

Nekustamā īpašuma



**Zaļā ielā 27, Kārsavā,
Ludzas novadā, LV-5717**

Tirgus vērtības aprēķins

2025.gads
Rīga

Valsts akciju sabiedrība "Valsts nekustamie īpašumi"

2025.gada 25.novembris

Par nekustamā īpašuma

Zaļā iela 27, Kārsava, Ludzas novads, LV-5717

tirgus vērtības aprēķināšanu

Pamatojoties uz Jūsu lūgumu, mēs apskatījām augstāk minēto īpašumu, tā apkārtni un izanalizējām mums pieejamo informāciju, kas varētu ietekmēt nekustamā īpašuma vērtību.

Izpētes nolūks bija noteikt nekustamā īpašuma tirgus vērtību. Novērtējamais nekustamais īpašums sastāv no **zemes gabala 2036 m²** platībā (kadastra apzīmējums 6809 002 0335) un būve ar **69,2 m²** platību (kadastra apzīmējums 6809 002 0335 001), kura īpašuma tiesības reģistrētas **Kārsavas pilsētas zemesgrāmatas nodaļums Nr.100000604900** ar kadastra Nr. **6809 002 0335**.

Veicot informācijas analīzi, tika ņemts vērā, ka novērtējuma mērķis ir **nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamai atsavināšanai organizējot izsoli**.

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. (LVS 401:2013, p.2.1.11.)

Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta **2025.gada 21.novembrī**.

Atbilstoši vērtības definīcijai, kā arī balstoties uz informāciju, ko satur šis ziņojums, mūsu zināšanām un pieredzi, mūsu viedoklis ir sekojošs:

Nekustamā īpašuma **tirgus vērtība** apskates datumā noapaļojot ir:

2'100,- EUR
(Divi tūkstoši viens simts euro)

Veicot aprēķinus, mēs ņēmām vērā tādas vērtību ietekmējošus faktorus kā rajons, apkārtni, attīstības tendences, līdzīgi pārdošanas darījumi, kā arī citi faktori, kas varētu ietekmēt apskatāmā īpašuma tirgus vērtību. Izmantotās informācijas precizitāte un patiesums iespēju robežās ir pārbaudīta, bet nevar tikt garantēta.

Mēs apliecinām, ka personas, kas parakstījušas ziņojumu, kā arī citi uzņēmuma darbinieki nav finansiāli ieinteresēti vai kādā citādā veidā ieinteresēti neobjektīvi atspoguļot tirgus vērtību, un ka arī mūsu atalgojums nav atkarīgs no novērtējuma summas.

Ar cieņu,

Pēteris Strautmanis

SIA VCG Ekspertu grupa valdes priekšsēdētājs

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

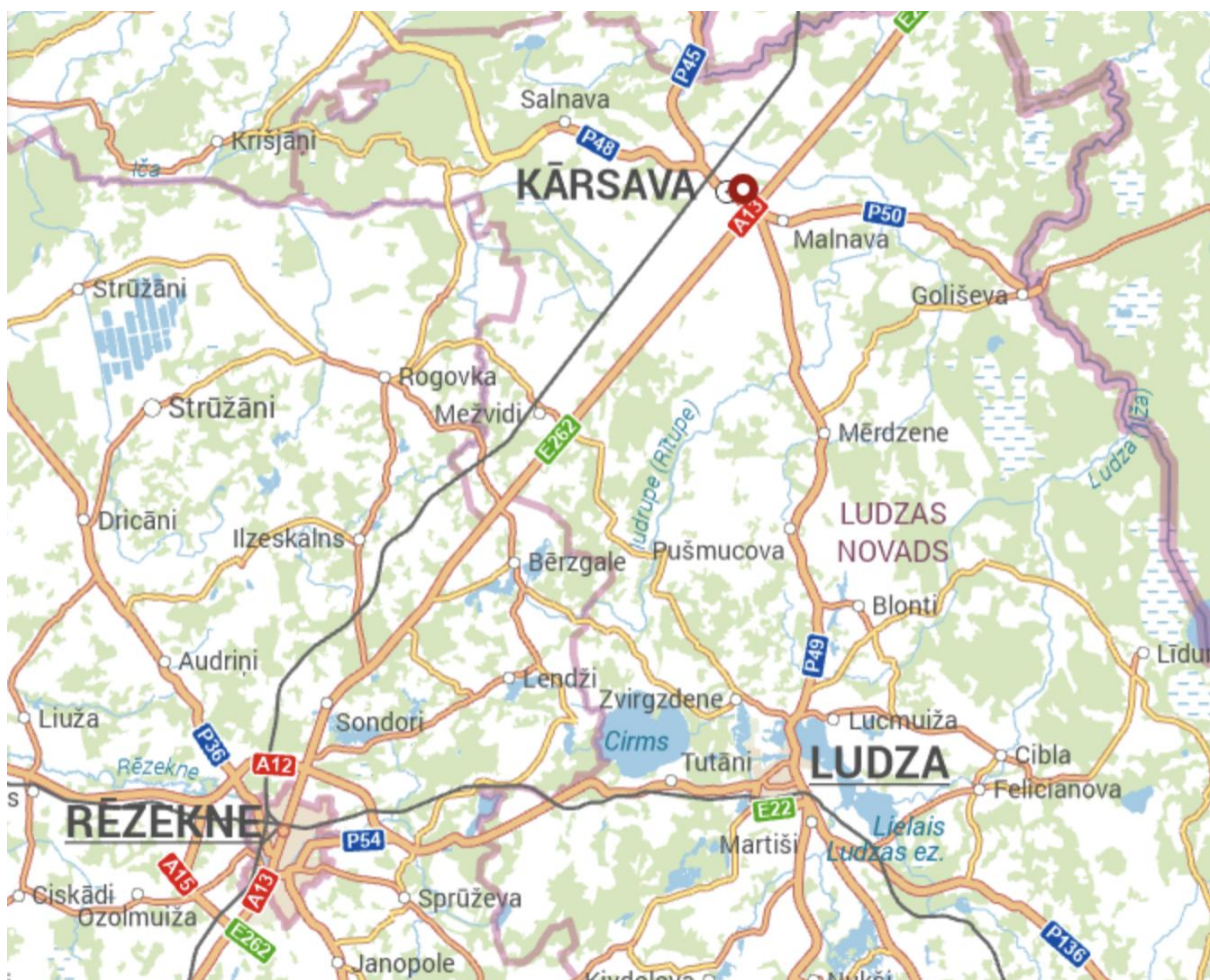
Saturs

1. Nozīmīgāko faktū un secinājumu izklāsts	4
2. Novietnes plāns	5
3. Situācijas plāns	6
4. Piebraucamais ceļš	7
5. Zemes gabala izvietoējums apkārtnē	8
6. Zemes gabala robežu plāns	9
7. Foto attēli	10
8. Ēkas stāva plāns	12
9. Vērtības definīcija.....	13
10. Pieņēmumi un ierobežojošie faktori.....	13
11. Tirgus analīze	15
12. Atrašanās vieta	16
13. Zemes gabala īss apraksts.....	17
14. Ēkas īss apraksts	18
15. Labākā un efektīvākā izmantošanas veida analīze	19
16. Pozitīvie un negatīvie faktori, kas ietekmē īpašuma vērtību	19
17. Novērtēšanas pieejas.....	20
18. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja	20
19. Salīdzināmo objektu īss apraksts.....	21
20. Aprēķins ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju	22
21. iegūtā vērtība	23
22. Neatkarības apliecinājums	23
23. Iesniegtie dokumenti un pielikumi	24

1. Nozīmīgāko faktu un secinājumu izklāsts

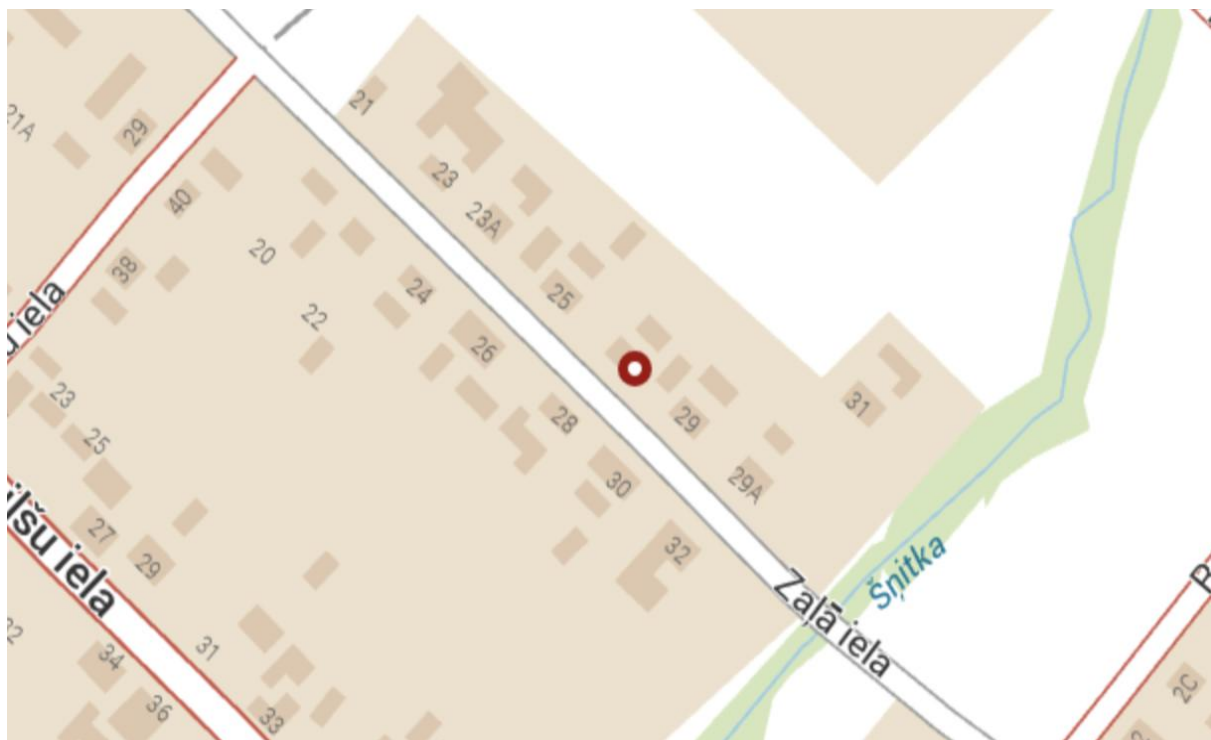
Novērtējamais īpašums:	Zaļā iela 27, Kārsava, Ludzas nov., LV-5717
Kadastra Nr.:	6809 002 0335
Īpašnieks:	Latvijas valsts Finanšu ministrijas personā, reģistrācijas Nr. 90000014724
Objekta juridiskais apraksts:	Īpašuma tiesības reģistrētas Kārsavas pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr.100000604900
Zemes platība:	2036 m ²
Stāvu skaits (dzīvojamā māja):	1
Dzīvojamās mājas platība:	69,2 m ²
Esošais izmantošanas veids:	Dzīvojamā māja
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids:	Dzīvojamā māja
Vērtējuma pasūtītājs:	VAS "Valsts nekustamie īpašumi"
Vērtējuma mērķis:	Nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamai atsavināšanai organizējot izsoli
Apgrūtinājumi:	Pierobeža – 0,2036 ha
Vērtības:	
Tirgus vērtība:	2'100,- EUR (Divi tūkstoši viens simts euro)
t.sk. nosacītā zemes gabala vērtība:	1'800,- EUR (Viens tūkstotis astoņi simti euro)
Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta:	2025.gada 21.novembrī
Piezīmes:	- Nekustamā īpašuma apsekošanas brīdī dzīvojamās telpās elektrības piegāde ir atslēgta. - Apbūve ir avārijas stāvoklī, kas dzīvošanai bez kapitālā remonta veikšanas nav iespējama.

