Likuma 44. panta ceturtā daļa nosaka, ka publiskai personai piederošu zemesgabalu, uz kura atrodas citai personai piederošas būves, var pārdot tikai zemesgrāmatā ierakstītas būves īpašniekam - Likuma 4. panta ceturtajā daļā minētajām personām samērīgi viņam piederošo ēku daļai un saskaņā ar likuma 44. panta piekto daļu, gadījumā, ja persona savas pirmpirkuma tiesības uz apbūvētu zemesgabalu nevar izmantot vai neizmanto, tai ir zemes nomas tiesības uz to pašu zemesgabalu, uz kuru tai ir pirmpirkuma tiesības, un šis zemesgabals netiek atsavināts citām personām;
- 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;
- īpašuma īpašā vērtība ir noteikta, pieņemot, ka nepastāv nekādas objekta vērtību ietekmējošas grunts īpatnības;
- vērtējamais īpašums atbilst visām vides aizsardzības prasībām, un nav paredzama ar vides aizsardzību saistītu prasību ietekme uz īpašuma vērtību;
- 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 korigēt 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 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 viesnīcas numuru vai cena par vienu produkcijas vienību, piemēram, par iegūto lauksaimniecības kultūru ražu no hektāra. Salīdzināšanas vienība ir pareiza tikai tad, ja tā ir konsekventi izvēlēta un piemērota katra

vērtējamā īpašuma un salīdzināmo objektu analīzē. Jebkurai izmantotajai salīdzināšanas vienībai, ciktāl iespējams, būtu jāatbilst tādai, kādu parasti izmanto attiecīgā tirgus dalībnieki.

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

Nekustamā īpašuma tirgus stāvokļa strauju izmaiņu periodus raksturo krasas cenu svārstības, kas var turpināties vairākus gadus, līdz tirgus atgriezīsies līdzsvarotā stāvoklī. Arī krasas svārstības ekonomikā kopumā var radīt plašas tirgus cenu svārstības. Tirgos ar lejupejošu cenu un zemu pieprasījuma līmeni ne vienmēr būs pietiekams skaits "labprātīgu" pārdevēju. Daži darījumi var saturēt finansiāla vai citāda rakstura piespiedu elementus vai notikt apstākļos, kas samazina vai pat izslēdz dažu pārdevēju vēlēšanos pārdot. Vērtētajam jāievēro šāda tirgus visi būtiskie faktori un jāizvērtē konkurējošo darījumu vai piedāvājumu ietekme un to atbilstība tirgus vērtības definīcijai. Ziņas par darījumiem, kuri ievērojami atšķiras no vidējā tirgus datiem tiek vai nu atmetas 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 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 izvēlētas 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 būvzmaksas.

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 Ludzas 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



Apzīmējumi

Funkcionālais zonējums

- Savrupmāju apbūves teritorija
- Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija
- Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorija
- Publiskās apbūves teritorija
- Jauktas centra apbūves teritorija
- Rūpnieciskās apbūves teritorija
- Transporta infrastruktūras teritorija
- Tehniskās apbūves teritorija
- Dabas un apstādījumu teritorija
- Mežu teritorija
- Lauksaimniecības teritorija
- Ūdeņu teritorija

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.

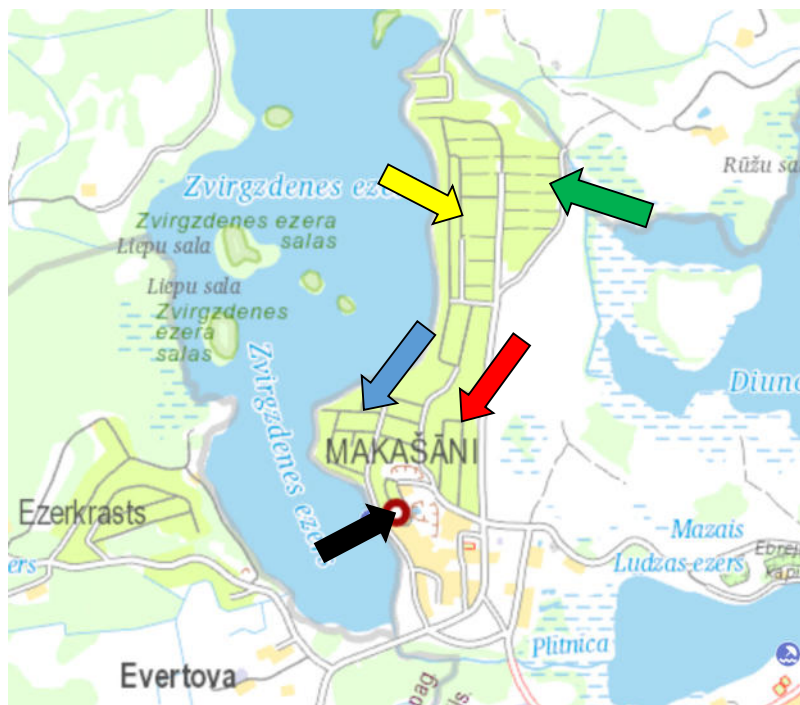
Salīdzināšanai tika izvēlēti nekustamā īpašuma tirgū pārdoti līdzīgi, labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam atbilstoši, zemes gabali, par salīdzināšanas pamatvienību izvēloties zemes 1 m², izejot no kuras tiek noteikta OBJEKTA vērtība. Konkrētajā gadījumā kā būtiski vērtību ietekmējošie faktori uzskatāmi salīdzināmo objektu atrašanās vieta, sastāvs, platība, piebraukšanas iespējas, apgrūtinājumi. 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)






