

Nekustamā īpašuma –
zemes gabala un apbūves

Ludzas novada Zilupē, Sila ielā 21



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs: VAS „Valsts nekustamie īpašumi”

Novērtējuma datums: 2025. gada 20. marts

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma – zemes gabala un apbūves
Ludzas novada Zilupē, Sila ielā 21, novērtēšanu

Saskaņā ar Jūsu pasūtījumu, SIA "Vindeks" speciālisti ir veikuši nekustamā īpašuma (turpmāk tekstā Objekts), novērtēšanu.

Vērtējamā īpašuma identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr.:	6817 001 0084	Zilupes pilsētas ZG nodalījums:	100000614859
Zemes gabala kadastra apz.:	6817 001 0084		
Nojumes kadastra apz.:	6817 001 0084 001	Palīgēkas kadastra apz.:	6817 001 0084 002

Īpašumtiesības:

Īpašnieks:	Latvijas valsts Finanšu ministrijas personā
------------	---

Zemes raksturojums:

Platība m ² :	9 947	Forma:	Nenoteiktas formas daudzstūris.
--------------------------	-------	--------	---------------------------------

Apbūves raksturojums:

Ēkas nosaukums:	Uzbūvēšanas gads:	Stāvu skaits:	Platība m ² :	Fiziskais stāvoklis:
Nojume 001	2020.	1	186,5	Slikts.
Palīgēka 002	2020.	1	52,7	Slikts.

Apgrūtinājumi, aizliegumi, kīlas tiesības:

Tirgus vērtību būtiski neietekmē:	- <i>Pierobeža – 0,9947 ha;</i> - <i>Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap navigācijas tehnisko līdzekli, kas paredzēts valsts aizsardzības vajadzībām – 9,9947 ha.</i>
-----------------------------------	---

Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates un vērtēšanas datums:	20.03.2025.	Vērtējuma sagatavošanas datums:	Tā elektroniskās parakstīšanas datums.
Apskates apstākļi:	Objekts tika apskatīts bez ierobežojumiem.		

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Noteikt Objekta tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2025. gada 20. martā, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Vērtējums ir paredzēts, lai noteiktu īpašuma aptuvenu pārdošanas sākcencu.

Vērtēšanas pieejas, pielietotie standarti:

Vērtējumā izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Vērtējums ir veikts saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013.

Slēdziens:

Pamatojoties uz tālāk sekojošā vērtēšanas atskaitē ietverto informāciju, ir noteikta:

tirgus vērtība 2025. gada 20. martā ir
8 500 EUR (astoņi tūkstoši pieci simti eiro),

tai skaitā:

zemes gabala tirgus vērtība 8 100 EUR (astoņi tūkstoši viens simts eiro);
apbūves tirgus vērtība 300 EUR (trīs simti eiro);
mežaudzes tirgus vērtība 100 EUR (simts eiro).

Vērtējuma derīguma termiņš ir 12 (divpadsmit) mēneši.

Noteiktās vērtības ir piemērojamas tikai tajā gadījumā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašumtiesības uz vērtējamo Objektu un tam nav citu apgrūtinājumu, izņemot tos, kas minēti šajā vērtēšanas atskaitē.

Ar cieņu:

SIA "Vindeks" valdes loceklis,
sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs

Pateicamies par sadarbību! 29235485; info@vindeks.lv

Arvīds Badūns

(personiskais paraksts*)

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

SATURA RĀDĪTĀJS

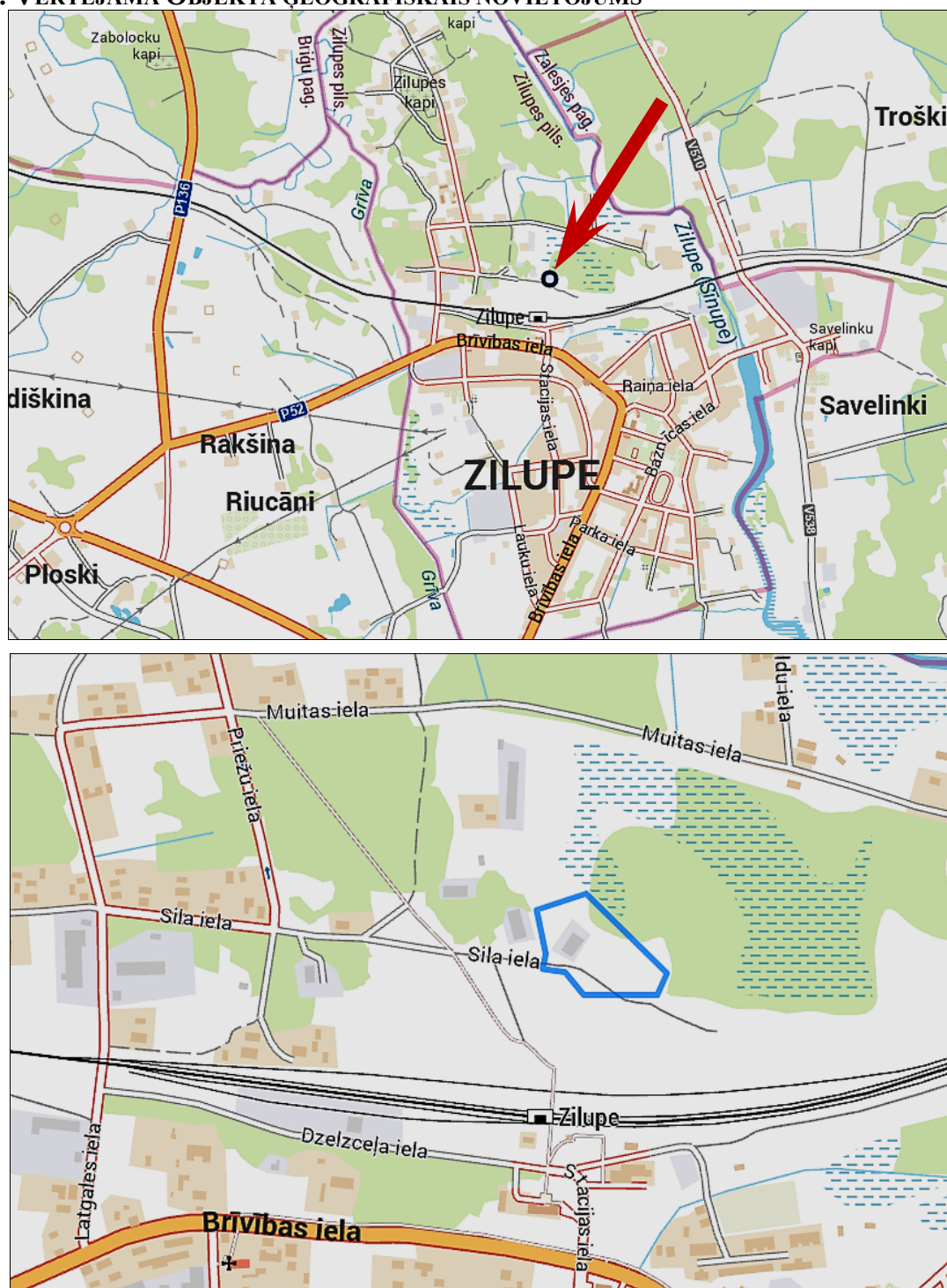
1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS	5
1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS	5
1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA	5
1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS	6
1.4. ZEMES GABALA ATĻAUTĀ (PLĀNOTĀ) IZMANTOŠANA	7
1.5. ĀPBŪVES RAKSTUROJUMS	7
1.6. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI	8
2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS	10
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE	10
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.....	11
3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS	12
3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE	12
3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU	12
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI.....	12
3.4. OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA.....	13
3.5. OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA	18
4. SLĒDZIENS.....	19
5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	20
6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....	21

PIELIKUMI

1. pielikums	Zemesgrāmatas nodalījuma noraksts	- 1 lapa;
2. pielikums	Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem	- 4 lapas;
3. pielikums	Zemes robežu, situācijas un apgrūtinājumu plāni	- 6 lapas;
4. pielikums	Ēku kadastrālās uzmērīšanas lietu kopijas	- 12 lapas;
5. pielikums	Meža un meža zemes novērtējums zemes kadastrālās vērtības un mežaudzes vērtības noteikšanai	- 1 lapa;
6. pielikums	Meža nogabalu raksturojošie rādītāji	- 2 lapas.
7. pielikums	Izziņa	- 1 lapa;
8. pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecināšanu dokumentu kopijas	- 3 lapas.

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĒTOJUMS



1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

Vērtējamais īpašums atrodas Ludzas novada Zilupes pilsētas ZA daļā, kvartālā, ko ierobežo Sila, Priezu, Muitas ielas un dzelzceļš. Līdz novada centram – Ludzas pilsētai aptuveni 35 km.

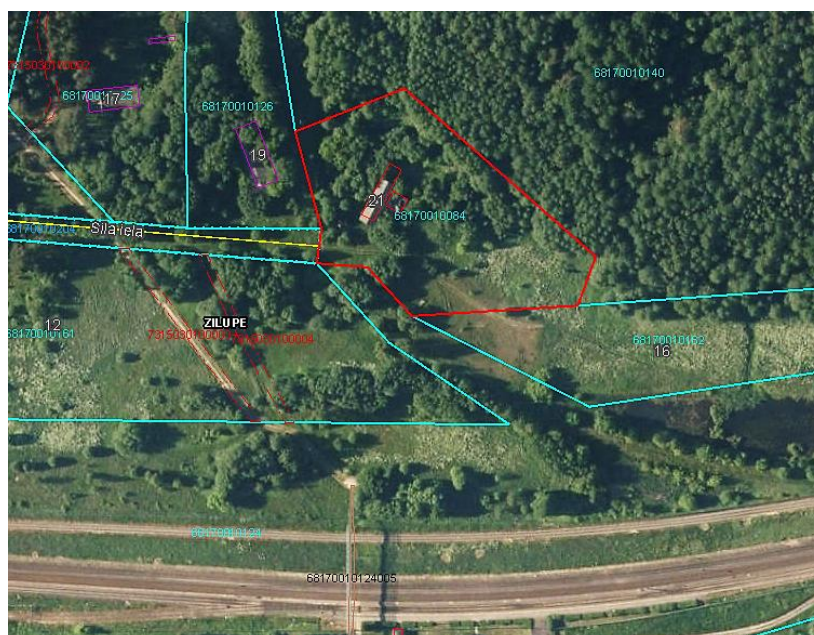
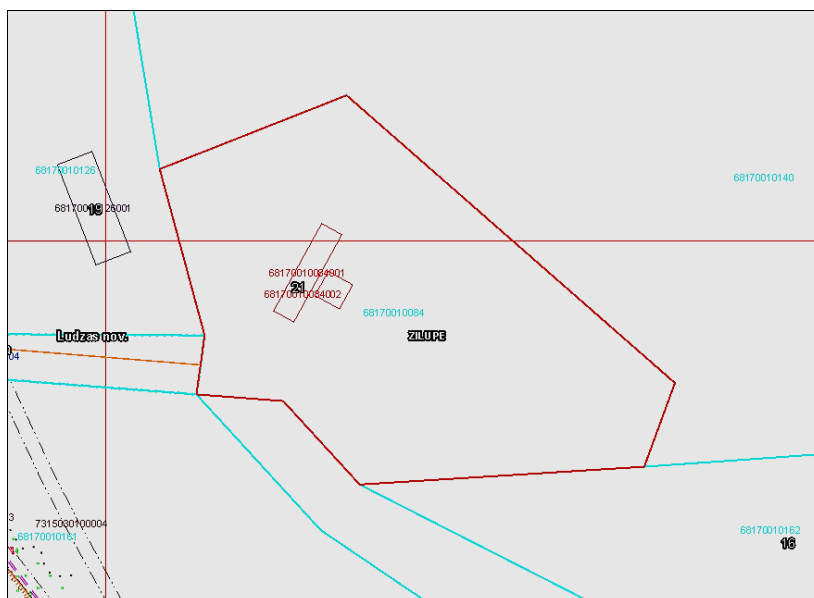
Apkārtnē esošā ražošanas apbūve veido ražošanas objektu apbūves teritoriju, dzelzceļš, nedaudz tālāk – dažādas kvalitātes mazstāvu viengimeņu dzīvojamās mājas. Kopumā teritorijas apbūves blīvums neliels, tuvākajā apkārtnē esošā ražošanas apbūve pārsvarā sliktā tehniskā stāvoklī. Pieguļoša teritorija pamata aizaugusi ar krūmājiem, teritorijas labiekārtojums uzskatāms kā sliktis. Piekļūšanai pie Objekta izmantojama Sila iela ar grants/zemes segumu sliktā stāvoklī. Sabiedriskā transporta nodrošinājumu veido starppilsētu autobusu līnijas, līdz pieturai aptuveni 2 km. Galvenie sociālās infrastruktūras objekti – tirdzniecības un pakalpojumu objekti, izglītības iestādes un citi sociālās infrastruktūras objekti izvietoti līdz 2 km attālumā.

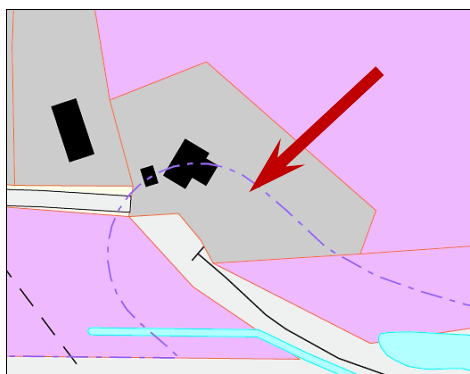
1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS

Vērtējamā Objekta sastāvā ietilpst zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6817 001 0084:	
platība:	0,9947 ha, t.sk. meža platība 0,04 ha*, krūmāji – 0,2367 ha, zeme zem ēkām – 0,6965 ha, pārējā zeme – 0,0215 ha;
forma:	nenoteiktas formas daudzstūris;
reljefs:	viļņots;
apaugums:	zālājs, krūmāji, mežs;
nožogojums:	zemes gabals nav nožogots;
labiekārtojums:	zemes gabals ilgstoši netika apsaimniekots, nav labiekārtots, daļēji aizaudzis ar krūmājiem;
apbūve:	divas ražošanas ēkas;
inženierkomunikācijas:	nav konstatēts.