2. Novietnes plāns



Izmantotais avots: Karšu materiāls no www.balticmaps.eu, ©Karšu izdevniecība Jāņa sēta

3. Situācijas plāns



Izmantotais avots: Karšu materiāls no www.balticmaps.eu, ©Karšu izdevniecība Jāņa sēta

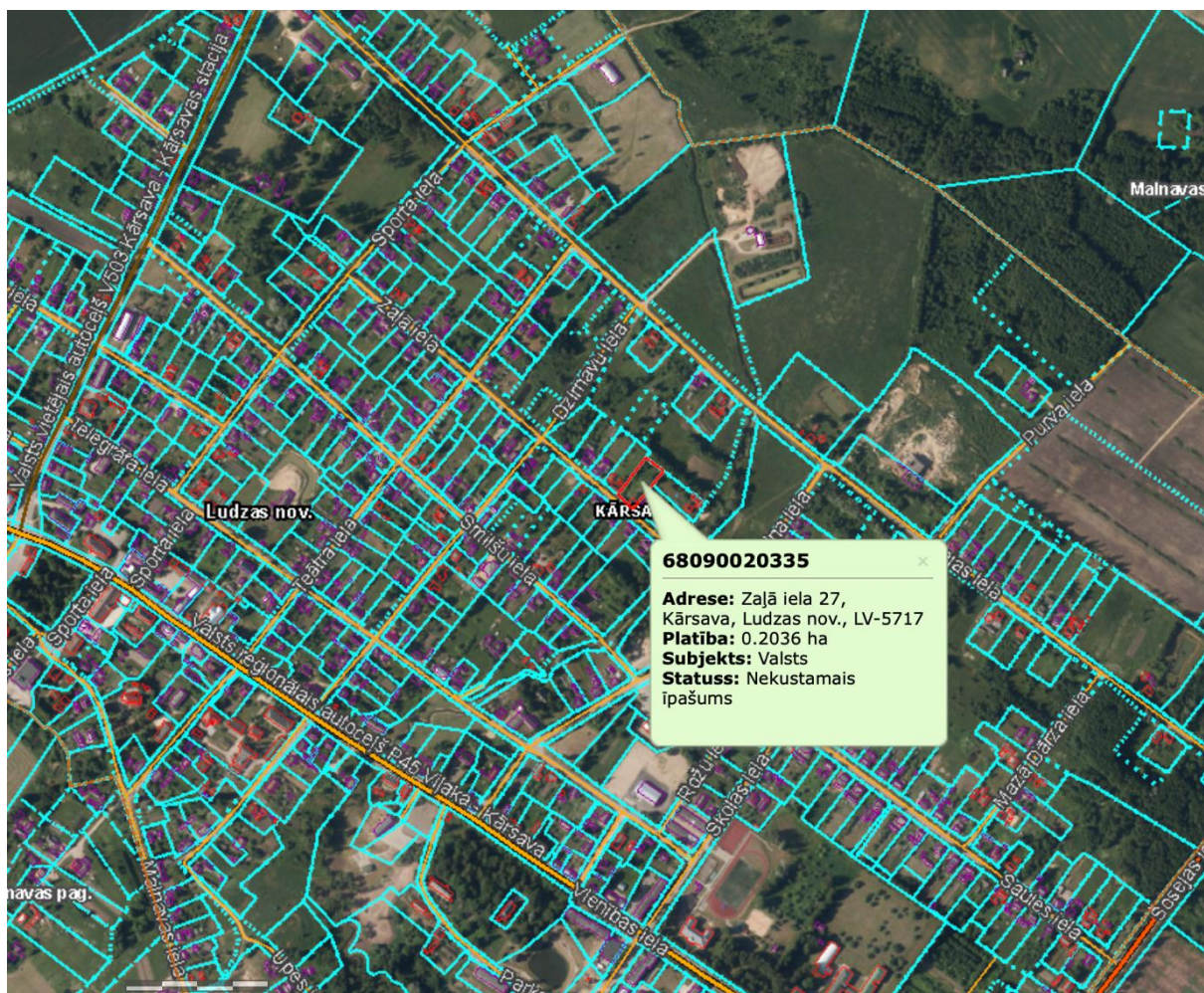
4. Piebraucamais ceļš



Piebraukšana pa Zaļā ielu, kas pieder Kārsavas pilsētas pašvaldībai, informācijas avots: LR VZD kadastra informācijas sistēma

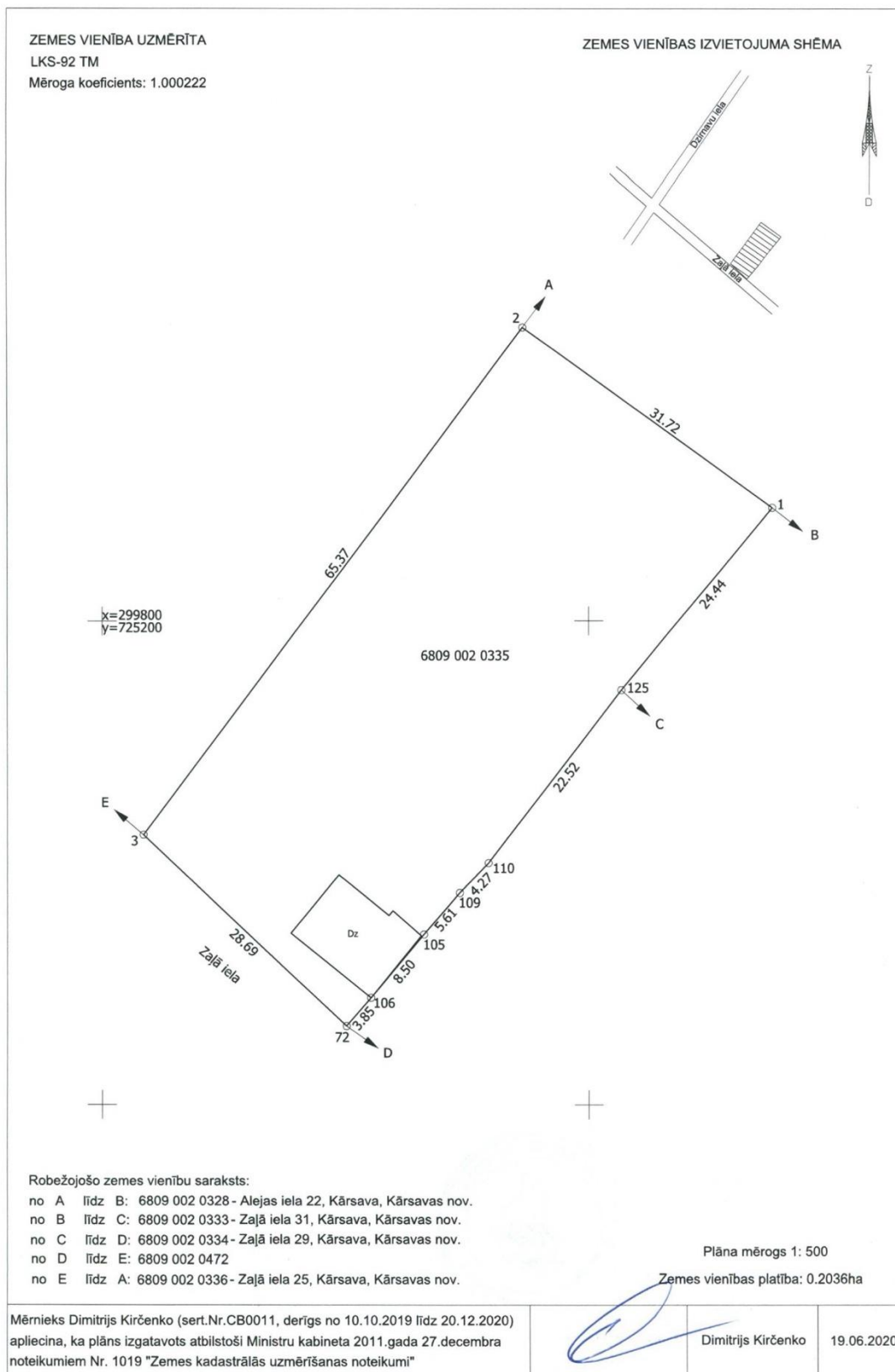
Izmantoti Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas dati, 2025.gads.

5. Zemes gabala izvietojums apkārtnē



Izmantoti Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas dati, 2025.gads.

6. Zemes gabala robežu plāns



7. Foto attēli



Piebraukšana īpašumam pa Zaļā iela



Mājas fasāde



Mājas fasāde



Mājas fasāde



Zemesgabala kopskats



Saimniecības ēkas



Ieeja ēkā



Ēkas iekštelpas

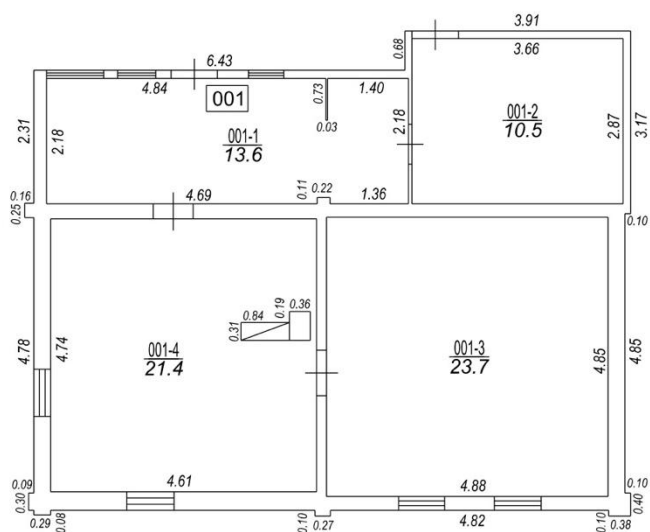


Ēkas iekštelpas



Ēkas iekštelpas

8. Ēkas stāva plāns



STĀVA PLĀNS			
KADASTRA APZĪMĒJUMS	STĀVS	MĒROGS	LPP.
68090020335001	1	1 : 100	5

9. Vērtības definīcija

Saskaņā ar Latvijas Standartam LVS 401:2013, 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 rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespēšanas.