Salīdzināmo objektu apraksts

<p><i>Objekts Nr.1: īpašums Rožu iela 2, Ludza, Ludzas nov.</i></p>  <p>avots: http://www.lad.gov.lv</p>	<p>Apbūvēta zemes vienība atrodas Ludzas pilsētas nomalē, vasarnīcu apbūves teritorijā. Zemes vienības platība – 641 m². Ir pieejams elektropieslēgums, ūdensapgāde. Zemes vienības konfigurācija– neregulāra 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. Uz zemes vienības atrodas citam īpašniekam piederoša apbūve. Pārdevuma datums: 2022.gada marts, cena: 670 EUR</p>
<p><i>Objekts Nr.2: īpašums Dainas iela 2, Ludza, Ludzas nov.</i></p>  <p>avots: http://www.lad.gov.lv</p>	<p>Apbūvēta zemes vienība atrodas Ludzas pilsētas nomalē, vasarnīcu apbūves teritorijā. Zemes vienības platība – 434 m². Ir pieejams elektropieslēgums, ūdensapgāde. Zemes vienības konfigurācija– neregulāra 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. Uz zemes vienības atrodas citam īpašniekam piederoša apbūve. Pārdevuma datums: 2022.gada aprīlis, cena: 550 EUR</p>
<p><i>Objekts Nr.3: īpašums Amoliņa iela 5, Ludza, Ludzas nov.</i></p>  <p>avots: http://www.lad.gov.lv</p>	<p>Apbūvēta zemes vienība atrodas Ludzas pilsētas nomalē, vasarnīcu apbūves teritorijā. Zemes vienības platība – 557 m². Ir pieejams elektropieslēgums, ūdensapgāde. Zemes vienības konfigurācija– neregulāra 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. Uz zemes vienības atrodas citam īpašniekam piederoša apbūve. Pārdevuma datums: 2022.gada novembris, cena: 650 EUR</p>
<p><i>Objekts Nr.4: īpašums Kameņu iela 3, Ludza, Ludzas nov.</i></p>  <p>avots: http://www.lad.gov.lv</p>	<p>Apbūvēta zemes vienība atrodas Ludzas pilsētas nomalē, vasarnīcu apbūves teritorijā. Zemes vienības platība – 430 m². Ir pieejams elektropieslēgums, ūdensapgāde. Zemes vienības konfigurācija– neregulāra 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. Uz zemes vienības atrodas citam īpašniekam piederoša apbūve. Pārdevuma datums: 2023.gada aprīlis, cena: 570 EUR</p>

NOVĒRTĒJAMĀ UN SALĪDZINĀMO OBJEKTU ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS



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

Analizējot līdzīgu zemes gabalu 1 m^2 cenas un veicot atbilstošās korekcijas, var secināt, ka OBJEKTA 1 m^2 patiesā vērtība ir $1,19 \text{ EUR}$. Vērtēšanas secība dota tabulas veidā (skat. 2.tabulu). Tuvāka informācija par salīdzinošajiem zemes gabaliem ir vērtētāja rīcībā un saņemama pēc iepriekšēja pieprasījuma (t.29421087).

Apbūvētas zemes vienības Kauguru ielā 19, Ludzā, Ludzas novadā patiesās vērtības aprēķins:
 $634 \text{ m}^2 \times 1,19 \text{ EUR/m}^2 = 754,46 \text{ EUR}$, ~ **800 EUR**, kur

634 m^2 – zemes vienības kopējā platība,
 $1,19 \text{ EUR/m}^2$ – noteiktā 1 m^2 vērtība.

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

Rādītāji	Vērtējamais OBJEKTS	Salīdzināmie objekti			
	Kauguru iela 19, Ludza, Ludzas nov.	Īpašums Rožu iela 2, Ludza, Ludzas nov.	Īpašums Dainas iela 2, Ludza, Ludzas nov.	Īpašums Amoliņa iela 5, Ludza, Ludzas nov.	Īpašums Kameņu iela 3, Ludza, Ludzas nov.
Darījuma datums	2023-06	2022-03	2022-04	2022-11	2023-04
Pārdošanas nosacījumi *(tūlītējs pārdevums/ uz nomaksu)		standarta	standarta	standarta	standarta
Īpašuma juridiskais statuss	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks
Zemes gabala sastāvs	apbūvēts	apbūvēts	apbūvēts	apbūvēts	apbūvēts
Zemes gabala konfigurācija	neregulāra četrstūra formas	neregulāra četrstūra formas	neregulāra četrstūra formas	neregulāra četrstūra formas	neregulāra četrstūra formas
Zemes gabala platība, m ²	634	641	434	557	430
Īpašuma pārdošanas cena, EUR		670	550	650	570
Īpašuma 1 m ² pārdošanas cena, EUR		1,05	1,27	1,17	1,33
Pamatkorekcijas					
Korekcija uz darījuma noslēgšanas laiku		0	0	0	0
Korekcija uz īpašuma juridisko statusu		0	0	0	0
Korekcija uz pārdevuma nosacījumiem		0	0	0	0
Kopējā pamatkorekcija		0	0	0	0
Pamatkorekcijas koeficients		1,00	1,00	1,00	1,00
Pamatkorekcijas koriģētā 1 m² pārdošanas cena, EUR		1,05	1,27	1,17	1,33
Komunikācijas					
* ūdensapgāde	ir	ir	ir	ir	ir
* kanalizācija	nav	nav	nav	nav	nav
* elektroapgāde	ir	ir	ir	ir	ir
* gāzes apgāde (centralizētā)	nav	nav	nav	nav	nav
Pielaujamais izmantošanas veids saskaņā ar teritorijas plānojumu					
* rūpnieciskā apbūve	-	-	-	-	-
* dzīvojamā apbūve	x	x	x	x	x
* komercapbūve/darījumu apbūve	-	-	-	-	-
*cits (auktas centra apbūves teritorija)	-	-	-	-	-
Nekustamā īpašuma lietošanas mērķis	Individuālo dzīvojamu māju apbūve	Individuālo dzīvojamu māju apbūve	Individuālo dzīvojamu māju apbūve	Individuālo dzīvojamu māju apbūve	Individuālo dzīvojamu māju apbūve
Korekcijas					
Korekcija uz objekta novietni reģionā		0	0	0	0
Korekcija uz objekta novietni pilsētā		0	0	0	0
Korekcija uz apkārtējo infrastruktūru		0	0	0	0
Korekcija uz īpašuma apjoma/platības ietekmi uz cenu		0	-2	-1	-2
Korekcija uz objekta konfigurāciju, izvietojumu kvartālā		0	0	0	0
Korekcija uz objekta reljefu		0	0	0	0
Korekcija uz labiekārtojumu		0	0	0	0
Korekcija uz komunikāciju pieejamību		0	0	0	0
Korekcija uz piebraukšanas iespējām		2	0	0	0
Korekcija uz zemes izmantošanas iespējām		0	0	0	0
Korekcija uz apgrūtinājumiem		0	0	0	0
Citas korekcijas (apbūves intensitāte)		0	0	0	0
Korekcija uz nomas līgumiem		0	0	0	0
Kopējā korekcija		2	-2	-1	-2
Korekcijas koeficients		1,02	0,98	0,99	0,98
Koriģētā 1 m² pārdošana cena, EUR	1,19	1,07	1,24	1,16	1,30
Noteiktā tirgus vērtība, EUR	754,46				
Tirgus vērtība noapaļojot, EUR	800				

