

Nekustamā īpašuma



**Parka ielā 11, Zilupē,
Ludzas novadā, LV-5751**

Tirgus vērtības aprēķins

2025.gads
Rīga

Valsts akciju sabiedrība "Valsts nekustamie īpašumi"

2025.gada 25.novembris

Par nekustamā īpašuma

Parka iela 11, Zilupe, Ludzas novads, LV-5751

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 1683 m²** platībā (kadastra apzīmējums 6817 003 0184), kura īpašuma tiesības reģistrētas **Zilupes pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000615191** ar kadastra Nr. **6817 003 0184. Uz zemes gabala atrodas 5 (piecas) zemesgrāmatas nodalījumā neregistrētas būves : kad. apz. 6817 003 0184 001, 002, 003, 004 un 005, kas saskaņā ar VNĪ Akta Nr. A/2024/2724 dokumentiem piekrīt par labu zemes īpašniekam un iekļautas novērtējamā īpašuma sastāvā, būves nav reģistrētas zemesgrāmatā, pie tam ēka ar kad. apz. 6817 003 0184 005 ir pirmsreģistrācijas būve.**

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:

2'000,- EUR
(Divi tūkstoši euro)

Veicot aprēķinus, mēs ņēmām vērā tādas vērtību ietekmējošus faktorus kā rajons, apkārtnē, 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 faktu un secinājumu izklāsts	4
2. Novietnes plāns	5
3. Situācijas plāns	6
4. Piebraucamais ceļš	7
5. Zemes gabala izvietojums apkārtnē	8
6. Zemes gabala robežu plāns	9
7. Foto attēli	10
8. Vērtības definīcija	12
9. Pieņēmumi un ierobežojošie faktori	12
10. Tirgus analīze	13
11. Atrašanās vieta	15
12. Zemes gabala īss apraksts	16
13. Ēkas īss apraksts	17
14. Labākā un efektīvākā izmantošanas veida analīze	18
15. Pozitīvie un negatīvie faktori, kas ietekmē īpašuma vērtību	18
16. Novērtēšanas pieejas	19
17. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja	19
18. Salīdzināmo objektu īss apraksts	20
19. Aprēķins ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju	21
20. Iegūtā vērtība	22
21. Neatkarības apliecinājums	22
22. Iesniegtie dokumenti un pielikumi	23

1. Nozīmīgāko faktu un secinājumu izklāsts

Novērtējamais īpašums:		Parka iela 11, Zilupe, Ludzas nov., LV-5751
Kadastra Nr.:		6817 003 0184
Īpašnieks:	Latvijas valsts Finanšu ministrijas personā, reģistrācijas Nr. 90000014724 - Zemes vienība ir piekritoša Finanšu ministrijai pamatojoties uz 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”” (11. pielikums, Nr. 2625). - Būves ar kadastra apzīmējumiem 6817 003 0184 001, 6817 003 0184 002, 6817 003 0184 003, 6817 003 0184 004 un 6817 003 0184 005 pārņemtas no Valsts ieņēmumu dienesta, pamatojoties uz 08.05.2024. Valstij piekritīgās mantas aprakstes un novērtējuma aktu Nr. 3759R/24 (valstij piekritīgās mantas realizācijai un nodošanai bez maksas).	
Objekta juridiskais apraksts:		Īpašuma tiesības reģistrētas Zilupes pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr. 147
Zemes platība:		1863 m²
Stāvu skaits (dzīvojamā māja):		1
Dzīvojamās mājas platība:		56,8 m ²
Palīgēku (4 šķūņi) kopējā platība:		76,2 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:	- Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem – 0,2157 ha - Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu – 0,014 ha - Vides un dabas resursu ķīmiskās aizsardzības teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu – 0,1683ha - Pierobeža – 0,1863 ha	
Vērtības:		
Tirgus vērtība:		2'000,- EUR (Divi tūkstoši 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. - Ar zemes vienību (6817 003 0184) saistīta pirmsreģistrācijas būve (būves kadastra apzīmējums 6817 003 0184 005).	

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

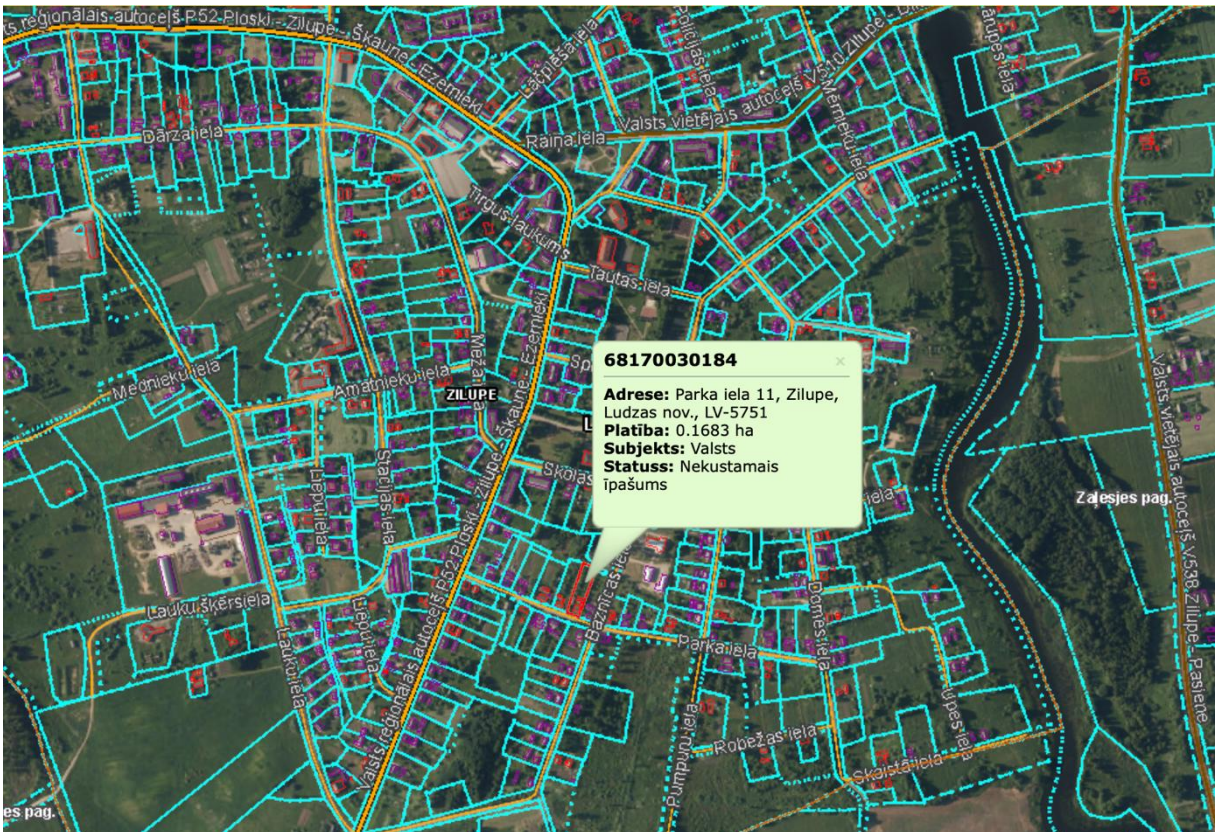
4. Piebraucamais ceļš



Piebraukšana pa Parka ielu, kas pieder Zilupes pilsētas pašvaldībai, informācijas avots: LR VZD kadastra informācijas sistēma