*- Meža zemes platība noteikta saskaņā ar VMD izsniegtiem meža nogabalu raksturojošiem rādītājiem

Zemes gabals no visām pusēm robežojas ar līdzīgiem apbūvētiem un neapbūvētiem zemes gabaliem. Piekļūšana zemes gabalam no rietumu puses pa Sila ielu ar grants/zemes segumu, kas ir sliktā stāvoklī. Uz apskate brīdi teritorija nebija apsaimniekota. Izņemot nelielu platību no austrumu puses, gruntsūdens līmenis pamatā ir pietiekami zems, tas būtiski neierobežo zemes gabala racionālas izmantošanas iespējas. Uz apskate brīdi zemes gabals netika izmantots.



1.4. ZEMES GABALA ATĻAUTĀ (PLĀNOTĀ) IZMANTOŠANA

Apzīmējumi:

TA

tehniskās apbūves teritorija

- Zilupes pilsētas teritorijas plānojums (<https://www.ludzasnovads.lv>)

Saskaņā ar Zilupes pilsētas teritoriālo plānojumu, īpašums atrodas Tehniskās apbūves teritorijā (TA).

1.5. APBŪVES RAKSTUROJUMS

Vērtējamā Objekta apbūves sastāvā ietilpst divas ēkas. Vērtētāju rīcībā ir informatīvā izdrukā no VZD Kadastra informācijas sistēmas un ēku kadastrālās uzmērīšanas lietu kopijas kas pievienotas šai atskaitei. Šeit minētie ēku fiziskie parametri tika izmantoti vērtēšanas gaitā. Tālāk seko sīkāks Objekta sastāvā ietilpstošās vērtējamās apbūves apraksts.

Kadastra apz.:	6817 001 0084 001		
Nosaukums:	Nojume		
Stāvoklis apskates brīdī			
Fiziskie parametri			
Apbūves laukums:	187,2	m ²	
Kopējā platība:	186,5	m ²	
Stāvu skaits:	1		
Uzbūvēšanas gads:	2020.		
Konstruktīvais risinājums			
Pamati:	dzelzsbetona	apmierinošs/slikts	
Ārsienas:	metāla karkasa konstrukcijas	apmierinošs/slikts	
Jumts:	koka nesoša konstrukcija, azbestcements lokšņu segums	slikts	
Inženiertīkli, aprīkojums			
Nav konstatēti.			
Piezīmes			
Ēka kopumā ir sliktā tehniskā stāvoklī.			

Kadastra apz.:	6817 001 0084 002		
Nosaukums:	Palīgēka		
Stāvoklis apskates brīdī			
Fiziskie parametri			
Apbūves laukums:	62,9	m ²	
Būvtilpums:	176,0	m ³	
Kopējā platība:	52,7	m ²	
Stāvu skaits:	1		
Uzbūvēšanas gads:	2020.		
Konstruktīvais risinājums			
Pamati:	dzelzsbetona	slikts	
Ārsienas:	Ķieģeļu mūris	slikts	
Pārsegumi:	kokmateriāli	sabrukuši	
Jumts:	koka nesoša konstrukcija, azbestcements lokšņu segums	sabrucis	
Inženiertīkli, aprīkojums			
Nav konstatēti.			
Piezīmes:			
Ēka ir avārijas stāvoklī, daļēji sabrukusi.			

1.6. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI



Skats uz īpašuma teritoriju no piebraucamā ceļa puses



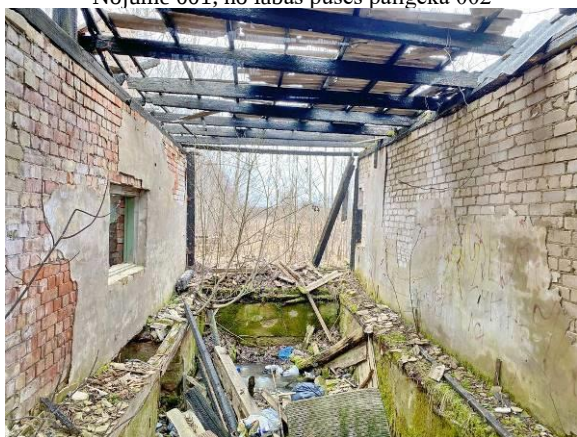
Nojume 001, no labās puses palīgēka 002



Nojume 001, no labās puses palīgēka 002



Palīgēka 002



Palīgēka 002



Skati uz īpašuma teritoriju





Skats uz apbūvi



Skats uz īpašuma teritoriju



Skati uz īpašuma teritoriju



Skati uz īpašuma teritoriju



Skats uz īpašuma teritoriju



Sila iela - piebraucamais ceļš

2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE

Kā vērtēšanas bāze tika noteikta tirgus vērtība, izmantotas tirgus (salīdzināmo darījumu) un ienākumu pieejas. Mežaudzes tirgus vērtība tika noteikta ar naudas plūsmas diskontēšanas (ienākumu) pieeju, nosakot mežaudžu tīro tagadnes vērtību. Apbūves un parejas zemes tirgus vērtība noteikta 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.

Saskaņā ar pasūtījumu, šis vērtējums ir paredzēts, lai noteiktu īpašuma aptuvenu pārdošanas sākumcenu. Pamatojoties uz vērtēšanas uzdevumu, tika noteikta īpašuma tirgus vērtība.

Tirgus vērtības definīcija no Latvijas Īpašuma vērtēšanas standarta LVS 401:2013.

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

Vērtējuma pieeju izvēle.

Vērtēšanas praksē pastāv trīs vispārpieņemtas nekustamo īpašumu vērtēšanas pieejas. Tās ir *Izmaksu*, *Tirgus (salīdzināmo darījumu)* un *Ienākumu* pieejas.

Vērtētāji uzskata, ka pašreizējos ekonomiskajos un nekustamo īpašumu tirgus apstākļos līdzīgu īpašumu novērtēšanai pilnā apjomā ir izmantojama tirgus pieeja.

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja balstās uz informāciju par neseniem darījumiem ar analogiem objektiem un novērtējamā Objekta salīdzināšanu ar tiem.

Vērtējot ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, tiek izmantotas vairākas kvalitatīva un kvantitatīva rakstura korekcijas, lai modelētu novērtējamā īpašuma tirgus vērtību.

Vērtēšanas gaitā korekcijas tiek sagrupētas pēc sekojošām galvenajām pazīmēm:

1. **Darījuma finansēšanas apstākļi.** Ja kādam no salīdzināmajiem objektiem darījumā ir netipiski finansēšanas apstākļi (piem., 100% hipotekārais kredīts, darījumu finansē pārdevējs, samazināta procentu likme, atliktais maksājums u.c.), pārdevuma cena tiek attiecīgi koriģēta.
2. **Pārdošanas apstākļi un laiks.** Salīdzināmo darījumu pārdošanas cenas tiek koriģētas, ņemot vērā to pārdošanas apstākļus (piem., pārdošana piespiedu kārtā izsolē, darījums starp savstarpēji saistītām vai ieinteresētām personām, netipiski īss ekspozīcijas laiks, tirgus cenu līmeņa izmaiņas kopš darījuma veikšanas u.c.).
3. **Novietojums.** Nepieciešams korekcijas faktors, jo novietojums būtiski ietekmē novērtējamā īpašuma tirgus vērtību.
4. **Fiziskie parametri.** Tiek veiktas korekcijas, atkarībā no objektu platības, izmantotajiem būvmateriāliem, nolietojuma un citiem parametriem.

Korekcijas koeficienti parāda katra faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtējamo īpašumu un salīdzināmiem īpašumiem.

Koeficients ir lielāks par 0% (jeb pozitīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena novērtējamais Objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārkāps attiecībā pret salīdzināmajiem objektiem, kuru raksturojums ir sekojošs: +5% – nedaudz labāks; +5 15% – labāks, +10 25% – izteikti labāks.

Koeficients ir mazāks par 0% (jeb negatīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena salīdzināmais objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārkāps attiecībā pret novērtējamo Objektu, kuru raksturojums ir sekojošs: -5% – nedaudz sliktāks; -5 15% – sliktāks, -10 25% – izteikti sliktāks.

Meža vērtēšanas pieejas.

Vērtētāji uzskata, ka pašreizējos ekonomiskajos un nekustamo īpašumu tirgus apstākļos meža novērtēšanai pilnā apjomā ir izmantojama tikai naudas plūsmas diskontēšana (ienākumu pieeja).

Saskaņā ar Eiropas integrētās meža vides un ekonomiskās uzskaites sistēmas (IEEAF) nostādnēm, meža īpašumu vērtēšanā, papildus vispārpieņemtajiem nekustamā īpašuma novērtēšanas principiem, meža zemes un mežaudzes vērtības jānosaka atsevišķi.

Salīdzināmo darījumu (tirgus) pieeja tādas iespējas nedod, jo tirgus vērtība tiek noteikta visam meža īpašumam kopumā, bet īpašumu ar vienādu mežaudžu struktūru nav. Pieeja ir piemērota tikai meža zemes vērtības noteikšanai gadījumos, kad īpašumos ir tikai neapmežoti izcirtumi vai platības, kur aizliegta komerciāla koksnes ieguve (dabas parki, liegumi u.c.).

Arī izmaksu pieeja nenodrošina minētā starptautiskā meža vērtēšanas principa ievērošanu, jo meža zemes esamība parasti nav saistāma ar konkrētām izmaksām. Izmaksu pieejai piemīt arī teorētiska nepilnība – tā naudas plūsmu izvērtējumos neņem vērā laika faktoru. Uzņēmējdarbības nozarēs ar īsu ražošanas ciklu minētais trūkums nav nozīmīgs, taču mežsaimniecībā ar izteikti garo ražošanas ciklu laika faktora neietveršana aprēķinos ir būtiska nepilnība.

Parasti meža īpašumu kopējās vērtības lielāko daļu dod mežaudžu vērtība, tādēļ meža īpašumu vērtējumos dominējošo lomu piešķiram ienākumu pieejai un mežaudžu tirgus vērtība tiek aprēķināta ar **naudas plūsmas diskontēšanu**, ar to nosakot **mežaudžu tīro tagadnes vērtību**.

Nosakot nekustamā īpašuma tīro tagadnes vērtību ar naudas plūsmas diskontēšanu, tiek vērtēts nevis pats īpašums tiešā veidā, bet gan sagaidāmais labums, ko šis īpašums nākotnē dos tā īpašniekam. Lietojot tīrās tagadnes vērtības aprēķina pieeju, nekustamā īpašuma vērtību nosaka caur tīro ieņēmumu, ko no īpašuma apsaimniekošanas var gūt.

Pieejas pamatā ir prognozēto naudas plūsmu diskontēšana, ar ko nosaka nākotnē paredzamo ieņēmumu un izdevumu vērtību šodienas skatījumā. Jo tālāk nākotnē paredzams kāds maksājums, jo straujāk samazinās saņemamās vai maksājamās naudas subjektīvā vērtība tirgus dalībnieku šodienas skatījumā. Tādējādi aprēķināta tiek iestrādāts laika faktors.

Ar šo pieeju mežaudzēs un izcirtumos prognozētās naudas plūsmas tiek diskontētas viena audžu rotācijas perioda ietvaros līdz galvenās cirtes vecumam. Nākošajos mežaudžu rotācijas periodos prognozējamās naudas plūsmas, kas pēc naudas plūsmas diskontēšanas teorētiski nosaka meža zemes vērtību, netiek diskontētas.

Meža zemes vērtība tiek noteikta, analizējot informāciju par faktiski notikušajiem tirgus darījumiem, kur īpašumos bijušas galvenokārt neatjaunotas meža platības.

Tādējādi mežaudžu un meža zemes vērtības tiek aprēķinātas atsevišķi un īpašuma kopējā vērtība tiek noteikta kā šo abu vērtību summa.

2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

Īpašuma tirgus vērtība ir ekonomiskās situācijas funkcija un tiek noteikta, pamatojoties uz vērtēšanas pamatprincipiem, ņemot vērā visus sociāli – ekonomiskos, fiziskos un politiskos faktorus. Tā atspoguļo nekustamo īpašumu tirgus dalībnieku spēku samēru, kā arī iezīmē šo samēru izmaiņas tendences. Jebkurš saprātīgs pircējs vai investors tiecas iegūt maksimālu atdevi no ieguldītajiem līdzekļiem, nekustamo īpašumu izmantojot atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam. Šis izmantošanas veids būs atkarīgs no nekustamo īpašumu tirgus stāvokļa, savukārt tirgus vērtība pie minētā izmantošanas veida būs visaugstākā.

Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiski un finansiāli pamatota.

Analizējot vērtējamā Objekta raksturu, atrašanās vietu un nekustamo īpašumu tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids ir komerciālas nozīmes zemes gabals ar ēkām.

Šis vērtējuma atskaite pamatā ir pieņēmums, ka nekustamais īpašums tiek izmantots atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam, uz šo pieņēmumu ir balstīti visi turpmākie īpašuma tirgus vērtības aprēķini.

