



2025.gada 05.marts.

Atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas
Ludzas novadā, Kārsavas pilsētā, Miera ielā 7,
tirgus vērtību atbilstoši
Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem

VAS Valsts nekustamie īpašumi

Cienījamās kundzes!

Augsti godātie kungļi!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 6809 001 0118, kas atrodas **Ludzas novadā, Kārsavas pilsētā, Miera ielā 7,** ir reģistrēts Kārsavas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000938096 un sastāv no apbūvētas zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 6809 001 0118 un kopējo platību 1951 m², uz kuras atrodas pamati ļoti sliktā tehniskā stāvoklī, kuru īpašumu tiesības VZD nav reģistrētas (turpmāk tekstā vērtēšanas „Objekts”) novērtēšanu.

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

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

Mūsu viedoklis balstās uz vērtētāju zināšanām par nekustamā īpašuma tirgu, pieejamo informāciju par vērtēšanas objektu un prasmī analizēt nekustamā īpašuma tirgus notikumus. Turpmāk minētā vērtība ir vērtētāju labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem, kā arī punktā 5.1 minētajiem pamatpieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem.

Darām Jums zināmu SIA “INTERBALTIJA” atzinumu, ka nekustamā īpašuma, kas atrodas **Ludzas novadā, Kārsavas pilsētā, Miera ielā 7,** 2025.gada 02.martā* visvairāk iespējamā tirgus vērtība atbilstoši Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem ir

2 497 (divi tūkstoši četri simti deviņdesmit septiņi) eiro

ar pārdošanas laiku un vērtējuma derīguma termiņu **12**(divpadsmit) mēneši.

* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

Noteiktā tirgus vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja nekustamā īpašuma lietošana nav ierobežota ar atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā, vai vērtējamā īpašuma sastāva izmaiņu gadījumā, kā arī izmantošanas mērķa maiņas gadījumā, izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām patieso vērtību izmaiņām, kas var notikt ārēju apstākļu ietekmes rezultātā.

Ar cieņu

Arnis Zeilis,
Valdes loceklis

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

SATURS

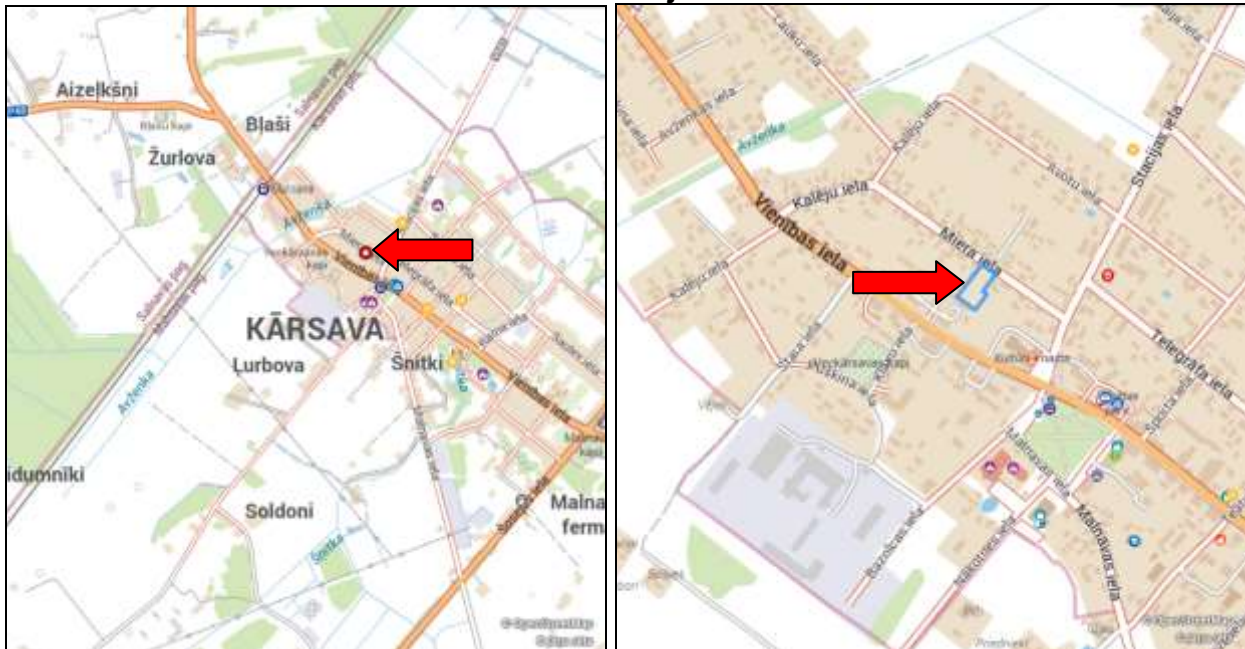
1. Vispārējā informācija
 - 1.1 Vērtējamais īpašums
 - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
 - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
 - 1.4 Vērtēšanas datums
 - 1.5 Vērtēšanas mērķis
 - 1.6 Īpašumtiesības
 - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.8 Pašreizējā izmantošana
 - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu
 - 1.10 Labākais izmantošanas veids
 - 1.11 Vērtējumā izmantotā informācija
 - 1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi
 - 1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi
 - 1.14 Citi izdarītie pieņēmumi
2. Vērtējamā īpašuma novietojuma atzīme kartē
3. Fotoattēli
4. Vērtējamā īpašuma raksturojums
 - 4.1 Atršanās vieta
 - 4.2 Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 6809 001 0118 apraksts
 - 4.2.1 Zemes vienības pieejamība, uzlabojumi pie zemes vienības, autotransporta un gājēju plūsmas gar zemes vienību
 - 4.2.2 Zemes vienības konfigurācija un reljefs
 - 4.2.3 Zemes vienības uzlabojumi
 - 4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums
5. Īpašuma vērtējums
 - 5.1 Vērtējuma pamatojums
 - 5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids
 - 5.3 Nekustamā īpašuma tirgus daļas, kurā ietilpst vērtēšanas objekts, raksturojums/analīze
 - 5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori
 - 5.5 Vērtējamā īpašuma patiesās vērtības aprēķins
 - 5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas
 - 5.7 Neatkarības apliecinājums
 - 5.8 Kopsavilkums
6. Pielikumi