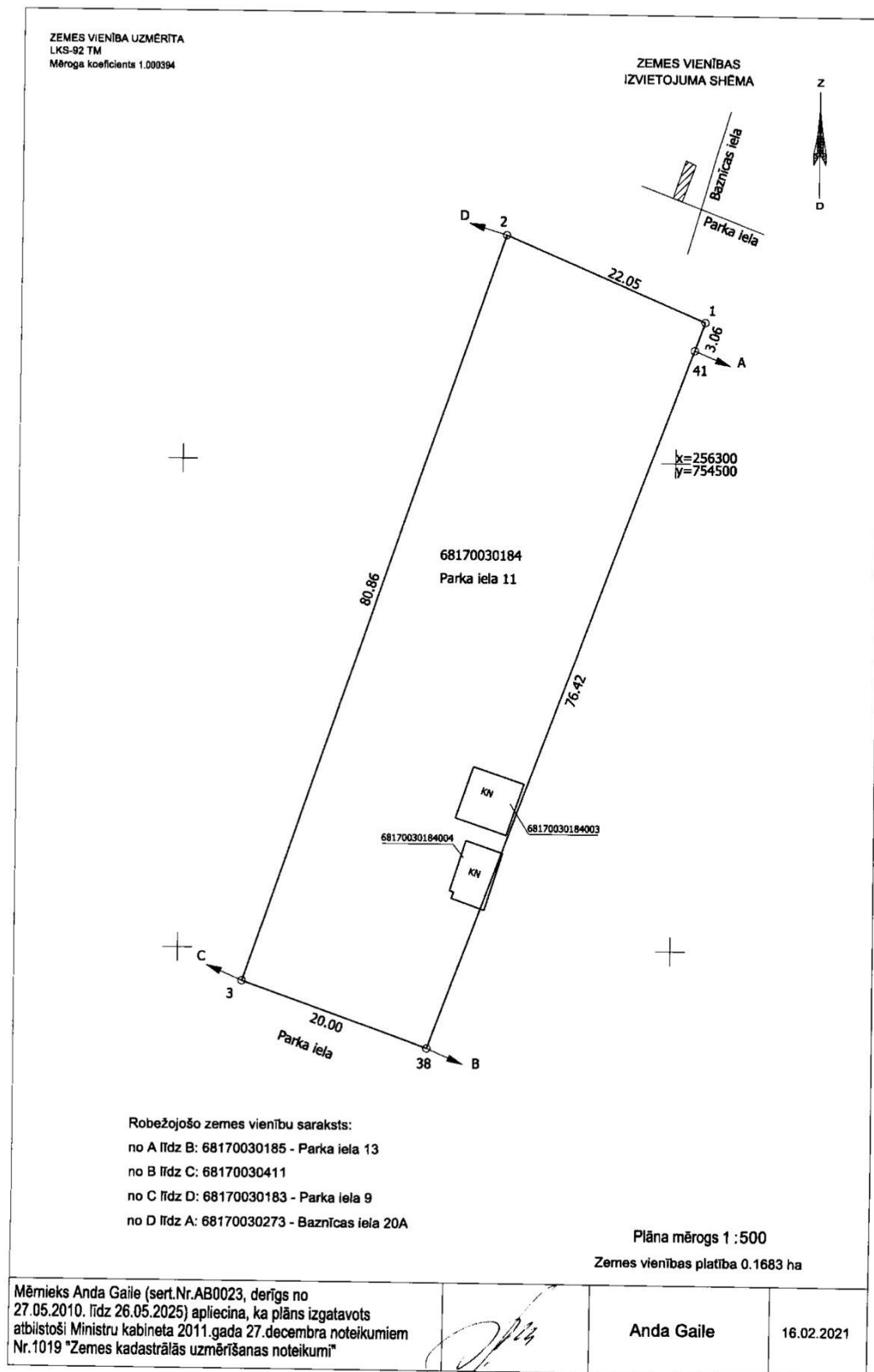
Izmantoti Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas dati, 2025.gads.

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 Parka ielu



Mājas fasāde



Mājas fasāde



Mājas fasāde



Ēkas iekštelpas



Ēkas iekštelpas



Ēkas iekštelpas



Ēkas iekštelpas



Saimniecības būve



Saimniecības būve - zemesgabals

8. 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**

9. 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.

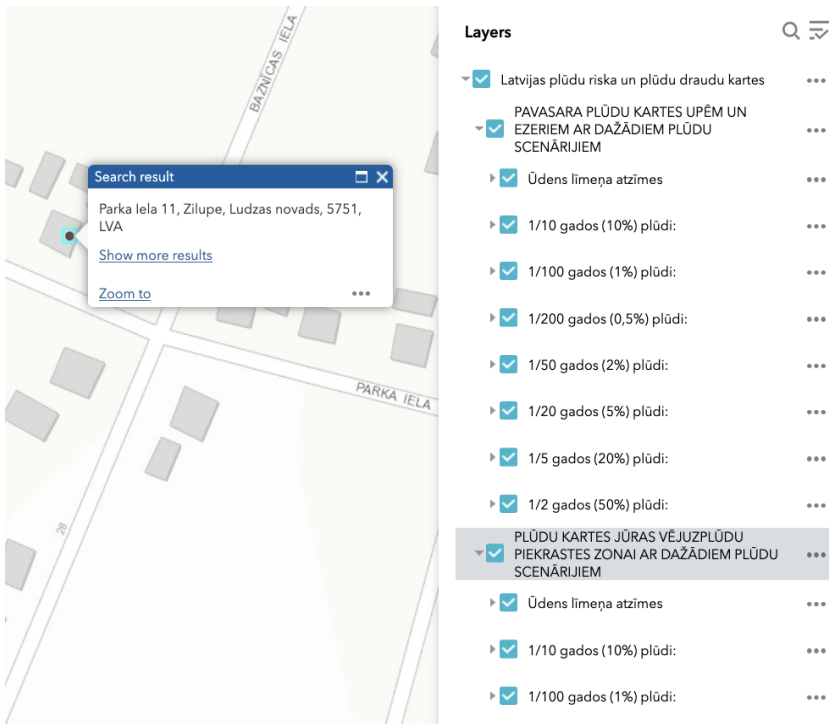
Latgales reģionā, situācija nekustamo īpašumu tirgū ir vērtējama kā laba – nekustamo īpašumu tirgus ir salīdzinoši aktīvs praktiski visos tā sektoros, protams, vislielākais pieprasījums ir pēc vienģimeņu mājā un dzīvokļiem, nedaudz zemāks ir pieprasījums pēc biroju un veikalu telpām. Salīdzinoši sliktākā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