SECINĀJUMI

Veicot nekustamā īpašuma- apbūvētas zemes vienības **Kauguru ielā 19, Ludzā, Ludzas novadā** novērtējumu 2023.gada 17.jūnijā, ir noteikts, ka

**visiespējamākā OBJEKTA patiesā vērtība ir
EUR 800
(astoņi 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

PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

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

1. Vērtētājs pieņem, ka īpašuma likumīgo piederību apliecinošie dokumenti ir pareizi.
2. Novērtētais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no aizņēmumiem, apķīlājumiem, finansiālām saistībām un apgrūtinājumiem, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
3. Vērtības aprēķins pamatojas uz vērtētāja rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem 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



Zemesgrāmatu apliecība

Rēzeknes tiesas Zemesgrāmatu nodaļa

Ludzas pilsētas zemesgrāmatas nodaļējums Nr. 100000560592

Kadastra numurs: 68010010942

Kauguru iela 19, Ludza, Ludzas nov.

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1 Zemes vienība (kadastra apzīmējums 68010010257). Žurn. Nr. 300004210423, lēmums 19.10.2016, tiesnese Elīna Volika		634 m ²
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1 Īpašnieks: Latvijas valsts Latvijas Republikas Finanšu ministrija, reģistrācijas kods 90000014724 personā.	1	
1.2 Pamats: 2016.gada 4.oktobra uzziņa par valstij piekrišo zemes gabalu Nr. 12-38.2/5355.		
III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu		Platība, lielums
1.1 Atzīme - zemes īpašniekam nepiederoša būve vai būves daļa.		0.0012 ha
1.2 Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem.		0.0099 ha
1.3 Atzīme - pierobeža.		0.0634 ha
1.4 Pamats: 2016.gada 4.oktobra uzziņa par valstij piekrišo zemes gabalu Nr. 12-38.2/5355.		

Kancelejas nodeva 35.57 EUR samaksāta

Žurnāla Nr. 300004210423, datums 17.10.2016, lēmuma datums 19.10.2016

Tiesnese



Elīna Volika

Zemesgrāmatu apliecība satur tiesneša lēmumu un informāciju par īpašuma sastāvu

LATVIJAS REPUBLIKA

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 6801 001 0257
Kauguru iela 19, Ludza, Ludzas novads

Plāns izgatavots pamatojoties uz 2010.gada 31.maija MK rīkojumu Nr. 297 "Par zemes vienību piederību vai piekritību valstij un nostiprināšanu zemesgrāmatā uz Valsts vārda attiecīgās ministrijas vai VAS "Privatizācijas aģentūra" personā" 11. pielikuma 2470. punktu (2013. gada 16. aprīļa MK rīkojums Nr. 158 "Grozījumi 2010.gada 31.maija MK rīkojumā Nr. 297").

2016.gada 02.augusta atzinums par konstatēto robežu neatbilstību zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 6801 001 0257.

Robežas uzmērītas no 2016.gada 29.aprīļa līdz 2016.gada 02. augustam

Plāna mērogs 1:500

Zemes vienības platība 0.0634 ha

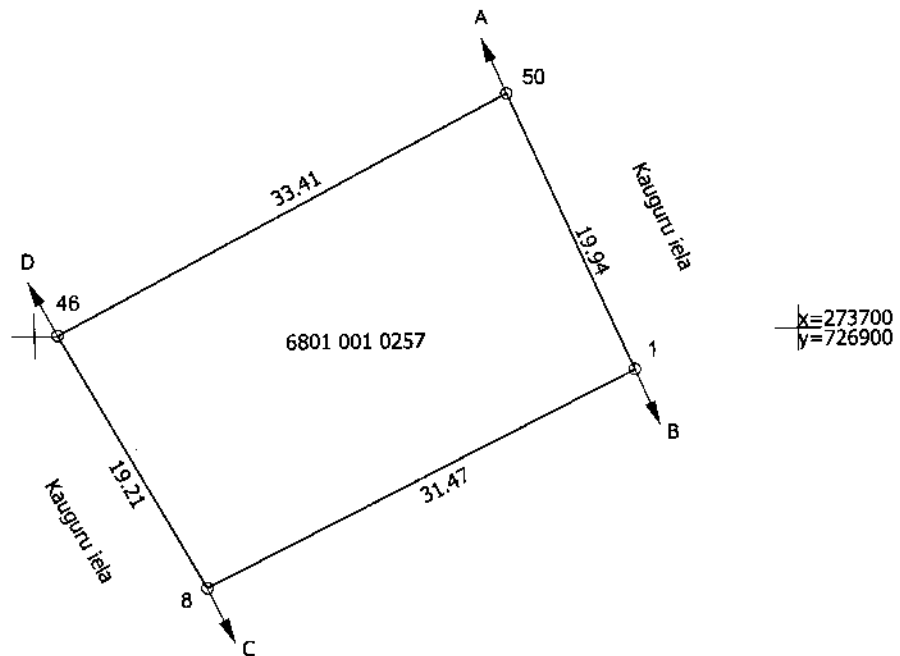
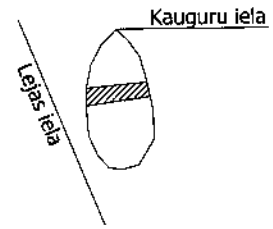