1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

1.1 Vērtējamais īpašums	Nekustamais īpašums, kas atrodas Ludzas novadā, Kārsavas pilsētā, Miera ielā 7.
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	VAS Valsts nekustamie īpašumi.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta tirgus vērtību vērtēšanas datumā, atbilstoši Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem.
1.4 Vērtēšanas datums	2025.gada 02.marts.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam Atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma vērtību atbilstoši Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem un Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 prasībām. Atzinums paredzēts iesniegšanai VAS Valsts nekustamie īpašumi.
1.6 Īpašumtiesības	Latvijas valsts, Finanšu ministrijas, reģistrācijas numurs 90000014724, personā. Pamats: 2024.gada 3.decembra uzziņa Nr.38-2/9-3/3559.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6809 001 0118 un kopējo platību 1951m ² , uz kuras atrodas VZD neregistrēti ēkas pamati ļoti sliktā tehniskā stāvoklī.
1.8 Pašreizējā izmantošana	Individuālās dzīvojamās mājas celtniecībai piemērots apbūvēts zemes gabals.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Savrupmājas apbūves teritorija.
1.10 Labākais izmantošanas veids	Brīva no apbūves zemes vienība, kas piemērota dzīvojamās mājas celtniecībai.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	Kārsavas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr.100000938096 noraksts. Zemes robežu plāna kopija. Situācijas plāna kopija. Apgrūtinājumu plāna kopija. 2025.gada 06.janvāra LR Ludzas novada pašvaldības izziņa Nr.3.1.1.9/2025/22-N Informācija par vienību ar kadastra apzīmējumu 6809 001 0118, adrese: Miera iela 7, Kārsava, Ludzas nov. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas. VZD Kartes skata izdruka.
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	Apgrūtinājuma plānā un VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas izdarītas atzīmes: - dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam – 0.1951 ha; - pierobeža – 0.1951 ha; - sanitārās aizsargjoslas teritorija ap kapsētu – 0.1951 ha.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.14 Citi izdarītie pieņēmumi	- uz vērtējamās zemes vienības atrodas VZD neregistrēti ēkas pamati ļoti sliktā tehniskā stāvoklī un vērtētājiem nav ziņu par pamatu piederību citai personai, tādēļ, ņemot vērā pamatu tehnisko stāvokli, Atzinumā tiek pieņemts, ka zemes gabala labākais izmantošanas veids ir brīva no apbūves zemes vienība un pamatu nojaukšanai nav juridisku šķēršļu; - vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.

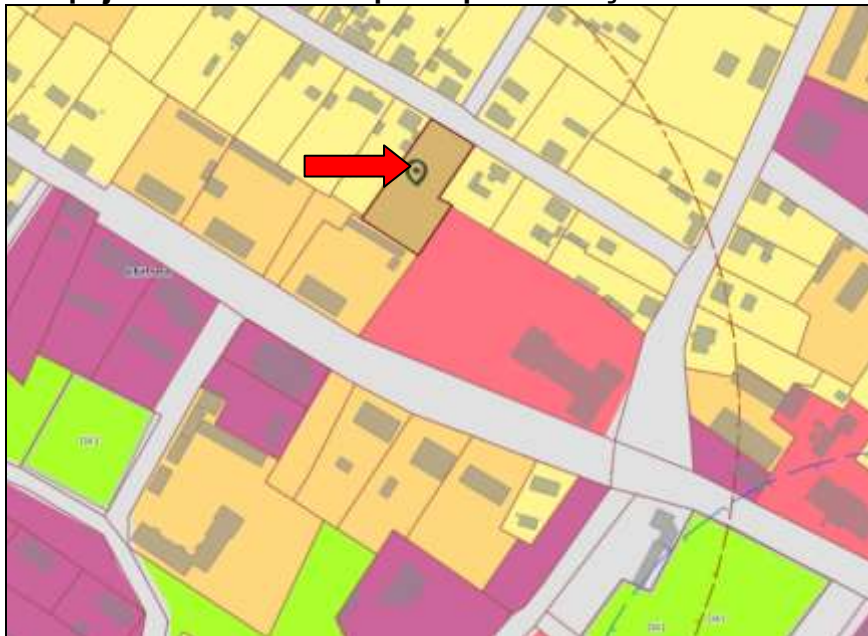
2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

Novietojums



Informācijas avots: <https://balticmaps.eu/lv>

Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



Funkcionālais zonējums

- Savrupmāju apbūves teritorija

Apgrūtinātās teritorijas

- Sanitārās aizsargjoslas teritorija ap kapsētu

Informācijas avots: <https://geolattvija.lv/geo/tapis#/>

3.FOTOATTĒLI

Miera iela



Teritorija



Pamatu fragments



4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrāšanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Ludzas novadā, Kārsavas pilsētas centrā, kvartālā, ko veido Stacijas iela, Vienības iela, Kalēju iela un Miera iela.

Līdz Kārsavas pilsētas centram ir aptuveni 0.5 km jeb 1 min. brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz citiem rajoniem nodrošina autobusu maršruti. Tuvākā maršruta autobusa pieturvietā atrodas uz Vienības ielas.

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

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

4.2 Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 6809 001 0118 apraksts

Vērtēšanas Objekts ir apbūvēta zemes vienība ar kopējo platību 1951 m², uz kuras atrodas pamati ļoti sliktā tehniskā stāvoklī, kas VZD nav reģistrēti.

4.2.1 Zemes vienības pieejamība, uzlabojumi pie zemes vienības, autotransporta un gājēju plūsmas gar zemes vienību

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

Pie zemes vienības ielas malā atrodas:

Gājēju ietve-	ir		nav	X
Zālāja josla-	ir		nav	X
Lapu koku stādījumu rinda-	ir		nav	X
Ielas apgaismojums-	ir	X	nav	

4.2.2 Zemes vienības konfigurācija un reljefs

Zemes vienībai plānā ir neregulāra, ar līdzenu reljefu. Zemes vienības konfigurācija un reljefs ir piemērots dzīvojamās mājas celtniecībai.