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	Vasļenoki, Pasienu pag., Ludzas nov.	 D	10/10/2025	1928	1	78	7 381	1 500	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	Muļžas iela 6, Cibla, Ciblas pag., Ludzas nov.	 D	23/09/2025	1960	1	82	4 000	3 000	37	Privātmāja
Zeme Būve	Tālavijas iela 101, Ludza, Ludzas nov.	 D	04/08/2025	1902	1	67	1 949	3 100	47	Privātmāja
Zeme Būve	Rekalova iela 10B, Ludza, Ludzas nov.	 D	29/07/2025	1927	1	95	568	2 540	27	Dvīņu māja
Zeme Būve	Dīžskabīrži, Vjarni, Lidumnieku pag., Ludzas nov.	 D	27/06/2025	1995	1	61	2 500	4 500	74	Privātmāja
Zeme Būve	Tālavijas iela 115, Ludza, Ludzas nov.	 D	12/05/2025	1928	1	70	1 076	5 000	72	Privātmāja
Zeme Būve	Mazstūrītis, Ranči, Mežvidu pag., Ludzas nov.	 D	09/05/2025	1996	1	82	3 043	2 000	25	Cits
Zeme Būve	Tālavijas iela 115, Ludza, Ludzas nov.	 D	30/04/2025	1928	1	70	1 076	5 000	72	Privātmāja
Zeme Būve	Pīpeļu 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	Cinļu iela 21, Ludza, Ludzas nov.	 D	27/01/2025	2023	2	67	538	4 960	74	Privātmāja
Zeme Būve	Pasta, 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, Petļeva, Rundīnu pag., Ludzas nov.	 D	22/07/2024	1928	1	79	9 231	2 400	30	Privātmāja
Zeme Būve	Avīze, Istalsna, Isnaudas pag., Ludzas nov.	 D	22/05/2024	1975	1	88	260	1 540	18	Cits
Zeme Būve	Liepukalni, Skradeji, Blontu pag., Ludzas nov.	 D	16/03/2024	1939	1	68	8 100	3 000	44	Privātmāja
Zeme Būve	Lidjas, Rudņi, Pildas pag., Ludzas nov.	 D	08/03/2024	1928	1	86	3 000	600	7	Privātmāja
Zeme Būve	Lapasas, Troški, Zaļesjes pag., Ludzas nov.	 D	27/02/2024	1946	1	72	5 000	1 000	14	Privātmāja
Zeme Būve	Tālavijas 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

11. Atrašanās vieta

Novietojums:	Novērtējamais īpašums atrodas Zilupes pilsētas privātmāju apbūves rajonā.	
Sabiedriskā transporta pieejamība, piekļūšanas iespējas:	Piebraukšana ar visa veida autotransportu notiek pa Parka ielu, sabiedriskā transporta pieturvietā atrodas ~ 900 metru novērtējamajam objektam.	
Apkārtnē, infrastruktūra:	Blakus vienģimeņu dzīvojamās mājas, netālu Zilupes vidusskola, Katoļu baznīca, Mūzikas un māksla skola 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

12. Zemes gabala īss apraksts

Zemes gabala platība:	1683 m²
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2025
Fiskālā kadastrālā vērtība:	1148,- EUR
Universālā kadastrālā vērtība:	1188,- EUR
Apgrūtinājumi:	• Eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem – 0,2157 ha • Eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu – 0,014 ha • Vides un dabas resursu ķīmiskās aizsardzības teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu – 0,1683ha • Pierobeža – 0,1863 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

13. Ēkas īss apraksts

Ēka:	Vienģimeņu dzīvojamā māja	
Kadastra apzīmējums:	6817 003 0184	
Stāvu skaits ēkā:	1	
Ekspluatācijā uzsākšanas gads:	1960	
Ekspluatācijā pieņemšanas gads:	Nav	
Kapitālā remonta gads:	Nav	
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2025.	
Ēkas kadastrālā vērtība:	2501,- EUR	
Tehniskais stāvoklis:	Ļoti slikts	
Tehniskie parametri:		
Būves apbūves laukums:	70 m ²	
Būvtilpums:	___ m ³	
Būves kopējā platība:	58,6 m ²	
Griestu augstums:	___ m	
Ārpuse & konstrukcijas:		Tehniskais stāvoklis
Pamati:	Dzelzbetons	Ļoti slikts
Ārsienas:	Koka karkasa -konstrukcija 15cm biezumā	Ļoti slikts
Pārsegumi:	Koks	Ļoti slikts
Jumts:	Šīfera loksnes	Ļoti slikts
Inženiertehniskais aprīkojums:		
Apkure:	Nav	
Elektrība:	Atslēga	
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

14. 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.

15. 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

16. 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.

17. 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 ģeodreģistrānieki, 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 pārkāps attiecībā pret salīdzināmajiem objektiem, kuru raksturojums ir sekojošs: +5% – nedaudz labāks; +5 15% – labāks, +10 25% – daudz labāks.

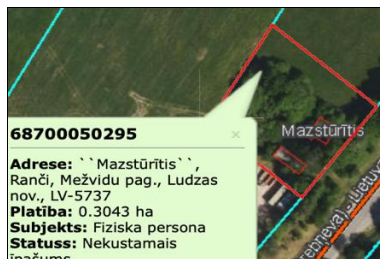
Koeficients ir mazāks par 0% (jeb negatīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena salīdzināmais objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārkāps attiecībā pret novērtējamo Objektu, kuru raksturojums ir sekojošs: - 5% – nedaudz sliktāks; -5 15% – sliktāks, -10 25% – daudz sliktāks

18. Salīdzināmo objektu īss apraksts

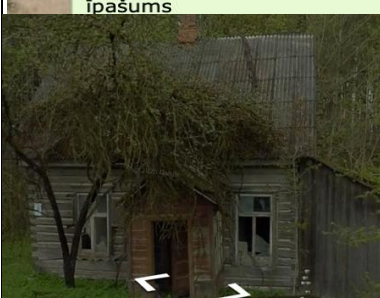
Salīdzināmais objekts Nr. 1

 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

19.Aprēķins ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju

	Novērtējamais īpašums	1			2			3		
Cena, EUR	---	2500			2000			1544		
Ēku un būvju platība, m2	58,6	70,5			81,5			66		
Zemes platība, m2	1683	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	Sliktāks	10%	2,45	Daudz sliktāks	15%	3,51
Novietojums apkārtnē	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Novietojums kvartālā	---	Sliktāks	10%	3,55	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	Daudz sliktāks	15%	3,51
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	Daudz lielāks	10%	2,34
Kopējā korekcija par m2, EUR		39,01	10%	3,55	29,44	20%	4,9	32,75	40%	9,36
Nekustamā īpašuma noteiktā vērtība par m2, EUR	33,73									
Nekustamā īpašuma noteiktā vērtība noapaļota, EUR	2000									

20. Iegūtā vērtība

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

Nekustamā īpašuma tirgus vērtība noapaļojot ir:

2'000,- EUR
(Divi tūkstoši euro)

21. 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**

22. Iesniegtie dokumenti un pielikumi

Iesniegtie dokumenti:

- Zemesgrāmatu nodaļējuma noraksta kopija
- Zemes robežu plāna kopija
- VNĪ Akts Nr. A/2024/2724
- Ludzas novada pašvaldības izziņa Nr.3.1.1.9.2025/1562-S