Tirgus vērtība tiek pielīdzināta visiespējamākajai darījuma cenai tirgū vērtēšanas datumā, kas reāli var tikt saņemta. Tā ir augstākā no reāli iespējamās pārdevējam un zemākā no reāli iespējamām pircējam.

Vērtēšanas datums izsaka tirgus vērtības aprēķina piesaisti konkrētam datumam. Tā kā tirgus situācija var mainīties, aprēķinātā vērtība citā laika momentā var izrādīties ar lielāku novirzi no darījuma cenas. Vērtējuma rezultāts parāda tirgus stāvokli tieši vērtēšanas datumā, nevis pagātnē vai nākotnē.

Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta **2025.gada 21.novembrī**.

10. Pieņēmumi un ierobežojošie faktori

Tirgus vērtības noteikšanā tiek piemēroti šādi nozīmīgākie pieņēmumi:

- Pasūtītāja iesniegtajā dokumentācijā fiksētās platības un apraksti ir precīzi;
- Iespējamās mājokļu tirgus izmaiņas, kas var notikt līdz darījumam tiek uzskatītas par nebūtiskām, bet vērtējamā objekta tirgus vērtības noteikšanā tiek ņemtas cenas izmaiņas tendences vērtējamā objekta atrašanās vietā.
- Īpašums var tikt pārdots tirgū un nepastāv nekādi apgrūtinājumi darījumam - īpašuma tiesību maiņai;
- Vērtējuma atskaitē tiek iekļauti visi nozīmīgākie aspekti, kas ietekmē vērtējamā objekta tirgus vērtību;
- Vērtējamais objekts nav apķīlāts vai apgrūtināts ar jebkādiem citiem apgrūtinājumiem, izņemot tos, kas iekļauti vērtējuma atskaitē;
- Vērtējamais īpašums tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši tā konstruktīvām un ekspluatācijas īpatnībām, lai saglabātu tā lietošanas vērtību laika periodā, kamēr tas ir izdevīgi īpašniekiem.
- Īpašumam ir pieejamas atskaitē minētās komunikācijas.

Ierobežojošie faktori:

- Vērtējuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim;
- Vērtējuma saturs ir konfidenciāls, izņemot gadījumus, ja to nepieciešams iesniegt attiecīgās organizācijās sertifikāta vai licences iegūšanai, kā arī kvalitātes pārbaudei strīdus jautājumu gadījumos
- Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti atskaitē, attiecināmi tikai uz konkrēto novērtējumu un nav izmantojami atrauti no konteksta;
- Īpašuma tehniskais stāvoklis tika apsekots vizuāli uz vietas, tas netika pārbaudīts ar speciālām inženiertehniskām metodēm; Tiek pieņemts, ka nekustamam īpašumam nav apslēptu vai neredzamu konstrukciju stāvokļu, kas paaugstina vai pazemina īpašuma vērtību, un var tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskās izpētes metodēm;
- Tā kā ģeoloģisko apstākļu izpēte netika iekļauta vērtēšanas uzdevumā, kā arī netika iesniegta nekāda informācija, kas liecinātu par īpašām gruntīm, īpašuma tirgus vērtība ir noteikta, pieņemot, ka nepastāv nekāda objekta vērtību ietekmējošas grunts īpatnība;
- Ir pieņemts, ka vērtējamais īpašums atbilst visām vides aizsardzības prasībām, un nav paredzama ar vides aizsardzību saistītu prasību ietekme uz īpašuma vērtību;
- Vērtētājs nav atbildīgs par datiem - ziņām, plāniem, precizējumiem, izpētes materiāliem un citiem dokumentiem, ko ir iesniedzis vērtējuma pasūtītājs;
- Novērtētāji ir pieņēmuši, ka, bez novērtējumā apskatītajiem, nav citu rakstisku vienošanos vai nomas līgumu, kas ietekmē vērtību;
- Vērtējamā objekta tirgus vērtība tiek noteikta tikai uz ziņojumā minēto vērtējuma datumu, Vērtētājs neuzņemas atbildību par ekonomiskajiem, juridiskajiem un fiziskajiem faktoriem, kas notikuši pēc vērtēšanas datuma un to ietekmi uz vērtējamā objekta tirgus vērtību;

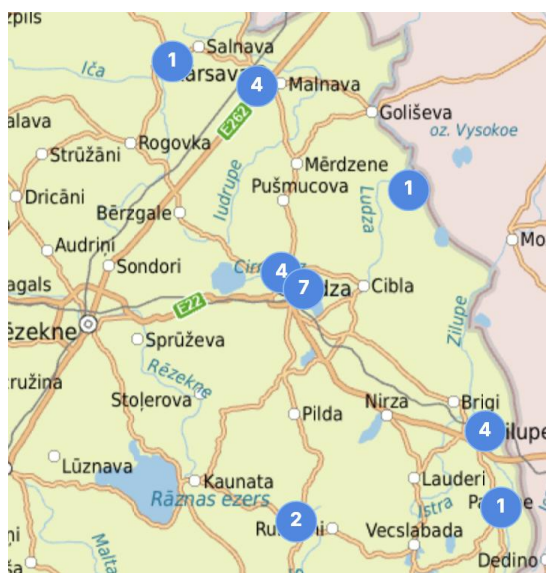
- Nekustamā īpašuma tirgus vērtība ir spēkā pie nosacījuma, ka īpašums nav apgrūtināts ar īrniekiem, nomniekiem un citiem šāda veida apgrūtinājumiem, ja vērtējumā nav atrunāts citādi;
- Vērtējums ir veikts atbilstoši Latvijas Valsts Standartam LVS 401:2013 un vērtētāju profesionālās ētikas normām;
- Vērtējumā iekļautā informācija, fotogrāfijas un cita dokumentācija, kuru radījis vērtētājs un ir iekļauta atskaitēs, ir vērtētāja un SIA "VCG Ekspertu grupa" intelektuālais īpašums. Atskaites teksts ir izmantojams tikai pilnā apjomā. Bez rakstiskas vērtētāja un SIA "VCG Ekspertu grupa" piekrišanas nevienam no atskaites daļām vai atskaiti kopumā, nedrīkst publicēt, publiskot, reproducēt, izplatīt vai kā citādi darīt publiski pieejamu, tai skaitā ar reklāmas, sabiedrisko attiecību, informatīvo ziņu, pārdošanas mediju vai citu sabiedriskās saziņas līdzekļu starpniecību, kā arī aizliegts izmantot vērtējuma atskaites formas vai to daļas jaunu vērtējumu atskaišu formu radīšanai.

11. Tirgus analīze

Latgales reģionā, situācija nekustamo īpašumu tirgū ir vērtējama kā laba – nekustamo īpašumu tirgus ir salīdzinoši aktīvs praktiski visos tā sektoros, protams, vislielākais pieprasījums ir pēc viengimeņu mājā un dzīvokļiem, nedaudz zemāks ir pieprasījums pēc biroju un veikalu telpām. Salīdzinoši sliktākā situācija ir lielu rūpnieciskās ražošanas, noliktavu un dažādu kompleksu nekustamo īpašumu tirgus sektorā, kaut gan tiek meklētas telpas 200-500 kvm platībā, kas atbilst mūsdienu tehniskajām prasībām.

Šāds stāvoklis šajā nekustamo īpašumu tirgus sektorā ir līdzīgs visā Latgales reģionā, jo iepriekšējā ekonomiskās situācijas pasliktināšanās periodā, tie uzņēmēji, kuri spēja noturēt ražošanu, lai tā nenestu lielus zaudējumus, sākoties ekonomiskās situācijas augšupejai turpina strādāt piesardzīgi, paplašinot ražošanu vai biznesu kopumā, t.i. iegādājoties jaunas noliktavu vai ražošanas telpas rūpīgi izvērtē to tehnisko stāvokli, nepieciešamās investīcijas to savešanai kārtībā, potenciālā darbaspēka piesaistīšanas iespējas.

Darījumi ar apbūvētiem zemesgabaliem Ludzas novadā 2024 -2025 gads uz kuriem atrodas nedzīvojamās ēkas un dzīvojamās mājas Cenu kategorija līdz 5000 eur un ēku platība 60-100 kvm