3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS

3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE

Lai noteiktu īpašuma tirgus vērtību, tika izmantota informācija no sekojošiem avotiem: zemesgramata.lv, kadastrs.lv, cenubanka.lv un ss.com. Papildus tika ņemta vērā lielāko Latvijas nekustamo īpašumu darījumu uzņēmumu tirgus apskatos publicētā informācija, citi legāli pieejami un SIA "Vindeks" 22 gadu darbības rezultātā apkopotie tirgus dati. Vērtētāji analizēja informāciju par darījumiem ar līdzīgiem īpašumiem Latgales reģionā.

Laikā, kad turpinās karadarbība Ukrainā un tuvajos austrumos, ir iestājusies saspringta situācija par iespējamās ekonomikas lejupslīdi, kas var būtiski ietekmēt arī nekustamo īpašumu tirgu. Esošajā situācijā nav iespējams prognozēt, cik ilgstošs būs šis process. Pastāv risks, ka līdzšinējais līdzsvars var mainīties. Ir skaidrs, ka šī ietekme būs nozīmīga, jau šobrīd vērojama negatīva ietekme uz vairāku nozaru darbību. Šī brīža nenoteiktība nav pateicīga vide arī nekustamo īpašumu nozarei. Potenciālie pircēji un investori visdrīzāk izvēlēsies nogaidīt, atlikt pirkumus un jaunus investīciju lēmumus uz vēlāku laiku. Ietekme uz nekustamo īpašumu cenām var būt divējāda. No vienas puses, vājš pieprasījums spiež cenas uz leju, bet no otras puses, svarīgāks par pieprasījuma vājumu atsevišķos gadījumos var kļūt piedāvājuma trūkums, un tad spiediens uz cenām ir augšupvērst.

Šobrīd Latgalē novērojams mazaktīvs neapdzīvojamo ēku (tirdzniecības, administratīvās, ražošanas ēkas) tirgus. Joprojām būtisku daļu komerciālās un ražošanas apbūves segmentā veido „padomju laikā” būvētas komercēkas, ražošanas uzņēmumi un noliktavas. Šādas ēkas, nereti ar neracionālu telpu plānojumu, daļēji neatbilst mūsdienu prasībām, kā arī blakus tām nav pietiekams autostāvvietu skaits. Ir gadījumi, ka pēc īpašuma pirkšanas uz zemes gabala esošās ēkas tiek nojauktas un to vietā tiek būvētas jaunas, vai zemes gabals tiek izmantots citiem mērķiem, piemēram autostāvvietu ierīkošanai vai blakus esošo īpašumu paplašināšanai.

Izanalizējot pieejamo informāciju, var secināt, ka Ludzas un tuvākajos novados līdzīgu zemes gabalu cenas pēdējo dažu gadu laikā būtiski nav mainījušās, to amplitūda ir robežās no 0,5 – 2,0 EUR/m², atkarībā no atrašanās vietas, apbūves tehniskā stāvokļa, inženierkomunikāciju nodrošinājuma, zemes platības, piekļūšanas apstākļiem un citiem faktoriem.

Meža zemes un mežaudzes joprojām ir likvīdi objekti nekustamo īpašumu tirgū. Neskatoties uz ekonomikas depresīvo stāvokli, pieprasījums pēc līdzīgām platībām ir saglabājies samērā stabils. Cenu līmenis mežos, kur tuvākajā laikā nav paredzamas komerciālās cirtes (mežizstrāde), ir stabilizējies ar tendenci pieaugt un visos valsts reģionos ir līdzīgs - aptuveni 2 500 līdz 3 500 EUR/ha, atkarībā no esošā koku sugu sastāva, paredzamajiem ieguldījumiem izcirtumu apmežošanai, jaunaudžu kopšanai, kā arī no laika, kad paredzami pirmie ieņēmumi no meža izstrādes. Straujš cenu kritums meža īpašumiem nav vērojams. Minētajā cenu grupā neietilps īpašumi speciālos apstākļos – purvi, platības ļoti tālu no autoceļiem, bebru appludinātas teritorijas u.c..

Pašreizējos ekonomiskajos apstākļos cenu veidošanās procesā būtisks nosacījums ir nepieciešamās izmaksas meža atjaunošanai izcirtumā - vidēji 950 EUR/ha. Ja pircējam, kas bieži ir ārzemju investīciju kompānijas, izdodas nopirkt īpašumu minētās summas robežās, kā papildus ieguvums kļūst meža zeme, kuras vērtību pārdevējs bieži neņem vērā. Ļoti bieži mežs ir atjaunojies dabiski, pārdevēja investīcijas īpašumā ir bijušas nelielas un rezultātā līdzīgas platības šobrīd tiek pārdotas zem to patiesās vērtības. Pārdevēji bieži uzskata, ka mežam, no kura tuvākajos 10 - 20 gados ieņēmumi nav paredzami, bet būs nepieciešami ieguldījumi kopšanai, ir zemes vērtība un vēl neliela „piemaksa”. Esošo situāciju bieži izmanto uzpircēji.

Darījumi ar vērtējamam Objektam līdzīgiem īpašumiem biežāk ir robežās no 2 000 EUR līdz 30 000 EUR.

3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- pietiekami liela zemes gabala platība.

Negatīvie:

- apbūvei lielais fiziskais nolietojums;
- īpašuma teritorija, ka arī tuvākā apkārtnē nav labiekārtota;
- piekļūšana pa zemes ceļu.

3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- ar nekustamo īpašumu nav nodrošināts galvojums;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk. komunālo pakalpojumu un nodokļu maksājumu kavējumiem;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar nomas vai patapinājuma līgumiem;
- nekustamajā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz ko varētu pretendēt trešās personas;
- tika uzskatīts, ka ēku un zemes platības atbilst kadastrā fiksētajiem lielumiem;

- bez novērtējuma atskaitē aprakstītajiem nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma tirgus vērtību;
- īpašums turpmāk tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

Vērtētāji ir izmantojuši pasūtītāja iesniegtās dokumentu kopijas, VZD Kadastra informācijas sistēmā un VMD datu bāzē pieejamo informāciju par vērtējamo īpašumu. Visā saņemtā informācija ir pieņemta par ticamu un nav pārbaudīta attiecīgajās institūcijās. Vērtēšanas gaitā tika uzskatīts, ka zemes gabala platība atbilst robežu plānā fiksētajam lielumam un meža nogabalu aprakstošie rādītāji ataino reālo mežaudzes stāvokli uz to saņemšanas laiku Valsts Meža dienestā.

Papildus citiem nosacījumiem un ierobežojošiem faktoriem, kas minēti šī vērtējuma tekstā, mūsu vērtējuma atskaites un vērtību aprēķina pamatā ir sekojoši specifiski pieņēmumi:

1. Pasūtītājs mums ir iesniedzis VMD saņemtos meža inventarizācijas datus par vērtējamo īpašumu. Mēs pieņemam, ka šī informācija ir pareiza un tās precizitāte atbilst MK 28.08.2007. Noteikumu Nr.590 "Meža valsts reģistra informācijas aprītes noteikumi" prasībām.
2. Vērtētāji pieņem, ka īpašumā iegūstamai koksnei būs realizācijas iespējas visā aprēķinos ietvertajā laika periodā.
3. Vērtētājs pieņem, ka izcirtumos meža atjaunošana tiks pabeigta „Meža likumā” noteiktajā kārtībā (vai veikta augsnes sagatavošana stādīšanai nepieciešamības gadījumos).
4. Vērtētājs pieņem, ka priežu un egļu meža atjaunošanai izcirtumos (izņemot platības uz slapjajām kūdras augsnēm) 50% platību būs nepieciešama stādīšana, bet 50% izcirtumu tiks atjaunoti dabiski.
5. Vērtētājs pieņem, ka gadījumā, ja vērtējamais īpašums izveidots pēc 2003. gada 26. marta lielāka īpašuma sadalīšanas rezultātā, otrajā atdalītajā īpašuma daļā nav „Meža likumā” un „Meža atjaunošanas noteikumos” noteiktajos termiņos neatjaunotu izcirtumu, kas liegtu galvenās cirtes tiesības vērtējamā īpašumā septiņus gadus pēc īpašuma sadalīšanas.
6. Vērtētāji pieņem, ka saglabāsies pašreizējā kārtība, kad nekustamā īpašuma nodoklis nav jāmaksā par meža zemi, ko aizņem jaunaudzes.
7. Vērtētāji pieņem, ka būtiski nemainīsies pašreizējā meža likumdošanā noteiktie galvenās cirtes vecumi un kritēriji rekonstruktīvās cirtes uzsākšanai.
8. Vērtētāji pieņem, ka aprēķinos ietvertajā periodā neradīsies jauni meža produkcijas veidi, par kuriem patērētāji būs gatavi maksāt naudu.
9. Vērtētāji pieņem, ka īpašumā esošā meža zeme arī nākotnē netiks transformēta izmantošanai citiem mērķiem – uz tās vienmēr tiks audzēts mežs.
10. Tā kā aprēķinos visas prognozētās naudas plūsmas izteiktas reālā izteiksmē (šodienas salīdzināmās cenās), vērtētāji pieņem, ka naudas inflācijas ietekme uz meža ieņēmumiem un izdevumiem meža īpašumā būs sabalansēta.
11. Vērtētāji pieņem, ka nākotnē vides daudzveidības saglabāšanas vārdā meža īpašumam uzliktie saimnieciskās darbības aprobežojumi no valsts puses tiks adekvāti kompensēti.

3.4. OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA

Sakarā ar to, kā vērtējamā īpašuma sastāvdaļām ir dažādi izmantošanas veidi, veicot novērtēšanu, tas nosacīti tika sadalīts daļās:

- 1) *zeme zem apbūves, pārējā zeme (kopā 0,9547 ha) un apbūve;*
- 2) *meža zeme ar mežaudzi – kopā 0,04 ha*.*

*- Meža zemes platība noteikta saskaņā ar VMD izsniegtiem meža nogabalu raksturojošiem rādītājiem.

Īpašuma daļas – zemes zem apbūves, pārējās zemes (kopā 0,9547 ha) un apbūves, tirgus vērtības noteikšana ar tirgus pieeju.

Sakarā ar to, ka uz vērtējamās zemes esošā apbūve ir sliktā tehniskā stāvoklī, daļēji nojaukta vai sabrukusi, tas vērtība ir iekļauta zemes vērtības aprēķinā.

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas pielietošanā ir sekojoši etapi:

- 1) nekustamo īpašumu tirgus izpēte un datu atlase par līdzīgu objektu pārdošanu un piedāvājumu;
- 2) iegūtās informācijas pārbaude;
- 3) korekciju izdarīšana un iegūto rezultātu saskaņošana.

Vērtētāji ir apkopojuši pietiekami plašu informāciju par vērtējami daļai līdzīgiem darījumiem ar zemes gabaliem ka arī zemes gabaliem ar mazvērtīgu apbūvi, ir apzināti arī vairāki līdzīgu objektu piedāvājumi. Jāsecina, ka vērtējamam līdzīgu īpašumu iegādē bieži dominējošie ir subjektīvie, nevis racionālie un loģiski

pamatotie faktori. Novērojams, ka attiecīgā darījuma cena bieži atspoguļo pircēja īpašo vērtību, ko viņš piedēvē konkrētajam īpašumam. Tas izskaidro salīdzinoši plašo darījumu cenu amplitūdu.

Vērtētāji norāda, ka salīdzināmo darījumu pieejas objektivitāti ierobežo dažādi subjektīvie faktori, kas bieži neprognozējami ietekmē darījumu cenas. Konkrētajā gadījumā pieeja izmantota, lai atspoguļotu amplitūdu, kādā notiek darījumi ar nekustamajiem īpašumiem reģionā. Šajā amplitūdā būtu jāiekļaujas arī vērtējamam Objektam.

Izanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmos objektus vērtētāji ir izvēlējušies:

- 1) Īpašumu Augšdaugavas novada, Ilūkstē, "Lakstīgalas" (kad.nr. 4407 004 0207). Neapbūvēts zemes gabals ar platību 36 303 m², lietošanas mērķis – Rūpnieciskas apbūves teritorija. Lielākā zemes gabala teritorijas daļa aizaugusi ar krūmājiem. Piekļūšana no asfaltētas ielas. Īpašums pārdots 12.2024. par 19 530 EUR.



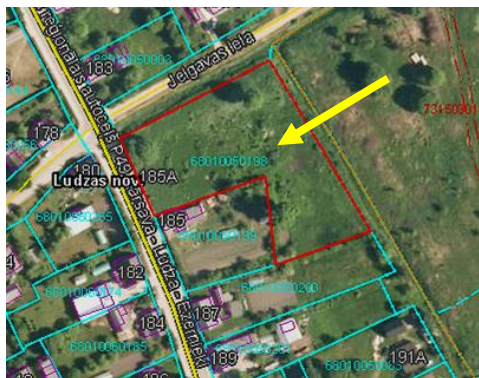
- 2) Īpašumu Preiļu novada Preiļos, Brīvības ielā 76B (kad.nr. 7601 001 0028). Neapbūvēts zemes gabals ar platību 21 660 m², lietošanas mērķis – Rūpnieciskas apbūves teritorija. Piekļūšana no asfaltētas ielas. Īpašums pārdots 10.2024. par 28 100 EUR.



- 3) Īpašumu Ludzas novada Zilupē, Stacijas ielā 1B (kad.nr. 6817 003 0315). Neapbūvēts zemes gabals ar platību 1 576 m², lietošanas mērķis – Rūpnieciskas apbūves teritorija. Lielākā zemes gabala teritorijas daļa aizaugusi ar krūmājiem. Piekļūšana no asfaltēta/grants ceļa. Īpašums pārdots 09.2023. par 2 000 EUR.



- 4) Īpašumu Ludzas novada Ludzā, Latgales ielā 185A (kad.nr. 6801 005 0198). Neapbūvēts zemes gabals ar platību 4 843 m², lietošanas mērķis – Individuālu dzīvojamo māju apbūves teritorija. Zemes gabala teritorija daļēji aizaugusi ar krūmājiem. Piekļūšana no asfaltētas ielas. Īpašums pārdots 07.2024. par 5 600 EUR.



Aprēķinu gaitā tika izdarītas korekcijas, atkarībā no darījumu finansēšanas apstākļiem, īpašumu sastāva, tirgus apstākļiem darījumu laikā, īpašumu novietojuma, apbūves fiziskā stāvokļa un citiem parametriem. Aprēķiniem izmantota zemes gabalu kopējā platība atbilstoši kadastrā norādītajai. Sīkāk aprēķinu gaita parādīta sekojošajā tabulā.

Aprēķinu tabula.

	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr. 1	Salīdzināmais objekts nr. 2	Salīdzināmais objekts nr. 3	Salīdzināmais objekts nr. 4
	Sila iela 21, Zilupe, Ludzas nov.	"Lakstīgalas", Ilūkste, Augšdaugavas nov.	Brīvības iela 76B, Preiļi, Preiļu nov.	Stacijas iela 1B, Zilupe, Ludzas nov.	Latgales iela 185A, Ludza, Ludzas nov.
Zemes gabala platība, m²	9 547	36 303	21 660	1 576	4 843
Pārdevuma cena, EUR		19 530	28 100	2 000	5 600
Darījuma laiks		12.2024.	10.2024.	09.2023.	07.2024.
Nosacītā 1 m² cena, EUR		0,54	1,30	1,27	1,16
Salīdzināmie objekti attiecībā pret vērtējamo Objektu					
1. Darījuma finansēšanas apstākļi		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
		EUR 0,54	EUR 1,30	EUR 1,27	EUR 1,16
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, darījums starp saistītām personām u.c.)		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
		EUR 0,54	EUR 1,30	EUR 1,27	EUR 1,16
3. Pārdošanas laiks		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
		EUR 0,54	EUR 1,30	EUR 1,27	EUR 1,16
4. Īpašuma novietojums		līdzvērtīgs 0%	labāks -20%	līdzvērtīgs 0%	labāks -10%
		EUR 0,54	EUR 1,04	EUR 1,27	EUR 1,04
5. Zemes funkcionālie parametri:					
- zemes gabala lielums		lielāks 25%	lielāks 10%	mazāks -10%	mazāks -5%
- izmantošanas veids		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	labāk -15%
- atbilstība labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
- vērtības samazinājums par domājamo daļu		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
- piekļūšanas apstākļi		labāki -10%	labāki -10%	labāki -7%	labāki -10%
- iespēja pieslēgties inženiertehnisko komunikāciju tīkliem		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
- zemes gabala konfigurācija		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
- labiekārtojums,		līdzvērtīgi 0%	labāk -10%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
- apgrūtinājumi		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
- mazvērtīga apbūve		sliktāk 3%	sliktāk 3%	sliktāk 3%	sliktāk 3%
KOPĀ funkcionālie parametri:		18%	-7%	-14%	-27%
		EUR 0,64	EUR 0,97	EUR 1,09	EUR 0,76
Pārreķinu koeficients (starprezultāts)		19%	-25%	-14%	-34%
Pārreķinu korekcija		EUR 0,10	-EUR 0,33	-EUR 0,18	-EUR 0,40
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m² koriģētā cena (starprezultāts)		EUR 0,64	EUR 0,97	EUR 1,09	EUR 0,76
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starprezultāts)		EUR 2 32 34	EUR 2 10 10	EUR 17 18	EUR 36 81
6. Citi faktori:					
- citi īpaši apstākļi		EUR 0	EUR 0	EUR 0	EUR 0
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starprezultāts)		EUR 2 32 34	EUR 2 10 10	EUR 17 18	EUR 36 81
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m² koriģētā cena, EUR		0,64	0,97	1,09	0,76
Salīdzināmā objekta svara koeficients		0,3	0,3	0,2	0,2
Salīdzināmo zemju platības 1 m² vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)		EUR 0,85			
Vērtējamā zemes gabala tirgus vērtība		EUR 8 115			
Apbūves tirgus vērtība		EUR 300			
Vērtējamā Objekta tirgus vērtība		EUR 8 415			

Tādējādi ar tirgus pieeju noteiktā īpašuma daļas – zemes zem apbūves, pārējās zemes (kopā 0,9547 ha) un apbūves tirgus vērtība ir 8 415 EUR.

Īpašuma daļas – meža zemes ar mežaudzi – kopā 0,04 ha, tirgus vērtības noteikšana ar naudas plūsmas diskontēšanu.

Aprēķinu pieeja ietver vairākus etapus:

1. Tiek apkopota visa veida skaitliskā informācija par aprēķinos nepieciešamajiem izejas datiem.
2. Katrā meža nogabalā, atkarībā no audzes vecuma, valdošās sugas un bonitātes, meža audzēšanas cikla ietvaros tiek noteikts veicamo periodisko saimniecisko pasākumu laika grafiks ar precizitāti 1 gads.
3. Aprēķinu tabulās katrā audzēšanas cikla gadā, kad plānotas periodiskās saimnieciskās aktivitātes, tiek ievadītas attiecīgās naudas plūsmas vērtības no izejas datiem.
4. Tabulas tiek papildinātas ar ikgadējo naudas plūsmu (pastāvīgās izmaksas vai ieņēmumi).
5. Summējot periodisko un ikgadējo naudas plūsmu, katram meža audzēšanas cikla gadam tiek iegūta kopējā naudas plūsma. Pozitīva tā ir tikai tajos gados, kad mežaudzē tiek veiktas komerciālās cirtes.
6. Kopējā naudas plūsma tiek reizināta ar diskonta faktoru (koeficientu), kura vērtība ir atkarīga no izvēlētajā diskonta likmes un laika perioda (no tagadnes līdz gadam ar attiecīgo kārtas indeksu). Tekošajā (aprēķinu) gadā diskonta faktors ir 1,0; tālā nākotnē tā vērtība tuvojas nullei. Reizinot tiek iegūta attiecīgā gada naudas plūsmas diskontētā vērtība.
7. Mežaudzes tīrā tagadnes vērtība tiek iegūta, summējot laika periodā no pašreizējā vecuma līdz galvenās cirtes vecumam esošo gadu naudas plūsmu diskontētās vērtības.
8. Mežaudžu un meža zemes vērtību summa tiek uzskatīta par meža īpašuma tīro tagadnes vērtību.

Prognozējamo ieņēmumu aprēķins:

Prognozējot ieņēmumus no īpašumā esošā meža, tika izmantoti vērtētāju rīcībā esošie dati par kokmateriālu realizācijas cenām reģionā un VAS “Latvijas valsts meži” rīkotā konkursa “Par apaļo kokmateriālu sortimentu piegādi” rezultāti. Nosakot koksnes cenas meža pie ceļa, tika ņemta vērā stumbru kvalitāte, prognozējamais sortimentu iznākums un meža izstrādes apstākļi.

Koksnes cenas mežā pie ceļa, EUR/m³					
Diametrs, cm	32 -	26-31	19-25	14-18	-13
Priede	85	85	85	55	35
Egle	85	85	85	55	35
Bērzs	105	100	90	55	35
Apse	50	42	40	35	35
Melnalksnis	55	50	50	35	35
Baltalksnis	35	35	35	35	35
Ozols	140	140	85	45	45

Izdarot vērtējamā meža tirgus vērtības aprēķinus, pieņemām, ka iepriekš minētās kokmateriālu realizācijas cenas (reālā izteiksmē, pēc pirkstspējas salīdzināmās cenās) paliks nemainīgas visā aprēķinos iekļautajā laika periodā.

Darbības izdevumi:

Vērtējumā pieņemts, ka nekustamā īpašuma nodoklis tiek maksāts 1,5% apmērā no zemes kadastrālās vērtības.

Meža makslīgās atjaunošanas izdevumi, ieskaitot augsnes gatavošanu un pirmā gada kopšanu, plānoti līdz 950 EUR/ha, atbilstoši meža augšanas apstākļu tipam, augsnes sagatavošanas veidam un izvēlētajai koku sugai.

Meža izstrādes izdevumi (līdz autoceļam) plānoti 18 EUR/m³, atbilstoši meža izstrādes apstākļiem un pievešanas attālumam.

Jaunaudžu kopšanas izdevumi plānoti 250 EUR/ha katrai kopšanas reizei, atkārtojumu skaits atbilstoši profesionālās mežsaimniecības praksei.

Iespējamie administrēšanas izdevumi īpašuma apsaimniekošanai ir samērā nebūtiski, tādēļ, aprēķinot īpašuma tirgus vērtību, tie netiek ņemti vērā.

Diskonta likmes noteikšana.

Likme, ko pielieto, lai ar diskontēšanas palīdzību aprēķinātu sagaidāmo naudas plūsmu pašreizējo vērtību, ir vienāda ar esošajā tirgus situācijā aprēķinātu alternatīvu investīciju (ar līdzīgu riska līmeni) atdeves likmi. Mūsu veiktajā diskonta likmes aprēķinā ir izmantota tirgus informācija.

Lai noteiktu vērtējumā izmantojamo diskonta likmi, mēs esam lietojuši salikto diskonta likmes konstruēšanas metodi. Kā pamata likme ir lietota bezriskā vērtspapīru atdeves likme, koriģējot to sakarā ar mežsaimniecības specifiku – izteikti garo investīciju periodu, kad aprēķinos noteikti jāņem vērā inflācijas

ietekme uz atgūstamās naudas reālo pirkstspēju (gan naudas plūsmas, gan procentu likmes jāizsaka reālā izteiksmē).

Korekcijas būtība ir bezriskā vērtspapīru (valsts parādzīmju) tirgū lietotās nominālās likmes (ko veido naudas plūsmas faktiskajās cenās) pārvēršana par reālo diskonta likmi, ko veido plānotā naudas plūsmas reālajās, pēc pirkstspējas salīdzināmās cenās.

Tādējādi, atšķirībā no nominālās likmes, reālā diskonta likme parāda ieguldījuma atdevi papildus inflācijas radītajam faktisko cenu sadārdzinājumam. Skaitliskā izteiksmē reālā diskonta likme ir mazāka par tirgus apskatos dotajām nominālajām likmēm.

Iegūtā bezriskā reālā diskonta likme tālāk tiek koriģēta attiecībā uz dažādiem naudas ieguldīšanas riskiem. Koriģēšanas pamatā ir pieņēmums, ka ieguldītājiem paralēli eksistē daudzas naudas ieguldīšanas iespējas un, jo riskantāks ir ieguldījums, jo augstākai ir jābūt tā atdevei.

Saskaņā ar vērtēšanas teoriju, atdeve no ieguldītā kapitāla var tikt interpretēta kā sekojošu faktoru summa:

- pamata bezriskā likme,
- ieguldījumu risks,
- specifiskā riska likme, kas ietver ieguldījuma tirgus risku un zemas likviditātes risku,
- diskonta likmes pamatā ir tirgus informācija un to veido riska faktoru summa.

Pamatojoties uz augstāk minēto faktu un apstākļu analīzi, kā arī ņemot vērā vērtējamā īpašuma raksturu un ar tā izmantošanu saistītos riska faktorus, mēs esam nonākuši pie secinājuma, ka ieteicamā naudas plūsmas diskonta likme ir **6,5%**.

Mežaudzes vērtības aprēķins

Mežaudžu tīrās tagadnes vērtības aprēķins un to apsaimniekošanā prognozētās naudas plūsmas (saīsināts uzskaitījums) reālā izteiksmē (šodienas cenās), EUR				
Vald. suga	Melnalksnis	Kopā	Diskonta likme	Naudas plūsmas tagadnes (diskontētā) vērtība
Bonitāte	2.		0.065	
Platība, ha	0.04	0.04	Diskonta faktors	
Gads p.k.				
6	66	66	0.7299	48
Tīrā tagadnes (diskontētā) vērtība, EUR				47

Meža zemes tirgus vērtība tika aprēķināta, atkarībā no koku sugas un bonitātes, diskontējot naudas plūsmu meža zemei, kā arī regulāri analizējot tirgus datus par pārdotajiem īpašumiem, kuros ir tikai neapmežoti izcirtumi. Apkopojot iepriekš minētos rezultātus, tika noteiktas sekojošas 1 ha bāzes vērtības EUR:

Bonitāte	1 - A	1.	2.	3.	4.	5.
Koku suga						
Apse	2400	2100	1950	1500	900	600
Bērzs	2400	2100	1950	1500	900	600
Baltalksnis	2400	2100	1950	1500	900	600
Egle	2400	2100	1950	1500	900	600
Melnalksnis	2400	2100	1950	1500	900	600
Osis	2400	2100	1950	1500	900	600
Ozols	2400	2100	1950	1500	900	600
Priede	2400	2100	1950	1500	900	600

Meža zemes un mežaudzes tirgus vērtības aprēķins

Valdošā suga	Bonitāte	Platība, ha	Meža īpašuma tagadnes vērtība pie normatīvā galvenās cirtes vecuma, EUR		
			audzēm	meža zemei	kopā
Melnalksnis	2.	0.04	47	80	127
	Kopā	0.04	47	80	127
Visas sugas un bonitātes kopā		0.04	47	80	127

Ar ienākumu pieeju noteiktā Objekta daļas – meža zemes ar mežaudzi – kopā 0,04 ha, tirgus vērtība ir 127 EUR.

Lai noteiktu **visa īpašuma** kopējo tirgus vērtību, tika summētas zemes zem apbūves, pārējās zemes un apbūves un meža zemes ar mežaudzi tirgus vērtības:

$$8\,415 \text{ EUR} + 127 \text{ EUR} = 8\,542 \text{ EUR}.$$

Tādējādi noteiktā visa īpašuma tirgus vērtība (noapaļojot) ir 8 500 EUR.

3.5. OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA

Naudas plūsmas diskontēšanas (ienākumu) pieceja tika izmantota īpašuma sastāvā esošā meža tirgus vērtības noteikšanai. Lauksaimniecības zemes novērtēšanai tika izmantota tirgus pieceja.

Ņemot vērā to, ka īpašuma daļu tirgus vērtības noteikšanai par izmantojamu atzīstama tikai viena pieceja, nav nepieciešams veikt atsevišķu iegūto aprēķinu rezultātu izlīdzināšanu un par galīgo Objekta tirgus vērtību atzīstams ar tirgus pieceju un naudas plūsmas diskontēšanu (ienākumu pieceju) iegūtie rezultāti.

Tādējādi Objekta sastāvdaļu tirgus vērtības ir šādas:

Objekta atsevišķo sastāvdaļu (zemes un apbūves) tirgus vērtības noteikšana	
	Tirgus vērtība (noapaļojot), EUR
Zemes tirgus vērtība	8 100
Apbūves tirgus vērtība	300
Mežaudzes tirgus vērtība	100
	8 500

4. SLĒDZIENS

Veicot Objekta novērtējumu, ir noteikta:

tirgus vērtība 2025. gada 20. martā ir
8 500 EUR (astoņi tūkstoši pieci simti eiro),

tai skaitā:

zemes gabala tirgus vērtība 8 100 EUR (astoņi tūkstoši viens simts eiro);
apbūves tirgus vērtība 300 EUR (trīs simti eiro);
mežaudzes tirgus vērtība 100 EUR (simts eiro).

Augstāk minētās vērtības ir labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem.

Sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs
(profesionālās kvalifikācijas sertifikāts nr.26)

Arvīds Badūns
(personiskais paraksts)

5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

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

1. Vērtētāji pieņem, ka īpašuma tiesības un fiziskos parametrus apliecinošie dokumenti ir patiesi.
2. Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā tirgus vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu. Tiek uzskatīts, ka šī informācija ir ticama un pareiza.
3. Īpašuma stāvoklis tika noteikts, apskatot to vizuāli uz vietas, kā arī izmantojot vērtējuma pasūtītāja un citu personu mutiski sniegto informāciju.
4. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kas eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz tirgus vērtību.
5. Aprēķini un prognozes ir pakļauti nenoteiktībai un variācijām, atkarībā no nākotnes notikumiem, ko nevar precīzi paredzēt. Tādējādi aprēķini netiek pasniegti kā rezultāti, kurus būtu jāsasniedz, faktiski sasniegtie rezultāti varētu būtiski atšķirties no plānotajiem.
6. Ir pieņemts, ka nav īpašu stāvokļu, kas pazemina vai paaugstina īpašuma tirgus vērtību, un kas var tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskām izpētes metodēm.
7. 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 novērtētāju un pasūtītāja rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
8. Vērtētāju pienākums nav liecināt tiesas procesā vai būt par lieciniekiem izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar vērtējamo Objektu, ja vien šāda nepieciešamība ar tiem netiek iepriekš īpaši saskaņota.
9. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.
10. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētāji par tiem neatbild.
11. Noteiktās vērtības ir spēkā pie esošajiem LR normatīvajiem aktiem. Šo normatīvo aktu izmaiņu gadījumā noteiktās vērtības var mainīties.

6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manu pārlicērbu un zināšanām:

- tiek uzskatīts, ka faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza,
- secinājumus un aprēķinu rezultātus iespaido tikai atskaites tekstā minētie pieņēmumi un tos ierobežojošie apstākļi,
- tās ir manas personīgās domas, viedokļi un secinājumi,
- man nav pašreizējas vai perspektīvas intereses par vērtējamo īpašumu un man nav personīgu interešu vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kas saistītas ar novērtējamo Objektu,
- mana darba apmaksa nav atkarīga no iepriekš noteiktas vērtības paziņošanas vai vērtību virzīšanas tā, lai tās nāktu par labu klientam, vērtības noteikšanas lieluma, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta vai kāda cita sekojoša notikuma,
- secinājumi tika veikti un šī atskaite sagatavota saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013,
- vērtējamā īpašuma apskati klātienē veica asistents Jānis Girdjuks, pēc kuras tika sastādīta šī atskaite.

Sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs
(profesionālās kvalifikācijas sertifikāts nr.26)

Arvīds Badūns
(personiskais paraksts)

Pielikumi (dokumentu kopijas)

Nodalījuma noraksts

Latgales rajona tiesa

Zilupes pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000614859

Kadastra numurs: 68170010084

Sila iela 21, Zilupe, Ludzas nov.

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 68170010084). Žurn. Nr. 300005375744, lēmums 15.06.2021., tiesnesis Gunārs Siliņš		0.9947 ha
2.1. Būve (kadastra apzīmējums 68170010084001).		
2.2. Būve (kadastra apzīmējums 68170010084002). Žurn. Nr. 300006836634, lēmums 13.05.2024., tiesnesis Gunārs Siliņš		

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Latvijas valsts Finanšu ministrija, reģistrācijas numurs 90000014724 personā. 1.2. Pamats: 2021.gada 1.jūnija uzziņa par valstij piekļauto zemes gabalu Nr.38-2/9-3/3046. Žurn. Nr. 300005375744, lēmums 15.06.2021., tiesnesis Gunārs Siliņš 2.1. Pamats būvju pievienošanai : 2023.gada 12.janvāra Rīgas pilsētas tiesas spriedums lietā Nr.C30562922, 2023.gada 12.aprīļa akts Nr. 2710R/23. Žurn. Nr. 300006836634, lēmums 13.05.2024., tiesnesis Gunārs Siliņš	1	

III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu	Platība, lielums
1.1. Atzīme - uz zemes vienības atrodas zemes īpašniekam nepiederošas būves. Žurn. Nr. 300005375744, lēmums 15.06.2021., tiesnesis Gunārs Siliņš Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300006836634)	

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.300005375744, 10.06.2021). Pamats: 2024.gada 9.maija nostiprinājuma lūgums Nr.2/9-3/3575. Žurn. Nr. 300006836634, lēmums 13.05.2024., tiesnesis Gunārs Siliņš	

Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.

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

Informācijas prasītājs: Zane Spole. Pieprasījums izdarīts 13.03.2025 15:24:14.

Maksa par informāciju fiksēta Jūsu rēķinā.

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

LATVIJAS REPUBLIKA

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 6817 001 0084

Adrese: Sila iela 21, Zilupe, Zilupes novads

Plāns izgatavots pamatojoties uz Ministru kabineta 2010.gada 31.maija rīkojumu Nr.297 "Par zemes vienību piederību vai piekritību valstij un nostiprināšanu zemesgrāmatā uz valsts vārda attiecīgās ministrijas vai valsts akciju sabiedrības "Privatizācijas aģentūra" personā" (11.pielikums, 2580. punkts) un Ministru kabineta 2013.gada 16.aprīļa rīkojumu Nr.158 "Grozījumi Ministru kabineta 2010.gada 31.maija rīkojumā Nr.297 "Par zemes vienību piederību vai piekritību valstij un nostiprināšanu zemesgrāmatā uz valsts vārda attiecīgās ministrijas vai valsts akciju sabiedrības "Privatizācijas aģentūra" personā".

Robežas uzmērītas: 2021.gada 09.aprīlī

Plāna mērogs 1: 1000

Zemes vienības platība: 0.9947ha



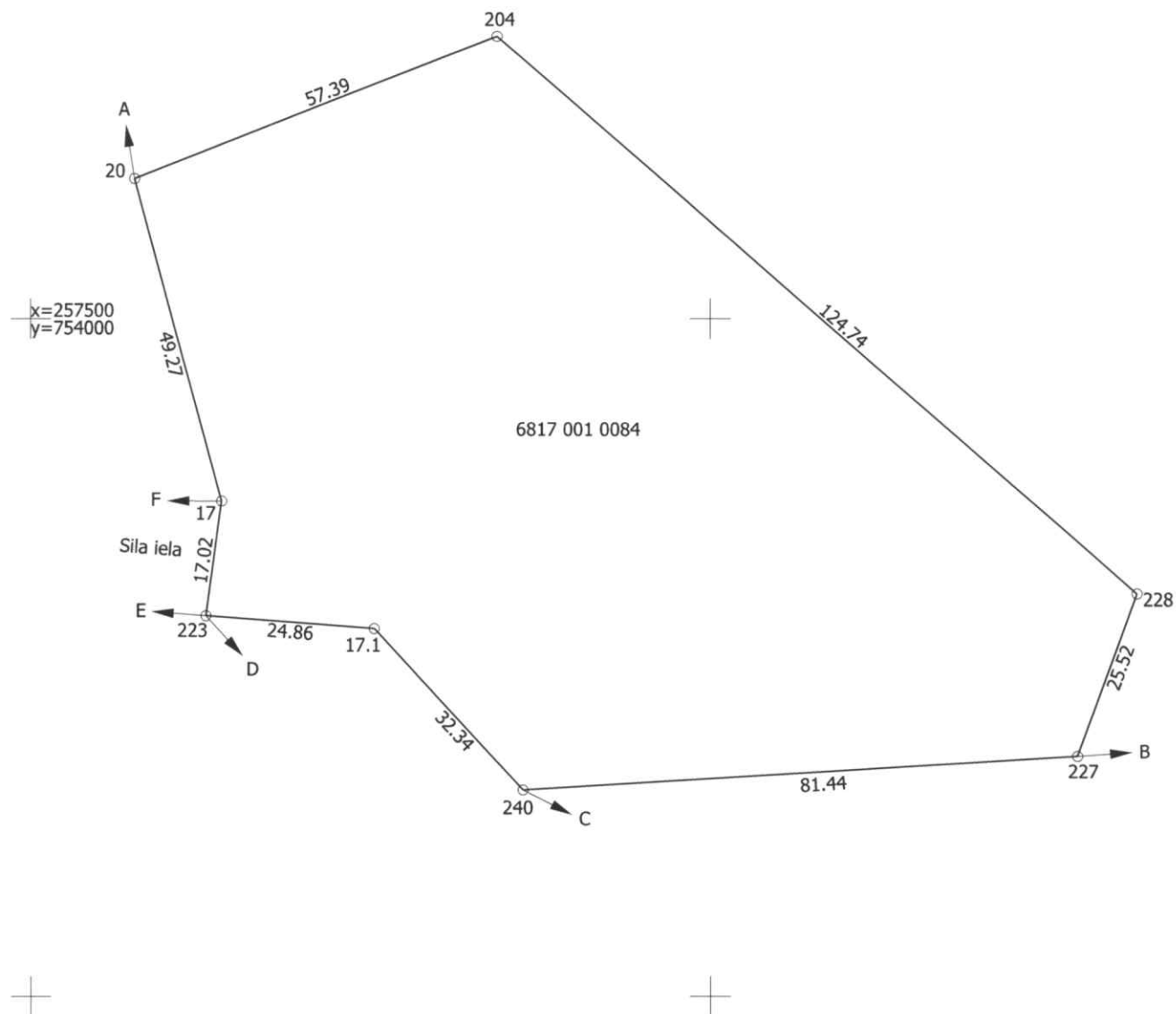
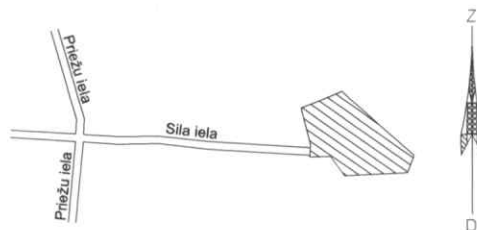
SIA "GEO OK" valdes loceklis	Vladislavs Simonovs	12.04.2021
Ierosinātājs ir informēts par kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.	VAS „Valsts nekustamie īpašumi” Nekustamā īpašuma formēšanas un reģistrācijas daļas vecākā nekustamā īpašuma lietu speciāliste Skaidrīte Kalķe	12.04.2021

ZEMES VIENĪBA UZMĒRĪTA

LKS-92 TM

Mēroga koeficients: 1.000391

ZEMES VIENĪBAS IZVIETOJUMA SHĒMA



Robežojošo zemes vienību saraksts:

- no A līdz B: 6817 001 0140 - Muižas iela 9, Zilupe, Zilupes nov.
- no B līdz C: 6817 001 0162 - Sila iela 16, Zilupe, Zilupes nov.
- no C līdz D: 6817 001 0124 - Stacijas iela 2, Zilupe, Zilupes nov.
- no D līdz E: 6817 001 0161 - Sila iela 12, Zilupe, Zilupes nov.
- no E līdz F: 6817 001 0204
- no F līdz A: 6817 001 0126 - Sila iela 19, Zilupe, Zilupes nov.

Plāna mērogs 1: 1000

Zemes vienības platība: 0.9947ha

Mērnieks Dimitrijs Kirčenko (sert.Nr.CB0011, derīgs no 11.10.2019 līdz 20.12.2025)
apliecina, ka plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra
noteikumiem Nr. 1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"

Dimitrijs Kirčenko

12.04.2021

LATVIJAS REPUBLIKA

SITUĀCIJAS PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 6817 001 0084

Adrese: Sila iela 21, Zilupe, Zilupes novads

Situācijas elementi uzmērīti: 2021.gada 09.aprīlī

Plāna mērogs 1: 1000

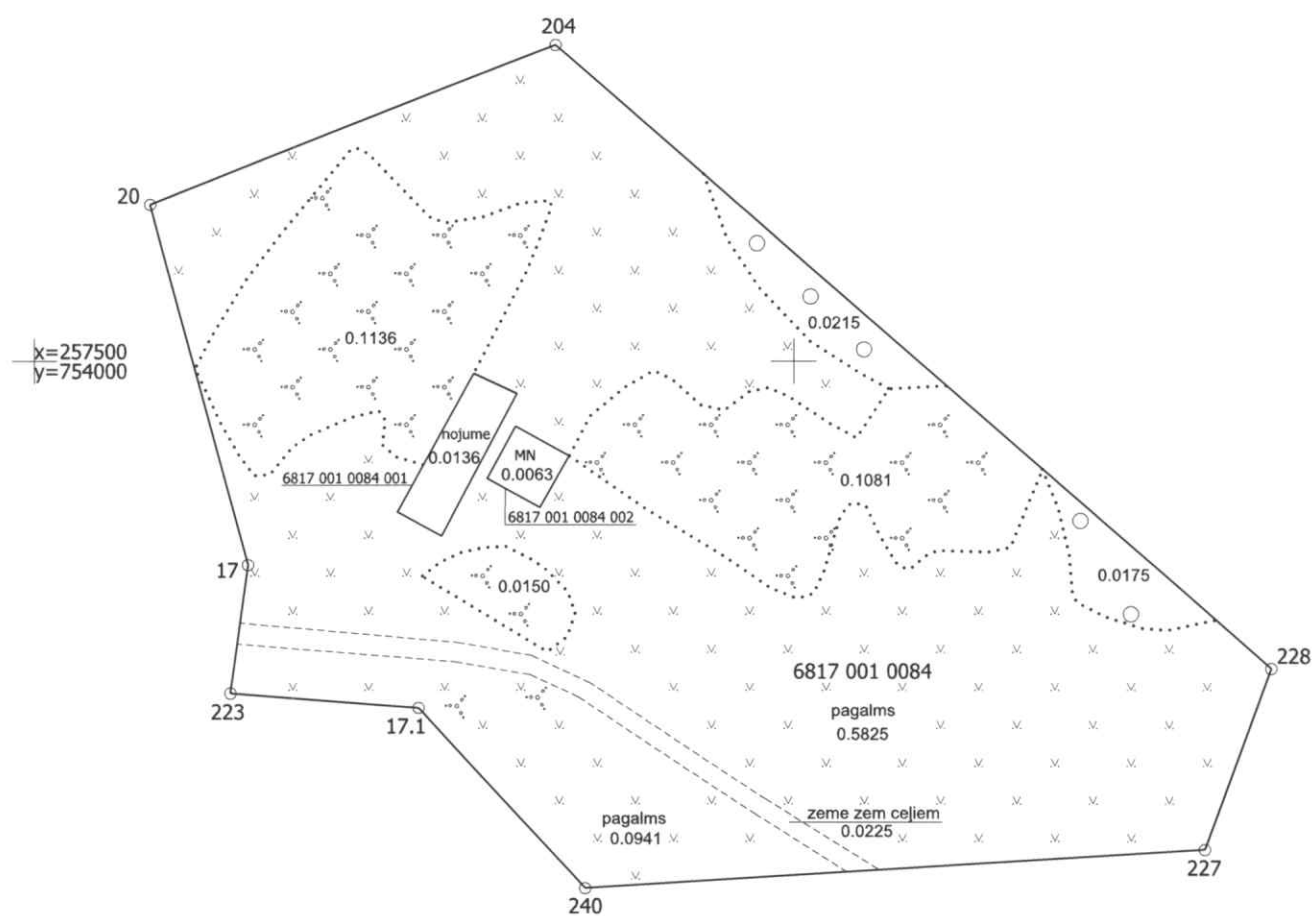
Zemes vienības platība: 0.9947ha



SIA "GEO OK" valdes loceklis	Vladislavs Simonovs	12.04.2021
Ierosinātājs ir informēts par kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.	VAS „Valsts nekustamie īpašumi” Nekustamā īpašuma formēšanas un reģistrācijas daļas vecākā nekustamā īpašuma lietu speciāliste Skaidrīte Kalķe	12.04.2021

ZEMES LIETOŠANAS VEIDU EKSPLIKĀCIJA

Zemes vienības platība ha	ZEMES LIETOŠANAS VEIDU EKSPLIKĀCIJA													
	Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	tajā skaitā				Meži	Krūmāji	Purvi	Ūdens objektu zeme	tajā skaitā		Zeme zem ēkām un pagalmiem	Zeme zem ceļiem	Pārējās zemes
		Arauzeme	Augļu dārzi	Plāvas	Gaiības					zem ūdeņiem	zem zivju dīķiem			
0.9947	—	—	—	—	—	0.0390	0.2367	—	—	—	—	0.6965	0.0225	—



Plāna mērogs 1: 1000

Mērnieks Dimitrijs Kirčenko (sert.Nr.CB0011, derīgs no 11.10.2019 līdz 20.12.2025)
apliecina, ka plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra
noteikumiem Nr. 1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"

Dimitrijs Kirčenko

12.04.2021

LATVIJAS REPUBLIKA

APGRŪTINĀJUMU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 6817 001 0084

Adrese: Sila iela 21, Zilupe, Zilupes novads

Apgrūtinājumu saraksts:

1.	7312050500 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu transformatoru apakšstaciju - 0.0001ha
2.	7312030501 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar stratēģiskas (valsts) nozīmes un reģionālas nozīmes dzelzceļa infrastruktūrā ietilpstošajiem sliežu ceļiem, izņemot tiem piegulošos vai ar tiem saistītos staciju sliežu ceļus, speciālās nozīmes sliežu ceļus, pievedceļus un strupceļus pilsētās un ciemos - 0.3604ha
3.	7316120300 - pierobeža - 0.9947ha

Apgrūtinājumu plāns izgatavots: 2021.gada 12.aprīlī

Plāna mērogs 1: 1000

Zemes vienības platība: 0.9947ha

Saskaņoja: Zilupes novada pašvaldības domes zemes lietu speciāliste		paraksts	Marija Meikšāne	12.04.2021
SIA "GEO OK" valdes loceklis			Vladislavs Simonovs	12.04.2021
Ierosinātājs ir informēts par kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.			VAS „Valsts nekustamie īpašumi” Nekustamā īpašuma formēšanas un reģistrācijas daļas vecākā nekustamā īpašuma lietu speciāliste Skaidrīte Kalķe	12.04.2021

VALSTS ZEMES DIENESTS

ĒKAS KADASTRĀLĀS UZMĒRĪŠANAS LIETA

Būves kadastra apzīmējums:.....68170010084001
Nosaukums:.....Nojume
Adrese:.....Sila iela 21, Zilupe, Ludzas nov.
Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....12.03.2024

Izdrukas ID: 390002744631	Izdrukas datums: 19.03.2024	1 no 3
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:
Nav – Kadastra informācijas sistēmā dati nav reģistrēti; Nereģistrē – atbilstoši normatīvajiem aktiem dati netiek reģistrēti

Ēkas kadastrālās uzmērīšanas lieta

1. Kadastra objekta identifikators

1.1. Būves kadastra apzīmējums:.....68170010084001

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

10. Būves pamatdati

10.1. Būves kadastra apzīmējums:.....68170010084001

10.1.1. Adrese:.....Sila iela 21, Zilupe, Ludzas nov.

10.1.2. Nosaukums:.....Nojume

10.1.3. Galvenais lietošanas veids:.....1274 - Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas

10.1.4. Kopējā platība (m²):.....186.5

10.1.5. Apbūves laukums (m²):.....187.2

10.1.6. Virszemes stāvu skaits:.....1

10.1.7. Pazemes stāvu skaits:.....0

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

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

10.1.10. Eksploatācijas uzsākšanas gads:.....2020

10.1.11. Nolietojums (%):.....31

10.1.12. Nolietojuma aprēķina datums:.....19.03.2024

10.1.13. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....12.03.2024

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

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

10.1.16. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:.....
68170010084

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

10.1.18. Dati par būves atzīmēm nav reģistrēti.

11. Būves tips

11.1. Būves kadastra apzīmējums:.....68170010084001

Tipa kods	Tipa nosaukums
12740204	Nojumes ar metāla vai mūra balstiem un pamatnes cieto segumu

12. Būves konstruktīvie elementi

12.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 68170010084001 konstruktīvie elementi:

Nosaukums	Konstrukcijas veids	Materiāls	Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i)	Eksploatācijas uzsākšanas gads	Nolietojums (%)
Pamati	Nav	Dzelzsbetona bloki, monolītais dzelzsbetons (stabveida)	Nav	2020	31
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Nav	Metāla karkasa konstrukcijas	Nav	2020	31
Jumta nesošā konstrukcija	Nav	Koks	Nav	2020	31
Jumta segums	Nav	Azbestcimenta loksnes	Nav	2020	31

13. Būves apjoma rādītāji

13.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 68170010084001 apjoma rādītāji:

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/ elementa kods	Tipa/ elementa nosaukums
Apbūves laukums	Nav	187.2 apbūves laukuma kv.m.	Nav	Nav
Kopējā platība	Nav	186.5 kv.m.	Nav	Nav
Augstums	Nav	8.6 m	Nav	Nav
Būvtilpums	Nav	0 kub.m.	Nav	Nav

14. Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

14.1. Būve ar kadastra apzīmējumu.....68170010084001

Izdrukas ID: 390002744631	Izdrukas datums: 19.03.2024	2 no 3
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

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

14.1.1. Kopējā platība (m²).....	186.5
14.1.1.1. Lietderīgā platība (m²).....	186.5
14.1.1.1.1. Dzīvokļu kopējā platība (m²).....	0
14.1.1.1.1.1. Dzīvokļu platība (m²).....	0
14.1.1.1.1.1.1. Dzīvojamā platība (m²).....	0
14.1.1.1.1.1.2. Dzīvokļu palīgtelpu platība (m²).....	0
14.1.1.1.1.2. Dzīvokļu ārtelpu platība (m²).....	0
14.1.1.1.2. Nedzīvojamo telpu platība (m²).....	186.5
14.1.1.1.2.1. Nedzīvojamo iekštelpu platība (m²).....	0
14.1.1.1.2.2. Nedzīvojamo ārtelpu platība (m²).....	186.5
14.1.1.2. Koplietošanas palīgtelpu platība (m²).....	0
14.1.1.2.1. Koplietošanas iekštelpu platība (m²).....	0
14.1.1.2.2. Koplietošanas ārtelpu platība (m²).....	0

16. Telpu grupas pamatdati

16.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....	68170010084001001
16.1.1. Adrese:.....	Nav
16.1.2. Nosaukums:.....	Nojume
16.1.3. Lietošanas veids:.....	1274 - Cita, iepriekš neklasificēta, telpu grupa
16.1.4. Stāvs (stāvi), kurā atrodas telpu grupa:.....	1
16.1.5. Telpu skaits:.....	1
16.1.6. Kopējā platība (m²):.....	186.5
16.1.7. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....	12.03.2024
16.1.8. Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i):.....	Nav
16.1.9. Telpu grupa ietilpst dzīvokļa īpašumā ar kadastra numuru:.....	Nav
16.1.10. Telpu grupa ietilpst būvē ar kadastra apzīmējumu:.....	68170010084001
16.1.11. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:.....	68170010084

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

17.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....	68170010084001001
--	-------------------

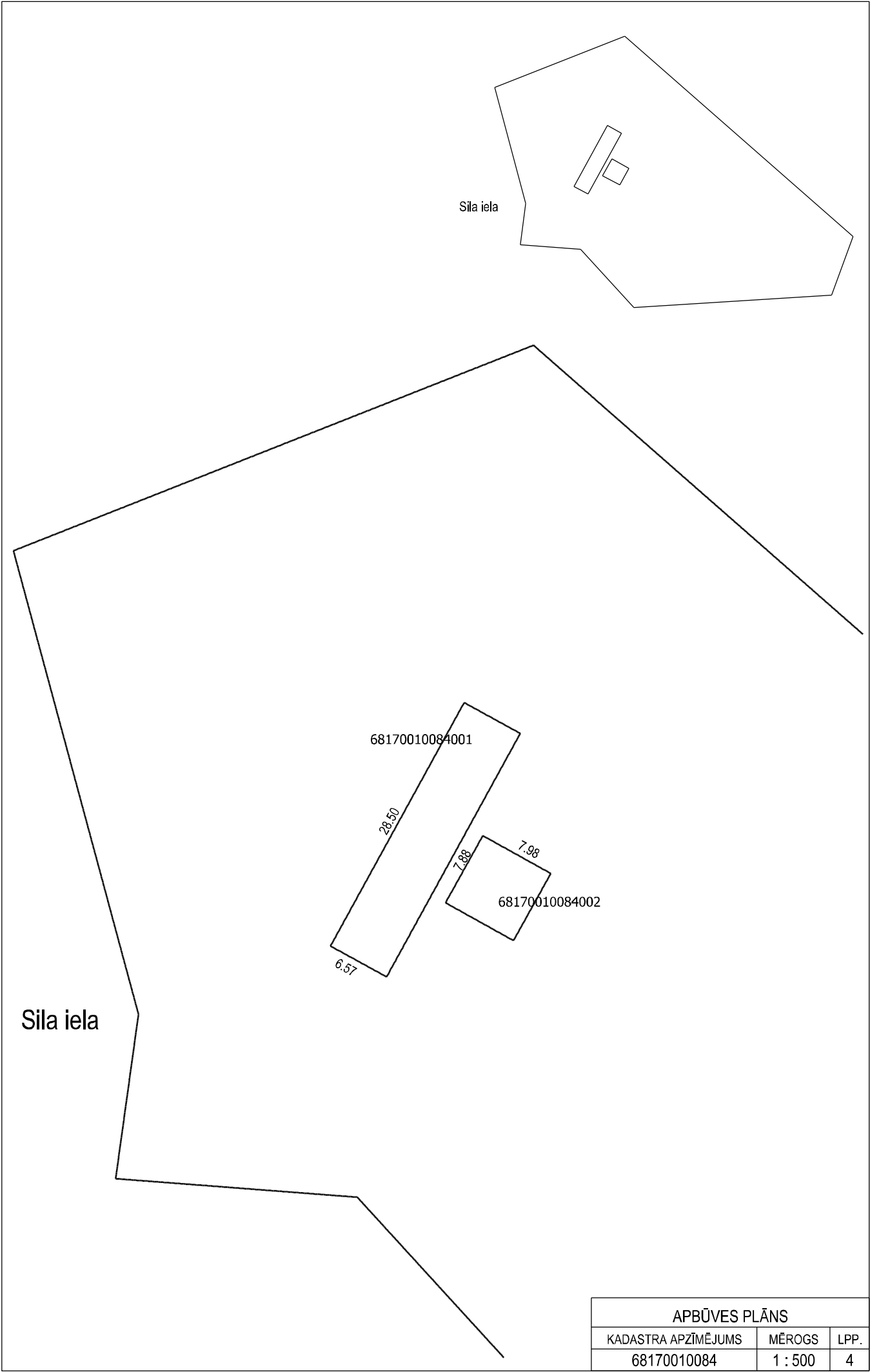
Numurs	Nosaukums	Veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (m²)	Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Ārtelpa	5 - Nedzīvojamā ārtelpa	1	6.95	5.5	8.4	186.5	Nav

18. Labiekārtojumi

18.1. Būves kadastra apzīmējums:.....	68170010084001
---------------------------------------	----------------

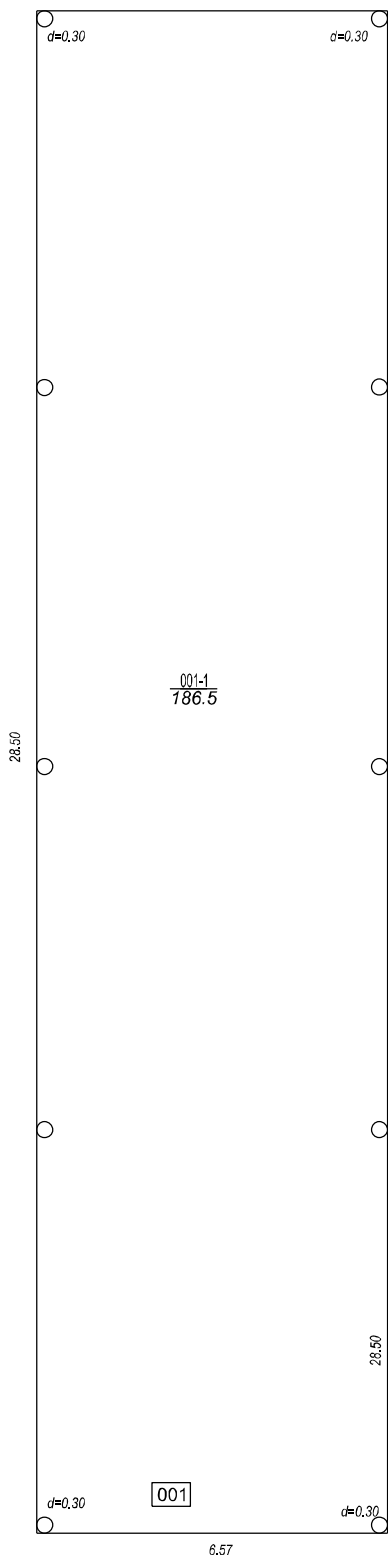
Reģistrētie labiekārtojumi		Noteikšanas veids (ja ir)	Apjoms (ja ir)
Vēdināšana. Dabiskā		Apvidū ir konstatēts	

18.1.1. Labiekārtojumu datums:	12.03.2024
--------------------------------------	------------



APBŪVES PLĀNS

KADASTRA APZĪMĒJUMS	MĒROGS	LPP.
68170010084	1 : 500	4



STĀVA PLĀNS			
KADASTRA APZĪMĒJUMS	STĀVS	MĒROGS	LPP.
68170010084001	1	1 : 100	5



VALSTS ZEMES DIENESTS

ĒKAS KADASTRĀLĀS UZMĒRĪŠANAS LIETA

Būves kadastra apzīmējums:.....68170010084002
Nosaukums:.....Palīgēka
Adrese:.....Sila iela 21, Zilupe, Ludzas nov.
Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....12.03.2024

Izdrukas ID: 390002744645	Izdrukas datums: 19.03.2024	1 no 3
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:
Nav – Kadastra informācijas sistēmā dati nav reģistrēti; Nereģistrē – atbilstoši normatīvajiem aktiem dati netiek reģistrēti

Ēkas kadastrālās uzmērīšanas lieta

1. Kadastra objekta identifikators

1.1. Būves kadastra apzīmējums:.....68170010084002

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

10. Būves pamatdati

10.1. Būves kadastra apzīmējums:.....68170010084002

10.1.1. Adrese:.....Sila iela 21, Zilupe, Ludzas nov.

10.1.2. Nosaukums:.....Palīgēka

10.1.3. Galvenais lietošanas veids:.....1274 - Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas

10.1.4. Kopējā platība (m²):.....52.7

10.1.5. Apbūves laukums (m²):.....62.9

10.1.6. Virszemes stāvu skaits:.....1

10.1.7. Pazemes stāvu skaits:.....0

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

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

10.1.10. Eksploatācijas uzsākšanas gads:.....2020

10.1.11. Nolietojums (%):.....67

10.1.12. Nolietojuma aprēķina datums:.....19.03.2024

10.1.13. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....12.03.2024

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

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

10.1.16. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:.....
68170010084

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

10.1.18. Dati par būves atzīmēm nav reģistrēti.

11. Būves tips

11.1. Būves kadastra apzīmējums:.....68170010084002

Tipa kods	Tipa nosaukums
12740201	Kūtis ar kopējo platību līdz 60 m ² (ieskaitot), saimniecības ēkas, pagrabi un sabiedriskās tualetes

12. Būves konstruktīvie elementi

12.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 68170010084002 konstruktīvie elementi:

Nosaukums	Konstrukcijas veids	Materiāls	Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i)	Eksploatācijas uzsākšanas gads	Nolietojums (%)
Pamati	Nav	Monolītais dzelzsbetons, betons (plātne, lentveida)	Nav	2020	61
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Nav	Ķieģeļu mūris 1,5 līdz 2,5 ķieģeļu biezumā	Nav	2020	61
Pārsegumi	Nav	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	Nav	2020	81

13. Būves apjoma rādītāji

13.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 68170010084002 apjoma rādītāji:

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/ elementa kods	Tipa/ elementa nosaukums
Apbūves laukums	Nav	62.9 apbūves laukuma kv.m.	Nav	Nav
Kopējā platība	Nav	52.7 kv.m.	Nav	Nav
Augstums	Nav	3 m	Nav	Nav
Būvtilpums	Nav	176 kub.m.	Nav	Nav

14. Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

14.1. Būve ar kadastra apzīmējumu.....68170010084002

14.1.1. Kopējā platība (m²).....52.7

14.1.1.1. Lietderīgā platība (m²).....52.7

Izdrukas ID: 390002744645	Izdrukas datums: 19.03.2024	2 no 3
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

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

14.1.1.1.1. Dzīvokļu kopējā platība (m²).....	0
14.1.1.1.1.1. Dzīvokļu platība (m²).....	0
14.1.1.1.1.1.1. Dzīvojamā platība (m²).....	0
14.1.1.1.1.2. Dzīvokļu palīgtelpu platība (m²).....	0
14.1.1.1.2. Dzīvokļu ārtelpu platība (m²).....	0
14.1.1.2. Nedzīvojamo telpu platība (m²).....	52.7
14.1.1.2.1. Nedzīvojamo iekštelpu platība (m²).....	23.2
14.1.1.2.2. Nedzīvojamo ārtelpu platība (m²).....	29.5
14.1.2. Koplietošanas palīgtelpu platība (m²).....	0
14.1.2.1. Koplietošanas iekštelpu platība (m²).....	0
14.1.2.2. Koplietošanas ārtelpu platība (m²).....	0

16. Telpu grupas pamatdati

16.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....	68170010084002001
16.1.1. Adrese:.....	Nav
16.1.2. Nosaukums:.....	Palīgēka
16.1.3. Lietošanas veids:.....	1274 - Cita, iepriekš neklasificēta, telpu grupa
16.1.4. Stāvs (stāvi), kurā atrodas telpu grupa:.....	1
16.1.5. Telpu skaits:.....	2
16.1.6. Kopējā platība (m²):.....	52.7
16.1.7. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....	12.03.2024
16.1.8. Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i):.....	Nav
16.1.9. Telpu grupa ietilpst dzīvokļa īpašumā ar kadastra numuru:.....	Nav
16.1.10. Telpu grupa ietilpst būvē ar kadastra apzīmējumu:.....	68170010084002
16.1.11. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:.....	68170010084

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

17.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....	68170010084002001
--	-------------------

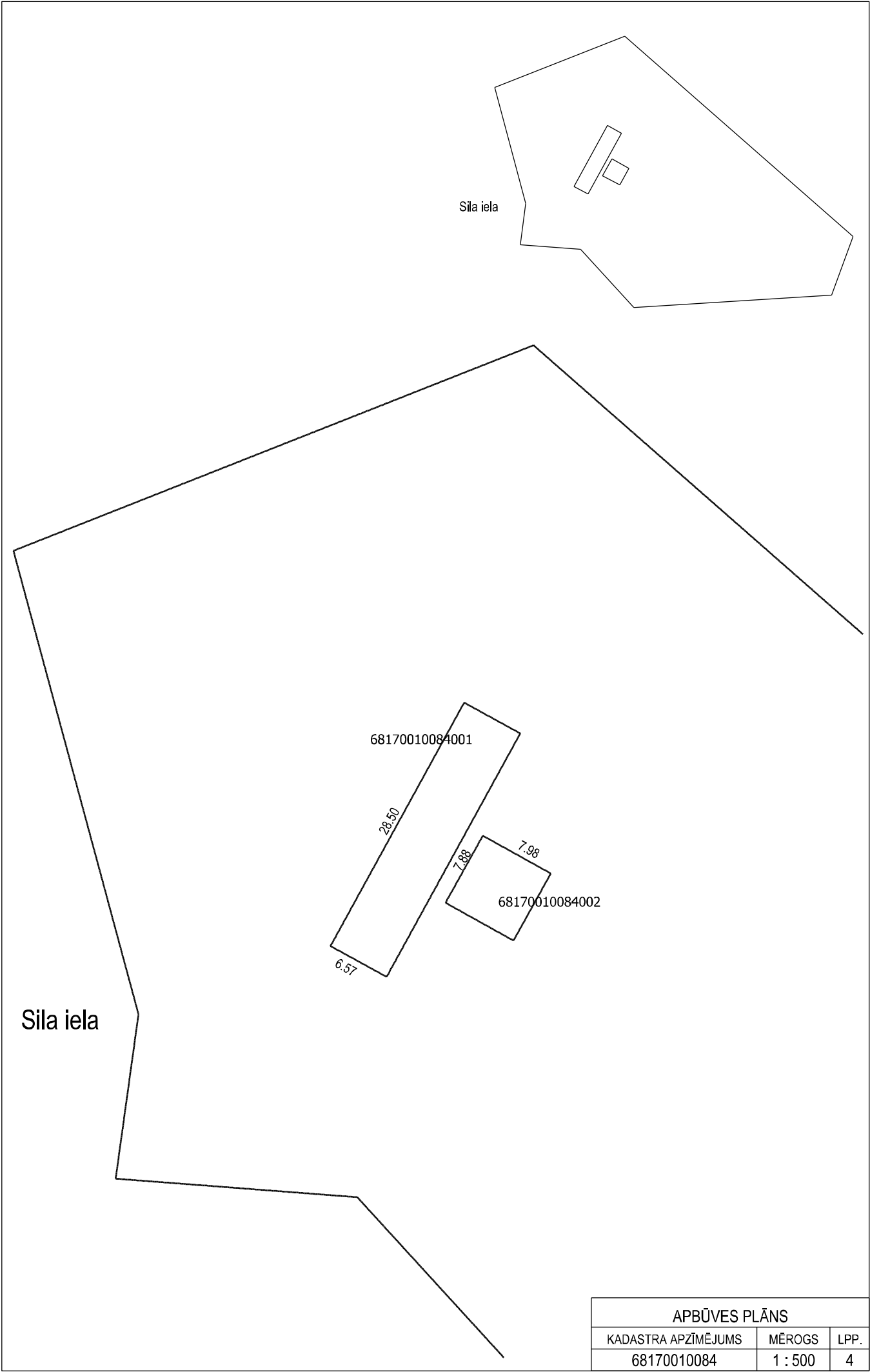
Numurs	Nosaukums	Veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (m²)	Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Iekštelpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.5	2.5	2.5	23.2	Nav
2	Ārtelpa	5 - Nedzīvojamā ārtelpa	1	2.5	2.5	2.5	29.5	Nav

18. Labiekārtojumi

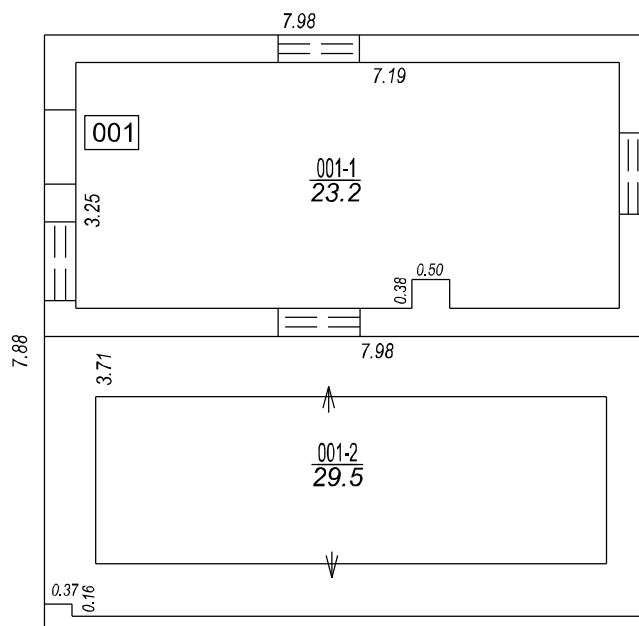
18.1. Būves kadastra apzīmējums.....	68170010084002
--------------------------------------	----------------

Reģistrētie labiekārtojumi	Noteikšanas veids (ja ir)	Apjoms (ja ir)
Vēdināšana. Dabiskā	Apvidū ir konstatēts	

18.1.1. Labiekārtojumu datums:	12.03.2024
--------------------------------------	------------



APBŪVES PLĀNS		
KADASTRA APZĪMĒJUMS	MĒROGS	LPP.
68170010084	1 : 500	4



STĀVA PLĀNS			
KADASTRA APZĪMĒJUMS	STĀVS	MĒROGS	LPP.
68170010084002	1	1 : 100	5



Dokumentam ir informatīvs raksturs

Ludzas novads

Zilupe

Zemes īpašums: -

Kadastra Nr.68170010084

Meža un meža zemes novērtējums zemes kadastrālās vērtības un mežaudzes vērtības noteikšanai 2024. gadā

Zemes gabals		Meža platība									
Kadastra apzīmējums	Kopplatība (ha)	Meža Platība (ha)	Ballhektāru summa	tai skaitā					Mežaudzes		
				Jaunaudzes			Ar nodokli apliekamās				
				Platība (ha)	Ballhektāru summa	Ballhektāru summas mazin.	Platība (ha)	Ballhektāru summas mazin.	Platība (ha)	Pilna vērtība EUR	Izpirkšanas vērtība EUR
68170010084	0,99	0,04	2	0	0	0	0,04	1	0,04	15	15
Kopā	0,99	0,04	2	0	0	0	0,04	1	0,04	15	15

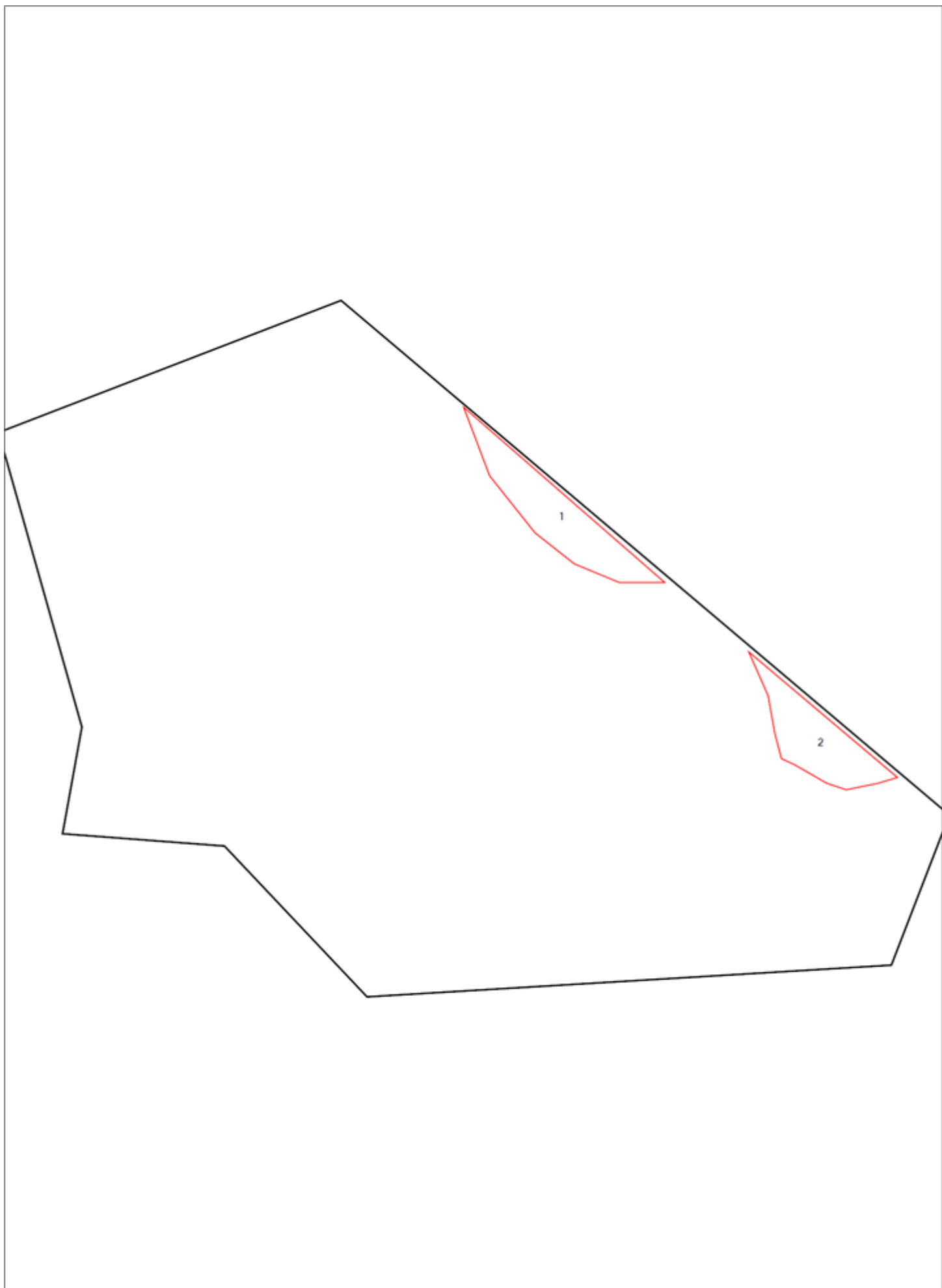
Datums: 23.05.2024

Novērtējums sagatavots saskaņā ar:
Ministru kabineta noteikumiem Nr.103 "Kadastrālās vērtēšanas noteikumi";
Ministru kabineta noteikumiem Nr.76 "Kārtība, kādā ar nekustamā īpašuma nodokli neapliek zemi, kura aizņem atjaunotās vai ieaudzētās mežaudzes";
Ministru kabineta noteikumiem Nr.647 "Mežaudzes novērtēšanas kārtība";
Meža valsts reģistrā esošo informāciju.

Nogabalu raksturojošie rādītāji

Īpašuma kadastra apzīmējums- 68170010084

Kvartāls/ nogabals	Ģeo platība, ha	Meža zemes veids	Meža tips	Nogabala apraksts	Izcelšanās	Valdošā koku suga				Mežaudze			
						bonitāte	vid. augstums	vid. scaurmērs	vecums	biezība	Šķērslauk. m2/ha	kokus. gab/ha	krāja m3/ha
Zemes vienība 68170010084			inv. veikta 2023. gadā			Īpašums - 68170010084 - -							
						Saimniecība: -							
1. kvartāls													
1	0.02	Mežaudze	Kp	8M66 2M46	D	II	21	26	66	7	21		206
				Aizs.paz.- 4004000000050 Aizsargjoslas/Meži pilsētu administr_robežās/Meži pilsētu administr_robežās 0.02									
				Platību sadalījums: t.sk. mežs 0.02 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0 ha									
2	0.02	Mežaudze	Kp	9M66 1Ba46	D	II	22	26	66	7	22		225
				Aizs.paz.- 4004000000050 Aizsargjoslas/Meži pilsētu administr_robežās/Meži pilsētu administr_robežās 0.02									
				Platību sadalījums: t.sk. mežs 0.02 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0 ha									
Kopā platība kvartālā (ha):			0.04	Platību sadalījums: t.sk. mežs 0.04 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0 ha									
Kopā platība kadastrā (ha):			0.04	Platību sadalījums: t.sk. mežs 0.04 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0 ha									
Pavisam kopā (ha):			0.04	Platību sadalījums: t.sk. mežs 0.04 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0 ha									



Zemes vienība: 68170010084 Mērogs: 1:689



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

13.05.2024. Nr.3.1.1.8/2024/772-N

VALSTS NEKUSTAMIE

uz 08.05.2024. ar Nr.2/9-3/3556

ĪPAŠUMI VAS

Talejas ielā 1, Rīgā, LV-1926

e:pasts: vni@vni.lv

Par informācijas sniegšanu

Izskatot uz Jūsu 08.05.2024.elektroniski parakstītu iesniegumu, kas Ludzas novada pašvaldībā reģistrēts 08.05.2024. ar Nr.3.1.1.8/2024/1532-S, par zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 68170010084 Sila ielā 21, Zilupe, 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 un vai nekustamam īpašumam ir nodrošināta piekļūšana no koplietošanas ielas, Ludzas novada pašvaldība informē, ka:

1) zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 68170010084 Sila ielā 21, Zilupe, Ludzas nov. saskaņā ar Zilupes novada teritorijas plānojumu 2013.-2025.gadam, kurš apstiprināts ar Zilupes novada domes 2013.gada 25.aprīļa sēdes lēmumu (protokols Nr.4.3.&) „Zilupes novada teritorijas plānojuma 2013.-2025.gadam. Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi un Grafiskā daļa”, ir Tehniskās apbūves teritorija (TA);

2) uz zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 68170010084 Sila ielā 21, Zilupe, Ludzas nov. neattiecas likuma “Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 21.panta otrajā daļā noteiktie ierobežojumi;

3) zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 68170010084 Sila ielā 21, Zilupe, Ludzas nov. neatrodas degradētā teritorijā;

4) nekustamam īpašumam ar kadastra numuru 68170010084 Sila ielā 21, Zilupe, Ludzas nov. ir nodrošināta piekļūšana no koplietošanas ielas.

Ludzas novada pašvaldības izpilddirektors

S.Jakovļevs

Kušners, 26475315



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
68170010084	-	0.9947 ha	100000614859	-	Zīlupe, Ludzas novads

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	4347	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	4784	01.02.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)
Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā	4361	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu . Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa
Universālais īpašuma novērtējums Kadastrā	4798	01.02.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8) . Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
68170010084	1/1	Sīla iela 21, Zīlupe, Ludzas nov., LV-5751

Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.9947
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.9947
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:	0.0390
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.2367
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:	0.6965
Zemes zem ceļiem platība:	0.0225
Pārējās zemes platība:	0.0000

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve	1001	0.9947	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	7316120300	pierobeža	0.9947	ha
-	01.02.2025	7312070301	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap navigācijas tehnisko līdzekli, kas paredzēts valsts aizsardzības vajadzībām	0.9947	ha

Būves

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
68170010084001	1/1	Sila iela 21, Zilupe, Ludzas nov., LV-5751

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	186.5
Nosaukums:	Nojume
Galvenais lietošanas veids:	1274 - Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas
Būves tips:	12740204 - Nojumes ar metāla vai mūra balstiem un pamatnes cieto segumu
Uzbūvēšanas gads:	2020
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	12.03.2024

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	1
Vīrszemes stāvu skaits:	1
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums:	V2 - Ēka labā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	19.03.2024

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
68170010084001001	-

Nosaukums:	Nojume
Lietošanas veids:	1274 - Cita, iepriekš neklasificēta, telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	1
Ēkas apsekošanas datums:	12.03.2024
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Telpas

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Ārtelpa	Nedzīvojamā ārtelpa	1	6.95	5.5	8.4	186.5	-

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	187.2 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	0.0 kub.m.	-	-
Augstums	-	8.6 m	-	-

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Dzelzsbetona bloki, monolītais dzelzsbetons (stabveida)	2020
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Metāla karkasa konstrukcijas	2020

Jumta nesošā konstrukcija	Koks	2020
Jumta segums	Azbestcements loksnes	2020

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Vēdināšana. Dabiskā		Apvidū ir konstatēts

Datums:	12.03.2024
---------	------------

68170010084002	1/1	Sila iela 21, Zilupe, Ludzas nov., LV-5751
----------------	-----	--

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	52.7
Nosaukums:	Palīgēka
Galvenais lietošanas veids:	1274 - Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas
Būves tips:	12740201 - Kūtis ar kopējo platību līdz 60 m2 (ieskaitot), saimniecības ēkas, pagrabi un sabiedriskās tualetes
Uzbūvēšanas gads:	2020
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	12.03.2024

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	1
Virszemes stāvu skaits:	1
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums:	V4 - Ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	19.03.2024

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
68170010084002001	-
Nosaukums:	Palīgēka
Lietošanas veids:	1274 - Cita, iepriekš neklasificēta, telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	2
Ēkas apsekošanas datums:	12.03.2024
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Telpas

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Iekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.5	2.5	2.5	23.2	-
2	Ārtelpa	Nedzīvojamā ārtelpa	1	2.5	2.5	2.5	29.5	-

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Būvtilpums	-	176.0 kub.m.	-	-
Augstums	-	3.0 m	-	-
Apbūves laukums	-	62.9 apbūves laukuma kv.m.	-	-

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Monolītais dzelzsbetons, betons (plātne, lentveida)	2020
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Ķieģeļu mūris 1,5 līdz 2,5 ķieģeļu biezumā	2020
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	2020

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Vēdināšana. Dabiskā		Apvidū ir konstatēts
Datums:	12.03.2024	

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