Pielikumos iekļautie dokumenti:

- Zemesgrāmatu nodaļējuma noraksta kopija
- Zemes robežu plāna kopija
- VNĪ Akts Nr. A/2024/2724
- Ludzas novada pašvaldības izziņa Nr.3.1.1.9.2025/1562-S
- 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

Zilupes pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000615191

Kadastra numurs: 68170030184

Parka iela 11, 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 68170030184). Žurn. Nr. 300005381938, lēmums 22.06.2021., tiesnese Vija Pužule			1683 m²
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats		Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Latvijas valsts Finanšu ministrijas, reģistrācijas numurs 90000014724, personā. 1.2. Pamats: 2021.gada 14.maija Finanšu ministrijas uzziņa par valstij piekrītošo zemes gabalu Nr.38-2/9-3/2692. Žurn. Nr. 300005381938, lēmums 22.06.2021., tiesnese Vija Pužule		1	
III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu			Platība, lielums
1.1. Atzīme - uz zemes vienības atrodas citas personas būves. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300008400915) 1.2. Pamats: 2021.gada 14.maija Finanšu ministrijas uzziņa par valstij piekrītošo zemes gabalu Nr.38-2/9-3/2692. Žurn. Nr. 300005381938, lēmums 22.06.2021., tiesnese Vija Pužule Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300008400915)			
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, 1.2 (žurnāla Nr.300005381938, 18.06.2021). Pamats: 2024.gada 5.februāra Rīgas pilsētas tiesas spriedums lietā Nr.C77969422, 2025.gada 5.septembra nostiprinājuma lūgums. Žurn. Nr. 300008400915, lēmums 08.09.2025., tiesnese Elīna Volika			

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 12.11.2025 16:13:22.

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: 68170030184

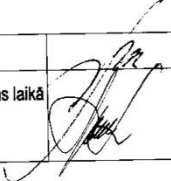
Adrese: Parka iela 11, Zilupe, Zilupes novads

Plāns izgatavots pamatojoties uz 2010.gada 31.maija MK rīkojumu Nr. 297 "Par zemes vienību piederību vai piekritību valstij un nostiprināšanu zemesgrāmatā uz Valsts vārda attiecīgās ministrijas vai VAS "Privatizācijas aģentūra" personā" 11. pielikuma 2625. punktu (2013. gada 16. aprīļa MK rīkojums Nr. 158 "Grozījumi 2010.gada 31.maija MK rīkojumā Nr. 297").

Robežas uzņēmētas 2021.gada 16.februārī

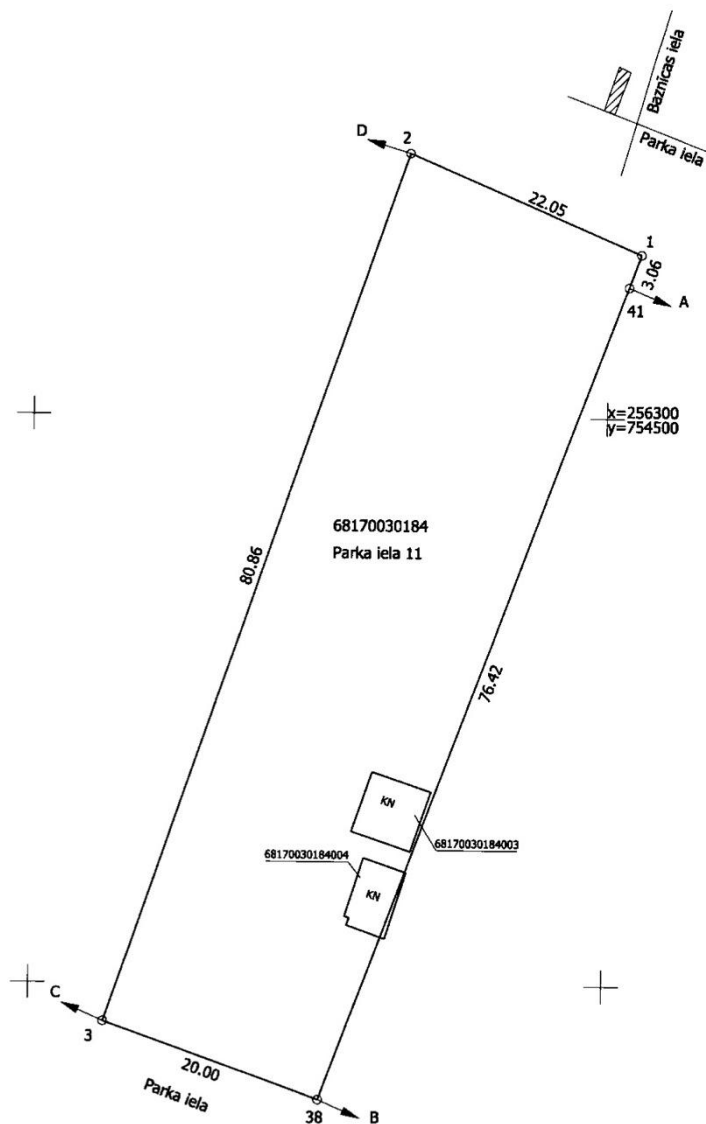
Plāna mērogs 1:500

Zemes vienības platība 0.1683 ha

SIA "A2 Grupa" valdes locekle		Anda Gaile	12.03.2021
Ierosinātais ir informēts par Zemes kadastrālās uzņēmēšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.		VAS "Valsts nekustāmie īpašumi" Nekustamā īpašuma formēšanas un reģistrācijas daļas vecākā nekustamā īpašuma lietu speciāliste Skaidrīte Kalķe	12.03.2021

ZEMES VIENĪBA UZMĒRĪTA
LKS-92 TM
Mēroga koeficients 1.000394

ZEMES VIENĪBAS
IZVIETOJUMA SHĒMA



Robežojošo zemes vienību saraksts:

no A līdz B: 68170030185 - Parka iela 13

no B līdz C: 68170030411

no C līdz D: 68170030183 - Parka iela 9

no D līdz A: 68170030273 - Baznīcas iela 20A

Plāna mērogs 1 : 500

Zemes vienības platība 0.1683 ha

Mēmiēks Anda Gaile (sert.Nr.AB0023, derīgs no 27.05.2010. līdz 26.05.2025) apliecina, ka plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"

Anda Gaile

16.02.2021

LATVIJAS REPUBLIKA

SITUĀCIJAS PLĀNS

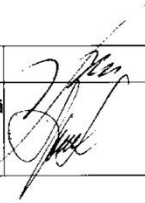
Zemes vienības kadastra apzīmējums: 68170030184

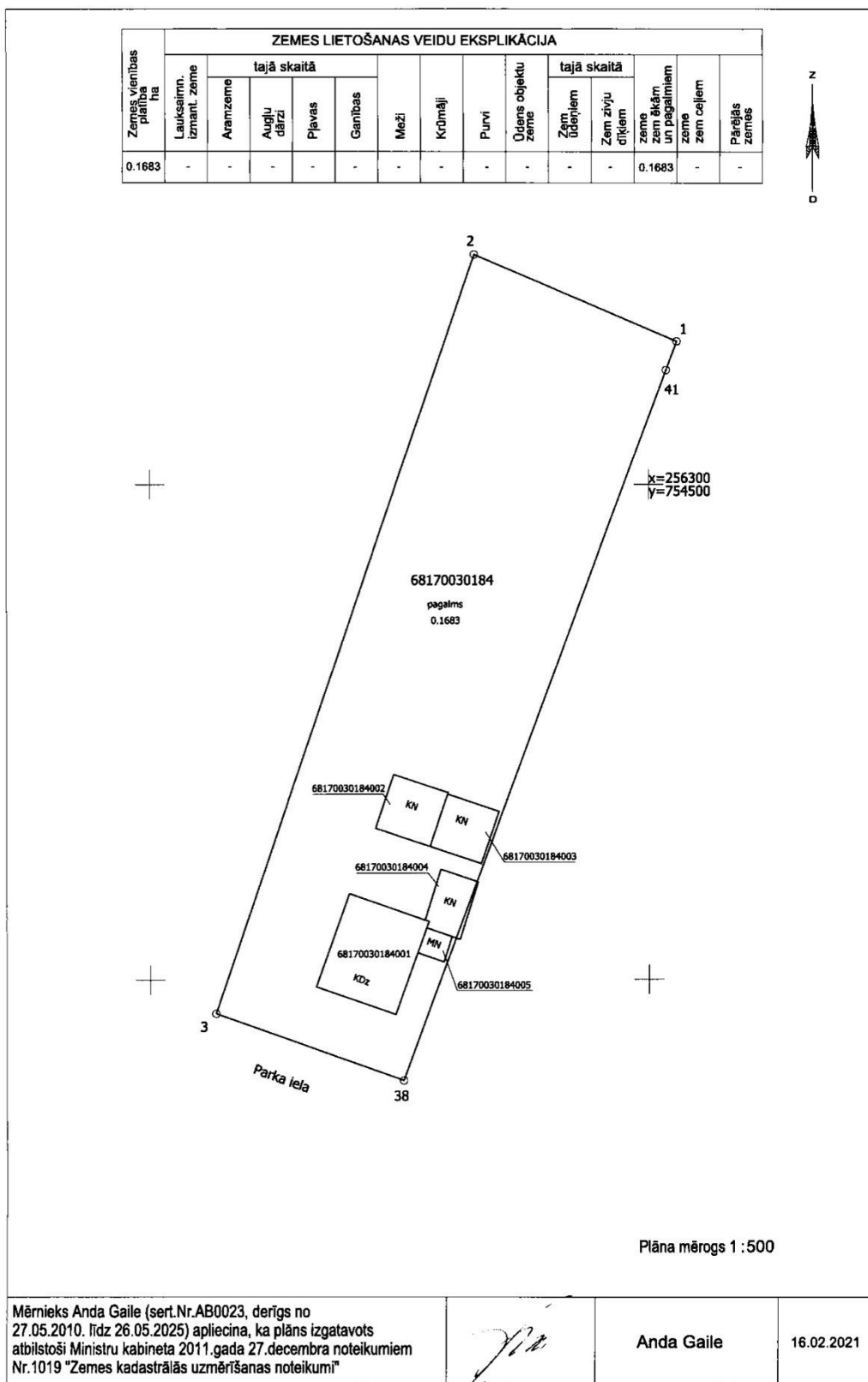
Adrese: Parka iela 11, Zilupe, Zilupes novads

Situācijas elementi uzņemti 2021.gada 16.februārī

Plāna mērogs 1:500

Zemes vienības platība 0.1683 ha

SIA "A2 Grupa" valdes locekle		Anda Gaile	12.03.2021
Ierosinātais ir informēts par Zemes kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.		VAS "Valsts nekustāmie īpašumi" Nekustamā īpašuma formēšanas un reģistrācijas daļas vecākā nekustamā īpašuma lietu speciāliste Skaidrīte Kaiķe	12.03.2021



LATVIJAS REPUBLIKA

APGRŪTINĀJUMU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 68170030184

Adrese: Parka iela 11, Zilupe, Zilupes novads

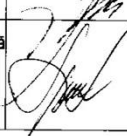
Apgrūtinājumu saraksts:

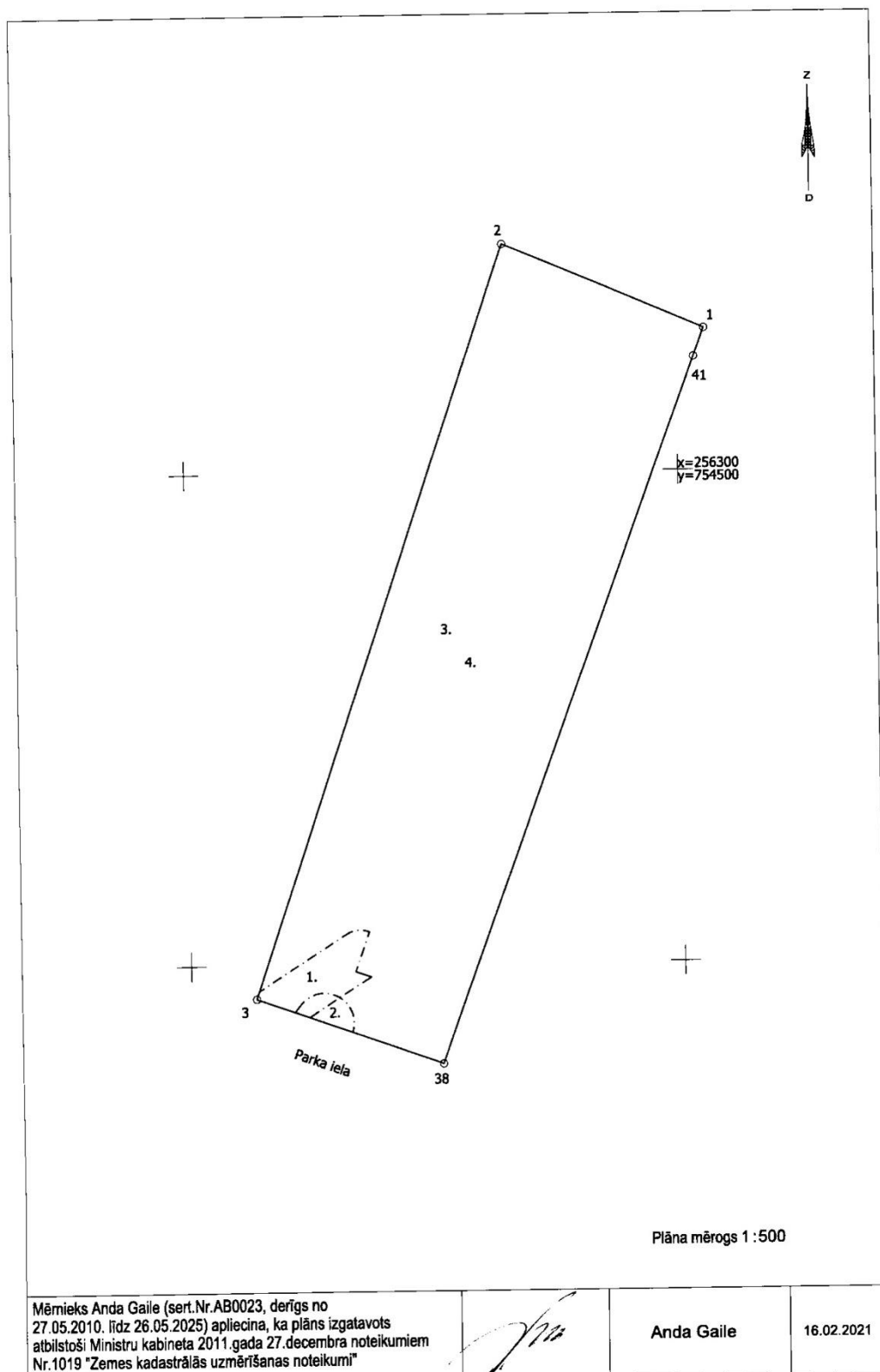
1.	7312050601 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem - 0.0050 ha
2.	7312010300 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu - 0.0014 ha
3.	7311090900 - vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu - 0.1683 ha
4.	7316120300 - pierobeža - 0.1683 ha

Apgrūtinājumu plāns sagatavots 2021.gada 16.februārī

Plāna mērogs 1:500

Zemes vienības platība 0.1683 ha

Saskaņoja: Zilupes novada pašvaldības zemes ierīkotāja	paraksts	Marija Meikšāne	11.03.2021
SIA "A2 Grupa" valdes locekle		Anda Gaile	12.03.2021
Ierosinātais ir informēts par Zemes kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.		VAS "Valsts nekustāmie īpašumi" Nekustamā īpašuma formēšanas un reģistrācijas daļas vecākā nekustamā īpašuma lietu speciāliste Skaidrīte Kalķe	12.03.2021



Pielikums
pie Valstij piekritīgās mantas aprakstes un novērtējuma akta Nr. 3759R/24
(valstij piekritīgās mantas realizācijai un nodošanai bez maksas)
(VNĪ Akta Nr. A/2024/2724)

Informācija par valstij piekritīgo nekustamo īpašumu –
5 būvēm (būvju kadastra apzīmējumi 68170030184001, 68170030184002, 68170030184003, 68170030184004
un 68170030184005) – Parka ielā 11, Zilupē, 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 2013. gada 26. novembra noteikumu Nr. 1354 “Kārtība, kādā veicama valstij piekritīgās mantas uzskaitē, novērtēšana, realizācija, nodošana bez maksas, iznīcināšana un realizācijas ieņēmumu ieskaitīšana valsts budžetā” 32.3. apakšpunktu, Rīgas pilsētas tiesas 2024. gada 5. februāra spriedumu civillietā Nr. C77969422, Finanšu ministrijas 2020. gada 18. marta pilnvaru Nr. 1.6-13/12-8/1 un valsts akciju sabiedrības “Valsts nekustamie īpašumi” 2021. gada 14. janvāra pilnvaru Nr. PILNV/2021/6, tiek pieņemts valsts īpašumā Finanšu ministrijas (reģistrācijas Nr. 90000014724) valdījumā un grāmatvedības uzskaitē un valsts akciju sabiedrības “Valsts nekustamie īpašumi” pārvaldīšanā.
2. Nekustamais īpašums sastāv no 5 (piecām) būvēm:
 - 2.1. būve – dzīvojamā māja (būves kadastra apzīmējums 68170030184001);
 - 2.2. būve – šķūnis (būves kadastra apzīmējums 68170030184002);
 - 2.3. būve – šķūnis (būves kadastra apzīmējums 68170030184003);
 - 2.4. būve – šķūnis (būves kadastra apzīmējums 68170030184004);
 - 2.5. būve – MN (būves kadastra apzīmējums 68170030184005).
3. Informācija par būvēm (būvju kadastra apzīmējumi 68170030184001, 68170030184002, 68170030184003, 68170030184004 un 68170030184005) saskaņā ar NĪVKIS datiem un vizuālo apsekošanu dabā:

Nr. p.k.	Rādītājs	Būve (dzīvojamā māja) būves kadastra apzīmējums 68170030184001	Būve (šķūnis) būves kadastra apzīmējums 68170030184002	Būve (šķūnis) būves kadastra apzīmējums 68170030184003
1.	Apkures sistēma	Nav noteikts	Nav noteikts	Nav noteikts
2.	Ūdens apgādes sistēma	Nav noteikts	Nav noteikts	Nav noteikts
3.	Elektroapgāde	Nav noteikts	Nav noteikts	Nav noteikts
4.	Kanalizācija	Nav noteikts	Nav noteikts	Nav noteikts
5.	Kurināmais	Nav noteikts	Nav noteikts	Nav noteikts
6.	Karstā ūdens apgāde	Nav noteikts	Nav noteikts	Nav noteikts
7.	Dzīvokļu skaits	Nav noteikts	Nav noteikts	Nav noteikts
8.	Liftu skaits	Nav	Nav	Nav
9.	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	1960.g.	1960.g.	1960.g.
10.	Ekspluatācijas pieņemšanas gads	Nav noteikts	Nav noteikts	Nav noteikts
11.	Kopējā platība (m ²)	58,6	25,3	19,9
12.	Apbūves laukums (m ²)	70,0	25,0	20,00
13.	Virszemes stāvu skaits	1	1	1
14.	Pazemes stāvu skaits	0	0	0
15.	Telpu grupu skaits	Nav noteikts	Nav noteikts	Nav noteikts
16.	Telpu skaits	Nav noteikts	Nav noteikts	Nav noteikts
17.	Lietošanas veids	1110 - Viena dzīvokļa mājas	1274 - Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas	1274 - Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas
18.	Būves tips	11100102 - Individuālās dzīvojamās mājas un vasarnīcas ar koka	12740203 - Siltumnīcas ar kopējo platību līdz 60 m2 (ieskaitot), šķūņi un citas palīgēkas	12740203 - Siltumnīcas ar kopējo platību līdz 60 m2 (ieskaitot), šķūņi un citas palīgēkas

Nr. p.k.	Rādītājs	Būve (dzīvojamā māja) būves kadastra apzīmējums 68170030184001	Būve (šķūnis) būves kadastra apzīmējums 68170030184002	Būve (šķūnis) būves kadastra apzīmējums 68170030184003
		ārsienām un dārza mājas ar kopējo platību, lielāku par 40 m ²		
19.	Pamati	Nav noteikts. Pēc vizuālās apsekošanas dabā – dzelzsbetons	Nav noteikts. Pēc vizuālās apsekošanas dabā – dzelzsbetons	Nav noteikts. Pēc vizuālās apsekošanas dabā – dzelzsbetons
20.	Ārsienu materiāls	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi
21.	Pārsegumi	Nav noteikts. Pēc vizuālās apsekošanas dabā – kokmateriāli.	Nav	Nav
22.	Jumts (segums)	Nav noteikts. Pēc vizuālās apsekošanas dabā - azbestcements lokšnes	Nav noteikts. Pēc vizuālās apsekošanas dabā - azbestcements lokšnes	Nav noteikts. Pēc vizuālās apsekošanas dabā - azbestcements lokšnes
23.	Fiziskais stāvoklis (nolietojums %)	Nolietojums 40%. Pēc vizuālās apsekošanas dabā 80%	Nolietojums 50%. Pēc vizuālās apsekošanas dabā 79%	Nolietojums 50%. Pēc vizuālās apsekošanas dabā 79%
24.	Nolietojuma aprēķina datums	-	-	-
25.	Kadastrālā vērtība uz 01.01.2024. EUR	2501,00	70,00	55,00
26.	Kadastrālās uzmērīšanas datums	19.03.2002.	19.03.2002.	19.03.2002.

Nr. p.k.	Rādītājs	Būve (šķūnis) būves kadastra apzīmējums 68170030184004	Būve (MN) būves kadastra apzīmējums 68170030184005
1.	Apkures sistēma	Nav noteikts	Nav noteikts
2.	Ūdens apgādes sistēma	Nav noteikts	Nav noteikts
3.	Elektroapgāde	Nav noteikts	
4.	Kanalizācija	Nav noteikts	Nav noteikts
5.	Kurināmais	Nav noteikts	Nav noteikts
6.	Karstā ūdens apgāde	Nav noteikts	Nav noteikts
7.	Dzīvokļu skaits	Nav noteikts	Nav noteikts
8.	Liftu skaits	Nav	Nav
9.	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	1960.g.	Nav noteikts
10.	Ekspluatācijas pieņemšanas gads	Nav noteikts	Nav noteikts
11.	Kopējā platība (m ²)	23,0	Nav noteikts. Pēc vizuālās apsekošanas dabā 8,0
12.	Apbūves laukums (m ²)	23,0	Nav noteikts
13.	Virszemes stāvu skaits	1	Nav noteikts
14.	Pazemes stāvu skaits	0	Nav noteikts
15.	Telpu grupu skaits	Nav noteikts	Nav noteikts
16.	Telpu skaits	Nav noteikts	Nav noteikts
17.	Lietošanas veids	1274 - Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas	Nav noteikts

Nr. p.k.	Rādītājs	Būve (šķūnis) būves kadastra apzīmējums 68170030184004	Būve (MN) būves kadastra apzīmējums 68170030184005
18.	Būves tips	12740203 - Siltumnīcas ar kopējo platību līdz 60 m2 (ieskaitot), šķūņi un citas palīgēkas	Nav noteikts
19.	Pamati	Nav noteikts. Pēc vizuālās apsekošanas dabā – dzelzsbetons	Nav noteikts. Pēc vizuālās apsekošanas dabā – dzelzsbetons
20.	Ārsienu materiāls	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi	Nav noteikts. Pēc vizuālās apsekošanas dabā - daļēji koka karkasa konstrukcijas, daļēji gāzbetona bloki
21.	Pārsegumi	Nav	Nav
22.	Jumts (segums)	Nav noteikts. Pēc vizuālās apsekošanas dabā - azbestcimenta loksnes	Nav noteikts. Pēc vizuālās apsekošanas dabā - azbestcimenta loksnes
23.	Fiziskais stāvoklis (nolietojums %)	Nolietojums 40%. Pēc vizuālās apsekošanas dabā 95%	Nolietojums nav noteikts. Pēc vizuālās apsekošanas dabā 65%
24.	Nolietojuma aprēķina datums	-	-
25.	Kadastrālā vērtība uz 01.01.2023. EUR	74,00	-
26.	Kadastrālās uzmērīšanas datums	19.03.2002.	-

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

Nr. p.k.	Būve, būves kadastra apzīmējums	Atjaunošanas vērtība (ar PVN)	Faktiskais nolietojums pēc vizuālās apsekošanas dabā (%)	Faktiskā esošā vērtība (ar PVN)	Priekšlikums Apdrošināšanai (Jā/Nē)
1.	Dzīvojamā māja (būves kadastra apzīmējums 68170030184001)	74451	80	14890	Nē
2.	Šķūnis (būves kadastra apzīmējums 68170030184002)	15307	79	3214	Nē
3.	Šķūnis (būves kadastra apzīmējums 68170030184003)	12040	79	2528	Nē
4.	Šķūnis (būves kadastra apzīmējums 68170030184004)	13915	95	696	Nē
5.	MN (būves kadastra apzīmējums 68170030184005)	4840	65	1694	Nē

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

- 5.1. 4 (četrām) būvēm (būvju kadastra apzīmējumi 68170030184001, 68170030184002, 68170030184003 un 68170030184004) lietotājs – Aļa Purviņa;
- 5.2. 1 (vienai) būvei (būves kadastra apzīmējums 68170030184005) īpašumtiesības nav reģistrētas;
- 5.3. Rīgas pilsētas tiesas 2024. gada 5. februāra sprieduma civillietas Nr. C77969422 motīvu daļā secina, ka “[...]/[5] Saskaņā ar 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”” zemesgabals (nekustamā īpašuma kadastra numurs 6817 003

0184) Parka ielā 11, Zilupē, Ludzas novadā atrodas valsts īpašumā un nodots Finanšu ministrijas valdījumā.

Valsts zemes dienesta izdruka no Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas apstiprina, ka uz zemesgabala atrodas būves ar kadastra apzīmējumiem 68170030184001 (dzīvojamā māja), 68170030184002 (šķūnis), 68170030184003 (šķūnis), 68170030184004 (šķūnis), 68170020095005, kuru lietotāja norādīta Aļa Purviņa.

Ziņas Iedzīvotāju reģistrā apstiprina, ka Aļa Purviņa ir mirusi 2021. gada 23. jūnijā.

Mantojumu reģistrā nav ziņu par mantojuma lietas uzsākšanu. [...]

[5.1] Likuma "Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību" 14. panta ceturtā daļa paredz, ka ēkas (būves), kuras Zemesgrāmatu nodaļā, Valsts zemes dienestā vai pašvaldībā nav reģistrētas kā patstāvīgi īpašuma objekti, uzskatāmas par zemes īpašnieka īpašumu atbilstoši Civillikuma 968. pantam. Citas personas īpašuma tiesības uz šādām ēkām (būvēm) var iegūt, ja tiesa apmierinājusi šo personu prasību atzīt īpašuma tiesības uz attiecīgajiem objektiem. [...]

[5.2] [...] Tā kā būves atrodas uz Latvijas valstij Finanšu ministrijas personā piederošā zemes gabala, saskaņā ar likuma "Par nekustamā īpašuma ierakstīšanu zemesgrāmatās" 36. panta otro daļu un likuma "Par valsts un pašvaldību zemes īpašuma tiesībām un to nostiprināšanu zemesgrāmatās" 8. panta trešo daļu būves kā bezīpašnieka lietas ir piekritīgas valstij Finanšu ministrijas personā.

[6] Izvērtējot pieteikumā norādītos faktus kopā ar pieteicējas paskaidrojumiem un rakstveida pierādījumiem, tiesa atzīst, ka ir pierādīts juridisks fakts, ka būves ar kadastra apzīmējumiem 68170030184001, 68170030184002, 68170030184003, 68170030184004 un 68170030184005, kas atrodas uz zemesgabala Parka ielā 11, Zilupē, Ludzas novadā ar kadastra numuru 68170030184, ir bezīpašnieka lieta, kas piekrīt Latvijas valstij Finanšu ministrijas personā. [...]"

6. Nekustamā īpašuma kadastrālā vērtība saskaņā ar NĪVKIS datiem uz 2024. gada 1. janvāri ir EUR 2700,00 (divi tūkstoši septiņi simti eiro, 00 centi) apmērā, tajā skaitā:

- 6.1. būves – dzīvojamā māja (būves kadastra apzīmējums 68170030184001) – EUR 2501,00 (divi tūkstoši pieci simti viens eiro, 00 centi);
- 6.2. būves – šķūnis (būves kadastra apzīmējums 68170030184002) – EUR 70,00 (septiņdesmit eiro, 00 centi);
- 6.3. būves – šķūnis (būves kadastra apzīmējums 68170030184003) – EUR 55,00 (piecdesmit pieci eiro, 00 centi);
- 6.4. būves – šķūnis (būves kadastra apzīmējums 68170030184004) – EUR 74,00 (septiņdesmit četri eiro, 00 centi);
- 6.5. būves – MN (būves kadastra apzīmējums 68170030184005) – vērtība nav noteikta.

7. Nekustamā īpašuma apgrūtinājumi, kas pastāv pieņemšanas 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. būves – dzīvojamā māja (būves kadastra apzīmējums 68170030184001) – tehniskais stāvoklis saskaņā ar veikto apsekošanu dabā kopumā raksturojams kā avārijas;
- 10.2. būves – šķūnis (būves kadastra apzīmējums 68170030184002) – tehniskais stāvoklis saskaņā ar veikto apsekošanu dabā kopumā raksturojams kā avārijas, būves iekšējās konstatēts liels sadzīves atkritumu daudzums;
- 10.3. būves – šķūnis (būves kadastra apzīmējums 68170030184003) – tehniskais stāvoklis saskaņā ar veikto apsekošanu dabā kopumā raksturojams kā avārijas, būves iekšējās konstatēts liels sadzīves atkritumu daudzums;
- 10.4. būves – šķūnis (būves kadastra apzīmējums 68170030184004) – tehniskais stāvoklis saskaņā ar veikto apsekošanu dabā kopumā raksturojams kā sabrucis;
- 10.5. būves – MN (būves kadastra apzīmējums 68170030184005) – tehniskais stāvoklis saskaņā ar veikto apsekošanu dabā kopumā raksturojams kā avārijas;
- 10.6. Nekustamais īpašums saistīts/atrodas uz nekustamā īpašuma (nekustamā īpašuma kadastra Nr.68170030184) – zemes vienības (zemes vienības kadastra apzīmējums 68170030184) 0,1683 ha platībā – Parka ielā 11, Zilupē, Ludzas novadā, kuras saskaņā ar NĪVKIS datiem:

- 10.6.1. īpašuma tiesības Zilupes pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 100000615191 nostiprinātas uz Latvijas valsts vārda Finanšu ministrijas, reģistrācijas numurs 90000014724, personā;
- 10.6.2. lietošanas mērķis – individuālo dzīvojamo māju apbūve, kods 0601;
- 10.6.3. kadastrālā vērtība noteikta uz 2024. gada 1. janvāri EUR 1148,00 (viens tūkstotis viens simts četrdesmit astoņi eiro, 00 centi);
- 10.6.4. noteikti apgrūtinājumi:
- 10.6.4.1. saskaņā ar NĪVKIS datiem:

Nr. p.k.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1.	16.02.2021.	7312050601	Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0,0050	ha
2.	16.02.2021.	7312010300	Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu	0,0014	ha
3.	16.02.2021.	7311090900	Vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu	0,1683	ha
4.	16.02.2021.	7316120300	Pierobeža	0,1683	ha

- 10.6.4.2. saskaņā ar Zilupes pilsētas zemesgrāmatas nodaļējuma Nr. 100000615191 III daļas 1. iedaļā "Lietu tiesības, kas apgrūtinā nekustamu īpašumu" veiktiem ierakstiem:

Ieraksta Nr.	III daļas 1. iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtinā nekustamu īpašumu	Platība	Platības mērvienība
1.1.	Atzīme - uz zemes vienības atrodas citas personas būves.	-	-
1.2.	Pamats: 2021.gada 14.maija Finanšu ministrijas uzziņa par valstij piekritošo zemes gabalu Nr.38-2/9-3/2692.	-	-

11. Ar Nekustamo īpašumu nodoti dokumenti:

Nr. p.k.	Dokumenta nosaukums	Dokumenta datums	Origināls vai kopija	Lapu skaits
1.	Rīgas pilsētas tiesas 2024.gada 5.februāra spriedums civillietā Nr. C77969422	2024. gada 5.februāris	Origināls (edoc formātā)	6
2.	Rīgas pilsētas tiesas sprieduma civillietā Nr. C77969422 atzīme par stāšanos likumīgā spēkā 2024.gada 27.februārī	2024. gada 20.marts	Origināls (edoc formātā)	1

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 5 (piecām) lapām elektroniska dokumenta veidā.

Pielikumu sagatavoja:
Valsts akciju sabiedrība
"Valsts nekustamie īpašumi"
Nekustamā īpašuma apsaimniekošanas daļas
Stratēģiski nozīmīgo objektu apsaimniekošanas sektora
NĪ pārvaldniece
Irina Jaščenkova
E-pasts: Irina.Jascenkova@vni.lv



**LATVIJAS REPUBLIKA
LUDZAS NOVADA PAŠVALDĪBA**

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

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

Ludzā

07.08.2025. Nr.3.1.1.9/2025/1562-S

VALSTS NEKUSTAMIE

uz 06.08.2025. ar Nr.2/9-3/5344

ĪPAŠUMI VAS

Vaļņu ielā 28, Rīgā, LV-1980

e-pasts: vni@vni.lv

Par informācijas sniegšanu

Izskatot uz Jūsu 06.08.2025.elektronisku iesniegumu, kas Ludzas novada pašvaldībā reģistrēts 06.08.2025. ar Nr.3.1.1.9/2025/3307-S, par zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 68170030184 Parka ielā 11, 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, vai zemes vienībai ir nodrošināta piekļūšana no koplietošanas ielas, Ludzas novada pašvaldība informē, ka:

1) zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 68170030184 Parka ielā 11, 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 savrupmāju apbūves teritorija (DzS);

2) uz zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 68170030184 Parka ielā 112, Zilupe, Ludzas nov. neattiecas likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 21.panta otrajā daļā noteiktie ierobežojumi;

3) zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 68170030184 Parka ielā 11, Zilupe, Ludzas nov. neatrodas degradētā teritorijā;

4) zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 68170030184 Parka ielā 11, Zilupe, Ludzas nov. ir nodrošināta piekļūšana no koplietošanas ielas.

Ludzas novada pašvaldības izpilddirektors

S.Jakovļevs

Kušners, 26475315

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