4.2.3 Zemes vienības uzlabojumi

Zemes vienību lielāko daļu aizņem dabīgs zālājs un koku/krūmu audze. Vērtējamais nekustamais īpašums no blakus zemes gabaliem nav norobežots.

4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

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

Uz zemes vienības inženierkomunikāciju nav.



Informācijas avots: www.kadastrs.lv

5. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

5.1 Vērtējuma pamatojums

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

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

Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē tiek lietotas trīs galvenās vērtēšanas pieejas:

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

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

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

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

Ieņēmumu pieeja netiek izmantota vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķinam, jo atbilstoši Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 p.4.2.3.3., lai nonāktu pie slēdziena par vērtību, vairākas pieejas un metodes ir izmantojamas tikai gadījumos, ja faktiskie vai novērojumu dati nav pietiekami.

Izmaksu pieeja zemes gabalu tirgus vērtības aprēķināšanai netiek pielietota.

Tirgus vērtības aprēķini un sagatavotais atzinums balstās uz sekojošiem pamatpieņēmumiem:

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

Tirgus vērtības aprēķinus ierobežojošie faktori:

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

5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids

Saskaņā ar Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 īpašuma labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota.

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

Nemot vērā apkārtējo apbūvi, ko veido mazstāvu dzīvojamās apbūves zemes, zemes gabala pašreizējo izmantošanu, kā arī tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids ir brīvs no apbūves dzīvojamās mājas celtniecībai piemērots zemes gabals.

Patiesās vērtības aprēķins tiek veikts atbilstoši labākajam izmantošanas veidam.

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

ECB turpinās samazināt procentu likmes arī 2025.gadā. Finanšu tirgus prognozē, ka procentu likmes nākamgad samazināsies vismaz par vienu līdz 1,5 procentpunktiem. ECB saglabā piesardzīgu pieeju, pielāgojot lēmumus ekonomikas izaugsmes palēninājumam un inflācijas stabilizācijai, vienlaikus atbalstot ekonomiku, lai nodrošinātu atbilstošu izaugsmes līmeni.

2024.gada 12.decembra ECB lēmums nozīmē, ka kredīti kļūs lētāki, un samazinātās procentu likmes veicinās aizdevumu pieejamību 2025.gadā. Pēc prognozēm, trīs mēnešu EURIBOR var samazināties līdz 1,6% nākamā gada trešajā ceturksnī.

Eksperti atzīst, ka augstas cenas saglabāsies. Lai gan inflācija mazliet stabilizējas, cenas pārtikai un citiem pamatpakalpojumiem joprojām var palikt augstas, ietekmējot ikdienas tēriņu paradumus un eksperts norāda, ka uzkrājumi kļūs mazāk izdevīgi. Noguldījumu likmes samazināsies, tātad atdeve no tradicionālajiem termiņnoguldījumiem un krājkontiem būs zemāka. Eksperts brīdina, ka tas var radīt izaicinājumus tiem, kuri paļaujas uz noguldījumiem kā drošu investīciju. Turklāt 2025.gadā palielināsies iedzīvotāju ienākuma nodoklis no 20% līdz 25,5%, kas samazinās peļņu. 2024.gada 12.decembrī, nolēma pazemināt procentlikmes par 0,25 procentpunktiem.

ECB padomes sēdē Frankfurtē nolēms, ka noguldījumu iespējas uz nakti likme tiks samazināta līdz 3%. Noguldījumu iespējas likme ir procentu likme, ar kuras palīdzību ECB padome nosaka savas monetārās politikas nostājas virzību. Galveno refinansēšanas operāciju likme pazemināta līdz 3,15% un aizdevumu iespējas uz nakti likme - līdz 3,4%.

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

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



Informācijas avots: www.latio.lv

Pēdējā gada laikā Kārsavas pilsētā zemesgrāmatā ir reģistrēti aptuveni 5 darījumi ar zemes gabaliem. Vērtētāji prognozē, ka tuvākajā gada laikā zemes gabalu pārdevuma cenas būtiski nemainīsies.

5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori

Patieso vērtību ietekmējošie faktori	Patieso vērtību ietekmē		
	Pozitīvi	Nenozīmīgi	Negatīvi
1. Īpašuma novietojums Kārsavas pilsētas rajonā		X	
2. Īpašuma novietojums Kārsavas pilsētas rajona daļā		X	
3. Piebraukšanas iespējas		X	
4. Zemes gabala lielums		X	
5. Zemes gabala konfigurācija		X	
6. Zemes gabala reljefs		X	
7. Teritorijas labiekārtojums			X
8. Komunikāciju nodrošinājums			X
9. Zemes gabala apgrūtinājumi (sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.)			X
10. Atbilstības potenciāls		X	

5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins

Vērtēšanas Objekta tirgus vērtības aprēķins tiek veikts izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju, kuras pamatprincips ir vienkāršs: saprātīgs pircējs par nekustamo īpašumu nemaksās vairāk kā par kvalitātes un lietderības ziņā analoģu īpašumu. Pieejas praktiskā pielietošana ir saistīta ar informācijas par nekustamo īpašumu tirgū notikušiem darījumiem un piedāvājumā esošiem īpašumiem apkopošanu un analīzi. Vērtētāju uzdevums ir atlasīt no plašās informācijas pēc iespējas līdzīgākus nekustamos īpašumus, ar kuriem notikuši komerciāli darījumi salīdzinoši tuvu pagātnē vai arī kuri atrodas piedāvājumā vērtēšanas brīdī.

Lai izlīdzinātu atšķirības, izvēlēto salīdzināmo objektu cena ar koeficientu palīdzību tiek koriģēta ievērojot patieso vērtību ietekmējošos faktoros – darījuma apstākļi, izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī, novietojums Kārsavas pilsētas rajonā un Kārsavas pilsētas rajona daļā, piebraukšanas iespējas, zemes gabala lielumu, reljefu, labiekārtojumu un konfigurāciju, nodrošinājumu ar komunikācijām un apgrūtinājumus (sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.).

