

2024.gada 29.aprīlis

Atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas  
**Ludzas novadā, Kārsavas pilsētā, Saules ielā 26,**  
tirgus vērtību.

VAS Valsts nekustamie īpašumi

Cienījamās kundzes!  
Augsti godātie kungi!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 6809 002 0349, kas atrodas **Ludzas novadā, Kārsavas pilsētā, Saules ielā 26,** ir reģistrēts Kārsavas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.1000 0060 4815 un sastāv no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 6809 002 0349 un kopējo platību 1312 m<sup>2</sup>, būves (dzīvojamās ēkas) ar kadastra apzīmējumu 6809 002 0349 001 un kopējo platību 74,4m<sup>2</sup>, būves ar kadastra apzīmējumu 6809 002 0349 002, būves ar kadastra apzīmējumu 6809 002 0349 003, būves ar kadastra apzīmējumu 6809 002 0349 004 un būves ar kadastra apzīmējumu 6809 002 0349 005 (turpmāk tekstā „Objekts”) novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma tirgus vērtību.

Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā īpašuma tirgus vērtību atbilstoši Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem un Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 prasībām.

Atzinums paredzēts iesniegšanai **VAS Valsts nekustamie īpašumi** un nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

Atzinums pamatojas uz Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 un vislabākā izmantošanas veida koncepciju saskaņā ar tirgus vērtības definīciju. Mūsu viedoklis balstās uz vērtētāju zināšanām par nekustamā īpašuma tirgu, pieejamo informāciju par vērtēšanas objektu un prasmi analizēt nekustamā īpašuma tirgus notikumus. Turpmāk minētā vērtība ir vērtētāju labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem, kā arī punktā 5.1 minētajiem pamatpieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem.

Darām Jums zināmu SIA “INTERBALTIJA” atzinumu, ka nekustamā īpašuma, kas atrodas **Ludzas novadā, Kārsavas pilsētā, Saules ielā 26,** 2024.gada 25.aprīlī\* visvairāk iespējamā tirgus vērtība ir

**5 000 (pieci tūkstoši) eiro** ar pārdošanas termiņu **12**(divpadsmit) mēneši.

Aprēķinātā tirgus vērtība balstās uz ēku un zemes kopējās platības 1m<sup>2</sup> nosacīto cenu, abas iegūtās vērtības nevar tikt izmantotas atsevišķi, tās ir tikai vērtēšanas procesa sastāvdaļas.

Zemes gabala kā brīva no apbūves un citiem uzlabojumiem nosacītā tirgus vērtība ir 1 400 EUR.

Ar zemes gabalu saistītu ēku (dzīvojamās mājas un palīgēku), ietverot ekspluatācijai nepieciešamos pārējos zemes gabalā esošus uzlabojumus nosacītā tirgus vērtība ir 3 600 EUR.

\* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

**Noteiktā tirgus vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs un tehniskais stāvoklis atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja telpu lietošana nav ierobežota ar šo telpu robežās dzīvojošām fiziskām personām vai citiem atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā, vai vērtējamā īpašuma sastāva izmaiņu gadījumā, kā arī izmantošanas veida maiņas gadījumā, izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām tirgus vērtību izmaiņām, kas var notikt ārēju apstākļu ietekmes rezultātā.**

Ar cieņu

Arnis Zeilis,  
Valdes loceklis

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

## SATURS

1. Vispārējā informācija
  - 1.1 Vērtējamais īpašums
  - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
  - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
  - 1.4 Vērtēšanas datums
  - 1.5 Vērtēšanas mērķis
  - 1.6 Īpašumtiesības
  - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
  - 1.8 Pašreizējā izmantošana
  - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu
  - 1.10 Labākais izmantošanas veids
  - 1.11 Vērtējumā izmantotā informācija
  - 1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi
  - 1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi
  - 1.14 Citi izdarītie pieņēmumi
2. Vērtējamā īpašuma novietojuma atzīme kartē
3. Fotoattēli
4. Vērtējamā īpašuma raksturojums
  - 4.1 Atrašanās vieta
  - 4.2 Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 6809 002 0349 apraksts
    - 4.2.1 Zemes gabala pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta un gājēju plūsmas gar zemes gabalu
    - 4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs
    - 4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi
    - 4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums
  - 4.3 Apbūves apraksts
    - 4.3.1 Būves (dzīvojamās ēkas) ar kadastra apzīmējumu 6809 002 0349 001 apraksts
    - 4.3.2 Palīgēku apraksts
5. Īpašuma vērtējums
  - 5.1 Vērtējuma pamatojums
  - 5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids
  - 5.3 Nekustamā īpašuma tirgus daļas, kurā ietilpst vērtēšanas objekts, raksturojums/analīze
  - 5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori
  - 5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins
    - 5.5.1 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju
    - 5.5.2 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins izmantojot izmaksu pieeju
    - 5.5.3 Iegūto rezultātu saskaņošana un apkopojums
  - 5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas
  - 5.7 Neatkarības apliecinājums
  - 5.8 Kopsavilkums
6. Pielikumi

## 1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

1.1 Vērtējamais īpašums	Nekustamais īpašums, kas atrodas <b>Ludzas novadā, Kārsavas pilsētā, Saules ielā 26.</b>
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	VAS Valsts nekustamie īpašumi.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta tirgus vērtību vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2024.gada 25.aprīlis.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam Atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma vērtību atbilstoši Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem un Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 prasībām. Atzinums paredzēts iesniegšanai <b>VAS Valsts nekustamie īpašumi.</b>
1.6 Īpašumtiesības	Latvijas valsts, Finanšu ministrijas, reģistrācijas numurs 90000014724, personā. Pamats: 2020.gada 2.septembra uzziņa par valstij piekrietošo zemes gabalu Nr.38-2/9-3/4649; Pamats būvju pievienošanai: Rīgas pilsētas tiesas 2022.gada 12.oktobra spriedums lietā Nr.C30448022.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6809 002 0349 un kopējo platību 1312m <sup>2</sup> . Būve (dzīvojamā ēka) ar kadastra apzīmējumu 6809 002 0349 001 un kopējo platību 74,4 m <sup>2</sup> . Būve ar kadastra apzīmējumu 6809 002 0349 002. Būve ar kadastra apzīmējumu 6809 002 0349 003. Būve ar kadastra apzīmējumu 6809 002 0349 004. Būve ar kadastra apzīmējumu 6809 002 0349 005.
1.8 Pašreizējā izmantošana	Apbūve (dzīvojamā māja ar palīgēkām) sliktā tehniskā stāvoklī ar zemes gabalu.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Savrupmāju apbūves teritorija.
1.10 Labākais izmantošanas veids	Racionāla plānojuma un platības vienģimenes dzīvojamā māja ar saimniecības ēkām un zemes gabalu.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	Kārsavas pilsētas zemesgrāmatas nodaļējuma Nr.1000 0060 4815 noraksts. Zeme robežu plāns. Situācijas plāns. Apgrūtinājumu plāns. 2020.gada 19.jūnija robežu apsekošanas un robežu noteikšanas akts. Pielikums pie Valstij piekritīgās mantas aprakstes un novērtējuma akta Nr. 2373R/22 (valstij piekritīgās mantas realizācijai un nodošanai bez maksas) VNĪ Akta Nr. A/2022/7974. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas.
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.14 Citi izdarītie pieņēmumi	- vērtējamais īpašums ir brīvs no ģres lģgumiem, deklarģtģm personģm, - vērtģjamģis ģpašums nav iekģlģts, apgrģtinģts ar parģdiem vai citiem lietu tiesģbas ierobeģoģoģiem apgrģtinģjumiem.

## 2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

### Novietojums



### Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



#### APZĪMĒJUMI

#### Funkcionālais zonējums

- Savrupmāju apbūves teritorija (DzS)
- Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM)

Informācijas avots: [www.geolatvija.lv](http://www.geolatvija.lv)



### 3.FOTOATTĒLI







## 4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

### 4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Ludzas novadā, Kārsavas pilsētā, kvartālā, ko veido Saules iela, Skolas iela, Vienības iela un Šosejas ielas.

Līdz Kārsavas pilsētas centram ir aptuveni 1,50 km jeb 2 min brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību citiem rajoniem un pilsētām nodrošina autobusu maršruti. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas uz Šosejas ielas un pilsētas centrā autoostā.

	Teicams	Labs	Vidējs	Vājš	Slikts
Iedzīvotāju nodarbinātība -			X		
Darba vietu pieejamība-			X		
Iepirkšanās vietu pieejamība-		X			
Skolu pieejamība-		X			
Sabiedriskā transporta pieejamība-			X		
Atpūtas vietu pieejamība-			X		
Labiekārtojuma atbilstība-					X
Tuvāko īpašumu atbilstība apskatāma īpašuma tipam-		X			
Kaitīgo apstākļu iedarbība (maza=teicams)-		X			
Drošība-			X		
Īpašumu izskats-					X
Tirgus pievilcība-				X	

Kopumā vērtēšanas Objekta novietojums Ludzas novadā, Kārsavas pilsētā uzskatāms par apmierinošu.

### 4.2 Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 6809 002 0349 apraksts

Vērtējamā nekustamā īpašuma sastāvā ietilpst zemes gabals ar kopējo platību 1312 m<sup>2</sup>.

#### 4.2.1 Zemes gabala pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta un gājēju plūsmas gar zemes gabalu

Piebraukšana zemes gabalam pa Saules ielu, kas klāta ar labas kvalitātes asfaltbetona ceļu segumu. Autotransporta plūsma un gājēju kustība Saules ielā nav intensīva. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar personīgo autotransportu ir ērta.

Pie zemes gabala ielas malā atrodas:

Gājēju ietve-	ir	<input type="checkbox"/>	nav	<input checked="" type="checkbox"/>
Zālāja josla-	ir	<input checked="" type="checkbox"/>	nav	<input type="checkbox"/>
Lapu koku stādījumu rinda-	ir	<input checked="" type="checkbox"/>	nav	<input type="checkbox"/>
Ielas apgaismojums-	ir	<input checked="" type="checkbox"/>	nav	<input type="checkbox"/>

#### 4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

Zemes gabalam plānā ir taisnstūra forma un tas ir ar līdzenu reljefu. Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots vienas ģimenes dzīvojamās mājas uzturēšanai.