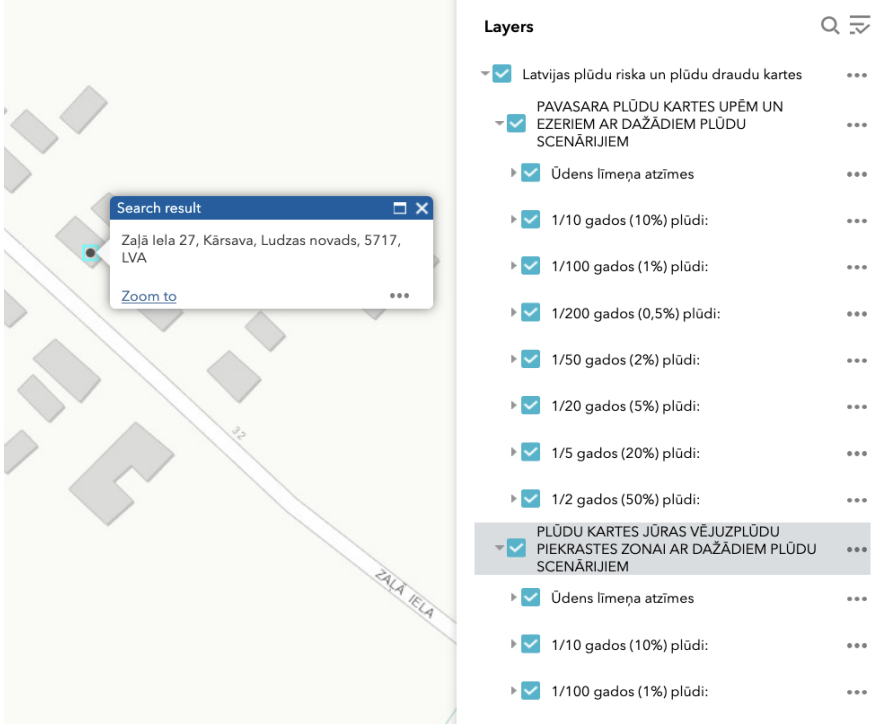


Zeme Būve	Vasilenki, Pasiēnes pag., Ludzas nov.	📍 D	10/10/2025	1928	1	78	7 381	1500	19	Privātmāja
Zeme Būve	Stacijas iela 29, Kārsava, Ludzas nov.	📍 D	03/10/2025	1925	1	86	1 967	2 500	29	Privātmāja
Zeme Būve	Mužas iela 6, Cibla, Ciblas pag., Ludzas nov.	📍 D	23/09/2025	1960	1	82	4 000	3 000	37	Privātmāja
Zeme Būve	Tālavas iela 101, Ludza, Ludzas nov.	📍 D	04/08/2025	1902	1	67	1 949	3 100	47	Privātmāja
Zeme Būve	Rekašova iela 108, Ludza, Ludzas nov.	📍 D	29/07/2025	1927	1	95	568	2 540	27	Dzīvu māja
Zeme Būve	Dižskabīri, Vjarni, Lūdnieku pag., Ludzas nov.	📍 D	27/06/2025	1995	1	61	2 500	4 500	74	Privātmāja
Zeme Būve	Tālavas iela 115, Ludza, Ludzas nov.	📍 D	12/05/2025	1928	1	70	1 076	5 000	72	Privātmāja
Zeme Būve	Mazstūrīte, Rānī, Mežvidu pag., Ludzas nov.	📍 D	09/05/2025	1996	1	82	3 043	2 000	25	Cits
Zeme Būve	Tālavas iela 115, Ludza, Ludzas nov.	📍 D	30/04/2025	1928	1	70	1 076	5 000	72	Privātmāja
Zeme Būve	Pipeņu iela 12, Ludza, Ludzas nov.	📍 D	04/04/2025		2	69	604	5 000	73	Privātmāja
Zeme Būve	Dārzu iela 4, Kārsava, Ludzas nov.	📍 D	31/03/2025	1963	1	68	1 520	5 000	73	Privātmāja
Zeme Būve	Pumpuru iela 1, Zilupe, Ludzas nov.	📍 D	27/03/2025	1936	1	68	1 473	1 000	15	Privātmāja
Zeme Būve	Cirņu iela 21, Ludza, Ludzas nov.	📍 D	27/01/2025	2023	2	67	538	4 980	74	Privātmāja
Zeme Būve	Pasts, Ruskulova, Salnavas pag., Ludzas nov.	📍 D	27/10/2024	1948	1	66	300	1 544	24	Cits
Zeme Būve	Lejas iela 25, Ludza, Ludzas nov.	📍 D	08/08/2024	1985	1	83	1 183	3 000	36	Privātmāja
Zeme Būve	Dārzu iela 7, Kārsava, Ludzas nov.	📍 D	30/07/2024	1963	1	83	1 594	4 500	54	Privātmāja
Zeme Būve	Smilšu mājas, Peļņeva, Rundīnu pag., Ludzas nov.	📍 D	22/07/2024	1928	1	79	9 231	2 400	30	Privātmāja
Zeme Būve	Avīze, Istasna, Ismaudas pag., Ludzas nov.	📍 D	22/05/2024	1975	1	88	260	1 540	18	Cits
Zeme Būve	Liepukalni, Skradeļi, Blontu pag., Ludzas nov.	📍 D	16/03/2024	1939	1	68	8 100	3 000	44	Privātmāja
Zeme Būve	Lidjas, Rudīti, Pildas pag., Ludzas nov.	📍 D	08/03/2024	1928	1	86	3 000	600	7	Privātmāja
Zeme Būve	Lapsas, Troški, Zaleses pag., Ludzas nov.	📍 D	27/02/2024	1946	1	72	5 000	1 000	14	Privātmāja
Zeme Būve	Tālavas iela 72, Ludza, Ludzas nov.	📍 D	24/02/2024	1940	1	62	648	3 000	48	Privātmāja
Zeme Būve	Brīvības iela 72, Zilupe, Ludzas nov.	📍 D	07/02/2024	1928	1	71	2 794	2 500	35	Privātmāja
Zeme Būve	Domes iela 33, Zilupe, Ludzas nov.	📍 D	15/12/2023	1960	1	66	2 048	2 000	30	Privātmāja

Avots: www.cenubanka.lv, SIA VCG Ekspertu grupa

Novērtējamais īpašums: Zaļā iela 27, Kārsava, Ludzas novads

12. Atrašanās vieta

Novietojums:	Novērtējamais īpašums atrodas Kārsavas pilsētas privātmāju apbūves rajonā.	
Sabiedriskā transporta pieejamība, piekļūšanas iespējas:	Piebraukšana ar visa veida autotransportu notiek pa Zaļā ielu, sabiedriskā transporta pieturvietā atrodas ~ 800 - 900 metru novērtējamajam objektam.	
Apkārtnē, infrastruktūra:	Blakus vienģimeņu dzīvojamās mājas, netālu pārtikas veikali un citi infrastruktūras objekti	
Vides, Sociālo un pārvaldības (ESG) faktoru analīze:	 Avots: https://videscentrs.lv/gmc.lv/iebuve/pludu-riska-un-pludu-draudu-kartes Maz ticams, jo pamatojoties uz pieejamo informāciju (skatīt Avots) un teritorijas plānojumu, novērtējamais īpašums neatrodas plūdu (ts.k. vējuzplūdu riska) teritorijā	
	- krasta erozija ("Coastal erosion") - karstuma viļņu ("Heatwave") risks - savvaļas ugunsgrēku (Wildfire) risks - vētras ("Storms") risks - Īpaši smagi nokrišņu ("Heavy precipitation") risks	Nav oficiālu informācijas avotu. Riski saistīti ar klimatiskajai joslai raksturīgajiem apstākļiem

13. Zemes gabala īss apraksts

Zemes gabala platība:	2036 m²
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2025
Fiskālā kadastrālā vērtība:	1373,- EUR
Universālā kadastrālā vērtība:	1238,- EUR
Apgrūtinājumi:	Pierobeža – 0,2036 ha
Uzlabojumi:	Nav
Pieejamās komunikācijas:	Pieslēgumi centrālajām inženierkomunikācijām (elektrība, apskates datumā atslēgta)
Konfigurācija:	Taisnstūra
Reljefs:	Līdzenums
Zonējums un tā atbilstība:	Dzīvojamo māju apbūves teritorija
Drenāža un gruntsūdeņi:	Nav informācijas

14. Ēkas īss apraksts

Ēka:	Vienģimeņu dzīvojamā māja	
Kadastra apzīmējums:	6817 003 0039001	
Stāvu skaits ēkā:	1	
Ekspluatācijā uzsākšanas gads:	Nav	
Ekspluatācijā pieņemšanas gads:	Nav	
Kapitālā remonta gads:	Nav	
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2025.	
Ēkas kadastrālā vērtība:	945, - EUR	
Tehniskais stāvoklis:	Ļoti slikts	
Plānojums:	Atbilst projektam	
Tehniskie parametri:		
Būves apbūves laukums:	83,6 m ²	
Būvtilpums:	197 m ³	
Būves kopējā platība:	69,2 m²	
Griestu augstums:	2,27 m	
Ārpuse & konstrukcijas:		Tehniskais stāvoklis
Pamati:	Dzelzbetons	Slikts
Ārsienas:	Koka karkasa -konstrukcija 15cm biezumā	Ļoti slikts
Pārsegumi:	Koks	Ļoti slikts
Jumts:	Šīfera loksnes	Slikts
Inženiertehniskais aprīkojums:		
Apkure:	Nav	
Elektrība:	Atslēgta	
Gāze:	Nav	
Kanalizācija:	Nav	
Ūdens:	Nav	

Piezīmes: Citas apbūves detalizēts apraksts netiek veikts, jo tās atrašanās vērtējamā objekta sastāvā būtiski neietekmē nekustamā īpašuma tirgus vērtību

15. Labākā un efektīvākā izmantošanas veida analīze

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

Saskaņā ar šā ziņojuma mērķi labākais un efektīvākais izmantošanas veids ir definējams kā nekustamā īpašuma pielietojums, kurš vērtēšanas brīdī radīs lielāko ieguvumu īpašniekam (naudas vai ērtību ziņā).

Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota. (LVS 401:2013)

Labākā un efektīvākā izmantošana var sakrist ar aktīva pašreizējo izmantošanas veidu, vai arī var būt kāds cits alternatīvs izmantošanas veids. To nosaka izmantošanas veids, kuru tirgus dalībnieks iecerējis, nosakot cenu, kuru tas būtu ar mieru maksāt par īpašumu. (LVS 401:2013)

Labāko un efektīvāko lietošanas veidu var ierobežot atsevišķu darbību aizliegums.

Līdzsvarots un konsekvents pielietojums ir svarīgs apsvērums, nosakot labāko un efektīvāko izmantošanas veidu.

Labākais un efektīvākais izmantošanas veids dotajā situācijā ir **dzīvojamā māja**, jo šis izmantošanas veids ir reāli iespējams, saprātīgi pamatots, juridiski likumīgs un šim īpašuma veidam visatbilstošākais.

Nekustamā īpašuma esošais lietošanas veids **atbilst** labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

Nekustamais īpašums tiek vērtēts atbilstoši tā **esošajam un efektīvākajam** izmantošanas veidam.

16. Pozitīvie un negatīvie faktori, kas ietekmē īpašuma vērtību

Pozitīvie faktori, kas ietekmē nekustamā īpašuma vērtību:

- Piekļūšana objektam

Negatīvie faktori, kas ietekmē nekustamā īpašuma vērtību:

- Nekustamais īpašums ir sliktā tehniskā un vizuālā stāvoklī

17. Novērtēšanas pieejas

LVS 401:2013 p. 3.20. „Vērtēšanas pieejas” apakšpunkts 3.20.1. skan sekojoši: „Lai ģeodreģistrācijas vērtību aprēķinātu saskaņā ar atbilstošo vērtēšanas bāzi, vērtētajam jāizmanto viena vai vairākas vērtēšanas pieejas. Trīs šajā ietvarā aprakstītās un definētās pieejas ir galvenās vērtēšanā izmantotās pieejas. Visu pieeju pamatā ir cenu līdzsvara, sagaidāmā labuma un aizvietošanas ekonomiskie principi.” Šīs pieejas ir:

- **Izmaksu pieeja;**
- **Ienākumu pieeja;**
- **Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.**

Šajā gadījumā nekustamā ģeodreģistrācijas vērtības noteikšanai tiek izmantota **tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja**, jo šī pieeja vispatiesāk atspoguļo nekustamā ģeodreģistrācijas tirgus vērtību.

18. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja – ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums. (LVS-401:2013)

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja balstās uz salīdzināmām cenām tirgū, kuras tiek maksātas par līdzīgiem ģeodreģistrācijas tirgū, cenas, kuras pieprasa ģeodreģistrācija, un piedāvājumi, kurus izsaka iespējamie ģeodreģistrācijas pircēji vai nomnieki tirgū.

Tirgus dati, ja tie tiek rūpīgi izvērtēti un analizēti, ir labs ģeodreģistrācijas vērtības rādītājs, jo tie atspoguļo pārdevēju, lietotāju un investoru darbības. Tirgus datu pieeja balstās uz aizvietošanas principu, tas nozīmē, ka apdomīga persona par ģeodreģistrācijas iegādi vai nomu nemaksās vairāk kā par līdzīga ģeodreģistrācijas iegādi vai nomu.

Šīs pieejas pirmais solis ir darījumu ar identiskiem vai līdzīgiem aktīviem, kas nesen ir notikuši tirgū, cenu izvērtēšana. Ja pēdējā laikā ir notikuši tikai daži darījumi, var būt lietderīgi izvērtēt identisku vai līdzīgu aktīvu, kas ir paredzēti vai tiek piedāvāti pārdošanai, piedāvājuma cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta. Tāpat var būt nepieciešams koriģēt informāciju par notikušo darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkuras darījuma faktisko apstākļu un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām. Vērtējamam aktīvam un notikušajos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi. (LVS-401:2013)

Šī izpēte liek pārskatīt daudzus darījumus, tos analizēt un pielāgot to atšķirības.