Natalja Parfjonova

SIA "A2 Grupa" valdes locekle		Anda Šimkus	24.08.2016
Ierosinātais ir informēts par Zemes kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.		VAS "Valsts nekustamie īpašumi" Nekustamā īpašuma formēšanas un reģistrācijas daļas vecākā nekustamā īpašuma lietu speciāliste Skaidrīte Kalķe	24.08.2016

ZEMES VIENĪBA UZMĒRĪTA
LKS-92 TM
Mēroga koeficients 1.000231

ZEMES VIENĪBAS
IZVIETOJUMA SHĒMA



Robežojošo zemes vienību saraksts:

No A līdz B: 68010010098

No B līdz C: 68010010197 - Kauguru iela 21

No C līdz D: 68010010098

No D līdz A: 68010010211 - Kauguru iela 15

Plāna mērogs 1 : 500

Zemes vienības platība 0.0634 ha

Mēmiņš Anda Šimkus (sert.Nr.AB000000023, derīgs no 27.05.2010. līdz 26.05.2020) apliecina, ka plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmēršanas noteikumi"

Anda Šimkus

23.08.2016

LATVIJAS REPUBLIKA

SITUĀCIJAS PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 6801 001 0257
Kauguru iela 19, Ludza, Ludzas novads

Situācijas elementi uzņemti no 2016.gada 29.aprīļa līdz 2016.gada 02. augustam

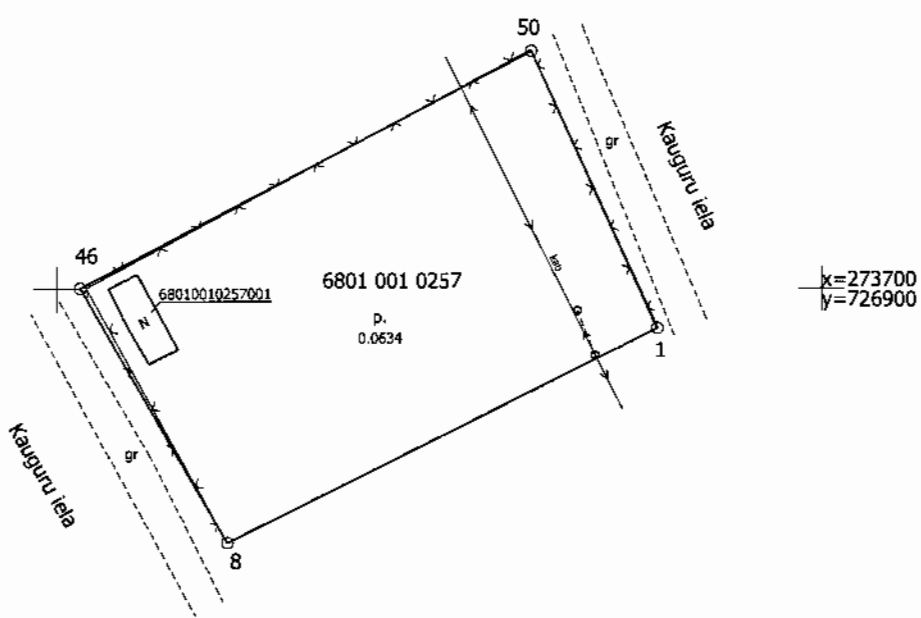
Plāna mērogs 1:500

Zemes vienības platība 0.0634 ha



SIA "A2 Grupa" valdes locekle		Anda Šimkus	24.08.2016
Ierosinātais ir informēts par Zemes kadastrālās uzmēršanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.		VAS "Valsts nekustāmie īpašumi" Nekustamā īpašuma formēšanas un reģistrācijas daļas vecākā nekustamā īpašuma lietu speciāliste Skaidrīte Kalķe	24.08.2016

Zemes vienības platība ha	ZEMES LIETOŠANAS VEIDU EKSPĻĪKĀCIJA													
	Lauksaimn. izmant. zeme	tajā skaitā				Meži	Krūmāji	Purvi	Ūdens objektu zeme	tajā skaitā		zeme zem ēkām un pagalmiem	zeme zem ceļiem	Pārējās zemes
		Aramzeme	Augļu dārzi	Pļavas	Ganības					Zem ūdeņiem	Zem zivju dīkiem			
0.0634	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.0634	-	-



Plāna mērogs 1 : 500

Mērnieks Anda Šimkus (sert.Nr.AB000000023, derīgs no 27.05.2010. līdz 26.05.2020) apliecina, ka plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembrā noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"

Anda Šimkus

23.08.2016

LATVIJAS REPUBLIKA

APGRŪTINĀJUMU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 6801 001 0257
Kauguru iela 19, Ludza, Ludzas novads

Apgrūtinājumu saraksts:

1.	7316020100- zemes īpašniekam nepiederoša būve vai būves daļa - 0.0012 ha
2.	7312050601 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem - 0.0099 ha
3.	7316120300 - pierobeža - 0.0634 ha

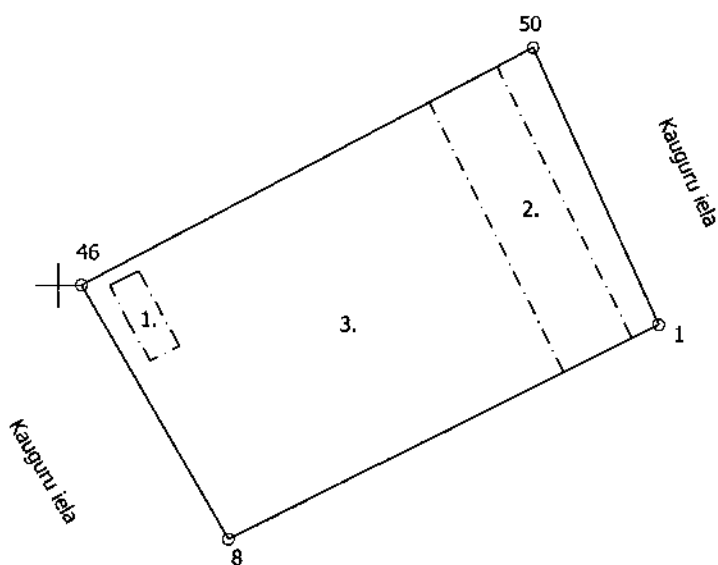
Apgrūtinājumu plāns sagatavots 2016.gada 02.augustā