#### 4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Zemes gabala lielāko daļu aizņem dzīvojamā ēka ar palīekām un dabīgo zālāju.

Vērtējamais nekustamais īpašums no blakus zemes gabaliem nav norobežots ar sētu.

#### 4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	-	-
Siltumapgāde	-	-
Ūdensapgāde	-	-
Kanalizācija	-	-
Gāzes apgāde	-	-
Citas izbūves/tīkli	-	-



Pilsētas ūdens un kanalizācijas tīkli, kā arī elektrības pieslēgums ir pieejami (atrodas blakus vērtējamai zemes vienībai).

[www.kadastrs.lv](http://www.kadastrs.lv) topogrāfijas karte

### 4.3 Apbūves apraksts

#### 4.3.1 Būves (dzīvojamās ēkas) ar kadastra apzīmējumu 6809 002 0349 001 apraksts

Ēkas ekspluatācijas uzsākšanas gads pēc VZD datiem ir 2020.gads (nav zināms, kad un vai ēka ir nodota ekspluatācijā). Ēkas plānojums, telpu platības, izmantotie materiāli nav atbilstoši mūsdienu prasībām. Ēkas tehniskais stāvoklis ir slikts. Vērtētājiem nav zināms vai tās atjaunošana ir iespējama (nav pieejams atzinums par būvju konstruktīvo pamatelementu tehnisko stāvokli).

Ēkas izvietojums attiecībā pret ielu – fasāde.

Ēkas izvietojums zemes gabalā – brīvi stāvoša.

Ēkas tehniskie parametri:

Apbūves laukums, m <sup>2</sup>	90,9
Tilpums, m <sup>3</sup>	240
Fiziskais nolietojums pēc vizuālās apsekošanas dabā, %	76
Kopējā telpu platība, m <sup>2</sup>	74,4

Telpu sadalījums atbilstoši izmantošanas veidam:

Dzīvojamās telpas, m <sup>2</sup>	41,4
Palīgtelpas, m <sup>2</sup>	33

Ēkas konstruktīvie pamatelementi un to tehniskais stāvoklis:

Konstruktīvais pamatelements	Konstruktīvais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Dzelzbetons/betons	Slikts
Ārsienas un nesošās starpsiena	Koka konstrukcijas	Slikts
Nenesošās starpsienas	Koka konstrukcijas	Slikts
Starpstāvu pārsegums	Koka konstrukcija	Slikts
Ārsienu ārējā apdare	Koka dēļi	Slikts
Jumta konstrukcija	Divslīpa koka konstrukcija	Slikts
Jumta segums	Vilņotās azbestcimenta loksnes	Slikts
Lietus ūdens novadīšana	-	-
Logu ailes	Koka vērtne ar stiklojumu (stikli vietām ir izdauzīti)	Slikts
Ārdurvis	Koka	Slikts
Iekšējās durvis	Koka	Slikts



Telpu iekšējā apdare:

Konstruktīvais pamatelements	Tehniskais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Grīdas	Koka dēļu	Slikts
Sienas	Tapetes, krāsotas presēta kartona loksnes	Slikts
Griesti	Koka dēļu, krāsotas presēta kartona loksnes	Slikts

Sanitārtehnisko ierīču nav.

Inženierkomunikāciju raksturojums:

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	-	-
Siltumapgāde		Plīts un apaļās metāla krāsnis izdemolētas un nefunkcionē
Ūdensapgāde	-	-
Kanalizācija	-	-
Gāzes apgāde	-	-
Vājstrāvas tīkli	-	-
Vēdināšana		Dabīgā
Citi uzlabojumi (signalizācija, gaisa kondicionēšana, teritorijas apgaismojums un laistīšanas sistēmas)	-	-

#### 4.3.2 Palīgēku apraksts

Palīgēkas nosaukums	Šķūnis	Nojume	Ateja	Šķūnis
Kadastra apzīmējums	Nr.002	Nr.003	Nr.004	Nr.005
Platība, m <sup>2</sup>	6,5	8,8	1,2	35,8
Ekspluatācijā uzsākšanas gads pēc VZd	2020	2020	2020	2020
Tilpums, m <sup>3</sup>	6	19	3	152
Apbūves laukums, m <sup>2</sup>	7,6	9,1	1,5	41
Fiziskais nolietojums, %	86	88	90	86
Ārsienas un nesošās starpsiena	Koka	Koka	Koka	koka
Ēkas tehniskais stāvoklis	Slikts	Slikts	Slikts	Slikts

## 5. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

### 5.1 Vērtējuma pamatojums

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķins tiek veikts saskaņā ar Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 noteikto tirgus vērtības definīciju:

“Tirgus vērtība ir aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojas kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.”

Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē tiek lietotas trīs galvenās vērtēšanas pieejas:

- izmaksu pieeja;
- ieņēmumu pieeja;
- salīdzināmo darījumu pieeja.

Katrā konkrētā gadījumā iespējams izmantot visas pieejas, to kombinācijas (divas no tām; viena metode vairākos variantos) vai, izņēmuma gadījumos, vienu no tām. Vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtība tiek iegūta ar svērtās vērtības palīdzību, t.i. izvērtējot, cik lielā mērā ar katru pieeju aprēķinātais rezultāts atbilst tirgus situācijai.

Šo pieeju apraksts, pielietojuma īpatnības un vērtēšanas teorētiskās bāzes izklāsts sniegts turpmākajā tekstā p.5.5.

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķināšanai tika izmantota salīdzināmo darījumu pieeja un izmaksu pieejas, jo vērtētāju rīcībā ir pietiekams informācijas daudzums par nekustamā īpašuma tirgū pārdotiem un piedāvājumā esošiem līdzīgiem nekustamiem īpašumiem, kā arī celtniecības izmaksām.

Ieņēmumu pieeja netiek pielietota, jo pārsvarā līdzīga rakstura nekustamos īpašumus iegādājas personiskai lietošanai, nevis ienākumu gūšanai no iznomāšanas un dzīvojamo māju nomas tirgus nav pietiekami attīstīts, tā kā potenciālie interesenti labprātāk iegādājas dzīvojamo platību īpašumā, izmantojot kredītiestādes, nevis īrē to.

Tirgus vērtības aprēķini un sagatavotais atzinums balstās uz sekojošiem pamatpieņēmumiem:

- pasūtītāja sniegtā dokumentācija un mutiskā informācija ir patiesa;
- pasūtītāja iesniegtās inventarizācijas lietās un zemesgrāmatā fiksētās platības un apraksti ir pareizi;
- vērtēšanas objekts var tikt pārdots un nepastāv nekādi apgrūtinājumi īpašuma tiesību maiņai;
- bez atzinumā aprakstītajiem, nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma vērtību;
- vērtēšanas objekts nav apķīlāts vai apgrūtināts ar jebkādiem citiem apgrūtinājumiem, izņemot vērtējuma atskaitē uzrādītos;
- vērtēšanas objekts tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam;

Tirgus vērtības aprēķinus ierobežojošie faktori:

- atzinuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim;
- vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti atzinumā, attiecas tikai uz konkrēto novērtējumu un nav lietojami ārpus konteksta;
- vērtēšanas objekta tehniskais stāvoklis tika apskatīts vizuāli uz vietas, tas netika pārbaudīts ar speciālām inženiertehniskām metodēm;
- nav paredzēta vērtētāja nepamatota atbildība par datu precizitāti attiecībā uz ziņām, plāniem, precizējumiem, izpētes materiāliem un citiem dokumentiem, kurus ir iesniedzis vērtējuma pasūtītājs;
- tirgus vērtība ir noteikta tikai uz ziņojumā minēto vērtējuma datumu, mēs neuzņemamies atbildību par ekonomiskajiem, juridiskajiem un fiziskajiem faktoriem, kas notikuši pēc vērtēšanas datuma;
- tirgus vērtība ir spēkā pie nosacījuma, ka īpašums nav apgrūtināts ar īmniekiem, nomniekiem un citiem šāda veida apgrūtinājumiem, ja atzinumā nav atrunāts citādi;
- atzinuma teksts ir izmantojams tikai pilnā apjomā, bez rakstiskas autoru piekrišanas nevienam no ziņojuma daļām nedrīkst pavairot publiskai pieejamībai jebkādā veidā;
- atzinums ir veikts vadoties pēc Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 un vērtētāju profesionālās ētikas normām.

## 5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids

Saskaņā ar Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 formulējumu īpašuma labākais izmantošanas veids tiek saprasta īpašuma izmantošana, kas reāli iespējama, saprātīgi pamatota, juridiski likumīga un finansiāli realizējama, kā rezultātā novērtējamā īpašuma vērtība būs visaugstākā (ja vērtējumā nav atrunāts citādi).

Saskaņā ar spēkā esošo Kārsavas pilsētas teritoriālo plānojumu, vērtējamais īpašums atrodas savrupmāju apbūves teritorijā.

Ņemot vērā apkārtējo apbūvi, ko veido individuālās dzīvojamās ēkas, esošo apbūvi - mūsdienu prasībām neatbilstoša individuālā dzīvojamā māja, tās tehnisko stāvokli un pašreizējo izmantošanu, kā arī tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids ir optimāla plānojuma un platības mūsdienu prasībām atbilstoša individuālā dzīvojamā māja.

Tirgus vērtības aprēķins tiek veikts atbilstoši labākajam izmantošanas veidam.

## 5.3 Nekustamā īpašuma tirgus daļas, kurā ietilpst vērtēšanas objekts, raksturojums/analīze

Latvijas iekšzemes kopprodukta (IKP) izaugsme 2024.gadā gaidāma 1.8 % apmērā, nākamajos gados tautsaimniecības attīstība prognozējama jaudīgāka. Savukārt inflācija turpina atkāpties.

Šogad Latvijas tautsaimniecības izaugsmei vēl neļauj atjaunoties vājais ārējais pieprasījums, kas slāpē apstrādes rūpniecības un transporta nozares izrāvienu. Būvniecībā un nekustamā īpašuma tirgū saglabājas augsto procentu likmju un lielo izmaksu kavējošā ietekme. Kopumā 2024. gada pirmo mēnešu saņemtie dati rāda visai pieticīgu ekonomisko aktivitāti 1. ceturksnī, taču turpmākajos ceturkšņos vairāku nozaru izaugsme atjaunosies. Inflācijas atgriešanās zemā līmenī un ienākumu kāpums jau atspoguļojas pakalpojumu sektora pozitīvākā nākamo mēnešu pieprasījuma novērtējumā, kā arī sekmēs mazumtirdzniecības izaugsmi, savukārt lielu infrastruktūras projektu virzība ar

ES fondu finansējumu un pakāpenisks ieguldījumu kāpums privātajā sektorā (piemēram, mājokļu būvniecībā un renovācijā) balstīs būvniecību. Gaidāms, ka prognožu periodā kopumā pieaugs eksporta pieprasījums, kas, visticamāk, sakrīt ar vairāku ražotāju redzējumu, kuri veic ieguldījumus ražošanas jaudās pašlaik. Taču transporta nozares attīstību turpinās kavēt ģeopolitiskie riski, t. sk. sankciju paplašināšana pret Krieviju un Baltkrieviju.

Pircēji galvenokārt vēlas iegādāties mājokļus, kas piemēroti tūlītējai dzīvošanai un to uzlabošanā nav jāiegulda papildu līdzekļi. Izvēloties dzīvokli, liela uzmanība tiek pievērsta mājokļa uzturēšanas izmaksu līmenim, mājas tehniskajam stāvoklim, paveiktajiem vai plānotajiem ēkas uzlabošanas pasākumiem, svarīgs faktors ir apsaimniekošanas izdevumi un kvalitāte.

Saeima 15.02.2024.g. galīgajā lasījumā nolēma iedzīvotājiem vienkāršot hipotekārā kredīta pārkreditēšanu, tostarp vairs nebūs jāmaksā pārkreditēšanas maksa. Izmaiņas stājas spēkā nākamajā dienā pēc tā izsludināšanas. Ar izmaiņām trijos likumos atvieglotas procedūras, lai iedzīvotāji varētu pāriet pie kredītdevēja, kurš piedāvā labākus nosacījumus. Likumprojekta autori skaidroja, ka hipotekārā pārkreditēšana kļūs vienkārša, jo, aizejot pie cita kredītētāja, vairs nebūs jāmaksā pārkreditēšanas maksa. Tāpat vairs nebūs jāsaņem esošā kredīta devēja piekrišana. Eiropas Komisijas pētījums liecina, ka Latvijā pārkreditē tikai divus procentus no kredītiem, no kuriem kredītiestādes varētu gūt peļņu. Citviet Eiropas Savienībā tas ir no 13% līdz 35% (Informācijas avots: <https://www.delfi.lv/193/politics/56344688/par-hipotekara-aiznemuma-parkreditesanu-nebus-jamaksa-lemj-saeima.>)

Kārsavas pilsētā un tās apkārtnē nav liels pieprasījums pēc dzīvojamām ēkām. Latgales reģionā pircēji pārsvarā meklē mājas Rēzeknes un Daugavpils pilsētās un to tuvumā. Darījumi ar ēkām, kuru tehniskais stāvoklis ir slikts un nav veikti nekādi ieguldījumi tās renovācijai, kā arī bez komunikāciju nodrošinājuma (ūdens un kanalizācija) notiek samērā reti. Pēdējā gada laikā Kārsavas pilsētā, ir reģistrēti aptuveni 12 darījumi ar zemes un ēku īpašumiem. Vērtētāji prognozē, ka tuvākā gada laikā būtiski nemainīsies dzīvojamo māju pārdevuma cenas.

#### 5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori

Tirgus vērtību ietekmējošie faktori	Tirgus vērtību ietekmē		
	Pozitīvi	Nenozīmīgi	Negatīvi
1. Īpašuma novietojums Ludzas novadā		X	
2. Īpašuma novietojums Kārsavas pilsētas daļā		X	
3. Piebraukšanas iespējas	X		
4. Zemes gabala lielums	X		
5. Zemes gabala konfigurācija		X	
6. Zemes gabala reljefs		X	
7. Teritorijas labiekārtojums			X
8. Komunikāciju nodrošinājums			X
9. Zemes gabala apgrūtinājumi (sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.)		X	
10. Ēkas arhitektoniskais veidols			X
11. Izmantoto celtniecības materiālu kvalitāte			X
12. Ēkas tehniskais stāvoklis			X
13. Ēkas lielums		X	
14. Ēkas telpu plānojums		X	
15. Atbilstība labākajam izmantošanas veidam			X

#### 5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins

Vērtēšanas Objekta tirgus vērtības aprēķins tiek veikts izmantojot salīdzināmo darījumu un izmaksu pieejas.

##### 5.5.1 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju

Salīdzināmo darījumu pieejas pamatprincips ir vienkāršs: saprātīgs pircējs par nekustamo īpašumu nemaksās vairāk kā par kvalitātes un lietderības ziņā analoģisku īpašumu. Pieejas praktiskā pielietošana ir saistīta ar informācijas par nekustamo īpašumu tirgū notikušiem darījumiem un piedāvājumā esošiem īpašumiem apkopošanu un analīzi. Vērtētāju uzdevums ir atlasīt no plašās informācijas pēc iespējas līdzīgākus nekustamos īpašumus, ar kuriem notikuši komerciāli darījumi salīdzinoši tuvu pagātnē vai arī kuri atrodas piedāvājumā vērtēšanas brīdī.



Lai izlīdzinātu atšķirības, izvēlēto salīdzināmo objektu cena ar koeficientu palīdzību tiek koriģēta ievērojot tirgus vērtību ietekmējošos faktoros – darījuma apstākļi, izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī, novietojums Ludzas novadā un Kārsavas pilsētas daļā, ēkas arhitektoniskais veidols, celtniecības materiālu kvalitāte, ēkas tehniskais stāvoklis, ēkas lielums, telpu plānojums, atbilstība labākajam izmantošanas veidam.

Korekcijas koeficienti  $k$  parāda katra tirgus vērtību ietekmējošā faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtēšanas objektu un salīdzināmo objektu.

Pievienotā aprēķinu tabula sniedz pārskatu par koriģējošiem lielumiem un palīdz noteikt galīgo vērtību pēc šīs pieejas.

**Saskaņā ar Zemesgrāmatas datiem Ludzas novadā, Kārsavas pilsētā darījumi ar vērtēšanas Objektam līdzīgu lietošanas mērķi pēdējā gada laikā ir notikuši reti, tāpēc aprēķinos tiek izmantoti darījumi citās pilsētās ar līdzīgu izmantošanas veidu un cenu līmeni.**

### Salīdzināmo objektu īss apraksts

**Objekts Nr.1. (Preiļi M-318, ID-1654753).** Nekustamā īpašuma Preiļu novadā, Aglonas pilsētā, Somersētas ielā sastāvs: 1-stāvu koka dzīvojamā māja ar kopējo platību 80,2 m<sup>2</sup>, tai skaitā pagraba telpas 0 m<sup>2</sup> un ārtelpas 0 m<sup>2</sup>. Ēka ir sliktā tehniskā stāvoklī, fiziskais nolietojums 60%, būvēta 1902.gadā, ar elektrību un krāsns apkuri (komunikācijas finkcionē, pilnībā jāremontē ēkas iekštelpas un jāatjauno konstruktīvie pamatelementi). Īpašuma sastāvā palīgēku nav. Zemes gabala platība ir 227m<sup>2</sup>, tas nav labiekārtots. Īpašums pārdots 2023.gada jūlijā, pārdošanas cena bija 6 800 EUR.



**Objekts Nr.2. (Ludza M-658, ID-1827323).** Nekustamā īpašuma Ludzas novadā, Kārsavas pilsētā, Rožu ielā sastāvs: 1-stāvu koka dzīvojamās mājas daļa ar atsevišķu ieeju ar kopējo platību 61,8 m<sup>2</sup>, tai skaitā pagraba telpas 0m<sup>2</sup> un ārtelpas 0m<sup>2</sup>. Ēka ir sliktā tehniskā stāvoklī, fiziskais nolietojums 55%, būvēta 1948.gadā, ar elektrību un krāsns apkuri (komunikācijas finkcionē, pilnībā jāremontē ēkas iekštelpas un jāatjauno konstruktīvie pamatelementi). Īpašuma sastāvā ir 1/2 domājamā daļa no palīgēkas. Zemes gabala platība ir 1161 m<sup>2</sup>, tas ir kopts. Īpašums pārdots 2023.gada septembrī, pārdošanas cena bija 5100EUR.



**Objekts Nr.3. (Ludza M-659).** Nekustamā īpašuma Ludzas novadā, Ludzas pilsētā, Rekašova ielā sastāvs: 1-stāvu koka dzīvojamā māja ar kopējo platību 80,7 m<sup>2</sup>, tai skaitā pagraba telpas 0 m<sup>2</sup> un ārtelpas 0 m<sup>2</sup>. Ēka ir sliktā tehniskā stāvoklī, fiziskais nolietojums 50%, būvēta 1922.gadā, pilnībā jāremontē ēkas iekšējās telpas un jāatjauno konstruktīvie pamatelementi, komunikācijas neunkcionē (elektrība atslēgta, krāsnis jārenovē). Īpašuma sastāvā palīgēku nav. Zemes gabala platība ir 432 m<sup>2</sup>, tas nav labiekārtots. Īpašums atrodas piedāvājumā kopš 2024.gada aprīļa, orientējošā pārdošanas cena ir 8 000 EUR.



**Vērtējamā nekustamā īpašuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojuma un tirgus vērtības aprēķina tabula**

	Salīdzināmie objekti					
	Objekts Nr.1		Objekts Nr.2		Objekts Nr.3	
	Salīdzināmais Objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu ...					
Salīdzināmā objekta pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	6800		5100		8000	
Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošie faktori	Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojums un koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības					
A. ... darījuma apstākļi ir ...	Pārdevums	1.00	Pārdevums	1.00	Piedāvājums	0.70
B. ... pārdošanas / piedāvājuma laiks ir ...	2023.gada jūlijs	1.00	2023.gada septembris	1.00	Piedāvājumā kopš 2024.gada aprīļa	1.00
C. ... īpašuma sastāvs ir ...	Zeme un apbūve	1.00	Zeme un apbūve	1.00	Zeme un apbūve	1.00
Salīdzināmā objekta koriģētā pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	6800		5100		5600	
Zemes kopējā platība, m <sup>2</sup>	227		1,161		432	
Ēkas kopējā platība, m <sup>2</sup>	80.2		61.8		80.7	
Ēkas kopējās platības 1 m <sup>2</sup> pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	84.79		82.52		69.39	
<b>Ēku 1 m<sup>2</sup> vidējās koriģētās pārdošanas cenas aprēķins</b>						
1. Novietojums pilsētas rajonā ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Labāks	0.90
2. Novietojums pilsētas rajona daļā ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
3. Ēkas arhitektoniskais veidols ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
4. Izmantoto celtniecības materiālu kvalitāte ...	Līdzīga	1.00	Līdzīga	1.00	Līdzīga	1.00
5. Ēkas tehniskais stāvoklis ...	Labāks	0.80	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
6. Ēkas lielums ...	Lielāks	1.01	Mazāks	0.99	Lielāks	1.01
7. Ēkas telpu plānojums ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
8. Piebraukšanas iespējas ...	Līdzīgas	1.00	Līdzīgas	1.00	Līdzīgas	1.00
9. Zemes gabala lielums proporcionāli ēkas lielumam ...	Mazāks	1.16	Līdzīgs	1.00	Mazāks	1.07
10. Zemes gabala konfigurācija, mājas izvietojums attiecībā pret blakus esošu apbūvi ...	Līdzīga	1.00	Sliktāka	1.10	Līdzīga	1.00

11. Zemes gabala reljefs ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
12. Teritorijas labiekārtojums ...	Līdzīgs	1.00	Labāks	0.95	Līdzīgs	1.00
13. Komunikāciju nodrošinājums ...	Labāks	0.80	Labāks	0.80	Līdzīgs	1.00
14. Aprūtinājumi (sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.) ...	Līdzīgi	1.00	Līdzīgi	1.00	Līdzīgi	1.00
15. Īpašuma attīstības potenciāls ...	Līdzīga	1.00	Līdzīga	1.00	Līdzīga	1.00
Kopējais korekcijas koeficients, %	-23.00		-16.00		-2.00	
Ēkas kopējās platības korigētā pārdošanas cena, EUR/m <sup>2</sup>	65.29		69.32		68.00	
Ēku kopējās platības 1 m <sup>2</sup> vidējā korigētā pārdošanas cena noapaļoti, EUR	67.5					
	Platība, m <sup>2</sup>			Aprēķinātā vērtība, EUR		
Vērtējamais zemes gabals	1312			Iekļauta ēkas kvadrātmetra cenā		
Vērtējamā pamatceltne	74.40			5 022		
Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība noapaļoti, EUR	5 000					

Piezīme: palīgceltņu ar kadastra apzīmējumiem 6809 002 0349 002; 6809 002 0349 003; 6809 002 0349 004; 6809 002 0349 005 vērtība ir ietverta kopējā aprēķinātā tirgus vērtībā.

#### Salīdzināmo objektu īss apraksts zemes gabalam

**Objekts Nr.1. (Ludza Z-585, ID-1604979).** Nekustamā īpašuma Ludzas novadā, Kārsavas pilsētā, Alejas ielā sastāvs: apbūvei paredzēts neapbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 1565 m<sup>2</sup>. Pie zemes gabala nav pievilktas inženierkomunikācijas, zemes gabals nav kopts. Īpašums pārdots 2023.gada aprīlī, pārdošanas cena bija 1400 EUR jeb 0,89EUR/m<sup>2</sup>. Darījums ir noticis starp pašvaldību un juridisku personu. Nomas līgums uz darījuma brīdi nav bijis, taču darījumā summā ir iekļauti izdevumi, kas bija saistīti ar pašvaldībai piederoša īpašuma iegādi.



**Objekts Nr.2. (Ludza Z-586, ID-1428059).** Nekustamā īpašuma Ludzas novadā, Kārsavas pilsētā sastāvs: apbūvei paredzēts neapbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 2945 m<sup>2</sup>. Pie zemes gabala nav pievilktas inženierkomunikācijas, tas nav kopts. Īpašums pārdots 2022.gada jūlijā, pārdošanas cena bija 2550 EUR, jeb 0,87 EUR /m<sup>2</sup>. Darījums ir noticis starp pašvaldību un fizisku personu, kas ir blakus esoša zemes gabala īpašnieks. Nomas līgums uz darījuma brīdi nav bijis, taču darījumā summā ir iekļauti izdevumi, kas bija saistīti ar pašvaldībai piederoša īpašuma iegādi.





**Objekts Nr.3. (Ludza Z-587 ID-1620014).** Nekustamā īpašuma Ludzas novadā, Zilupes pilsētā, Mērnīeku ielā sastāvs: apbūvei paredzēts neapbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 1081 m<sup>2</sup>. Pie zemes gabala ir pievilktas šādas inženierkomunikācijas – elektroapgāde. Īpašums pārdots 2023.gada aprīlī, pārdošanas cena bija 1 100 EUR jeb 1,02 EUR /m<sup>2</sup>. Darījums ir noticis starp pašvaldību un juridisku personu. Nomas līgums uz darījuma brīdi nav bijis, taču darījumā summā ir iekļauti izdevumi, kas bija saistīti ar pašvaldībai piederoša īpašuma iegādi.



**Vērtējamā nekustamā īpašuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojuma un tirgus vērtības aprēķina tabula**

	Salīdzināmie objekti					
	Objekts Nr.1		Objekts Nr.2		Objekts Nr.3	
	Salīdzināmais Objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu ...					
Salīdzināmā objekta pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	1400		2550		1100	
Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošie faktori	Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojums un koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības					
A. ... darījuma apstākļi ir ...	Pārdevums	1.20	Pārdevums	1.20	Pārdevums	1.20
B. ... pārdošanas / piedāvājuma laiks ir ...	2023.gada aprīlis	1.00	2022.gada jūlijs	1.00	2023.gada aprīlis	1.00
Salīdzināmā objekta koriģētā pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	1680		3060		1320	
Salīdzināmā objekta kopējā platība, m <sup>2</sup>	1565		2945		1081	
Salīdzināmā objekta kopējās platības 1 m <sup>2</sup> nosacītā pārdošanas cena, EUR/m <sup>2</sup>	1.07		1.04		1.22	
1. Zemes gabala novietojums pilsētas rajonā ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
2. Zemes gabala novietojums pilsētas rajona daļā ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
3. Piebraukšanas iespējas ...	Līdzīgas	1.00	Sliktākas	1.05	Līdzīgas	1.00
4. Zemes gabala lielums ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
5. Zemes gabala konfigurācija ...	Līdzīga	1.00	Līdzīga	1.00	Līdzīga	1.00
6. Zemes gabala reljefs ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
7. Teritorijas labiekārtojums ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
8. Komunikāciju nodrošinājums ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Labāks	0.90
9. Zemes gabala aprūtinājumi (sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.) ...	Līdzīgi	1.00	Līdzīgi	1.00	Līdzīgi	1.00
10. Īpašuma attīstības potenciāls ...	Līdzīga	1.00	Līdzīga	1.00	Līdzīga	1.00
Kopējais korekcijas koeficients, %	0		5		-10	
Zemes gabala koriģētā pārdošanas cena, EUR/m <sup>2</sup>	1.07		1.09		1.10	
Zemes gabalu kopējās platības 1 m <sup>2</sup> vidējā koriģētā pārdošanas cena noapaļoti, EUR					1.10	
Vērtējamā zemes gabala kopējā platība, m <sup>2</sup>					1 312	
Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība noapaļoti, EUR					1 400	

**5.5.2 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins izmantojot izmaksu pieeju**

Izmaksu pieeja balstās uz ēku un būvju atjaunošanas pašreizējo izmaksas noteikšanu. Izmaksu pieejas aprēķina pamatā ir visu to izmaksu summa, kas nepieciešama, lai it kā no jauna radītu vērtējamam īpašumam līdzvērtīgu īpašumu vērtēšanas brīža situācijā. Ar izmaksu pieeju nekustamā īpašuma vērtība tiek noteikta kā brīva labākajam lietošanas veidam pieejama zemes gabala un uz tā esošās apbūves vērtības summa, rēķinoties ar visiem tās vērtību zudumiem vērtēšanas brīdī.

Saprātīgs pircējs par nekustamo īpašumu nemaksās vairāk, kā viņam izmaksātu jauna līdzvērtīga īpašuma uzbūvēšana. Nekustamā īpašuma izmaksu vērtību izsaka formula:

$V_{\text{īpašumam}} = V_{\text{zemei}} + V_{\text{apbūvei}}$ , kur

$V_{\text{apbūvei}} = V_{\text{līdzvērtīgai jaunai apbūvei}} - \text{apbūves vērtību zudumi}$

Atjaunošanas vērtība ir vērtējamās apbūves kopijas būvvērtība. Noteiktā vērtība tiek koriģēta lai atspoguļotu fizisko nolietojanos, funkcionālo novecošanu un konkrētā īpašuma saimniecisko stāvokli.

Vērtību pazeminošie faktori tika bāzēti uz konkrētā objekta telpu izpēti, vadoties no īpašuma atrašanās vietas un saimnieciskajiem apstākļiem. Iegūtajam rezultātam tiek pievienota zemes vērtība kopā ar īpašuma visiem papildus uzlabojumiem, kas veido nekustamā īpašuma kopējo vērtību.

Aizvietošanas izmaksas ir izmaksas, lai uzceltu ēku, kas gan nav identiska, bet piedāvā līdzīgu izmantojamību novērtējamam īpašumam. Izmaksu aprēķini tiek veikti pašreizējās cenās, nevis oriģinālceņās, tiek noteiktas tipiskās nevis faktiskās cenas.

Vērtības zudumi ir starpība starp ēku un būvju aizvietošanas izmaksām un tirgus vērtību, abus lielumus nosakot uz vērtēšanas datumu. Vērtības zudumi tiek definēti arī kā jebkura lietderības samazināšanās, kas noved pie īpašuma vērtības samazināšanās salīdzinot ar tā atražošanas vērtību.

Fiziskais nolietojums un funkcionālais novecojums var būt novēršami un nenovēršami, ārējie zudumi vienmēr ir novēršami.

Novēršamie vērtību zudumi ir fiziskais stāvoklis vai funkcionālais novecojums, kuru saprātīgam īpašniekam ir saimnieciski un ekonomiski lietderīgi izlabot vai novērst, līdz ar to tas parasti arī tiek izlabots un aizvietots.

Nenovēršamie vērtību zudumi ir fiziskā pasliktināšanās vai funkcionālā diskomforta elementi, kuri nevar tikt laboti, vai arī netiek laboti, jo izmaksas ir lielākas nekā īpašuma vērtības pieaugums.

Nekustamā īpašuma atjaunošanas vērtība ir gan izlietoto materiālu, gan projekta, gan plānojuma, gan veikto būvdarbu kvalitātes, gan nolietojuma ziņā vērtējamai apbūvei pilnīgi identiskas apbūves būvvērtība vērtēšanas brīža cenās.

Nekustamā īpašuma aizvietošanas vērtība ir zemes un vērtējamās apbūves būvvērtības summa, pie tam būvvērtība tiek formulēta vērtējamā brīža cenās pēc lietošanas lietderības līdzvērtīgai apbūvei, atbilstoši vērtēšanas brīža celtniecības prasībām un lietojamiem materiāliem.

Apbūves vērtējums tiek izdarīts ņemot vērā vidējās būvizmaksas vērtēšanas brīdī, kuras ietver tiešās (materiālu, darbaspēka un mehānismu izmantošana), netiešās (projektēšana, būvvieta izpēte, nodokļi) izmaksas un būvorganizācijas peļņu.

Nosakot vērtējamā objekta iespējamās būvizmaksas vērtētāji pieņem, ka apbūves vērtējums tiek izdarīts ņemot vērā vidējās būvizmaksas vērtēšanas brīdī.

Īpašuma vērtēšanā netiek veikts sīku būvkonstrukciju vērtību aprēķins (netiek sastādīta tāme), bet gan pieņemta visticamākā aprēķina pamatvienības vērtība konkrētajā vietā un situācijā.

Par aprēķina pamatvienību visbiežāk tiek pieņemta ēkas grīdas laukuma  $1\text{m}^2$  vai tilpuma  $1\text{m}^3$ . Šī vērtība iegūstama, rūpīgi analizējot jaunu plānojuma, konstruktīvā risinājuma un izlietoto materiālu ziņā līdzvērtīgu ēku celtniecības izmaksas.

Laika gaitā nekustamo īpašumu ietekmē un maina tā vērtību gan ārēji, no īpašuma neatkarīgi apstākļi, gan arī apbūves novecošanās procesi pašā īpašumā, kas visi kopā veido īpašuma vērtības zudumus (nolietojumu) vērtēšanas brīdī, salīdzinot ar jaunu īpašuma vērtību.

Parasti tiek pieņemts, ka zeme nenolietojas un tās vērtība laika gaitā nesamazinās.

Kopējā nekustamā īpašuma vērtības zudumu uz vērtēšanas brīdi veido:

- tehniskais jeb fiziskais vērtību zudums;
- funkcionālais vērtību zudums;
- ārēju apstākļu radīts vērtību zudums.

Īpašuma vērtību zudumi visbiežāk tiek izteikti procentu veidā attiecībā pret jaunu funkcionāli līdzvērtīgu īpašuma būvizmaksām, bet tie var tikt izteikti arī tajā naudas izteiksmē, kas raksturo ekonomiska rakstura zaudējumus, ko rada konkrētais nolietojuma veids, vai arī, konkrētā vērtības zuduma novēršanai nepieciešamo ieguldījumu apjomu.

Situācijā, kad valsts ekonomika un nekustamā īpašuma tirgus pārdzīvo krīzi, īpašu nozīmi iegūst ārējo apstākļu radītie vērtību zudumi, kas var būt gan tehniskas (fiziskas), gan ekonomiskas dabas. Šie zudumi izraisa pieprasījuma samazināšanos pēc dažādu segmentu un kvalitātes īpašumiem. Ekonomiskos ārējo apstākļu radītos vērtību zudumus var izraisīt izmaiņas nekustamā īpašuma tirgū, likumdošanā, finanšu jomā, politiskajā situācijā valstī, globālajā ekonomikā u.c.



Novērtējot ārējo apstākļu radītos vērtību zudumus var izmantot divas pieejas:

- kapitalizēt ārējo apstākļu radītos ieņēmumu zudumus;
- salīdzināt līdzīgu objektu pārdošanas gadījumus ar ārējo un bez ārējo apstākļu radītajiem vērtību zudumiem.

Zemes gabala tirgus vērtības aprēķins tiek veikts izmantojot salīdzināmo darījumu metodi, kuras pamatprincips un aprēķins ir aprakstīts p.5.5.1. Aprēķinātā zemes gabala vērtība ir EUR 1 400.

Analizējot vairāku celtniecības organizāciju datus par būvizmaksām pēdējā gada laikā reģionā, kurā atrodas vērtējamais īpašums, vērtētājs ir secinājis, ka funkcionāli līdzvērtīgu ēku būvizmaksas vidēji ir 1400EUR/m<sup>2</sup>, rēķinot uz pilnu ēkas grīdas laukumu, funkcionāli līdzvērtīgu palīgēku būvizmaksas vidēji ir 650EUR/m<sup>2</sup>, rēķinot uz pilnu ēkas grīdas laukumu.

#### Nekustamā īpašuma vērtības aprēķins vērtēšanas datumā

Ēkas nosaukums	Dzīvojamā ēka	Palīgēkas
Ēkas platība, m <sup>2</sup>	74.40	52.3
1 m <sup>2</sup> aizvietošanas izmaksas, EUR	1400	650
Ēkas aizvietošanas izmaksas kopā, EUR	104160	33995
Gatavības pakāpe	100%	100%
Jaunās ēkas pašreizējā vērtība, EUR	104160	33995
Nekustamā īpašuma vērtības zudums:		
fiziskais vērtību zudums	76%	88%
funkcionālais vērtību zudums	55%	55%
ārējais vērtību zudums	70%	90%
1 m <sup>2</sup> faktiskās aizvietošanas izmaksas, EUR	45	4
Ēkas faktiskā aizvietošanas vērtība, EUR	3375	184

Apbūves vērtība, EUR	3 558
Zemes vērtība, EUR	1 400
<b>Nekustamā īpašuma tirgus vērtība noapaļoti, EUR</b>	<b>5 000</b>

Ēkas fiziskais vērtības zudums ir pieņemts pēc vizuālās apsekošanas dabā un dzīvojamai mājai tas ir – 76%, palīgēkām vidēji – 88%.

#### 5.5.3 legūto rezultātu saskaņošana un apkopojums.

Aprēķina pieeja	legūtā tirgus vērtība	Svara koeficients	Rezultāts
Salīdzināmo darījumu	5000	0.5	2500
Izmaksu	5000	0.5	2500

<b>Vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtība (noapaļojot), EUR</b>	<b>5 000</b>
---	--------------

#### 5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas

Vērtējamā nekustamā īpašuma atsavināšana var notikt LR likumdošanā noteiktā kārtībā. Šķēršļi atsavināšanai vērtētājiem nav zināmi, pieņemot ka:

- vērtēšanas objekta telpu platību brīva lietošana nav apgrūtināta ar īpašnieku vai viņa ģimenes locekļiem, Ties līgumiem un deklarētām personām;
- ar vērtējamo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- vērtējamais nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar citiem (iepriekš neminētiem) Ties, nomas vai patapinājuma līgumiem;



## 6. PIELIKUMI



## Nodalījuma noraksts

Latgales rajona tiesa

Kārsavas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000604815

Kadastra numurs: 68090020349

Saules iela 26, Kārsava, Ludzas nov.

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 68090020349). <i>Žurn. Nr. 300005205450, lēmums 27.09.2020., tiesnesis Gunārs Siliņš</i>		1312 m <sup>2</sup>
2.1. Būve (kadastra apzīmējums 68090020349001).		
2.2. Būve (kadastra apzīmējums 68090020349002).		
2.3. Būve (kadastra apzīmējums 68090020349003).		
2.4. Būve (kadastra apzīmējums 68090020349004).		
2.5. Būve (kadastra apzīmējums 68090020349005). <i>Žurn. Nr. 300006583135, lēmums 19.02.2024., tiesnese Zeltīte Zdanoviča</i>		
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Latvijas valsts Finanšu ministrija, reģistrācijas numurs 90000014724 personā.	1	
1.2. Pamats: 2020.gada 2.septembra uzziņa par valstij piekrītošo zemes gabalu Nr.38-2/9-3/4649. <i>Žurn. Nr. 300005205450, lēmums 27.09.2020., tiesnesis Gunārs Siliņš</i>		
2.1. Pamats būvju pievienošanai: Rīgas pilsētas tiesas 2022.gada 12.oktobra spriedums lietā Nr.C30448022. <i>Žurn. Nr. 300006583135, lēmums 19.02.2024., tiesnese Zeltīte Zdanoviča</i>		
III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūrina nekustamu īpašumu		Platība, lielums
1.1. Atzīme - uz zemes vienības atrodas zemes īpašniekam nepiederošas būves. <i>Žurn. Nr. 300005205450, lēmums 27.09.2020., tiesnesis Gunārs Siliņš</i> Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300006583135)		
III daļas 2.iedaļa Pārgrozījumi pirmās iedaļas ierakstos, šo ierakstu un to pārgrozījumu dzēsumi		Platība, lielums
1.1. Dzēsta 1. iedaļas atzīme Nr.1.1 (žurnāla Nr.300005205450, 18.09.2020). Pamats: 2024.gada 14.februāra nostiprinājuma lūgums Nr.2/9-3/1130. <i>Žurn. Nr. 300006583135, lēmums 19.02.2024., tiesnese Zeltīte Zdanoviča</i>		

Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.

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

Informācijas prasītājs: Arta Tupiņa(e-lug). Pieprasījums izdarīts 22.02.2024. 10:27:00.

Maksa par informāciju fiksēta Jūsu rēķinā.

Piezīme. Saskaņā ar Eiropas Parlamenta un Padomes 2016.gada 27.apriļa 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 0349

Adrese: Saules iela 26, Kārsava, Kārsavas novads

Piāns 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, 2403. punkts) un Ministru kabineta 2013.gada 16.apriļa 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".

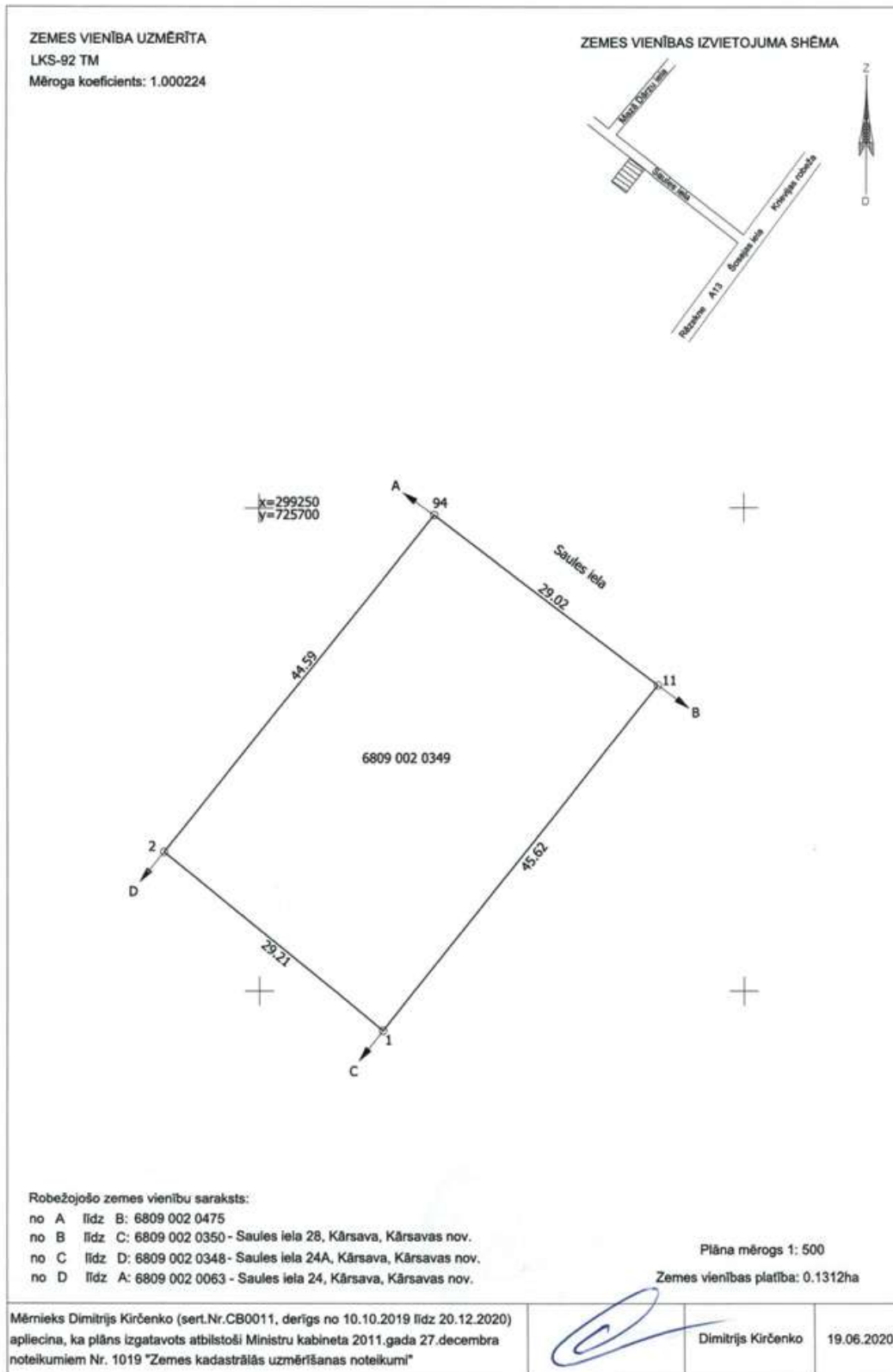
Robežas uzņēmētas: 2020.gada 19.jūnijā

Plāna mērogs 1: 500

Zemes vienības platība: 0.1312ha



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



# LATVIJAS REPUBLIKA

## SITUĀCIJAS PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 6809 002 0349

Adrese: Saules iela 26, Kārsava, Kārsavas novads

Situācijas elementi uzņemti: 2020.gada 19.jūnijā

Plāna mērogs 1: 500

Zemes vienības platība: 0.1312ha



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



Zemes vienības plauša hu	ZEMES LIETOŠANAS VEIDU EKSPĻIKĀCIJA													
	Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	tajā skaitā				Meži	Krūmāji	Purvi	Ūdens objektu Zemē	tajā skaitā		Zeme zem ēkām un pagalmiem	Zeme zem ceļiem	Pārējās zemes
		Arauzeme	Augļu dārzi	Pļavas	Gaiņbas					zem ūdeņiem	zem zivju dīļiem			
0.1312	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.1200	0.0112	-	

Plāna mērogs 1: 500

<p>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"</p>		<p>Dimitrijs Kirčenko 19.06.2020</p>
--	--	--------------------------------------

# LATVIJAS REPUBLIKA

## APGRŪTINĀJUMU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 6809 002 0349

Adrese: Saules iela 26, Kārsava, Kārsavas novads

Apgrūtinājumu saraksts:

1. 7316120300 - pierobeža - 0.1312ha
--------------------------------------

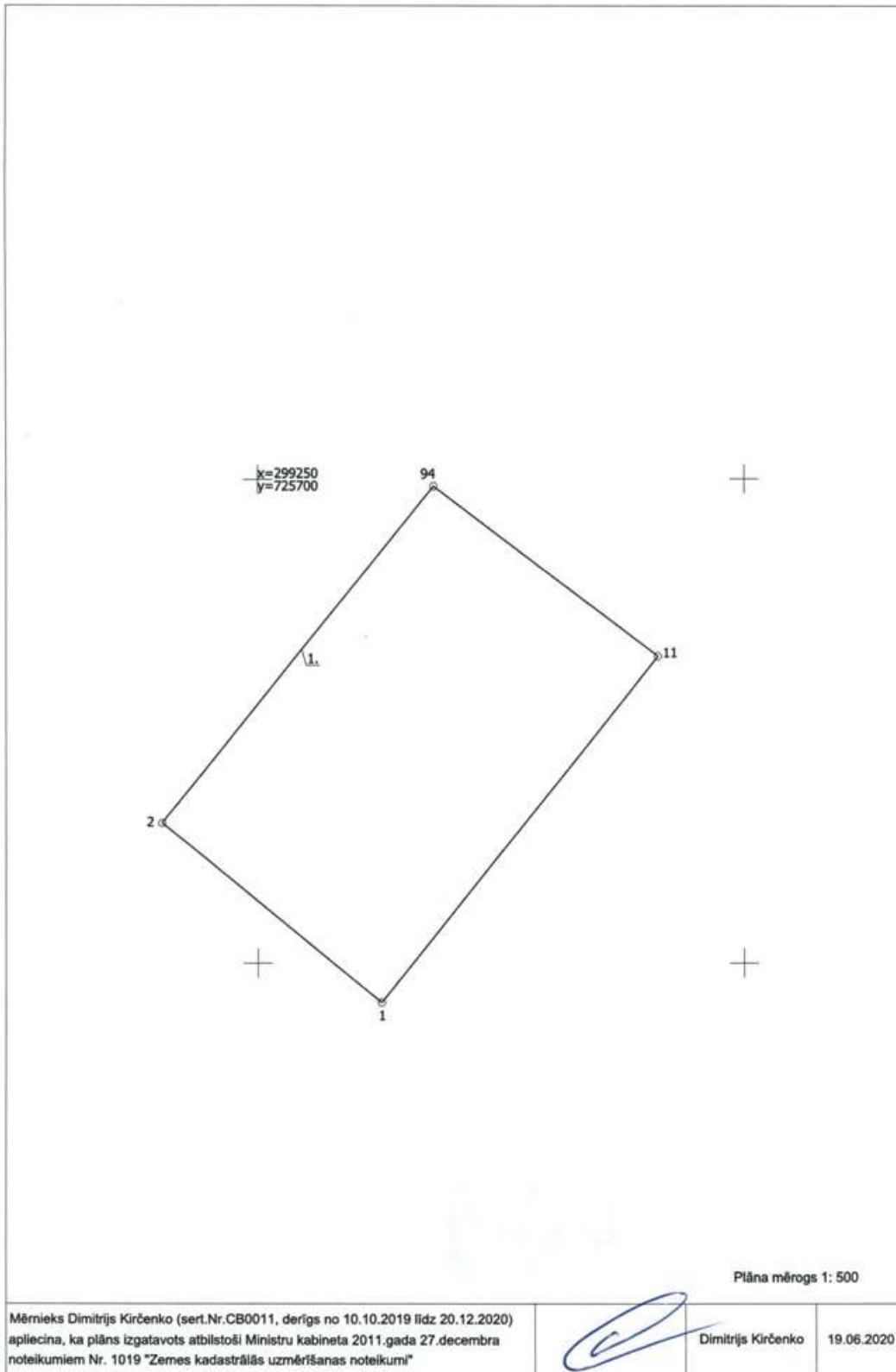
Apgrūtinājumu plāns izgatavots: 2020.gada 19.jūnija

Plāna mērogs 1: 500

Zemes vienības platība: 0.1312ha

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 Kajļe	19.06.2020





## Robežas apsekošanas akts

2020.gada 19.jūnijā

Saules iela 26, Kārsava, Kārsavas nov.

6809 002 0349

(aktu sastādīšanas vieta)

(zemes vienības kadastra apzīmējums)

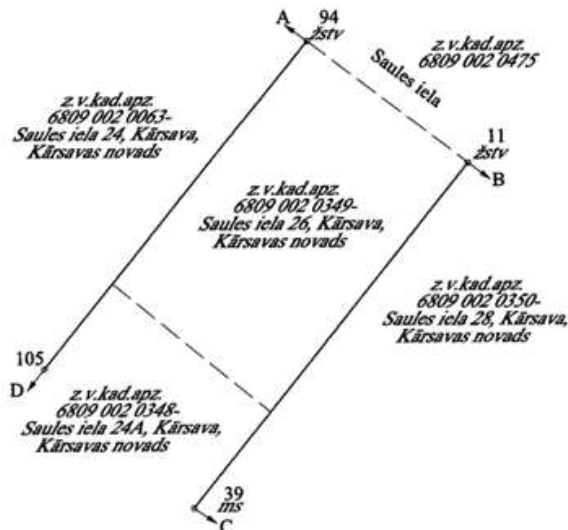
Mērnieks Dimitrijs Kirčenko (sertifikāta Nr.CB0011, derīgs no 2019.gada 11.oktobra līdz 2020. gada 20.decembrim) apsekoja apvidū zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 6809 002 0349 un zemes vienības ar kadastra apzīmējumiem 6809 002 0063 (noteikts 15.08.1996.), 6809 002 0350 (noteikts 13.12.1996), 6809 002 0348, 6809 002 0475 kopējos robežposmus.

Mērnieks uz robežu apsekošanu uzaicināja šādas personas:

Zemes vienības kadastra apzīmējums	Īpašnieks	Uzaicinājuma veids (datums)
6809 002 0349	LR Finanšu ministrija	Vēstule (19.05.2020.)
6809 002 0348 6809 002 0475	Kārsavas novada pašvaldība	Vēstule (19.05.2020.)
6809 002 0063	Jevgēnijs Ruhovs	Vēstule (19.05.2020.)
6809 002 0350	Kaspars Lauziniēks	Vēstule (19.05.2020.)

### APSEKOŠANAS LAIKĀ KONSTATĒTAIS ROBEŽAS STĀVOKLIS

Robežpunktu nostiprinājumi un to apzīmējumi:  
ms - metāla stienis  
žstv - žoga staba vidus



Apsekoto robežu apraksts:

no 94 līdz 105 pa sauszemes līniju no robežzīmes uz robežzīmi  
no 11 līdz 39 pa sauszemes līniju no robežzīmes uz robežzīmi



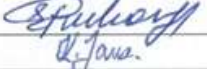



ATZINUMS: Robežzīmes Nr. 105, 94, 11, 39 atbilst robežu plāniem un robežu tehniskā stāvokļa prasībām.

Robežzīmes Nr.94 nostiprinājuma veids neatbilst noteikšanas aktam un ir mainīts no "žoga stabu vidus" uz "mc".  
 Robežzīmes Nr.11 nostiprinājuma veids neatbilst noteikšanas aktam un ir mainīts no "žoga stabu vidus" uz "žmc".  
 Robežzīmes Nr.39 nostiprinājuma veids neatbilst noteikšanas aktam un ir mainīts no "ms" uz "mc".  
 Robežzīmes Nr.105 nostiprinājuma veids izvērtēt nav iespējams, jo zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 6809 002 0063 noteikšanas aktā šī robežzīmē nav atspoguļota un aprakstīta.(dabā "mc")  
 Robežzīmju atjaunošana nav nepieciešama.

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>	<i>6809 002 0349</i>	
<i>Kārsavas novada pašvaldības pilnv.persona V.Blinova</i>	<i>6809 002 0348 6809 002 0475</i>	
<i>Jevgēnijs Ruhovs</i>	<i>6809 002 0063</i>	
<i>Kaspars Lauzīnieks</i>	<i>6809 002 0350</i>	

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

Mērnīeks \_\_\_\_\_ /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.

Mērnīeks \_\_\_\_\_ /Dimitrijs Kirčenko /

## Robežas noteikšanas akts

2020.gada 19.jūnijā

Saules iela 26, Kārsava, Kārsavas nov.

(akta sastādīšanas vieta)

6809 002 0349

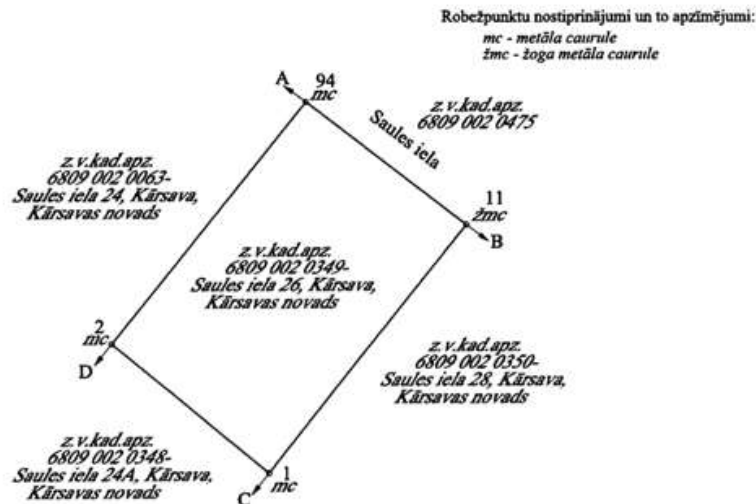
(zemes vienības kadastra apzīmējums)

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 0349 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, 2403. punkts) un Ministru kabineta 2013.gada 16.aprīļa 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 0349	LR Finanšu ministrija	Vēstule (19.05.2020.)
6809 002 0348 6809 002 0475	Kārsavas novada pašvaldība	Vēstule (19.05.2020.)
6809 002 0350	Kaspars Lauzīnieks	Vēstule (19.05.2020.)
6809 002 0063	Jevgēnijs Rubovs	Vēstule (19.05.2020.)

### Robežu shēma



*Robežu apraksts:  
 no 94 līdz 94 pa sauszemes līnijām no robežzīmes uz robežzīmi*

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.Kaļķe</i>	6809 002 0349	
<i>Kārsavas novada pašvaldības pilnv. persona V.Blinova</i>	6809 002 0348 6809 002 0475	
<i>Kaspars Lauzīnieks</i>	6809 002 0350	
<i>Jevgēnijs Ruhovs</i>	6809 002 0063	

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

Mērnīeks \_\_\_\_\_ /Dimitrijs Kirčenko /

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

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

19.06.2020.

Mērnīeks \_\_\_\_\_ /Dimitrijs Kirčenko /

**Pielikums**  
**pie Valstij piekritīgās mantas aprakstes un novērtējuma akta Nr. 2373R/22**  
**(valstij piekritīgās mantas realizācijai un nodošanai bez maksas)**  
**(VNĪ Akta Nr. A/2022/7974)**

**Informācija par nekustamo īpašumu –  
piecām būvēm (būvju kadastra apzīmējumi 6809 002 0349 001,  
6809 002 0349 002, 6809 002 0349 003, 6809 002 0349 004, 6809 002 0349 005),  
kuras atrodas uz zemes vienības (zemes vienības kadastra apzīmējums 6809 002 0349) –  
Saules ielā 26, Kārsavā, Ludzas novadā (turpmāk – Nekustamais īpašums),  
to pieņemšanu valsts īpašumā Finanšu ministrijas valdījumā un  
valsts akciju sabiedrības “Valsts nekustamie īpašumi” pārvaldīšanā**

- Nekustamais īpašums, pamatojoties uz Ministru kabineta 2013. gada 26. novembra noteikumu Nr. 1354 “Kārtība, kādā veicama valstij piekritīgās mantas uzskaitē, novērtēšana, realizācija, nodošana bez maksas, iznīcināšana un realizācijas ieņēmumu ieskaitīšana valsts budžetā” 32.3. apakšpunktu, Rīgas pilsētas tiesas 2022. gada 12. oktobra spriedumu civillietā Nr. C30448022, Finanšu ministrijas 2020. gada 18. marta pilnvaru Nr. 1.6-13/12-8/1 un valsts akciju sabiedrības “Valsts nekustamie īpašumi” 2021. gada 14. janvāra pilnvaru Nr. PILNV/2021/6, tiek pieņemts valsts īpašumā Finanšu ministrijas (reģ. Nr. 90000014724) valdījumā un grāmatvedības uzskaitē un valsts akciju sabiedrības “Valsts nekustamie īpašumi” pārvaldīšanā.
- Īpašuma raksturojums – Nekustamais īpašums sastāv no:
  - būves – dzīvojamā māja (būves kadastra apzīmējums 6809 002 0349 001);
  - būves – šķūnis (būves kadastra apzīmējums 6809 002 0349 002);
  - būves – nojume (būves kadastra apzīmējums 6809 002 0349 003);
  - būves – ateja (būves kadastra apzīmējums 6809 002 0349 004);
  - būves – šķūnis (būves kadastra apzīmējums 6809 002 0349 005).
- Informācija par Nekustamo īpašumu saskaņā ar Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas (turpmāk – NĪVKIS) datiem un vizuālo apsekošanu dabā:

Nr. p.k.	Rādītājs	Būve (dzīvojamā māja) būves kadastra apzīmējums 6809 002 0349 001	Būve (šķūnis) būves kadastra apzīmējums 6809 002 0349 002	Būve (nojume) būves kadastra apzīmējums 6809 002 0349 003
1.	Apkures sistēma	Nav noteikts	Nav noteikts	Nav noteikts
2.	Ūdens apgādes sistēma	Nav noteikts	Nav noteikts	Nav noteikts
3.	Elektroapgāde	Nav noteikts	Nav noteikts	Nav noteikts
4.	Kanalizācija	Nav noteikts	Nav noteikts	Nav noteikts
5.	Karstā ūdens apgāde	Nav noteikts	Nav noteikts	Nav noteikts
6.	Dzīvokļu skaits	Nav noteikts	Nav noteikts	Nav noteikts
7.	Liftu skaits	Nav	Nav	Nav
8.	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Nav noteikts	Nav noteikts	Nav noteikts
9.	Ekspluatācijas pieņemšanas gads	-	-	-
10.	Kopējā platība (m <sup>2</sup> )	Nav noteikts. Pēc vizuālās apsekošanas dabā aptuvenā platība 92.00	Nav noteikts. Pēc vizuālās apsekošanas dabā aptuvenā platība 7.00	Nav noteikts. Pēc vizuālās apsekošanas dabā aptuvenā platība 9.00
11.	Apbūves laukums (m <sup>2</sup> )	Nav noteikts. Pēc vizuālās apsekošanas dabā aptuvenā platība 92.00	Nav noteikts. Pēc vizuālās apsekošanas dabā aptuvenā platība 7.00	Nav noteikts. Pēc vizuālās apsekošanas dabā aptuvenā platība 9.00
12.	Virszemes stāvu skaits	Nav noteikts. Pēc vizuālās apsekošanas dabā – 1	Nav noteikts. Pēc vizuālās apsekošanas dabā – 1	Nav noteikts. Pēc vizuālās apsekošanas dabā – 1



13.	Pazemes stāvu skaits	Nav noteikts. Pēc vizuālās apsekošanas dabā – 0	Nav noteikts. Pēc vizuālās apsekošanas dabā – 0	Nav noteikts. Pēc vizuālās apsekošanas dabā – 0
14.	Telpu grupu skaits	Nav noteikts	Nav noteikts	Nav noteikts
15.	Telpu skaits	Nav noteikts	Nav noteikts	Nav noteikts
16.	Lietošanas veids	Nav noteikts	Nav noteikts	Nav noteikts
17.	Būves tips	Nav noteikts	Nav noteikts	Nav noteikts
18.	Pamati	Nav noteikts. Pēc vizuālās apsekošanas dabā – Dzelzsbetons	Nav noteikts. Pēc vizuālās apsekošanas dabā – Dzelzsbetons	Nav noteikts. Pēc vizuālās apsekošanas dabā – Dzelzsbetons
19.	Ārsienu materiāls	Nav noteikts. Pēc vizuālās apsekošanas dabā – Kokmateriāls	Nav noteikts. Pēc vizuālās apsekošanas dabā – Kokmateriāls	Nav noteikts. Pēc vizuālās apsekošanas dabā – Kokmateriāls
20.	Pārsegumi	Nav noteikts. Pēc vizuālās apsekošanas dabā – Kokmateriāls	Nav noteikts. Pēc vizuālās apsekošanas dabā – Kokmateriāls	Nav noteikts. Pēc vizuālās apsekošanas dabā – Kokmateriāls
21.	Jumts (segums)	Nav noteikts. Pēc vizuālās apsekošanas dabā – Šiferis	Nav noteikts. Pēc vizuālās apsekošanas dabā – Šiferis	Nav noteikts. Pēc vizuālās apsekošanas dabā – Šiferis
22.	Fiziskais stāvoklis (nolietojums %)	Nav noteikts. Pēc vizuālās apsekošanas dabā – 76%	Nav noteikts. Pēc vizuālās apsekošanas dabā – 86%	Nav noteikts. Pēc vizuālās apsekošanas dabā – 88%
23.	Nolietojuma aprēķina datums	-	-	-
24.	Kadastrālā vērtība uz 01.01.2022. EUR	Nav noteikta	Nav noteikta	Nav noteikta
25.	Kadastrālās uzmērīšanas datums	Nav noteikts	Nav noteikts	Nav noteikts

Nr. p.k.	Rādītājs	Būve (ateja) būves kadastra apzīmējums 6809 002 0349 004	Būve (šķūnis) būves kadastra apzīmējums 6809 002 0349 005
1.	Apkures sistēma	Nav noteikts	Nav noteikts
2.	Ūdens apgādes sistēma	Nav noteikts	Nav noteikts
3.	Elektroapgāde	Nav noteikts	Nav noteikts
4.	Kanalizācija	Nav noteikts	Nav noteikts
5.	Karstā ūdens apgāde	Nav noteikts	Nav noteikts
6.	Dzīvokļu skaits	Nav noteikts	Nav noteikts
7.	Liftu skaits	Nav	Nav
8.	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Nav noteikts	Nav noteikts
9.	Ekspluatācijas pieņemšanas gads	-	-
10.	Kopējā platība (m <sup>2</sup> )	Nav noteikts. Pēc vizuālās apsekošanas dabā aptuvenā platība 1.50	Nav noteikts. Pēc vizuālās apsekošanas dabā aptuvenā platība 39.00
11.	Apbūves laukums (m <sup>2</sup> )	Nav noteikts. Pēc vizuālās apsekošanas dabā aptuvenā platība 1.50	Nav noteikts. Pēc vizuālās apsekošanas dabā aptuvenā platība 39.00
12.	Virszemes stāvu skaits	Nav noteikts. Pēc vizuālās apsekošanas dabā – 1	Nav noteikts. Pēc vizuālās apsekošanas dabā – 1
13.	Pazemes stāvu skaits	Nav noteikts. Pēc vizuālās apsekošanas dabā – 0	Nav noteikts. Pēc vizuālās apsekošanas dabā – 0
14.	Telpu grupu skaits	Nav noteikts	Nav noteikts
15.	Telpu skaits	Nav noteikts	Nav noteikts
16.	Lietošanas veids	Nav noteikts	Nav noteikts

17.	Būves tips	Nav noteikts	Nav noteikts
18.	Pamati	Nav noteikts. Pēc vizuālās apsekošanas dabā – Dzelzsbetons	Nav noteikts. Pēc vizuālās apsekošanas dabā – Dzelzsbetons
19.	Ārsienu materiāls	Nav noteikts. Pēc vizuālās apsekošanas dabā – Kokmateriāls	Nav noteikts. Pēc vizuālās apsekošanas dabā – Kokmateriāls
20.	Pārsegumi	Nav noteikts. Pēc vizuālās apsekošanas dabā – Kokmateriāls	Nav noteikts. Pēc vizuālās apsekošanas dabā – Kokmateriāls
21.	Jumts (segums)	Nav noteikts. Pēc vizuālās apsekošanas dabā – Šiferis	Nav noteikts. Pēc vizuālās apsekošanas dabā – Šiferis
22.	Fiziskais stāvoklis (nolietojums %)	Nav noteikts. Pēc vizuālās apsekošanas dabā – 90%	Nav noteikts. Pēc vizuālās apsekošanas dabā – 86%
23.	Nolietojuma aprēķina datums	-	-
24.	Kadastrālā vērtība uz 01.01.2022. EUR	Nav noteikta	Nav noteikta
25.	Kadastrālās uzmērīšanas datums	Nav noteikts	Nav noteikts

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

Nr. p.k.	Būve, būves kadastra apzīmējums	Atjaunošanas vērtība (ar PVN)	Faktiskais nolietojums pēc vizuālās apsekošanas dabā (%)	Faktiskā esošā vērtība (ar PVN)	Priekšlikums Apdrošināšanai (Jā/Nē)
1.	Būve (dzīvojamā māja) būves kadastra apzīmējums 6809 002 0349 001	116 886	76%	28 053	Nē
2.	Būve (šķūnis) būves kadastra apzīmējums 6809 002 0349 002	2 965	86%	415	Nē
3.	Būve (nojume) būves kadastra apzīmējums 6809 002 0349 003	3 812	88%	457	Nē
4.	Būve (ateja) būves kadastra apzīmējums 6809 002 0349 004	635	90%	64	Nē
5.	Būve (šķūnis) būves kadastra apzīmējums 6809 002 0349 005	16 517	86%	2 312	Nē

5. Nekustamā īpašuma statuss saskaņā ar NĪVKIS datiem, norādīts – īpašumtiesības nav reģistrētas.
6. Nekustamā īpašuma kadastrālā vērtība saskaņā ar NĪVKIS datiem uz 2022. gada 1. janvāri – nav noteikta.
7. Līgumi, kas pastāv pieņemšanas brīdī: nav uzrādīti.
8. Nekustamā īpašuma pārvaldīšanas tiesības pieņemtas ar akta parakstīšanas dienu.
9. Piezīmes:

9.1. Nekustamais īpašums saistīts/atrodas uz nekustamā īpašuma (nekustamā īpašuma kadastra Nr. 6809 002 0349), kas sastāv no zemes vienības (zemes vienības kadastra apzīmējums 6809 002 0349) 0,1312 ha platībā – Saules ielā 26, Kārsavā, Ludzas novadā, kura īpašuma tiesības nostiprinātas Kārsavas pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 100000604815 uz Latvijas valsts vārda Finanšu ministrijas personā, un saskaņā ar NĪVKIS datiem noteikts:

9.1.1. lietošanas mērķis: “Individuālo dzīvojamo māju apbūve”, kods 0601;

9.1.2. kadastrālā vērtība uz 2022. gada 1. janvāri EUR 932,00 (deviņi simti trīsdesmit divi eiro un nulle centi) apmērā;

9.1.3. šādi apgrūtinājumi:

Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
19.06.2020.	7316120300	Pierobeža	0.1312	ha

- 9.2. Nekustamais īpašums saskaņā ar NĪVKIS datiem ir pirmsreģistrēts objekts, tam nav veikta kadastrālā uzmērīšana un kadastrālās lietas sagatavošana. Tehniskais stāvoklis saskaņā ar veikto apsekošanu dabā:
- 9.2.1. būvei – dzīvojamā māja (būves kadastra apzīmējums 6809 002 0349 001) kopumā raksturojams kā avārijas;
  - 9.2.2. būvei – šķūnis (būves kadastra apzīmējums 6809 002 0349 002) kopumā raksturojams kā sabrucis;
  - 9.2.3. būvei – nojume (būves kadastra apzīmējums 6809 002 0349 003) kopumā raksturojams kā sabrucis;
  - 9.2.4. būvei – ateja (būves kadastra apzīmējums 6809 002 0349 004) kopumā raksturojams kā sabrucis;
  - 9.2.5. būvei – šķūnis (būves kadastra apzīmējums 6809 002 0349 005) kopumā raksturojams kā sabrucis.

10. Ar Nekustamo īpašumu nodoti dokumenti:

Dokumenta nosaukums	Dokumenta datums	Origināls vai kopija	Lapu skaits
Rīgas pilsētas tiesas spriedums civilietā Nr. C30448022 ar atzīmi par stāšanos likumīgā spēkā	12.10.2022.	Origināls (edoc formātā)	5

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

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

Pielikumu sagatavoja:  
Valsts akciju sabiedrība  
“Valsts nekustamie īpašumi”  
Nekustamā īpašuma apsaimniekošanas daļas  
NĪ pārvaldniece Inga Krumpāne  
E-pasts: [Inga.Krumpane@vni.lv](mailto:Inga.Krumpane@vni.lv)