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 ģeodreģistrācijas 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 ģeodreģistrāciju un salīdzināmajiem ģeodreģistrācijām.

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

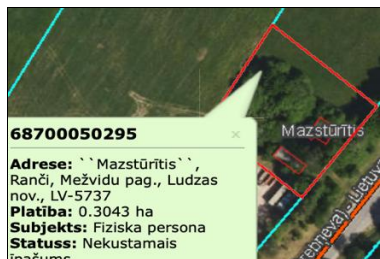
Koeficients ir mazāks par 0% (jeb negatīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena salīdzināmais objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārsniedz attiecībā pret novērtējamo Objektu, kuru raksturojums ir sekojošs: - 5% – nedaudz sliktāks; -5 15% – sliktāks, -10 25% – daudz sliktāks

19. Salīdzināmo objektu īss apraksts

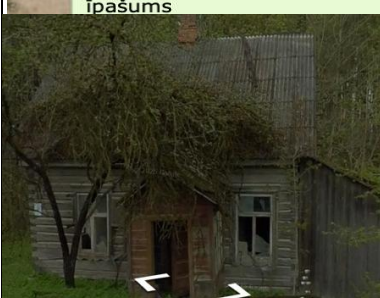
Salīdzināmais objekts Nr. 1

 68170020040 Adrese: Brīvības iela 72, Zilupe, Ludzas nov., LV-5751 Platība: 0.2794 ha Subjekts: Fiziska persona Statuss: Nekustamais īpašums 	Atrašanās vieta:	Brīvības iela 72, Zilupe., Ludzas nov.
	Zemes platība:	2794 m²
	Ēkas platība:	70,5 m²
	Inženierkomunikācijas:	Pieslēgumi centrālajām inženierkomunikācijām (elektrība)
	Ēkas tehniskais stāvoklis:	Atbilstoši vērtējamajam īpašumam
	Pieklūšanas iespējas:	Labas
	Pārdošanas datums:	07.02.2024
	Cena:	2 500,- EUR
	Piezīmes:	Dzīvojamā māja

Salīdzināmais objekts Nr. 2

 68700050295 Adrese: ``Mazstūrītis`` , Ranči, Mežvidu pag., Ludzas nov., LV-5737 Platība: 0.3043 ha Subjekts: Fiziska persona Statuss: Nekustamais īpašums 	Atrašanās vieta:	Mazstūrītis, Ranči, Mežvidu pag., Ludzas nov.
	Zemes platība:	3043 m²
	Ēkas platība:	81,5 m²
	Inženierkomunikācijas:	Pieslēgumi centrālajām inženierkomunikācijām (elektrība)
	Ēkas tehniskais stāvoklis:	Atbilstoši vērtējamajam īpašumam
	Pieklūšanas iespējas:	Labas
	Pārdošanas datums:	09.05.2025
	Cena:	2 000,- EUR
	Piezīmes:	Dzīvojamā māja

Salīdzināmais objekts Nr. 3

 68940050146 Adrese: ``Pasts`` , Ruskulova, Salnavas pag., Ludzas nov., LV-5740 Platība: 0.03 ha Subjekts: Juridiska persona Statuss: Nekustamais īpašums 	Atrašanās vieta:	Pasts, Ruskulova, Salnavas pag., Ludzas nov.
	Zemes platība:	300 m²
	Ēkas platība:	66 m²
	Inženierkomunikācijas:	Pieslēgumi centrālajām inženierkomunikācijām elektrība
	Ēkas tehniskais stāvoklis:	Atbilstoši vērtējamajam īpašumam
	Pieklūšanas iespējas:	Labas
	Pārdošanas datums:	27.10.2024
	Cena:	1 544,- EUR
	Piezīmes:	NT

20.Aprēķins ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju

	Novērtējamais īpašums	1			2			3		
Cena, EUR	---	2500			2000			1544		
Ēku un būvju platība, m2	69,2	70,5			81,5			66		
Zemes platība, m2	2036	2794			3043			300		
Cena par ēku un būvju m2, EUR	---	35,46			24,54			23,39		
Vērtības korigēšana:	Raksturojums	Raksturojums	%	EUR	Raksturojums	%	EUR	Raksturojums	%	EUR
Pārdošanas laiks	---	07.02.2024	0%	0	09.05.2025	0%	0	27.10.2024	0%	0
Koriģējamā vērtība:	---	35,46			24,54			23,39		
Novietojums rajonā	---	Atbilst	0%	0	Nedaudz sliktāks	5%	1,23	Sliktāks	10%	2,34
Novietojums apkārtnē	---	Nedaudz labāks	-5%	-1,77	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Novietojums kvartālā	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Apkārtne, pieguļošā teritorija	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Gājēju/auto plūsmas intensitāte	---	Atbilst	0%	0	Sliktāks	10%	2,45	Sliktāks	10%	2,34
Pieklūšanas iespējas, auto novietošanas iespējas	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Platība	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Telpu plānojums	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Ēkas tehniskais stāvoklis	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Koplietošanas telpu tehniskais stāvoklis	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Inženierkomunikāciju tehniskais stāvoklis	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Iekštelpu tehniskais stāvoklis	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Papildus aprīkojums, uzlabojumi	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Zemes gabala lielums/vērtība	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Lielāks	10%	2,34
Kopējā korekcija par m2, EUR		33,69	-5%	-1,77	28,22	15%	3,68	30,41	30%	7,02
Nekustamā īpašuma noteiktā vērtība par m2, EUR	30,77									
Nekustamā īpašuma noteiktā vērtība noapaļota, EUR	2100									

21. Iegūtā vērtība

Vērtības noteikšanā tika izmantota **tirgus (salīdzināmo darījumu)** pieeja:

Nekustamā īpašuma tirgus vērtība noapaļojot ir:

2'100,- EUR
(Divi tūkstoši viens simts euro)

22. Neatkarības apliecinājums

Ar šo apliecinu:

Ka pilnīgā saskaņā ar manām zināšanām un pārlicību šeit izvirzītie apgalvojumi ir patiesi, un informācija, uz kuru balstās šai ziņojumā iekļautie viedokļi, ir adekvāta, ņemot vērā ierobežojumus, kuri šajā ziņojumā ir minēti.

Ka ne mana nodarbošanās, ne atlīdzība par šī novērtējuma ziņojuma izstrādi, nav atkarīga no vērtībām, kuras ziņojumā tiek uzrādītas.

Ka šis ziņojums ir izstrādāts saskaņā ar profesionālo neatkarīgo vērtētāju ētikas un standartu principiem. Ka man nav ne tieša, ne netieša, pašreizēja vai nākotnē paredzama personīga interese par šo īpašumu, ne arī iespēja gūt labumu no šādi novērtēta īpašuma pārdošanas.

Ka novērtējuma ziņojums izstrādāts atbilstoši Latvijas Vērtētāju Asociācijas apstiprinātiem īpašumu vērtētāju profesionālās prakses standartiem.

Ka es personīgi esmu pārbaudījis novērtēto īpašumu, kā arī veicis novērtējuma ziņojumā izmantoto salīdzināmo datu pārbaudi.

Ka neviena cits kā zemāk parakstījusies persona un tā asistents ir sagatavojusi analīzi, secinājumus un viedokli par nekustamā īpašuma vērtībām, kuras šeit pieminētas

Ka neviena no šī ziņojuma daļām vai atskaiti kopumā, nedrīkst publicēt, publiskot, reproducēt, izplatīt vai kā citādi darīt publiski pieejamu bez rakstiska saskaņojuma ar vērtētāju un SIA "VCG ekspertu grupa", tai skaitā ar reklāmas, sabiedrisko attiecību, informatīvo ziņu, pārdošanas mediju vai citu sabiedriskās saziņas līdzekļu starpniecību. Vērtējumā iekļautā informācija, fotogrāfijas un cita dokumentācija, kuru radījis vērtētājs un ir iekļauta atskaitēs, ir vērtētāja un SIA "VCG ekspertu grupa" intelektuālais īpašums.

Sertificēts vērtētājs:

(Pēteris Strautmanis, LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 92)

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

23. Iesniegtie dokumenti un pielikumi

Iesniegtie dokumenti:

- Zemesgrāmatu nodalījuma noraksta kopija
- Zemes robežu plāna kopija
- Ēku un būvju inventarizācijas lietas kopija
- Akts Nr.4603R/25
- Iziņa Nr.3.1.1.9./2025/2000-N

Pielikumos iekļautie dokumenti:

- Zemesgrāmatu nodalījuma noraksta kopija
- Zemes robežu plāna kopija
- Ēku un būvju inventarizācijas lietas kopija
- Akts Nr.4603R/25
- Iziņa Nr.3.1.1.9./2025/2000-N
- SIA "VCG Ekspertu grupa" reģistrācijas apliecības kopija
- SIA "VCG Ekspertu grupa" kompetences sertifikāta Nr. 6 kopija
- SIA "VCG Ekspertu grupa" civiltiesiskās apdrošināšanas polises kopija
- Pētera Strautmaņa LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāta Nr. 92 kopija

Nodalījuma noraksts

Latgales rajona tiesa

Kārsavas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000604900

Kadastra numurs: 68090020335

Zaļā iela 27, Kārsava, Ludzas novs.

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali		Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 68090020335). <i>Žurn. Nr. 300005207776, lēmums 24.09.2020., tiesnese Vija Pužule</i>			2036 m²
2.1. Būve (kadastra apzīmējums 68090020335001). <i>Žurn. Nr. 300008424575, lēmums 10.10.2025., tiesnese Tatjana Ivanova</i>			
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats		Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Latvijas valsts Finanšu ministrija, reģistrācijas numurs 90000014724 personā. 1.2. Pamats: 2020.gada 3.septembra Finanšu ministrijas uzzīņa par valstij piekritošo zemes gabalu Nr.38-2/9-3/4664. <i>Žurn. Nr. 300005207776, lēmums 24.09.2020., tiesnese Vija Pužule</i> 2.1. Pamats būves pievienošanai: Rīgas pilsētas tiesas 2025.gada 4.marta spriedums lietā Nr. C771252924. <i>Žurn. Nr. 300008424575, lēmums 10.10.2025., tiesnese Tatjana Ivanova</i>		1	
III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu			Platība, lielums
1.1. Atzīme - uz zemes vienības atrodas zemes īpašniekam nepiederoša būve. <i>Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300008424575)</i> 1.2. Pamats: 2020.gada 3.septembra Finanšu ministrijas uzzīņa par valstij piekritošo zemes gabalu Nr.38-2/9-3/4664. <i>Žurn. Nr. 300005207776, lēmums 24.09.2020., tiesnese Vija Pužule</i> <i>Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300008424575)</i>			
III daļas 2.iedaļa Pārgrozījumi pirmās iedaļas ierakstos, šo ierakstu un to pārgrozījumu dzēsumi			Platība, lielums
1.1. Dzēsta 1. iedaļas atzīme Nr.1.1 un ieraksts Nr.1.2 (žurnāla Nr.300005207776, 22.09.2020). Pamats: 2025.gada 8.oktobra nostiprinājuma lūgums Nr.2/9-3/7058. <i>Žurn. Nr. 300008424575, lēmums 10.10.2025., tiesnese Tatjana Ivanova</i>			

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 13.11.2025 16:14:13.