Plāna mērogs 1:500

Zemes vienības platība 0.0634 ha



Saskaņoja: Ludzas novada pašvaldības Attīstības un nekustamā īpašuma nodalnes zemes ierīcības inženieris	paraksts	Vilhelms Kušners	24.08.2016
SIA "A2 Grupa" valdes locekle		Anda Šimkus	24.08.2016
Ierosinātais ir informēts par Zemes kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.		VAS "Valsts nekustāmie īpašumi" Nekustamā īpašuma formēšanas un reģistrācijas daļas vecākā nekustamā īpašuma lietu speciāliste Skaidrīte Kalķe	24.08.2016



x=273700
y=726900

Plāna mērogs 1 : 500

Mēmiķis Anda Šimkus (sert.Nr.AB000000023, derīgs no 27.05.2010. līdz 26.05.2020.) apliecina, ka plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembrā noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmeršanas noteikumi"

Anda Šimkus

02.08.2016

Akts par konstatēto robežu neatbilstību

Sastādīts 2016.gada 28.aprīlī
zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 68010010257

SIA "A2 Grupa" (reģistrācijas Nr.40103007469) mērnieks Andā Šimkus (sertifikāta Nr.AB000000023, derīgs no 27.05.2010 līdz 26.05.2020) veicot zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 68010010257 priekšizpēti, konstatēja:

Instrumentāli uzmērītai zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 68010010211 nepareizi noteiktas robežlīnijas Nr. 46 un Nr. 50 LKS-92 TM koordinātās.

Robežpunktu koordinātas no zemes robežu plāna zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 68010010211
Koordinātu sistēma LKS-92

Jāveic koordinātu neatbilstības izvērtēšana un novēršana

Nr.	X	Y
46	273701.550	726846.853
50	273717.107	726876.418

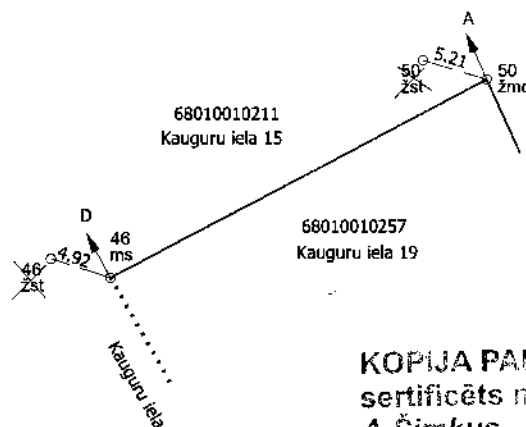
Robežpunktu nostiprinājumi un to apzīmējumi

žst - žoga stabs

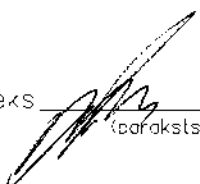
žmc - žoga metāla caurule

ms - metāla stienis

Robežu neatbilstības shēma



**KOPIJA PARĪKŠI
sertificēts mērnieks
A.Šimkus
Rīga**

Mērnieks  /Andā Šimkus/
(paraksts)

Robežas noteikšanas akts

no 2016. gada 29. aprīļa līdz 2016. gada 02. augustam

Kauguru iela 19, Ludza, Ludzas novads

(akta sastādīšanas vieta)

6801 001 0257

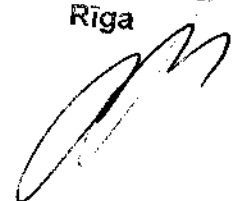
(zemes vienības kadastra apzīmējums)

Mērnieks Anda Šimkus (sertifikāta Nr. AB000000023, derīgs no 2010. gada 27. maija līdz 2020. gada 26. maijam) apvidū noteica robežu zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 6801 001 0257 pamatojoties uz 2010. gada 31. maija MK rīkojumu Nr. 297 "Par zemes vienību piederību vai piekritību valstij un nostiprināšanu zemesgrāmatā uz Valsts vārda attiecīgās ministrijas vai VAS "Privatizācijas aģentūra" personā" 11. pielikuma 2470. punktu (2013. gada 16. aprīļa MK rīkojums Nr. 158 "Grozījumi 2010. gada 31. maija MK rīkojumā Nr. 297").

Mērnieks uz robežu noteikšanu uzaicināja šādas personas

Zemes vienības kadastra apzīmējums	Īpašnieka vai pilnvarotās personas vārds, uzvārds	Uzaicinājuma veids (datums)
6801 001 0257	LR Finanšu ministrija Valsts Nekustamie Īpašumi	Mutiski
6801 001 0098	Rezerves zemes fonds	Adrese nav zināma

KOPIJA PARĒDĀ
sertificēts mērnieks
A. Šimkus.
Rīga



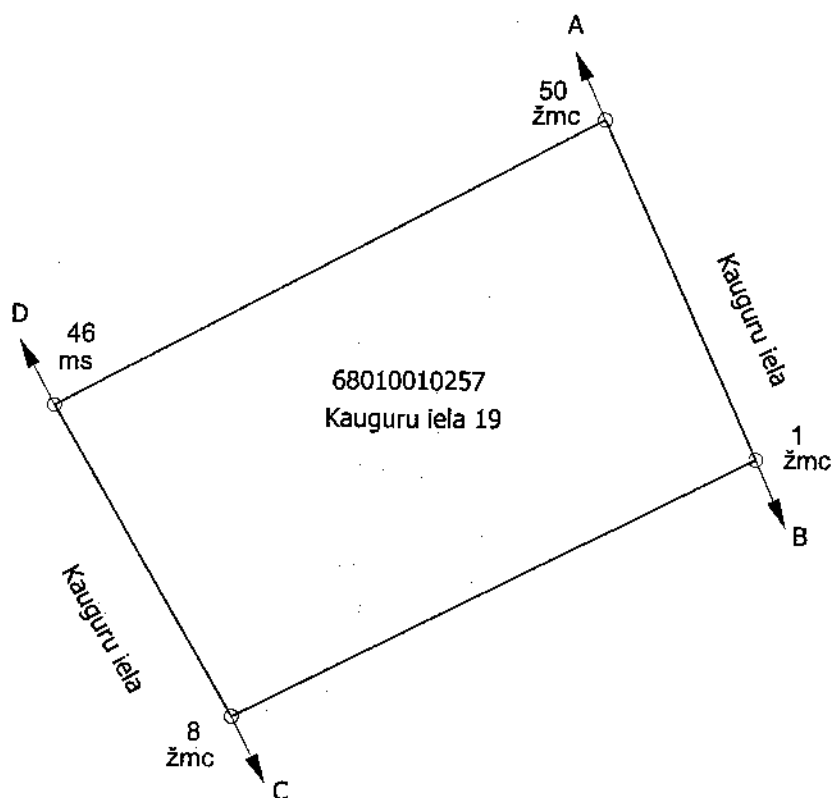
Robežpunktu nostiprinājumi un to apzīmējumi