Korekcijas koeficienti k parāda katra patiesās vērtības ietekmējošā faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtēšanas objektu un salīdzināmo objektu.

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

Salīdzināmo objektu īss apraksts

Objekts Nr.1. (Ludza ID-2026213). Nekustamā īpašuma Ludzas novadā, Kārsavas pilsētā, Alejas ielā sastāvs: apbūvei paredzēts neapbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 1565m². Pie zemes gabala ir pievilktas šādas inženierkomunikācijas – elektroapgāde. Īpašums pārdots 2024.gada jūlijā, pārdošanas cena bija 3 000 EUR jeb 1,92EUR/m².



Objekts Nr.2. (Ludza ID-1992938). Nekustamā īpašuma Ludzas novadā, Zilupes pilsētā, Meža ielā sastāvs: apbūvei paredzēts apbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 2679m². Virsū atrodas VZD neregistrēti pamati slīktā tehniskā stāvoklī. Pie zemes gabala nav pievilktas šādas inženierkomunikācijas. Īpašums pārdots 2024.gada novembrī, pārdošanas cena bija 3000 EUR jeb 1,12 EUR /m².



Objekts Nr.3. (Ludza). Nekustamā īpašuma Ludzas novadā, Kārsavas pilsētā, Alejas ielā sastāvs: apbūvei paredzēts neapbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 2026 m². Pie zemes gabala nav pievilktas inženierkomunikācijas. Īpašums atrodas piedāvājumā kopš 2025.gada februāra, orientējošā pārdošanas cena ir 4 000 EUR jeb 1.97EUR /m².



Vērtējamā nekustamā īpašuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojuma un patiesās vērtības aprēķina tabula

	Salīdzināmie objekti					
	Objekts Nr.1		Objekts Nr.2		Objekts Nr.3	
	Salīdzināmais Objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu ...					
Salīdzināmā objekta pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	3000		3000		4000	
Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošie faktori	Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojums un koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības					
A. ... darījuma apstākļi ir ...	Pārdevums	1.00	Pārdevums	1.00	Piedāvājums	0.70
B. ... pārdošanas / piedāvājuma laiks ir ...	2024.gada jūlijs	1.00	2024.gada novembris	1.00	Kopš 2025.gada februāra	1.00
Salīdzināmā objekta koriģētā pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	3000		3000		2800	
Salīdzināmā objekta kopējā platība, m²	1565		2679		2026	
Salīdzināmā objekta kopējās platības 1 m² nosacītā pārdošanas cena, EUR/m²	1.92		1.12		1.38	
1. Zemes gabala novietojums pilsētas rajonā ...	Sliktāks	1.05	Līdzīgs	1.00	Sliktāks	1.05
2. Zemes gabala novietojums pilsētas rajona daļā ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
3. Piebraukšanas iespējas ...	Līdzīgas	1.00	Līdzīgas	1.00	Līdzīgas	1.00
4. Zemes gabala lielums ...	Mazāks	0.99	Lielāks	1.02	Līdzīgs	1.00
5. Zemes gabala konfigurācija ...	Līdzīga	1.00	Līdzīga	1.00	Līdzīga	1.00
6. Zemes gabala reljefs ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
7. Teritorijas labiekārtojums ...	Labāks	0.90	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
8. Komunikāciju nodrošinājums ...	Labāks	0.80	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
9. Zemes gabala apgrūtinājumi (sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.) ...	Mazāki	0.95	Līdzīgi	1.00	Mazāki	0.95
10. Īpašuma attīstības potenciāls ...	Sliktāka	1.01	Labāka	0.98	Līdzīga	1.00
Kopējais korekcijas koeficients, %	-30.00		0.00		0.00	
Zemes gabala nosacītā pārdošanas cena, EUR/m²	1.34		1.12		1.38	
Zemes gabalu kopējās platības 1 m² vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena noapaļoti, EUR			1.28			
Vērtējamā zemes gabala kopējā platība, m²			1 951			
Salīdzināšanas rezultātā iegūtā patiesā vērtība noapaļoti, EUR			2 497			

5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas

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

- ar vērtējamo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- vērtējamais nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar citiem (iepriekš neminētiem) nomas vai patapinājuma līgumiem;
- vērtēšanas objekts nav ieguldīts kādas uzņēmēj sabiedrības pamatkapitālā, kā arī LR tieslietu ministrijas Uzņēmumu reģistrā nav reģistrētas komercķīlas uz šīs uzņēmēj sabiedrības kapitāldaļām;
- vērtēšanas objektā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- vērtējamais nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem.

5.7 Neatkarības apliecinājums

SIA "INTERBALTIJA" vērtēšanas nodaļas vadītājs Arnis Zeilis un pieaicinātie speciālisti nav ieinteresēti palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību. Šajā atzinumā ir parādīts labākais viedoklis, ko varējām pieņemt, izmantojot mums pieejamo informāciju.

Mēs apliecinām, ka, pamatojoties uz mūsu zināšanām un pārliecību:

- faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza;
- atskaitē redzamā analīze un secinājumi ir ierobežoti ar pieņēmumiem un ierobežojumiem;
- secinājumi pamatojas uz mūsu personisko pieredzi un objektīvu analīzi;
- mums nav pašreizējas vai perspektīvas intereses vērtējamā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas šeit iesaistītas;
- mūsu darba apmaksa nav atkarīga no turpmāk noteiktās objekta vērtības;
- mēs personīgi veicām īpašuma apskati dabā;
- atskaite izstrādāta atbilstoši Latvijas standartam „Īpašuma vērtēšana” LVS-401:2013.

5.8 Kopsavilkums

SIA "INTERBALTIJA" atzinums, ka nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 6809 001 0118, kas atrodas **Ludzas novadā, Kārsavas pilsētā, Miera ielā 7** un reģistrēts Kārsavas pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr.100000938096, visvairāk iespējamā tirgus vērtība atbilstoši Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem 2025.gada 02.martā* ir

2497 (divi tūkstoši četri simti deviņdesmit septiņi) **eiro**

ar pārdošanas laiku un vērtējuma derīguma termiņu **12**(divpadsmit) **mēneši**.

* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

Noteiktā tirgus vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja zemes gabala lietošana nav ierobežota ar atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā, vai vērtējamā īpašuma sastāva izmaiņu gadījumā, kā arī izmantošanas mērķa maiņas gadījumā, izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām patieso vērtību izmaiņām, kas var notikt ārēju apstākļu ietekmes rezultātā.

Vērtēšanas nodaļas vadītājs

Arnis Zeilis
Latvijas vērtētāju asociācijas
sertifikāts Nr.23 nekustamā
īpašuma vērtēšanā

Vērtētāja asistents

Svetlana Anča

Vērtētāja palīgs

Sarmīte Dzalbe

6. PIELIKUMI

Nodalījuma noraksts

Latgales rajona tiesa

Kārsavas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000938096

Kadastra numurs: 68090010118

Miera iela 7, Kārsava, Ludzas nov.

I daļas 1. iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 68090010118). Žurn. Nr. 300008164718, lēmums 20.12.2024., tiesnese Tatjana Ivanova		1951 m ²
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: 2024.gada 3.decembra uzzīņa Nr.38-2/9-3/3559. Žurn. Nr. 300008164718, lēmums 20.12.2024., tiesnese Tatjana Ivanova		1

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 03.03.2025 14:01:12.

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: 6809 001 0118

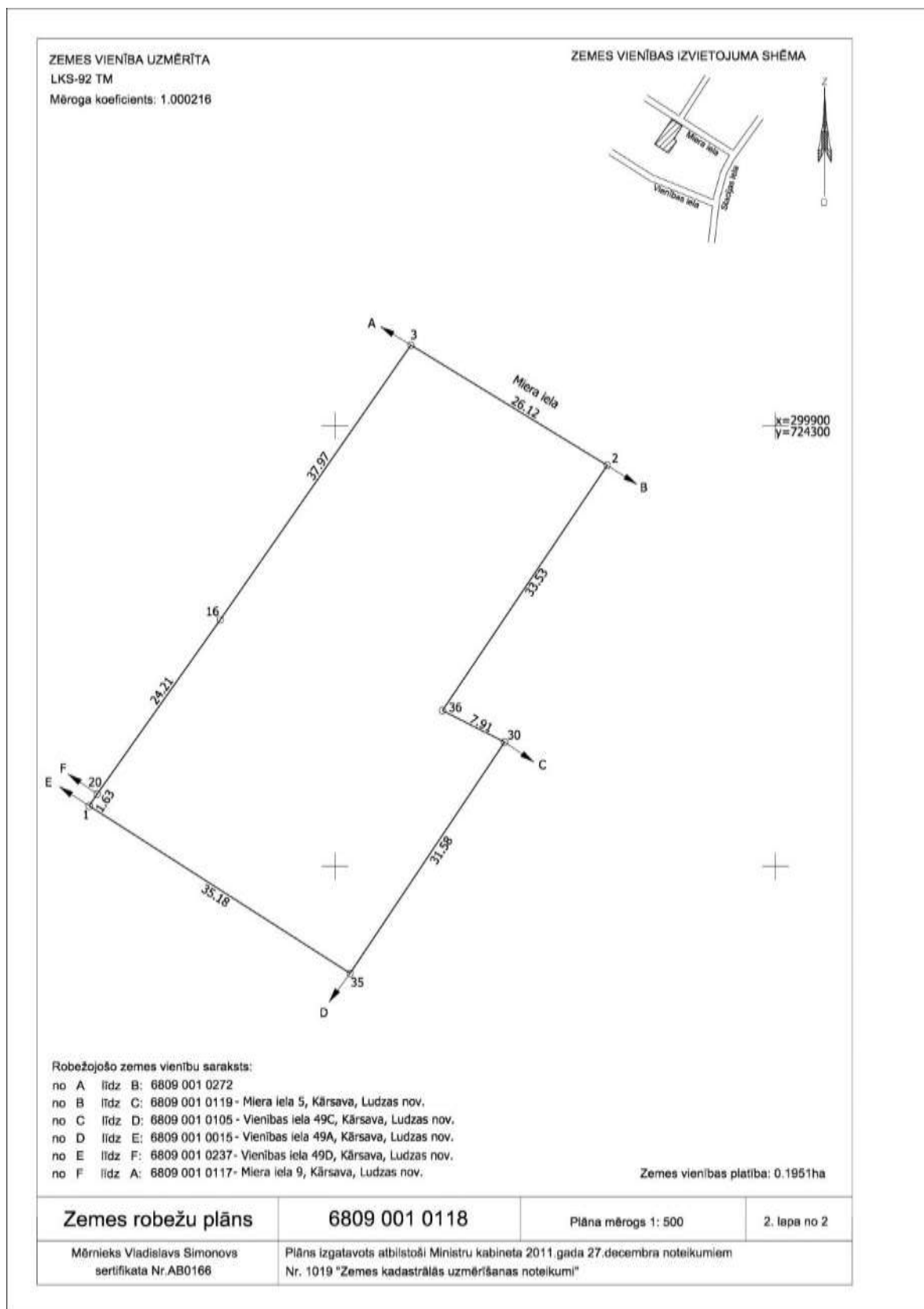
Adrese: Miera iela 7, Kārsava, Ludzas novads

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, 2395. punkts) un Ministru kabineta 2013.gada 18.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 noteiktas: 2024.gada 27.augustā

Plāna mērogs 1: 500

Zemes vienības platība: 0.1951ha



LATVIJAS REPUBLIKA

APGRŪTINĀJUMU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 6809 001 0118

Adrese: Miera iela 7, Kārsava, Ludzas novads

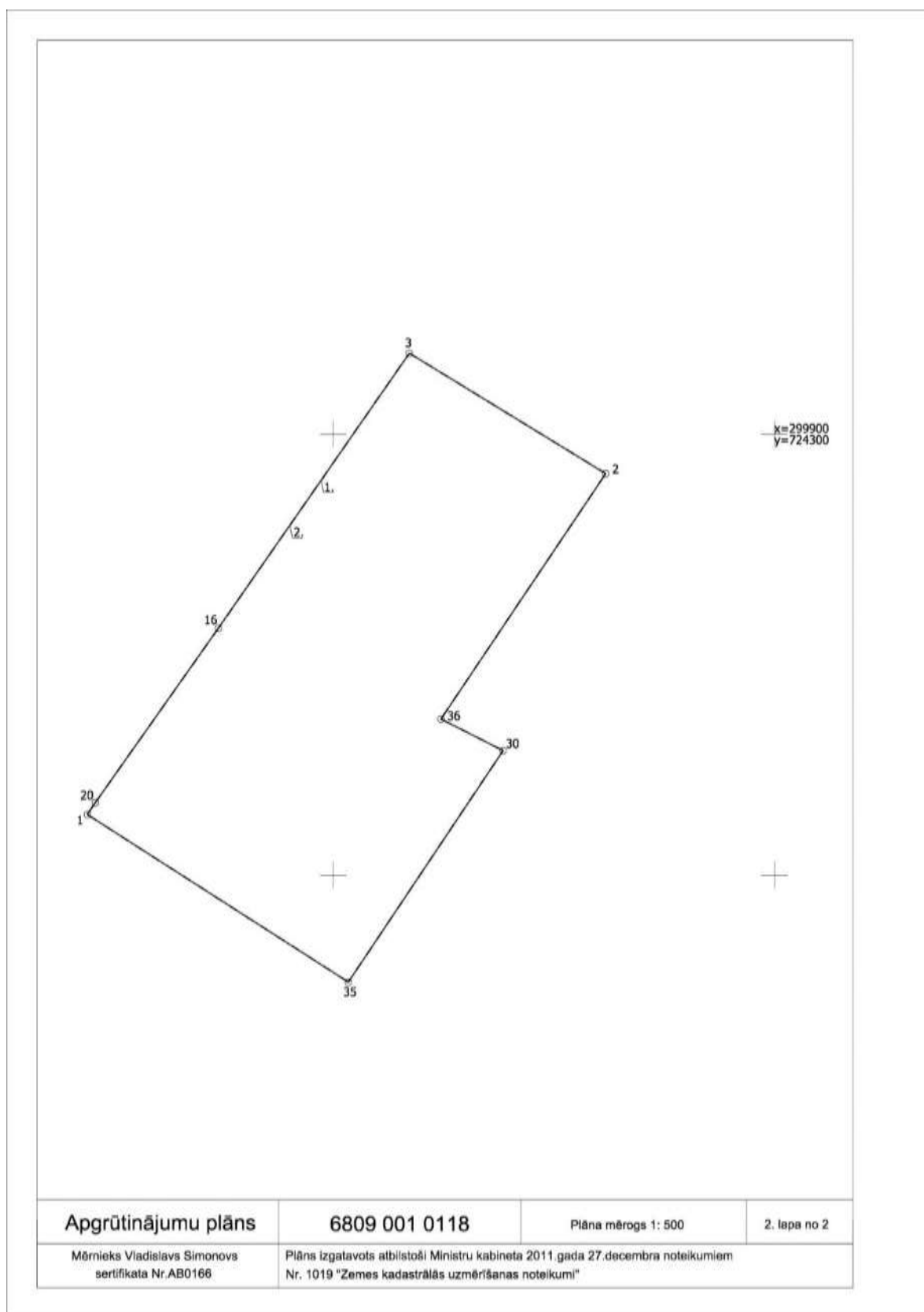
Apgrūtinājumu saraksts:

1.	7316080100 - sanitārās aizsargjoslas teritorija ap kapsētu - 0.1951ha
2.	7316120300 - pierobeža - 0.1951ha

Plānā attēlota informācija par apgrūtinājumiem 2024.gada 16.septembrī

Plāna mērogs 1: 500

Zemes vienības platība: 0.1951ha



LATVIJAS REPUBLIKA

SITUĀCIJAS PLĀNS

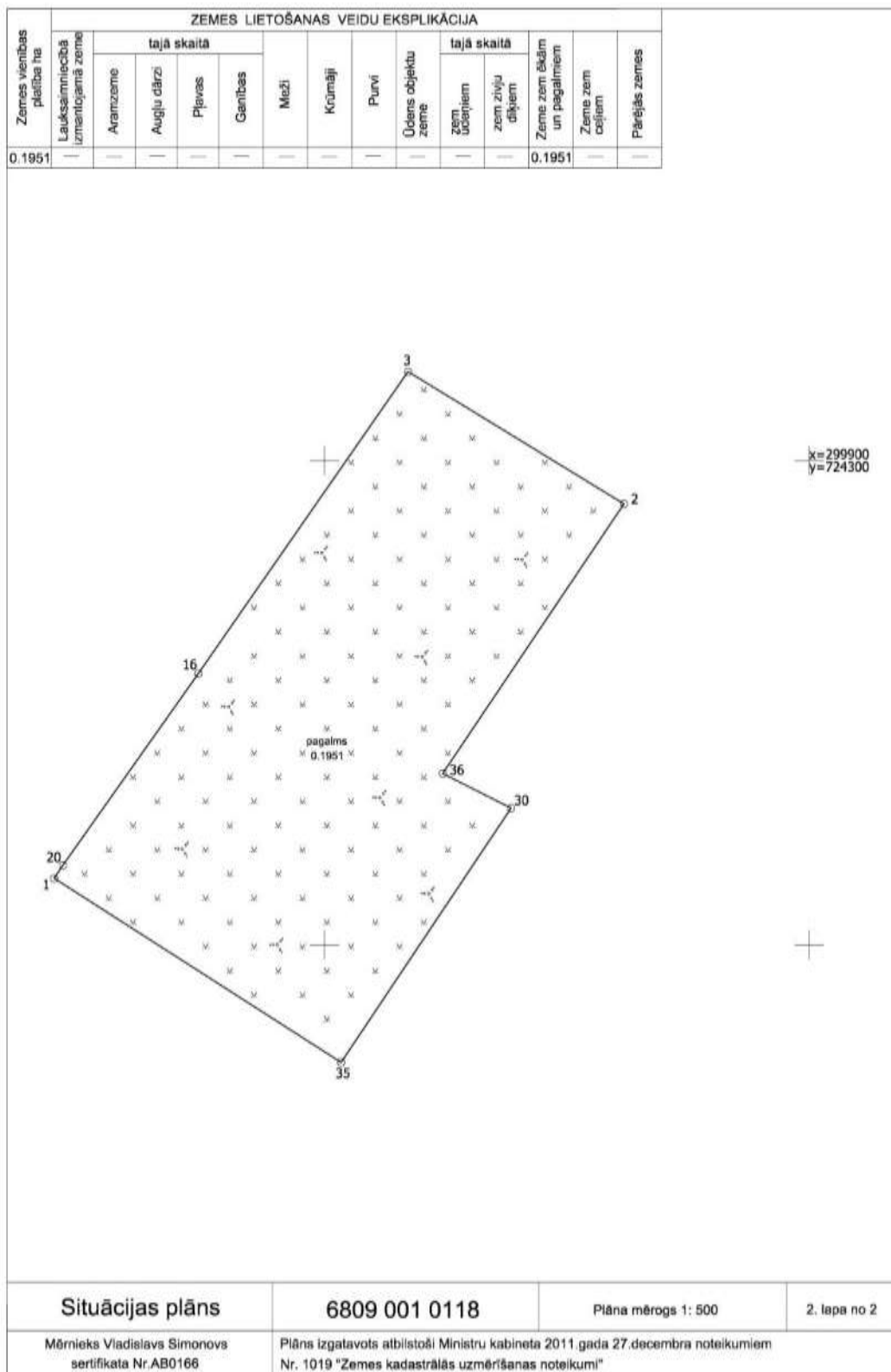
Zemes vienības kadastra apzīmējums: 6809 001 0118

Adrese: Miera iela 7, Kārsava, Ludzas novads

Plānā attēlota informācija atbilstoši situācijai apvidū 2024.gada 27.augustā

Plāna mērogs 1: 500

Zemes vienības platība: 0,1951ha





LATVIJAS REPUBLIKA
LUDZAS NOVADA PAŠVALDĪBA

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

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

IZZINĀ
Ludzā

06.01.2025., Nr. 3.1.1.9/2025/ 22-N
Uz 18.12.2024., Nr. 3.1.1.9/2024/4635-S

VAS "Valsts nekustamie īpašumi"
vni@vni.lv

**Informācija par zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 6809 001 0118,
adrese: Miera iela 7, Kārsava, Ludzas nov.**

Par valstij Finanšu ministrijas personā piederošo zemes vienību Ludzas novada Kārsavas pilsētas teritorijā, kadastra apzīmējums 6809 001 0118, platība 0,1951ha, informējam:

1. Saskaņā ar spēkā esošo Kārsavas novada teritorijas plānojumu 2012.-2024.gadam zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6809 001 0118, platība 0,1951ha, ir iekļauta funkcionālā zonējumā –*Savrupmāju apbūves teritorija (DzS)*;
2. Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6809 001 0118 nav uzskatāma par starpgabalu, saskaņā ar Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma 1. panta 11. punktā noteikto;
3. uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 6809 001 0118 atsavināšanu neattiecas likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 21.panta otrajā daļā minētie ierobežojumi darījumiem ar zemes īpašumiem;
4. zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6809 001 0118 neatrodas degradētā teritorijā;
5. piekļuve zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 6809 001 0118 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

2/28/25, 7:28 PM

Ekrānizdruka



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
68090010118	-	0.1951 ha	100000938096	-	Kārsava, Ludzas novads

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	724	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	652	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)
Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā	724	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu . Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa
Universālais īpašuma novērtējums Kadastrā	652	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8) . Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
68090010118	1/1	Miera iela 7, Kārsava, Ludzas nov., LV-5717

Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.1951
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.1951
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.0000
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.0000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.0000

2/28/25, 7:28 PM

Ekrānizdrukā

t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0000
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0000
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0000
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.1951
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0000

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Individuālo dzīvojamo māju apbūve	0601	0.1951	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.1951	ha
-	01.02.2025	7316120300	pierobeža	0.1951	ha
-	01.02.2025	7316080100	sanitārās aizsargjoslas teritorija ap kapsētu	0.1951	ha

Mērniecība

Mērniecības metode	Mērniecība	Uzmērīšanas datums
uzmērīts LKS-92TM	Vladislavs Simonovs	27.08.2024

Īpašnieki

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
90000014724	Finanšu ministrija	1/1	valsts	68090010118	Smišu iela 1, Rīga, LV-1050

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Kārsavas pilsētas zemesgrāmata	20.12.2024	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	22.10.2024	-	LR Finanšu ministrija; p.p. GEO Latgale SIA; Simonovs Vladislavs
Apgrūtinājumu plāns	23.09.2024	-	Simonovs Vladislavs AB0166
Situācijas plāns	23.09.2024	-	Simonovs Vladislavs AB0166
Zemes robežu plāns	23.09.2024	-	Simonovs Vladislavs AB0166
Akts par Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēto datu labošanu	09.09.2024	11-09-L/5836	VZD Latgales reģionālā pārvalde
Robežas noteikšanas akts	27.08.2024	-	Simonovs Vladislavs AB0166
Robežas neatbilstības novēršanas akts	27.08.2024	-	Simonovs Vladislavs AB0166
Atzinums par robežas neatbilstību	27.08.2024	-	Simonovs Vladislavs AB0166

https://www.kadastrs.lv/report/print_preview

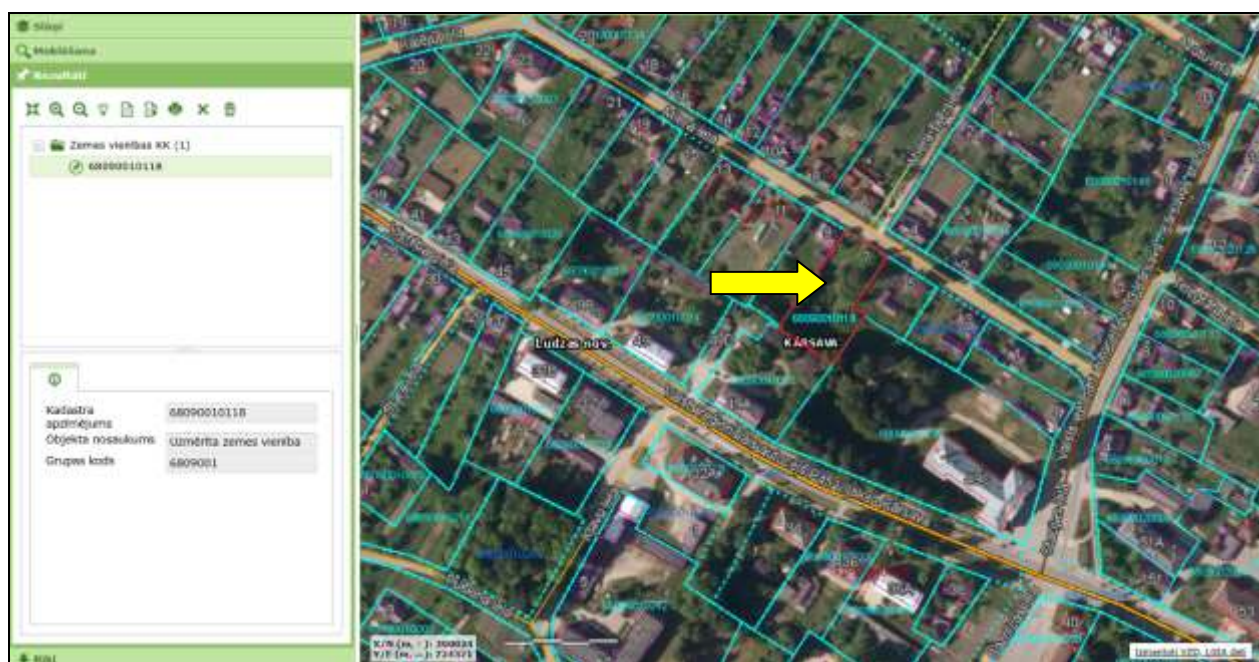
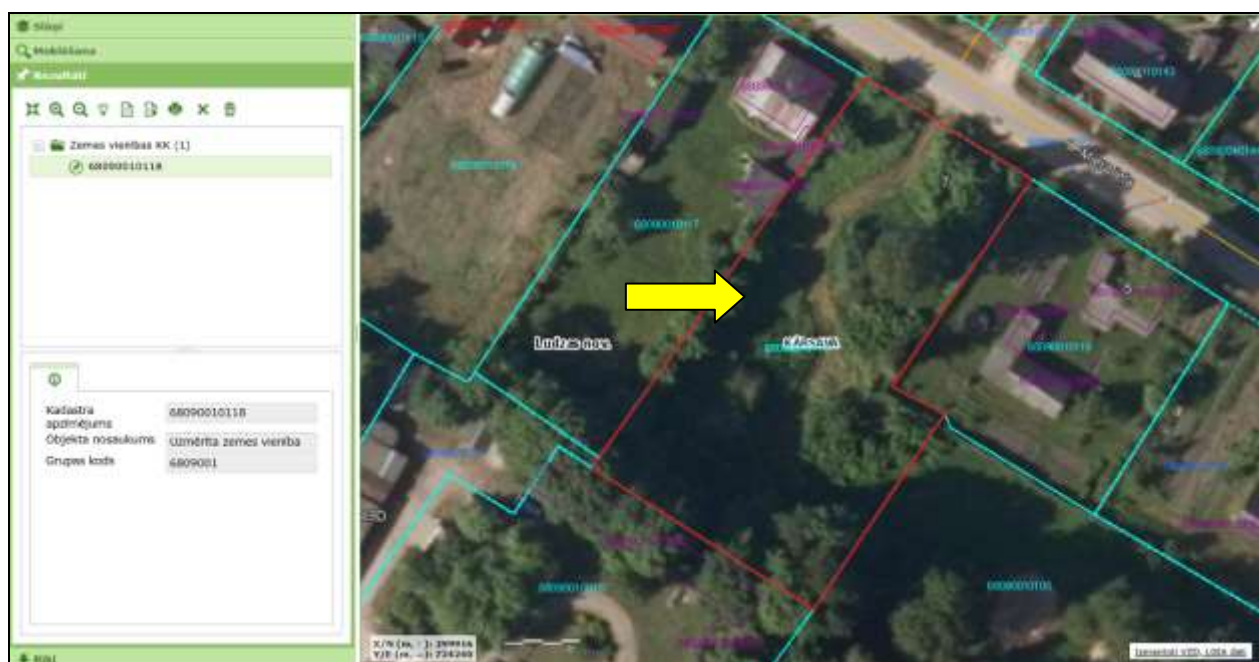
2/3

2/28/25, 7:28 PM

Ekrānizdrukā

Robežu apsekošanas un atjaunošanas akts	27.08.2024	-	Simonovs Vladislavs AB0166
Ministru kabineta rīkojums	16.04.2013	158	Ministru kabinets
Akts par zemes vienības iekļaušanu rezerves zemes fondā	08.09.2010	15-22/524	VZD Latgales reģionālā nodaļa
Cits dokuments	30.06.2010	6.29	Kārsavas novada pašvaldība
Ministru kabineta rīkojums	31.05.2010	297	Ministru kabinets
Lēmums par zemes robežu un platību precizēšanu	24.02.2010	2.13.	Kārsavas novada pašvaldība
Lēmums par zemes lietošanas tiesībām	29.08.2007	12.1	Kārsavas pilsētas dome

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



Informācijas avots: <https://www.kadastrs.lv/#result>