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 0335

Adrese: Zaļā iela 27, Kārsava, Kārsavas novads

Plāns izgatavots pamatojoties uz Ministru kabineta 2010.gada 31.maija rīkojumu Nr.297 "Par zemes vienību piederību vai piekritību valstij un nostiprināšanu zemesgrāmatā uz valsts vārda attiecīgās ministrijas vai valsts akciju sabiedrības "Privatizācijas aģentūra" personā" (11.pielikums, 2402. 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 uzmērītas: 2020.gada 19.jūnijā

Plāna mērogs 1: 500

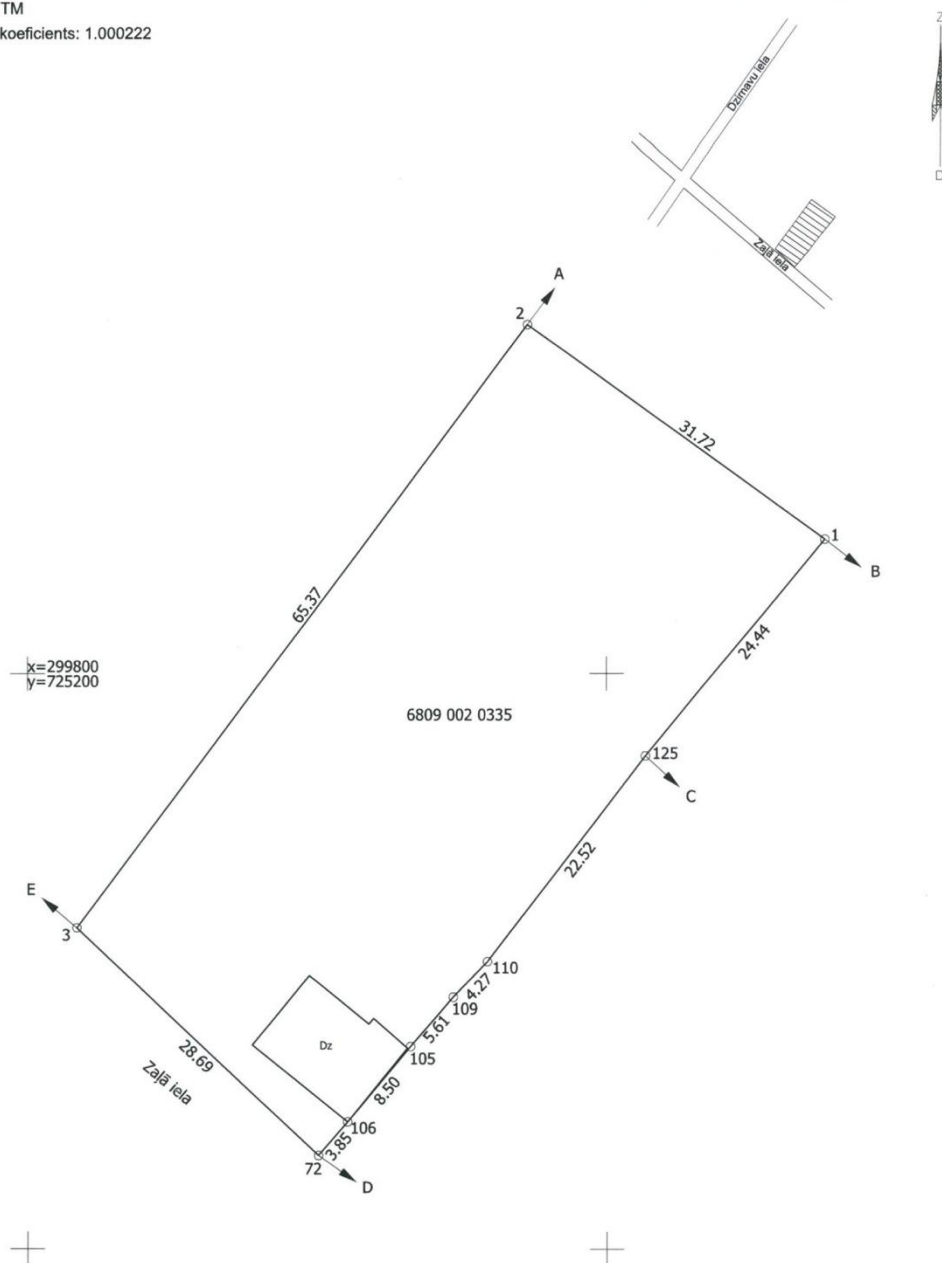
Zemes vienības platība: 0.2036ha



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

ZEMES VIENĪBA UZMĒRĪTA
LKS-92 TM
Mēroga koeficients: 1.000222

ZEMES VIENĪBAS IZVIETOJUMA SHĒMA



Robežojošo zemes vienību saraksts:

- no A līdz B: 6809 002 0328 - Alejas iela 22, Kārsava, Kārsavas nov.
- no B līdz C: 6809 002 0333 - Zaļā iela 31, Kārsava, Kārsavas nov.
- no C līdz D: 6809 002 0334 - Zaļā iela 29, Kārsava, Kārsavas nov.
- no D līdz E: 6809 002 0472
- no E līdz A: 6809 002 0336 - Zaļā iela 25, Kārsava, Kārsavas nov.

Plāna mērogs 1: 500

Zemes vienības platība: 0.2036ha

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"

[Signature]

Dimitrijs Kirčenko

19.06.2020

LATVIJAS REPUBLIKA

SITUĀCIJAS PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 6809 002 0335

Adrese: Zaļā iela 27, Kārsava, Kārsavas novads

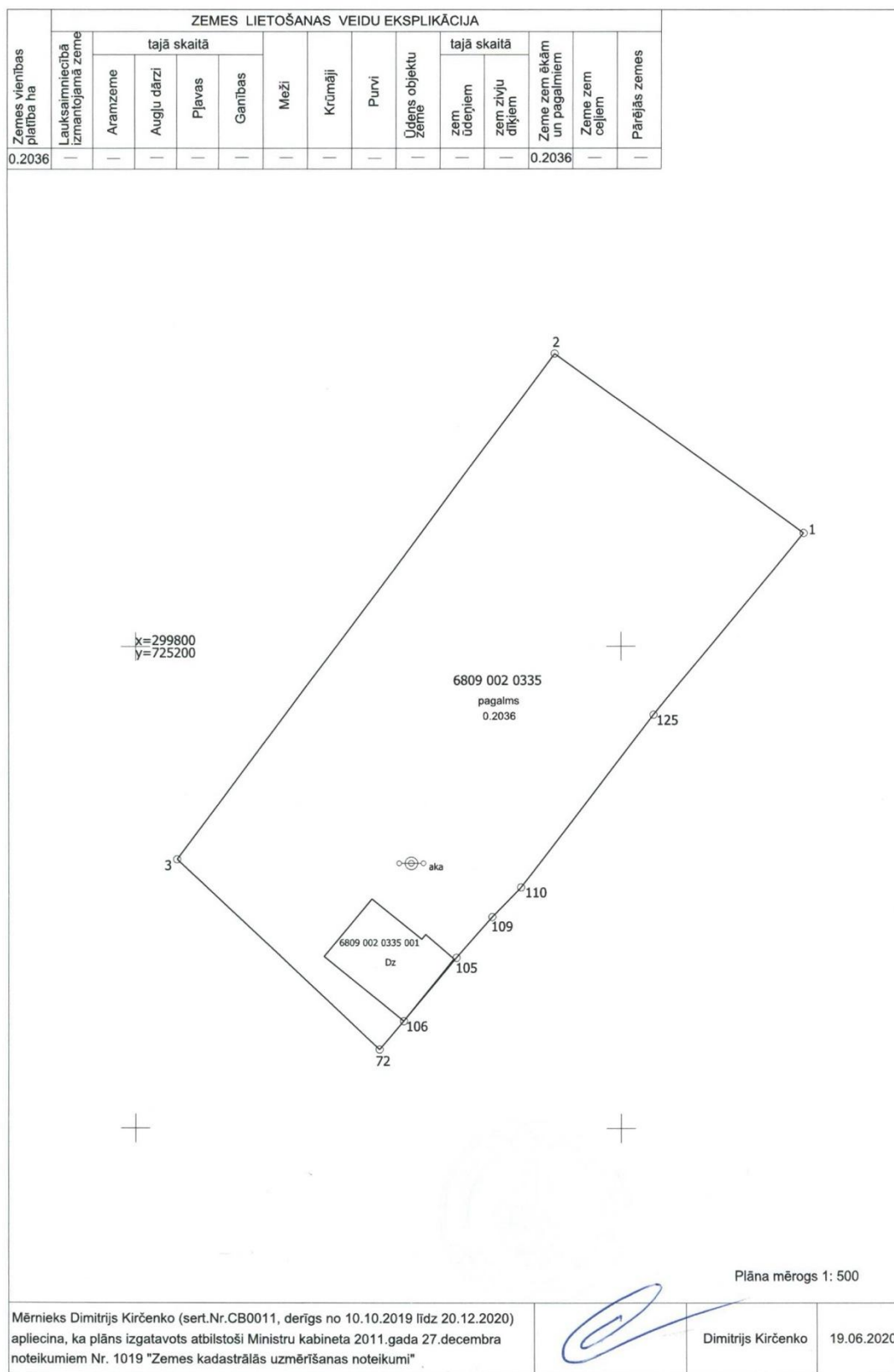
Situācijas elementi uzmērti: 2020.gada 19.jūnijā

Plāna mērogs 1: 500

Zemes vienības platība: 0.2036ha



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 Kajķe	19.06.2020



VALSTS ZEMES DIENESTS

ĒKAS KADASTRĀLĀS UZMĒRĪŠANAS LIETA

Būves kadastra apzīmējums:.....68090020335001
Nosaukums:.....Dzīvojamā māja
Adrese:.....Zaļā iela 27, Kārsava, Ludzas nov.
Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....29.08.2025

Izdrukas ID: 390002870969	Izdrukas datums: 18.09.2025	1 no 3
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

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

V1 - Ēka ļoti labā tehniskā stāvoklī, V2 - Ēka labā tehniskā stāvoklī, V3 - Ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī, V4 - Ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī, V5 - Ēka ir kritiskā stāvoklī vai sabrukusi.