žmc - žoga metāla caurule

ms - metāla stienis

Robežu apraksts

50 - 50 - pa sauszemes līnijām no robežzīmes uz robežzīmi



Robežojošo zemes vienību saraksts:

No A līdz B: 68010010098

No B līdz C: 68010010197 - Kauguru iela 21

No C līdz D: 68010010098

No D līdz A: 68010010211 - Kauguru iela 15

Iebildumi par robežas atrašanās vietu apvidū

Iebildumi nav.

Ar parakstu apliecinu, ka:

- 1) robeža noteikta bezstrīdus kārtībā, atrašanās vieta dabā zināma un iebildumu nav;
- 2) līdz gada apņemos robežzīmēm Nr. izveidot kupīcas;
- 3) izcirtīšu robežstīgas šādos robežposmos , kā arī uzturēšu tīras metru platas robežstīgas uz sava īpašuma pusi no robežas, lai būtu nodrošināta redzamība starp robežzīmēm;
- 4) apņemos nodrošināt sava īpašuma robežzīmju saglabāšanu un nepieļaut to pārvietošanu vai iznīcināšanu.

Zemes vienības kadastro apzīmējums	Īpašnieka vai pilnvarotās personas vārds, uzvārds	Paraksts
6801 001 0257	LR Finanšu ministrija Valsts Nekustamie Īpašumi	/S.Kalke/
6801 001 0098	Ludzas novada pašvaldība	<i>Keteradājs</i>

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

Mērnieks Anda Šimkus


paraksts

Robežas apsekošanas un atjaunošanas akts

Uz trīs caurauklotām un aizzīmogatām lapām

No 2016. gada 29. aprīļa līdz 2016.gada 02.augustam

Kauguru iela 19, Ludza , Ludzas novads6801 001 0257

(akta sastādīšanas vieta)


(zemes vienības kadastra apzīmējums)

Mērnieks Anda Šimkus (sertifikāta Nr.AB000000023, derīgs no 2010.gada 27.maija līdz 2020.gada 26.maijam) apsekoja un pēc vajadzības atjaunoja apvidū zemes vienības ar kadastra apzīmējumu **68010010257** un **68010010098**, **68010010197** (noteikts 20.04.2000), **68010010211** (noteikts 06.05.2001) vienību kopējos robežposmus.

Mērnieks uz apsekošanu un iespējamo atjaunošanu uzaicināja šādas personas:

Zemes vienības kadastra apzīmējums	Īpašnieks	Uzaicinājuma veids (datums)
68010010257	LR Finanšu ministrija Valsts Nekustamie Īpašumi	Mutiski
68010010197	Jurijs Obuhovs	Vēstule (15.04.2016)
68010010211	Konstantīns Ruckis	Vēstule (15.04.2016)
68010010098	Rezerves zemes fonds	Adrese nav zinama

KOPIJA PAREIZA
sertificēts mērnieks
A.Šimkus
Rīga



Apsekoto robežu apraksts

1 - 8, 46 - 50 - pa sauszemes līnijām no robežzīmes uz robežzīmi

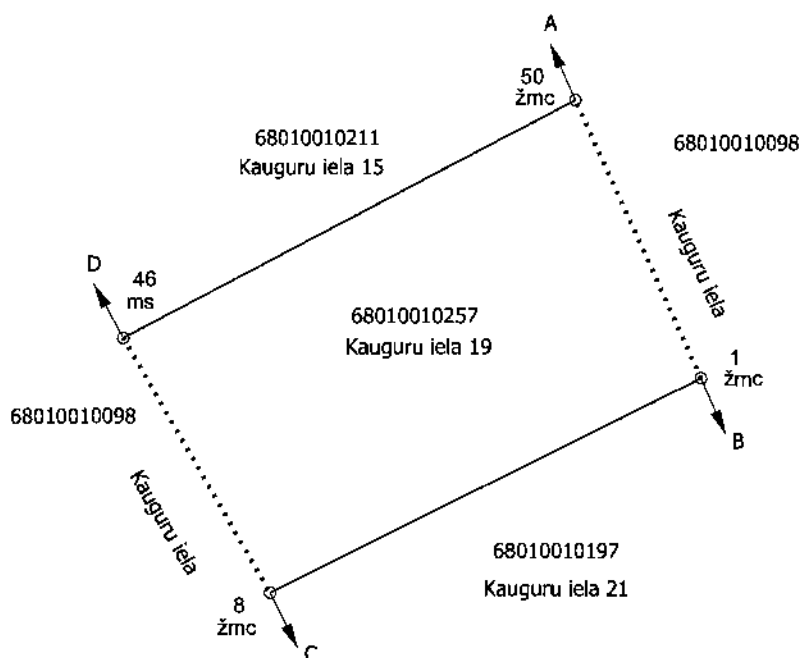
Robežpunktu nostiprinājumi

žoga stabs

žmc- žoga metāla caurule

ms - metāla stienis

Robežu shēma



Atzinums:

Robežzīmes Nr. 1 un 8 atbilst robežu tehniskajām prasībām un aktuālajiem zemes robežu plāniem

Robežzīmēm Nr. 46 un 50 veikts kontrolmērījums, kas atbilst MK noteikumu "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi" 4.pielikuma 3.tabulai.

Robežzīmēm Nr. 50, 1, 8 nostiprinājuma veids mainījies uz žmc

Robežzīmei Nr. 46 nostiprinājuma veids mainījies uz ms

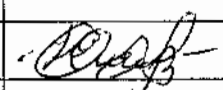
Apvidū saglabājušās visas iepriekš noteiktās robežzīmes

Iebildumi par robežas atrašanās vietu apvidū

Iebildumi nav.

Ar parakstu apliecinu, ka:

- 1) robežas atrašanās vieta apvidū ir zināma;
- 2) līdz ____ gada ____ apņemos robežzīmēm Nr. ____ izveidot kupicas;
- 3) izcirtīšu robežstīgas šādos robežposmos ____, kā arī uzturēšu tīras __ metru
platas robežstīgas uz sava īpašuma pusi no robežas, lai būtu nodrošināta redzamība
starp robežzīmēm;
- 4) apņemos nodrošināt sava īpašuma robežzīmju saglabāšanu un nepieļaut to
pārvietošanu vai iznīcināšanu.

Zemes vienības kadastra apzīmējums	Īpašnieka vai pilnvarotās personas vārds, uzvārds	Paraksts
68010010257	LR Finanšu ministrija Valsts Nekustamie Īpašumi	/S.Kalķe/
68010010197	Jurijs Obuhovs	
68010010211	Konstantīns Ruckis	neieradās
68010010098	Ludzas novada pašvaldība	neieradās

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

Mērnieks

Anda Šimkus

Paraksts



Rīgā,
29-12-2022 Nr. EN/2022/239C
Uz _____ Nr. _____

PAZIŅOJUMS

Par zemesgabala Kauguru ielā 19, Ludzā, Ludzas novadā, lietošanu

Pamatojoties uz Ministru kabineta 19.06.2018. noteikumu Nr.350 "Publiskas personas zemes nomas un apbūves tiesības noteikumi" (turpmāk – MK noteikumi Nr.350) 134.punktu, valsts akciju sabiedrība "Valsts nekustamie īpašumi"(turpmāk – VNĪ) paziņo, ka Jums par valstij Finanšu ministrijas personā piederošā zemesgabala (nekustamā īpašuma kadastra Nr.6801 001 0942, zemes vienības kadastra apzīmējums 6801 001 0257) 634 m² platībā **Kauguru ielā 19, Ludzā, Ludzas novadā** (turpmāk – Zemesgabals) lietošanu, **saskaņā ar šim paziņojumam klāt pievienoto rēķinu**, jāmaksā maksa par Zemesgabala faktisko lietošanu un citi saistītie maksājumi.

Informatīvā daļa.

1. Sākot no 14.12.2022. Jums jāmaksā maksa par faktisko Zemesgabala lietošanu 1,5% gadā no Zemesgabala kadastrālās vērtības, bet ne mazāk kā minimālā nomas maksa 28 (divdesmit astoņi) *euro* gadā, un nekustamā īpašum nodoklis.

Zemesgabala kadastrālā vērtība ir 419 EUR, tātad maksa par faktisko lietošanu ir 7,00 EUR (septiņi *euro* 00 centi) ceturksnī, un nekustamā īpašuma nodoklis 1,57 EUR (viens *euro* 57 centi) ceturksnī, tātad Jūsu maksājuma apmērs **kopā – 8,57 EUR** (astoņi *euro* 57 centi) **ceturksnī**.

2. Maksājumi par Zemesgabala lietošanu saskaņā ar VNĪ izrakstītu rēķinu jāieskaita VNĪ AS "SEB banka" norēķinu kontā Nr.LV22UNLA0002200609436 vai citā VNĪ rēķinā norādītajā norēķinu kontā, katru ceturksni ne vēlāk kā līdz attiecīgā ceturkšņa pirmā mēneša pēdējam datumam.

3. Maksājums par faktisko Zemesgabala lietošanu par periodu no 14.12.2022. līdz 31.12.2022. jāiemaksā 30 (trīsdesmit) dienu laikā no šī maksāšanas paziņojuma saņemšanas dienas.

4. Jums jāpilda normatīvie akti par zemes lietošanu, aizsardzību, sakopšanu un uzturēšanu kārtībā, t.sk. atbilstoši vietējās pašvaldības saistošajiem noteikumiem jāveic Zemesgabalam pieguļošās teritorijas (publiskā lietošanā esošās gājēju ietves, izņemot sabiedriskā transporta pieturvietas, grāvjus, caurtekas vai zālienu līdz brauktuves malai) kopšana.

Papildus informācija.

Īpašuma tiesības valstij Finanšu ministrijas personā uz Zemesgabalu nostiprinātas Ludzas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.1000 0056 0592, lēmuma datums: 19.10.2016.

Saskaņā ar Finanšu ministriju noslēgto Nekustamā īpašuma portfeļa pārvaldīšanas līgumu Zemesgabals nodots VNĪ pārvaldīšanā.

Saskaņā ar Valsts zemes dienesta Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas datiem uz Zemesgabala atrodas Jums lietošanā esoša būve (saimniecības ēka) ar kadastra apzīmējumu 6801 001 0257 001, kura zemesgrāmatā nav ierakstīta un Jūsu īpašuma tiesības uz to nav nostiprinātas.



SKENĒTS
M. Šibanova

Maksāšanas paziņojuma un rēķina sastādīšanai nepieciešamā informācija iegūta no attiecīgajiem valsts reģistriem.

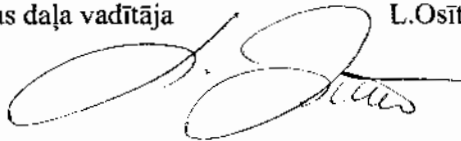
Lūdzam paziņot savu e-pasta adresi, lai turpmāk mēs varētu Jums nosūtīt rēķinus elektroniski.

Pielikumā; rēķins.

Apbūvētas zemes atsavināšanas un nomas daļa vadītāja

L.Osīte

Laima Uztice
Zemes nomas lietu speciālists, 27847552
Laima.Uztice@vni.lv





LATVIJAS REPUBLIKA
LUDZAS NOVADA PAŠVALDĪBA

Reģistrācijas Nr.90000017453, Raiņa iela 16, Ludza, Ludzas novads, LV-5701

Tālrunis (+371) 65707400, e-pasts: pasts@ludzasnovads.lv

Ludzā

03.10.2022. Nr.3.1.1.8/2022/3529-N

VALSTS NEKUSTAMIE

uz 22.08.2022. ar Nr.2/9-3/7268

ĪPAŠUMI VAS

Vaļņu ielā 28, Rīgā, LV-1980

e:pasts: vni@vni.lv

Par informācijas sniegšanu

Izskatot uz Jūsu 28.09.2022.elektronisku iesniegumu, kas Ludzas novada pašvaldībā reģistrēts 28.09.2022. ar Nr.3.1.1.8/2022/4654-S, par zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 68010010257 Kauguru ielā 19, Ludza, Ludzas nov. par atļauto izmantošanu pēc pašvaldības teritorijas plānojuma, vai attiecas likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 21.panta otrajā daļā noteiktie ierobežojumi darījumiem ar zemes īpašumiem, vai minētā zemes vienība atrodas vai neatrodas degradētā teritorijā, vai zemes vienībai ir nodrošināta piekļūšana no koplietošanas ielas, Ludzas novada pašvaldība informē, ka:

1) zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 68010010257 Kauguru ielā 19, Ludza, Ludzas nov. saskaņā ar „Ludzas novada teritorijas plānojumu 2013.-2024.gadam”, kas apstiprināts 2013.gada 31.janvārī (domes sēdes protokols Nr.3, 1.§) ar saistošiem noteikumiem Nr.5 „Ludzas novada teritorijas plānojuma 2013.-2024.gadam Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi un Grafiskā daļa” (stājas spēkā 08.02.2015.), un saistošiem noteikumiem Nr. 10/2022 „Ludzas novada teritorijas plānojuma 2013.–2024. gadam Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi un Grafiskā daļa”, kas apstiprināti ar 14.03.2022. lēmumu "Par Ludzas novada teritorijas plānojuma 2013.–2024. gadam grozījumu apstiprināšanu" (prot. Nr. 6, 3. §), kā arī Ludzas novada saistošajiem noteikumiem Nr. 32/2022 „Par Ludzas novada pašvaldības 2022.gada 14.marta saistošo noteikumu Nr. 10/2022 „Ludzas novada (administratīvā teritorija līdz 2021.gada 1.jūlijam) teritorijas plānojums 2013.-.2024.gadam” atzīšanu par spēkā zaudējošiem daļā”, ir savrupmāju apbūves teritorija (DzS1);

2) uz zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 68010010257 Kauguru ielā 19, ludza, Ludzas nov. neattiecas likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 21.panta otrajā daļā noteiktie ierobežojumi;

3) zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 68010010257 Kauguru ielā 19, Ludza, Ludzas nov. neatrodas degradētā teritorijā;

4) zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 68010010257 Kauguru ielā 19, Ludza, Ludzas nov. saskaņā ar Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma 1.panta 11.punkta a)apakšpunktu neatbilst kā zemes – starpgabals;

5) zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 68010010257 Kauguru ielā 19, Ludza, Ludzas nov. ir nodrošināta piekļūšana no koplietošanas ielas.

Ludzas novada pašvaldības
izpilddirektors

S.Jakovļevs

Trizna, 65707412



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
68010010942	-	419	100000560592	Ludza, Ludzas novads

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	419
Kopplatība:	0.0634
Platības mērvienība:	ha
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	634 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.12.2022; izmantošanai no 01.01.2025.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	634 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.12.2022; izmantošanai no 01.01.2025.)

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
68010010257	1/1	419	Kauguru iela 19, Ludza, Ludzas nov., LV-5701

Kadastrālā vērtība (EUR):	419
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2023
Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.0634
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	634 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.12.2022; izmantošanai no 01.01.2025.)

Būves, kas atrodas uz zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese	Nosaukums
68010010257001	1/1	118	Kauguru iela 19, Ludza, Ludzas nov., LV-5701	Saimniecības ēka

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.0634
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:	0.0634
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0000

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Individuālo dzīvojamo māju apbūve	0601	0.0634	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	02.08.2016	7316020100	zemes īpašniekam nepiederoša būve vai būves daļa	0.0012	ha
2	02.08.2016	7312050601	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0099	ha
3	02.08.2016	7316120300	pierobeža	0.0634	ha

Mērniecība

Mērniecības metode	Mērnieks	Uzmērīšanas datums
uzmērīts LKS-92TM	Anda Gaile	02.08.2016

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	68010010942	Smiļšu iela 1, Rīga, LV-1050

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Ludzas pilsētas zemesgrāmata	19.10.2016	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējstāde
Cita vēstule	14.10.2022	2-14/154	Valsts zemes dienesta Kadastra datu kvalitātes kontroles departaments
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	29.08.2016	-	Valsts nekustamie īpašumi VAS
Situācijas plāns	23.08.2016	-	Sertificēts mērnieks Anda Šimkus
Zemes robežu plāns mērogā 1:500	23.08.2016	-	Sertificēts mērnieks Anda Šimkus
Robežas noteikšanas akts	02.08.2016	-	Sertificēts mērnieks Anda Šimkus
Robežas apsekošanas akts	02.08.2016	-	Sertificēts mērnieks Anda Šimkus
Apgrūtinājumu plāns	02.08.2016	-	Sertificēts mērnieks Anda Šimkus
Atzinums par robežas neatbilstību	02.08.2016	-	Sertificēts mērnieks Anda Šimkus

Akts par zemes vienības robežu neatbilstību	28.04.2016	-	Sertificēts mērnieks Anda Šimkus
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	04.08.2015	3/2-3/12303	Juridiska persona
Ministru kabineta rīkojums	31.05.2010	297	Ministru kabinets

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