Ēkas kadastrālās uzmērīšanas lieta

1. Kadastra objekta identifikators

1.1. Būves kadastra apzīmējums:.....68090020335001

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

9. Nekustamā īpašuma objekta apgrūtinājumi

9.1. Dati par nekustamā īpašuma objekta apgrūtinājumu nav reģistrēti.

10. Būves pamatdati

10.1. Būves kadastra apzīmējums:.....68090020335001

10.1.1. Adrese:.....Zaļā iela 27, Kārsava, Ludzas nov.

10.1.2. Nosaukums:.....Dzīvojamā māja

10.1.3. Galvenais lietošanas veids:.....1110 - Viena dzīvokļa mājas

10.1.4. Kopējā platība (m²):.....69.2

10.1.5. Apbūves laukums (m²):.....83.6

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. Uzbūvēšanas gads:.....2020

10.1.11. Nolietojums:.....V4

10.1.12. Nolietojuma noteikšanas datums:.....18.09.2025

10.1.13. Apsekošanas datums:.....29.08.2025

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:.....

68090020335

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:.....68090020335001

Tipa kods	Tipa nosaukums
11100102	Individuālās dzīvojamās mājas un vasarnīcas ar koka ārsienām un dārza mājas ar kopējo platību, lielāku par 40 m ²

12. Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

12.1. Ēka ar kadastra apzīmējumu 68090020335001:

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Monolītais dzelzsbetons, betons (plātne, lentveida)	2020
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Koka balķi, brusas, Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi	2020
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	2020
Jumta nesošā konstrukcija	Koks	2020
Jumta segums	Azbestcimenta loksnes	2020
Fasāde	Krāsējums	2020

13. Būves apjoma rādītāji

13.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 68090020335001 apjoma rādītāji:

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/ elementa kods	Tipa/ elementa nosaukums
Apbūves laukums	Nav	83.6 apbūves laukuma kv.m.	Nav	Nav
Kopējā platība	Nav	69.2 kv.m.	Nav	Nav
Izdrukas ID: 390002870969		Izdrukas datums: 18.09.2025		2 no 3

Skaidrojumi:

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

V1 - Ēka ļoti labā tehniskā stāvoklī, V2 - Ēka labā tehniskā stāvoklī, V3 - Ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī, V4 - Ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī, V5 - Ēka ir kritiskā stāvoklī vai sabrukusi.

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/ elementa kods	Tipa/ elementa nosaukums
Augstums	Nav	5 m	Nav	Nav
Būvtilpums	Nav	197 kub.m.	Nav	Nav

14. Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

14.1. Būve ar kadastra apzīmējumu:.....	68090020335001
14.1.1. Kopējā platība (m²).....	69.2
14.1.1.1. Lietderīgā platība (m²).....	69.2
14.1.1.1.1. Dzīvokļu kopējā platība (m²).....	69.2
14.1.1.1.1.1. Dzīvokļu platība (m²).....	69.2
14.1.1.1.1.1.1. Dzīvojamā platība (m²).....	23.7
14.1.1.1.1.1.2. Dzīvokļu palīgtelpu platība (m²).....	45.5
14.1.1.1.1.2. Dzīvokļu ārtelpu platība (m²).....	0
14.1.1.1.2. Nedzīvojamo telpu platība (m²).....	0
14.1.1.1.2.1. Nedzīvojamo iekštelpu platība (m²).....	0
14.1.1.1.2.2. Nedzīvojamo ārtelpu platība (m²).....	0
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:.....	68090020335001001
16.1.1. Adrese:.....	Nav
16.1.2. Nosaukums:.....	Dzīvojamā māja
16.1.3. Lietošanas veids:.....	1110 - Viena dzīvokļa mājas dzīvojamo telpu grupa
16.1.4. Stāvs (stāvi), kurā atrodas telpu grupa:.....	1
16.1.5. Telpu skaits:.....	4
16.1.6. Kopējā platība (m²):.....	69.2
16.1.7. Apsekošanas datums:.....	29.08.2025
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:.....	68090020335001
16.1.11. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:.....	68090020335

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

17.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....	68090020335001001
--	-------------------

Numurs	Nosaukums	Veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (m²)	Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Iekštelpa	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.07	2.07	2.07	13.6	Nav
2	Iekštelpa	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	1	1.71	1.71	1.71	10.5	Nav
3	Iekštelpa	1 - Dzīvojamā telpa	1	2.15	2.15	2.15	23.7	Nav
4	Iekštelpa	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.27	2.27	2.27	21.4	Nav

18. Labiekārtojumi

18.1. Būves kadastra apzīmējums:.....	68090020335001
---------------------------------------	----------------

Reģistrētie labiekārtojumi			Noteikšanas veids (ja ir)	Apjoms (ja ir)
Apkure.	Vietējā. Krāsns		Apvidū ir konstatēts	

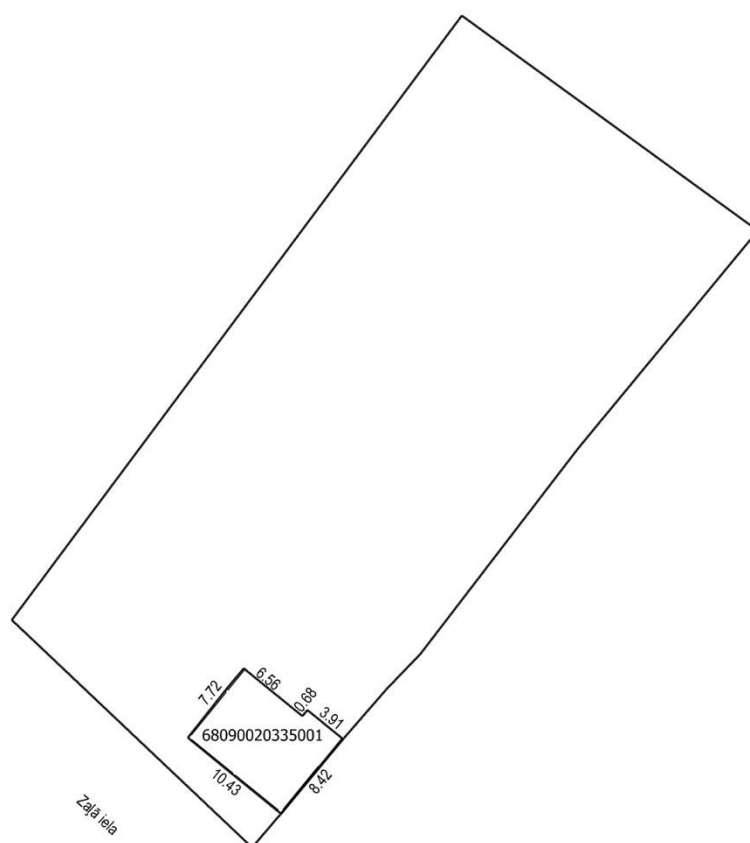
18.1.1. Labiekārtojumu datums:	29.08.2025
--------------------------------------	------------

Izdrukas ID: 390002870969	Izdrukas datums: 18.09.2025	3 no 3
---------------------------	-----------------------------	--------

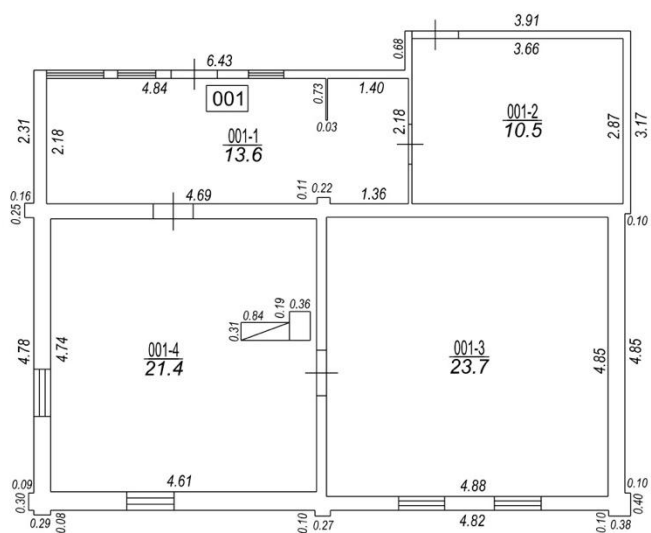
Skaidrojumi:

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

V1 - Ēka ļoti labā tehniskā stāvoklī, V2 - Ēka labā tehniskā stāvoklī, V3 - Ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī, V4 - Ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī, V5 - Ēka ir kritiskā stāvoklī vai sabrukusi.



APBŪVES PLĀNS		
KADASTRA APZĪMĒJUMS	MĒROGS	LPP.
68090020335	1 : 500	4



STĀVA PLĀNS			
KADASTRA APZĪMĒJUMS	STĀVS	MĒROGS	LPP.
68090020335001	1	1 : 100	5

Pielikums
pie Valstij piekritīgās mantas pieņemšanas un nodošanas akta Nr. 4603R/25
(VNĪ Akta Nr. A/2025/3647)

**Informācija par valstij piekritīgo nekustamo īpašumu –
būvi (būves kadastra apzīmējums 6809 002 0335 001), kura atrodas uz zemes vienības
(zemes vienības kadastra apzīmējums 6809 002 0335)
Zaļā ielā 27, Kārsavā, Ludzas novadā (turpmāk – Nekustamais īpašums),
tā pieņemšanu valsts īpašumā Finanšu ministrijas valdījumā un
valsts akciju sabiedrības “Valsts nekustamie īpašumi” pārvaldīšanā**

1. Nekustamais īpašums, pamatojoties uz Ministru kabineta 2024. gada 17. decembra noteikumu Nr. 901 „Noteikumi par kompetentajām institūcijām un rīcību ar valstij piekritīgo mantu” 10.5. apakšpunktu, Rīgas pilsētas tiesas 2025. gada 4. marta spriedumu civillietā Nr. C771252924, Finanšu ministrijas 2020. gada 18. marta pilnvaru Nr. 1.6-13/12-8/1 un valsts akciju sabiedrības “Valsts nekustamie īpašumi” 2022. gada 26. septembra pilnvaru Nr. PILNV/2022/92, tiek pieņemts valsts īpašumā Finanšu ministrijas (reģistrācijas Nr. 90000014724) valdījumā un grāmatvedības uzskaitē un valsts akciju sabiedrības “Valsts nekustamie īpašumi” pārvaldīšanā.
2. Nekustamais īpašums sastāv no 1 (vienas) būves – dzīvojamā māja (būves kadastra apzīmējums 6809 002 0335 001) – ar adresi: Zaļā iela 27, Kārsava, Ludzas novads.
3. Informācija par būvi (būves kadastra apzīmējums 6809 002 0335 001) 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 0335 001
1.	Apkures sistēma	Nav noteikts
2.	Ūdens apgādes sistēma	Nav noteikts
3.	Elektroapgāde	Nav noteikts
4.	Kanalizācija	Nav noteikts
5.	Kurināmais	Nav noteikts
6.	Karstā ūdens apgāde	Nav noteikts
7.	Dzīvokļu skaits	Nav noteikts
8.	Liftu skaits	Nav
9.	Uzbūvēšanas gads	Nav noteikts
10.	Ekspluatācijas pieņemšanas gads	Nav noteikts
11.	Ēkas apsekošanas datums	Nav noteikts
12.	Kopējā platība (m ²)	Nav noteikts. Pēc vizuālās apsekošanas dabā aptuvenā platība 88,00
13.	Apbūves laukums (m ²)	Nav noteikts.
14.	Virszemes stāvu skaits	Nav noteikts. Pēc vizuālās apsekošanas dabā – 1
15.	Pazemes stāvu skaits	Nav noteikts
16.	Telpu grupu skaits	Nav noteikts
17.	Telpu skaits	Nav noteikts
18.	Lietošanas veids	0 - Nav noteikts
19.	Būves tips	Nav noteikts
20.	Pamati	Nav noteikts. Pēc vizuālās apsekošanas dabā - dzelzsbetons

Nr. p.k.	Rādītājs	Būve (dzīvojamā māja) būves kadastra apzīmējums 6809 002 0335 001
21.	Ārsienu materiāls	Nav noteikts. Pēc vizuālās apsekošanas dabā - koka konstrukcija
22.	Pārsegumi	Nav noteikts. Pēc vizuālās apsekošanas dabā - koka konstrukcija
23.	Jumts (segums)	Nav noteikts. Pēc vizuālās apsekošanas dabā – azbestcements loksnes
24.	Fiziskais stāvoklis (nolietojums %)	Nav noteikts. Pēc vizuālās apsekošanas dabā 66%
25.	Nolietojuma aprēķina datums	Nav noteikts
26.	Fiskālā kadastrālā vērtība uz 01.01.2025. EUR	Nav noteikts
27.	Universālā kadastrālā vērtība uz 01.01.2025. EUR	Nav noteikts

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

Būve, būves kadastra apzīmējums	Atjaunošanas vērtība (EUR ar PVN)	Faktiskais nolietojums pēc vizuālās apsekošanas dabā (%)	Faktiskā esošā vērtība (EUR ar PVN)	Priekšlikums Apdrošināšanai (Jā/Nē)
Būve (dzīvojamā māja) būves kadastra apzīmējums 6809 002 0335 001	127 776	66%	43 444	Nē

5. Nekustamais īpašums nav ierakstīts zemesgrāmatā un īpašuma tiesības nav nostiprinātas. Nekustamā īpašuma statuss saskaņā ar NĪVKIS datiem norādīts – īpašumtiesības nav reģistrētas.

Rīgas pilsētas tiesa 2025. gada 4. martā sprieduma civillietas Nr. C771252924 motīvu daļā secina, ka:

“[...]5.1] No informācijas zemesgrāmatā secināms, ka Latvijas Republikai Finanšu ministrijas personā zemesgrāmatā reģistrētas īpašumtiesības uz nekustamo īpašumu pēc adreses Zaļā iela 27, Kārsava, Ludzas novads, kadastra numurs 6809 002 0335. Zemesgrāmatā norādīts, ka minētais nekustamais īpašums sastāv no zemes vienības (kadastra apzīmējums 68090020335) 2036 kvadrātmētru platībā.

Zemesgrāmatas III daļas 1.iedaļas 1.1.punktā norādīts, ka uz zemes vienības atrodas zemes īpašniekam nepiederoša būve.

[5.3] Lietas materiāliem pievienotajā Valsts zemes dienesta izziņā (Nr.9-1/1326335-2/1) norādīts, ka Finanšu ministrijas īpašumā esoša nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 68090020335 Zaļā iela 27, Kārsava, Ludza novads, nodalījuma (folijas) Nr. 100000604900 sastāvā ietilpst zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 68090020335 – 0.2036 ha platībā, kurai 2020.gada 19.jūnijā ir veikta kadastrālā uzmērīšana. [...] Būve ar kadastra apzīmējumu 68090020335001 dabā tika konstatēta pie zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 68090020335 robežu kadastrālās uzmērīšanas un Kadastra informācijas sistēmas teksta un telpiskajos datos reģistrētas pamatojoties uz robežu kadastrālās uzmērīšanas lietas materiāliem. Būvei nav veikta būvju kadastrālā uzmērīšana, reģionālās pārvaldes rīcībā nav būves ar kadastra apzīmējumu 68090020335001 piederību apliecinājošo dokumentu un tai nav izveidots patstāvīgs būvju īpašums.

Saskaņā ar Nekustamā īpašuma valsts kadastra likuma 24.pantu kadastra datu aktualizāciju būvēm var ierosināt būvju īpašnieks vai tiesiskais valdītājs, kā arī zemes īpašnieks attiecībā uz būvi ar nenoskaidrotu piederību, kas atrodas uz viņa zemes.

[5.4] Ludzas novada pašvaldības – rakstveida paskaidrojumos norādīts, ka pašvaldība piekrīt pieteikumā norādītajiem faktiem un apliecina, ka tās rīcībā nav informācijas par Būves īpašnieku vai tiesisko valdītāju, nodokļu maksātāju, kā arī Ludzas novada pašvaldības Būvvaldes rīcībā nav informācijas par būvju būvniecības dokumentiem, kā arī citiem dokumentiem, kas būtu saistīti ar informāciju par ēku ar kadastra apzīmējumu 6809 002 0335 001.

[5.5] Saskaņā ar Civillikuma 930.panta piezīmi, nekustamas bezīpašnieka lietas piekrīt valstij.
[5.7][.]Tiesai nav pamata apšaubīt pieteicējas pārstāves paskaidrojumos tiesas sēdē norādīto, ka juridiskā fakta konstatēšana ir nepieciešama, lai sakārtotu valsts īpašumtiesības uz būvē, kas atrodas uz valstij piederošā zemesgabala.

Līdz ar to secināms, ka pieteicējas iesniegtajam pieteikumam par juridiska fakta konstatēšanu ir leģitīms mērķis un tas ir apmierināms. [..]

6. Nekustamā īpašuma kadastrālā vērtība saskaņā ar NĪVKIS datiem uz 2025. gada 1. janvāri: nav noteikta.
7. Nekustamā īpašuma apgrūtinājumi, kas pastāv pārņemšanas brīdī, nav noteikti.
8. Līgumi, kas pastāv pieņemšanas brīdī: nav uzrādīti.
9. Nekustamā īpašuma pārvaldīšanas tiesības pieņemtas ar akta parakstīšanas dienu.
10. Piezīmes:
 - 10.1. nekustamais īpašums saistīts/atrodas uz nekustamā īpašuma (nekustamā īpašuma kadastra Nr. 6809 002 0335) – zemes vienības (zemes vienības kadastra apzīmējums 6809 002 0335) 0,2036 ha platībā – Zaļā ielā 27, Kārsavā, Ludzas novadā, kura īpašuma tiesības nostiprinātas Kārsavas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000604900 uz Latvijas valsts vārda Finanšu ministrijas personā, un saskaņā ar NĪVKIS datiem noteikts:
 - 10.1.1. lietošanas mērķis – “Individuālo dzīvojamo māju apbūve”, kods 0601;
 - 10.1.2. fiskālā kadastrālā vērtība uz 2025. gada 1. janvāri EUR 1 373,00 (viens tūkstotis trīs simti septiņdesmit trīs eiro, 00 centi);
 - 10.1.3. universālā kadastrālā vērtība uz 2025. gada 1. janvāri EUR 1238,00 (viens tūkstotis divi simti trīsdesmit astoņi eiro, 00 centi);
 - 10.1.4. apgrūtinājumi, kas pastāv pieņemšanas brīdī, saskaņā ar NĪVKIS datiem:

Nr. p.k.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērvienība
1.	01.02.2025	7316120300	Pierobeža	0,2036	ha

- 10.1.5. apgrūtinājumi, kas pastāv pieņemšanas brīdī, saskaņā ar Kārsavas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 100000604900 III daļas 1. iedaļā “Lietu tiesības, kas apgrūtinā nekustamu” veiktiem ierakstiem:

Ieraksta Nr.	III daļas 1. iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtinā nekustamu īpašumu	Platība	Platības mērvienība
1.1.	Atzīme - uz zemes vienības atrodas zemes īpašniekam nepiederoša būve.	–	–
1.2.	Pamats: 2020.gada 3.septembra Finanšu ministrijas uzziņa par valstij piekritošo zemes gabalu Nr.38-2/9-3/4664.	–	–
Žurn. Nr. 300005207776, lēmums 24.09.2020., tiesnese Vija Pužule			

- 10.2. būves – dzīvojamā māja (būves kadastra apzīmējums 6809 002 0335 001) – saskaņā ar NĪVKIS datiem ir pirmsreģistrēts objekts, tam nav veikta kadastrālā uzmērīšana un kadastrālās lietas sagatavošana. Tehniskais stāvoklis saskaņā ar veikto apsekošanu dabā kopumā raksturojams kā avārijas.

- 10.3. uz zemes vienības (zemes vienības kadastra apzīmējums 6809 002 0335) 0,2036 ha platībā – Zaļā ielā 27, Kārsavā, Ludzas novadā atrodas koka konstrukcijas būve ar aptuveno apbūves laukumu 6,00 m², kura nav reģistrēta NĪVKIS datos, tās piederība nav noskaidrota un īpašuma tiesības nav noteiktas.

11. Ar Nekustamo īpašumu nodoti dokumenti:

Nr. p.k.	Dokumenta nosaukums	Dokumenta datums	Origināls vai kopija	Lapu skaits
1.	Rīgas pilsētas tiesas 2025. gada 4. marta spriedums civillietā Nr. C771252924 ar atzīmi par stāšanos likumīgā spēkā 2025. gada 25. martā	2025. gada 4. aprīlis	Orģināls (edoc formātā)	6

12. 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 Natālija Makuševa
E-pasts: Natalija.Makuseva@vni.lv



**LATVIJAS REPUBLIKA
LUDZAS NOVADA PAŠVALDĪBA**

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

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

IZZĪŅA
Ludzā

07.10.2025., Nr.3.1.1.9/2025/2000-N
Uz 06.10.2025., Nr.3.1.1.9/2025/4146-S

VAS "Valsts nekustamie īpašumi"
vni@vni.lv

**Informācija par zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 6809 002 0335,
adrese - Zaļā iela 27, Kārsava, Ludzas nov.**

Par valstij Finanšu ministrijas personā piederošo zemes vienību Ludzas novada Kārsavas pilsētas teritorijā, kadastra apzīmējums 6809 002 0335, platība 0,2036ha, informējam:

1. Saskaņā ar spēkā esošo Kārsavas novada teritorijas plānojumu 2012.-2024.gadam zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6809 002 0335 ir iekļauta funkcionālā zonējumā –*Savrupmāju apbūves teritorija (DzS)*;
2. uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 6809 002 0335 atsavināšanu neattiecas likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 21.panta otrajā daļā minētie ierobežojumi darījumiem ar zemes īpašumiem;
3. zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6809 002 0335 neatrodas degradētā teritorijā;
4. piekļūšana zemes vienībai nodrošināta no pilsētas koplietošanas ielas.

Pašvaldības izpilddirektors

Sergejs Jakovļevs

Orinska, 29243612
anna.orinska@ludzasnovads.lv

Šis dokuments ir parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu