

Atskaite
par nekustamā īpašuma – zemes un apbūves Zaļā iela
21, Kārsava, Ludzas novads novērtēšanu



Pasūtītājs:

VAS „Valsts nekustamie īpašumi”

Novērtēšanas datums:

2026.gada 04.februārī

2026.gada 04.februārī
Reģ. Nr. S – 26/5

VAS „Valsts nekustamie īpašumi”

*Novērtējuma atskaite un tai pievienotie dokumenti paredzēti
tikai atskaitē uzrādītajam mērķim un nododami tikai ar to
saistītajām fiziskajām un juridiskajām personām.*

SLĒDZIENS

par nekustamā īpašuma – zemes vienības un apbūves Zaļā iela 21, Kārsava, Ludzas novads tirgus vērtību

Cienītās dāmas, godātie kungi!

Saskaņā ar vispārīgo vienošanos IZD/2025-VV/1098 un darba uzdevumu, sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs Juris Guntis Vjaksē ir veicis nekustamā īpašuma- *zemes vienības un apbūves Zaļā iela 21, Kārsava, Ludzas novads* (turpmāk tekstā OBJEKTS) novērtējumu, nosakot tā *tirgus vērtību* atbilstoši situācijai īpašumā vērtēšanas datumā.

Atskaitē ar jēdzienu „OBJEKTS” tiek saprasts Latgales rajona tiesas Kārsavas pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 100000604918 nostiprināts Latvijas valsts Latvijas republikas finanšu ministrijai, reģ. Nr. 90000014724 piederošs nekustamais īpašums ar kadastra numuru 6809 002 0451, kas sastāv no:

- **zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 6809 002 0451, 0,2656 ha platībā;**
- **būves ar kadastra apzīmējumu 6809 002 0451 001.**

OBJEKTS ir novērtēts saskaņā ar Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013.

OBJEKTA novērtējuma atskaites derīguma termiņš ir 6 (seši) mēneši.

OBJEKTA vērtēšanai izmantotas *tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja*.

Vērtēšanas mērķis: noteikt minētā OBJEKTA visticamāko **tirgus vērtību** atsavināšanas vajadzībām.

Pēc veiktā novērtējuma 2026.gada 04.februārī

visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir

EUR 2 700

(divi tūkstoši septiņi simti eiro), t.sk.,

zemes vērtība ir EUR 2 600 (divi tūkstoši seši simti eiro),

apbūves vērtība ir EUR 100 (viens simts eiro).

Kopējā vērtība atbilst visa objekta kā vienota veseluma tirgus vērtībai, bet tās nav uzskatāmas par atsevišķi nodalītu objektu tirgus vērtībām.

Noteiktā vērtība ir piemērojama tikai gadījumā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašumtiesības uz vērtējamo objektu, tā sastāvs un tehniskais stāvoklis atbilst vērtēšanas atskaitē konstatētajam.

Šajā atskaitē tiek uzskatīts, ka īpašniekam ir pilnas tiesības rīkoties ar OBJEKTU, tas ir brīvs no jebkāda veida apgrūtinājumiem vai apķīlājumiem un to var realizēt atklātā un konkurējošā nekustamo īpašumu tirgū. Iegūtie rezultāti nav attiecināmi uz kādu citu datumu.

Vērtēšanas atskaite ir sagatavota, ņemot vērā atskaitē aprakstītos pieņēmumus un ierobežojošos faktorus, kā arī informāciju, ko satur iesniegtās dokumentu kopijas, kuras ir pievienotas atskaitē pielikumos un ir uzskatāmas par šīs atskaites neatņemamu sastāvdaļu.

SIA „Dzietī” ir neatkarīga firma, un šajā atskaitē ir parādīts labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, ņemot vērā vērtētājiem pieejamo informāciju.

Cieņā

SIA „Dzietī” valdes priekšsēdētājs Juris Guntis Vjaksē

**DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU
SATURA RĀDĪTĀJS**

DARBA UZDEVUMS	4
VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS	4
LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.....	6
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS ANALĪZE	6
VĒRTĒŠANAS METODIKA UN VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE	8
VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE	10
VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS	11
VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA	12
VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS	13
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS	15
OBJEKTA NOVĒRTĒJUMS AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU	15
NOVĒRTĒJAMĀ UN SALĪDZINĀMO OBJEKTU ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS	18
SECINĀJUMI	23
ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS	23
PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	24

PIELIKUMI (kopijas)

1. pielikums – zemesgrāmatu nodalījuma noraksts;
2. pielikums – zemes robežu, situācijas un apgrūtinājumu plāns;
3. pielikums – būvju kadastrālās uzmērīšanas lietas;
4. pielikums – informatīvā izdruka no VZD Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem;
5. pielikums – kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanai;
6. pielikums – profesionālās kvalifikācijas sertifikāts;
7. pielikums – komersanta reģistrācijas apliecība.

DARBA UZDEVUMS

Noteikt nekustamā īpašuma - zemes vienības un apbūves Zaļā iela 21, Kārsava, Ludzas novads tirgus vērtību vērtēšanas datumā.

Vērtības definīcija (Latvijas standarts „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013):

Tirgus vērtība- aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdēvēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas. (LVS 401:2013 p.3.12.1.)

VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

Adrese	Zaļā iela 21, Kārsava, Ludzas novads.
Kadastra numurs	6809 002 0451
Zemes vienības kadastra apzīmējums	6809 002 0451
Īpašumtiesības, īpašumtiesību pamats	Uz Finanšu ministrijas 2020.gada 3.septembra uzziņas par valstij piederošo zemes gabalu Nr.38-2/9-3/4662 un būvju pievienošanas : 2025.gada 15.aprīļa Rīgas pilsētas tiesas sprieduma lietas Nr.C771243224 pamata, īpašuma tiesības uz vērtējamo OBJEKTU nostiprinātas Latvijas valsts Latvijas republikas finanšu ministrijai, reģistrācijas numurs 90000014724.
Apgrūtinājumi	<i>VZD datos reģistrētie apgrūtinājumi:</i> 1.Atzīme – ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija – 0,0033 ha; 2.Atzīme - sanitārās aizsargjoslas teritorija ap kapsētu – 0,0905 ha; 3.Atzīme - Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam – 0,0033 ha; 4.Atzīme - Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam – 0,0905 ha. <i>Apgrūtinājumu plānā reģistrētie apgrūtinājumi:</i> 1.Atzīme - sanitārās aizsargjoslas teritorija ap kapsētu - 0.0905 ha; 2.Atzīme - valsts nozīmes arhitektūras pieminekļa teritorija un objekti - 0.0905 ha; 3.Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija - 0.0033 ha. <i>Zemesgrāmatā nav reģistrēti apgrūtinājumi.</i>
ESG faktoru analīze	Dzīvojamai mājai nav energosertifikāta. <i>Avots: Būvniecības informācijas sistēma (2025). Ēku energosertifikātu reģistrs. https://bis.gov.lv/bisp/lv/epc_documents, sk.04.02.2026.)</i> Plūdu riska scenāriji 1/10 gadus: nē. Plūdu riska scenāriji 1/100 gadus: nē. <i>Avots: Latvijas vides, ģeoloģijas un meteoroloģijas centrs (2025). Plūdu riska informācijas sistēma. https://videscentrs.lv/gmc.lv/iebuve/pludu-riska-informācijas-sistema, sk.04.02.2026.</i> Ūdenstilpnes krasta erozijas risks: mazs. Ūdens erozijas risks: mazs. Vēja erozijas risks: mazs. Karstuma viļņu risks: mazs. Savvaļas ugunsgrēku risks: mazs. Vētras risks: mazs. Īpaši smagu nokrišņu risks: mazs.
Īres līgums	Nav informācijas.
Vērtējuma pasūtītājs	VAS „Valsts nekustamie īpašumi”
Vērtējuma mērķis	Tirgus vērtības noteikšana atsavināšanas vajadzībām.

Objekta apsekotājs	Juris Guntis Vjakse
Objekta apsekošanas datums	2026.gada 01.februāris.
Informācija par vērtējamo OBJEKTU:	
Domājamās daļas	1/1
Fiskālā kadastrālā vērtība uz 23.12.2025.	2 115 EUR.
Universālā kadastrālā vērtība uz 18.08.2025.	2 207 EUR.
Zemes vienības platība un zemes sadalījums pa lietošanas veidiem	Kopējā platība – 0,2656 ha, Zemes zem ēkām platība – 0,2656 ha.
Zemes vienības konfigurācija	Neregulāra daudzstūra forma.
Zemes vienības reljefs	Līdzens.
Gruntsūdeņu līmenis	Zems.
Zemes vienības lietošanas mērķis	Individuālo dzīvojamo māju apbūve (kods 0601).
Zemes vienības plānotais (atļautais) izmantošanas veids	Saskaņā ar Ludzas novada, Kārsavas teritorijas funkcionālā zonējuma un aizsargjoslu karti, zemes vienība atrodas savrupmāju apbūves teritorijā.
Zemes vienības raksturojums, labiekārtojums	Zemes vienība nav sakopta, uz tās aug koku un krūmu grupas. Zemes vienība nav nožogota.
<i>Apbūves raksturojums: Dzīvojamā māja (kadastra apzīmējums 6809 002 0451 001)</i>	
Dzīvojamās mājas kopējā platība	28,9 m².
Dzīvojamās mājas dzīvojamā platība	28,9 m².
Dzīvojamās mājas uzbūvēšanas gads	1970.
Stāvu skaits ēkai	Viena stāva.
Ēkas konstrukcijas materiāls (ķieģelis, betons, koks, jaukts)	Pamati – monolītais dzelzsbetons, betons (plātne, lentveida); sienas (vertikālā konstrukcija) – koka baļķi, brusas; pārsegumi – koka dēļu klājs virs koka sijām.
Jumta konstrukcijas un pārseguma materiāls	Jumta nesošā konstrukcija – koks; jumta segums – azbestcimenta loksnes.
Būves tips	11100101 - Dārza mājas ar kopējo platību līdz 40 m2 (ieskaitot).
Galvenais lietošanas veids	1110 - Viena dzīvokļa mājas.
Ēkas nosaukums	Dzīvojamā māja.
Dzīvojamās mājas vispārējais stāvoklis	Dzīvojamās mājas fiziskais stāvoklis vērtējams kā slikts. Ēkas fiziskais nolietojums saskaņā ar Valsts zemes dienesta izdruku – V3 - ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī.
Komunikācijas	Apkure – krāsns.
Ugunsdrošība	Nav ievēroti ugunsdrošības noteikumi.
Apsardze	Nav.
Vai notiek remontdarbi	Nē.
Pašreizējā izmantošana	Vērtējamais OBJEKTS netiek ekonomiski pamatoti izmantots.
Labākais izmantošanas veids	Dārza mājiņa.
Apkārtne, satiksme	OBJEKTS atrodas Ludzas novada, Kārsavā. Līdz Ludzas pilsētas centram ir ~ 30 km attālums. Apkārtējo teritoriju pamatā veido viensētu un ciemata apbūve. Sociālā infrastruktūra vidēji attīstīta. Tuvumā atrodas pārtikas veikali, Kārsavas pilsētas kultūras nams, bibliotēka, Kārsavas slimnīca. Piekļūšana pie OBJEKTA ir laba.
Piezīmes	

LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota. Labākā un efektīvākā izmantošana var sakrist ar aktīva pašreizējo izmantošanas veidu, vai arī var būt kāds cits alternatīvs izmantošanas veids. (LVS 401:2013 p.3.12.4.)

Labākās un efektīvākās izmantošanas noteikšana ietver šādus apsvērumus:

- lai noteiktu, vai kāda izmantošana ir reāli iespējama, vērā ir ņemami tikai tie apsvērumi, ko par saprātīgiem uzskata tirgus dalībnieki;
- lai atspoguļotu prasību, ka izmantošanai ir jābūt tiesiskai, ir jāņem vērā visi esošie īpašuma lietošanas juridiskie ierobežojumi, piemēram, zonējums;
- prasība, ka izmantošanai ir jābūt finansiāli iespējamai paredz izvērtēt, vai pastāv kāda alternatīva, fiziski iespējama un juridiski pieļaujama izmantošana, kas, ņemot vērā ar īpašuma izmantošanas veida maiņu saistītās izmaksas, tipiskam tirgus dalībniekam nodrošinātu tādu ienesīguma līmeni, kas būtu augstāks un pārsniegtu īpašuma ienesīgumu pie esošās izmantošanas. (LVS 401:2013 p.3.12.6.)

Analizējot nekustamo īpašumu tirgus situāciju, atrašanās vietu un īpašuma raksturu, vērtētājs secina, ka labākais vērtējamā nekustamā īpašuma izmantošanas veids ir jaunas dzīvojamās apbūves izveide.

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS ANALĪZE

Lai spētu objektīvi veikt tirgus situācijas analīzi, ir jāvadās no vispārpieņemta atzinuma, ka ekonomikas attīstība ir vienots veselums un izmaiņas vienā no tās sistēmām neizbēgami izsauc izmaiņas kādā citā - tās atrodas mijiedarbībā. Līdzīgi ir arī ar nekustamo īpašumu tirgu, kas atrodas mijiedarbībā ar tādiem faktoriem kā iekšzemes kopprodukts, banku procentu likmes, būvniecības izmaksas, mazumtirdzniecības apgrozījums, darba algas rādītāji, demogrāfiskā situācija, u.c.

Nekustamā īpašuma tirgū izveidojušās noteiktas tirgus segmentu cenu robežas, gandrīz izzuduši spekulatīvi darījumi. Tirgus attīstību bremzējošie faktori nav mainījušies, tie joprojām ir valsts ekonomikas zemie attīstības tempi, aktuālās sociālās problēmas- demogrāfiskā situācija, zemā darba samaksa, bezdarbs. Darījumiem bieži ir piespiedu pārdošanas raksturs un īpašumus izsolēs iegādājas ar bankām saistīti uzņēmumi.

Reģionu pilsētās darījumi pārsvarā notiek ar dzīvokļiem, individuālajām dzīvojamām mājām, tirdzniecības un pakalpojumu objektiem, kamēr laukos - ar lauksaimniecībā un mežsaimniecībā izmantojamām zemēm un lauku viensētām. Lauksaimniecības un mežsaimniecības nozares uzņēmumiem, kas savu saimniecisko darbību veic lauku reģionos, ir brīvāk pieejami apgrozāmie līdzekļi, kurus to īpašnieki izvēlas investēt nekustamajos īpašumos. Pārsvarā tie orientējas uz sev tuvējo zemju iegādi, tādējādi paplašinot savus īpašumus, līdz ar to veicinādami savu uzņēmējdarbību un attīstību.

Kopumā pieprasījums pēc dzīvojamām mājām ir vidējs/zems, kas, galvenokārt, ir saistīts ar darba vietu trūkumu reģionos, kas savukārt veicina iedzīvotāju zemo pirkatspēju un migrāciju uz novadu centriem, kur darba iespējas ir lielākas. Pieprasījumu pēc dzīvojamām mājām nosaka to izvietojums pilsētā/reģionā, inženierkomunikāciju pieejamība un piebraucamo ceļu esamība labā tehniskā stāvoklī. Dzīvojamo māju piedāvājums pārsniedz pieprasījumu. Būtiska nozīme tiek pievērsta komunālo maksājumu līmenim, dzīvojamās mājas fiziskajam stāvoklim un ģeogrāfiskajam izvietojumam.

Tirgū ik pa laikam tiek piedāvāti labi un pieprasījumam atbilstoši piedāvājumi, pieprasītās atrašanās vietās un par atbilstošām cenām. Šādiem īpašumiem ir attiecīga pircēju kategorija, kas ir ieinteresēta īpašumu iegādē. Taču šādu piedāvājumu ir ārkārtīgi maz. Joprojām ir diezgan daudz pārdevēju, kas savus īpašumus mēģina pārdot par tirgus situācijai neatbilstoši augstām cenām. Izvēloties māju, pircēji lielu uzmanību pievērš tās atrašanās vietai, apkārtējai infrastruktūrai, piemēram, veikaliem, bērnudārzam, skolai. Tāpat būtisks faktors īpašuma izvēlē ir apkures veids un tā izmaksas. Vairāk tiek piedāvātas pagājušā gadsimta otrajā pusē būvētas dzīvojamās mājas ar

vidēju/ apmierinošu fizisko un iekšējās apdares stāvokli, kā arī mājas, kurām nepieciešams remonts. Dzīvojamās mājas, kas ir labā fiziskā stāvoklī, vairumā gadījumu tiek piedāvātas par neadekvāti augstām cenām un nekustamā īpašuma tirgū eksponējas salīdzinoši ilgi (vairāk par 1 gadu).

Divu gadu laikā līdz OBJEKTA vērtēšanas brīdim Ludzas novadā ir reģistrēti 51 pirkšanas/pārdošanas darījums ar zemes un apbūves nekustamajiem īpašumiem, dārza mājiņām, kuru platība nepārsniedz 40 m², vidēji cenas svārstās no 5 līdz 1232 EUR/m² robežās. Cenas par visu īpašumu svārstās no 100 EUR līdz 25 460 EUR. Ņemot vērā vērtējamā OBJEKTA apbūves fizisko stāvokli, tirgus analīzei tika atlasīti pirkuma/pārdevuma darījumi ar zemu m² cenu. Ne visi darījumi atbilst tirgus situācijai. Tirgū vēl aizvien ir sastopami spekulatīvie darījumi. Šie darījumi neatspoguļo esošo tirgus situāciju. *Avots : Cenu Banka (2025). Cenu Banka. <https://cenubanka.lv/lv/objects>, sk.04.02.2026.*

Sakarā ar karadarbību Ukrainas teritorijā un valūtas vērtības samazināšanos un pieaugšanu atsevišķās valstīs, ir neparedzamas nekustamo īpašumu cenu svārstības. Šobrīd ir pagājis pārāk maz laika, lai ticami spriestu par ekonomisko situāciju un tās ietekmi uz NĪ tirgu.

Ņemot vērā vērtējamā OBJEKTA juridisko statusu, atrašanās vietu, izmantošanas iespējas, sastāvu un platību un juridisko statusu, pēc vērtētāja uzskatiem, tā realizācijas iespējas brīvā nekustamo īpašumu tirgū vērtējamās kā ierobežotas.

Analizējot konkrēto nekustamo īpašumu, faktori, kas ietekmē tā vērtību, ir:

- ģeogrāfiskais izvietojums – Ludzas novadā, Kārsavā ar vidēji attīstītu sociālo infrastruktūru;
- īpašuma sastāvā ir dzīvojamā māja sliktā stāvoklī, un zemes vienība;
- zemes kopējā platība – 0,2656 ha, zemes vienība nav sakopta, uz tās aug koku un krūmu grupas. Reljefs – līdzens;
- saskaņā ar Ludzas novada teritorijas funkcionālā zonējuma un aizsargjoslu karti, zemes vienība atrodas savrupmāju apbūves teritorijā;
- komunikācijas: apkure – vietējā, krāsns;
- apsekojot OBJEKTU dabā tika secināts, ka dzīvojamā māja ir sliktā stāvoklī;
- piebraukšanas iespējas vērtējamās kā labas;
- ēkai nav izstrādāts energosertifikāts;
- ESG faktoru ietekme – zema.
-

Vērtējumā izdarītie pieņēmumi un atrunas:

- īpašums nav ieguldīts uzņēmējdarbības pamatkapitālā;
- ar īpašumu nav izdarīts galvojums;
- tajā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- nekustamais īpašums nav iekļāts vai apgrūtināts ar jebkādiem citiem apgrūtinājumiem, izņemot vērtējumā uzrādītos;
- izmaiņas ēkas iekšējā plānojumā reģistrētas LR Valsts zemes dienestā bez atzīmes par nelikumību būvniecību;
- dzīvojamās mājas pārbūve tiks pabeigta atbilstoši tehniskajam projektam un specifikai;
- vērtējamais īpašums var tikt pārdots un nepastāv nekādi apgrūtinājumi īpašumtiesību maiņai.

VĒRTĒŠANAS METODIKA UN VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE

Iepriekšējās šīs atskaites sadaļās ir aplūkota informācija (fiziskie, ekonomiskie un socioloģiskie faktori), uz kuru balstoties tiek izvēlētas vērtēšanas pieejas.

Vērtēšanas pieejas izvēle: saskaņā ar Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana”, pastāv trīs vispārpieņemtas īpašuma vērtēšanas pieejas. Tās ir *Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja (1)*, *Ienākumu pieeja (2)* un *Izmaksu (3) pieeja*.

(1) 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. 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, cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta. Tāpat var būt nepieciešams koriģēt informāciju par citu darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkuras faktisko darījuma apstākļu un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām. Vērtējamam aktīvam un citos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi.

Ar nekustamo īpašumu saistītās tiesības nav viendabīgas. Pat ja zemei un ēkām, uz kurām attiecas vērtējamās tiesības, ir ar citiem tirgū pārdotiem īpašumiem identiskas fiziskās īpašības, to atrašanās vieta būs atšķirīga. Neskatoties uz šīm atšķirībām, tirgus pieeja ir visbiežāk lietotā ar nekustamo īpašumu saistīto tiesību vērtēšanas pieeja.

Lai salīdzinātu vērtējamo objektu ar citu tirgū nesen pārdotu vai vērtēšanas datumā tirgū pieejamu ar nekustamo īpašumu saistīto tiesību pārdevumu vai piedāvājumu cenām, tiek izraudzītas piemērotas salīdzināšanas vienības. Salīdzināšanas vienības, kuras parasti izmanto pārdevumu cenu analizē, ir aprēķinātā viena ēkas platības kvadrātmetra cena vai zemes hektāra pārdošanas cena. Citas cenu salīdzināšanas vienības, ko izmanto gadījumos, kad dažādiem objektiem ir pietiekami atbilstoši fiziskie raksturlielumi, ir cenas par viesnīcas numuru vai cena par vienu produkcijas vienību, piemēram, par iegūto lauksaimniecības kultūru ražu no hektāra. Salīdzināšanas vienība ir pareiza tikai tad, ja tā ir konsekventi izvēlēta un piemērota katra vērtējamā īpašuma un salīdzināmo objektu analizē. Jebkurai izmantotajai salīdzināšanas vienībai, ciktāl iespējams, būtu jāatbilst tādai, kādu parasti izmanto attiecīgā tirgus dalībnieki.

Tirgus vērtību nosaka zemākā cena, par kuru būtu iespējams iegādāties labāko alternatīvu, kas var būt līdzīga vai identiska konkrētajai precei vai pakalpojumam. Lai aprēķinātu vērtējamā objekta tirgus vērtību, konkrētā īpašuma raksturojošos parametrus salīdzina ar līdzīgiem, pēc kvalitātes un izmantošanas veida, objektu parametriem, veicot salīdzināmo objektu cenu korekcijas, atbilstoši konstatētajām cenu ietekmējošām parametru atšķirībām. Korekcijas faktori un to lielums parasti balstās uz konkrētā nekustamā īpašuma segmenta ilgtermiņa tirgus izpēti un tirgus vērtību ietekmējošo faktoru izpēti. Būtiskākie aprēķinu gaitā pielietotie faktori - īpašuma tiesību, darījuma (pārdošanas) nosacījumu, finansēšanas nosacījumu, tirgus (darījuma laika) apstākļu faktors, atrašanās vietas, objekta fiziskā raksturojuma (platība, tehniskā stāvokļa, kvalitātes, labiekārtotības, inženierkomunikāciju un citi) faktors, izmantošanas veida un ekonomiskie faktori (nomas līgumi, izmantošanas ierobežojumi, specifiski nodokļi un nodevas).

Nekustamā īpašuma tirgus stāvokļa strauju izmaiņu periodus raksturo krasas cenu svārstības, kas var turpināties vairākus gadus, līdz tirgus atgriezīsies līdzsvarotā stāvoklī. Arī krasas svārstības ekonomikā kopumā var radīt plašas tirgus cenu svārstības. Tirgos ar lejupejošu cenu un zemu pieprasījuma līmeni ne vienmēr būs pietiekams skaits "labprātīgu" pārdevēju. Daži darījumi var saturēt finansiāla vai citāda rakstura piespiedu elementus vai notikt apstākļos, kas samazina vai pat izslēdz dažu pārdevēju vēlēšanos pārdot. Vērtētajam jāievēro šāda tirgus visi būtiskie faktori un jāizvērtē konkurējošo darījumu vai piedāvājumu ietekme un to atbilstība tirgus vērtības definīcijai. Ziņas par darījumiem, kuri ievērojami atšķiras no vidējā tirgus datiem tiek vai nu atmestas vai ievērtētas ar būtiskāku korekcijas soli.

(2) Ienākumu pieeja

Ar ienākumu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir nākotnes naudas plūsmu pārvēršana vienā lielumā – kapitāla pašreizējā vērtībā.

Ienākumu pieejas ietvaros ietilpst šādas metodes:

- a) ienākumu tiešā kapitalizācija, ar kuru tipiskiem viena perioda ienākumiem tiek piemērota visus riskus aptveroša vai kopējā kapitalizācijas likme,
- b) diskontētās naudas plūsmas metode, ar kuru vairāku nākamo periodu naudas plūsmas ar atbilstošu diskonta likmi tiek kapitalizētas to pašreizējā vērtībā,
- c) dažādi opciju cenu veidošanas modeļi.

Atkarībā no prognozējamās naudas plūsmas periodiskuma ienākumu pieejā pielieto ienākumu naudas plūsmas diskontēšanu vai ienākumu tiešo kapitalizāciju. Ienākumus veido visa veida ienākumi, ko īpašnieks gūst no īpašuma visā tā valdīšanas laikā, kas nekustāmā īpašuma vērtēšanā visbiežāk ir ienākumi no ēku vai zemes nomas maksām, no kā aprēķinu periodos tiek atskaitīti ar šo ienākumu nodrošināšanu saistītie izdevumi.

Ienākumu tiešo kapitalizāciju pielieto īpašumiem, kuriem jau vērtēšanas brīdī tiek prognozēta ilgtermiņā stabila naudas plūsma, kas atbilst objekta labākās un efektīvākās izmantošanas nosacījumiem.

Naudas plūsmas diskontēšanu pielieto īpašumiem, kuriem aprēķinu periodos tiek prognozēta mainīga naudas plūsma (mainīgas ienākumu vai izdevumu pozīcijas). Aprēķinu beigu brīdī jeb reversijas brīdī un periodu skaitu nosaka prognozējot naudas plūsmas stabilizācijas brīdi.

(3) Izmaksu pieeja

Izmaksu pieeju parasti izmanto gadījumos, kad nav pierādījumu par līdzīgu īpašumu darījuma cenām, vai arī kad nav nosakāma ar attiecīgajām īpašnieka tiesībām saistītā faktiskā vai nosacītā ienākumu plūsma. Ar izmaksu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kas balstās uz ekonomikas principu, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par paredzamajām identiskas lietderības aktīva iegādes, vai izveides izmaksām. Šī pieeja ir balstīta uz principu, ka gadījumā, ja nepastāv līdzvērtīga aktīva radīšanai nepieciešamā laika, neērtību, risku vai citu faktoru problēmas, tad cena, ko pircējs tirgū maksātu par vērtējamo aktīvu, nebūtu lielāka par ekvivalenta aktīva iegādes vai izveides izmaksām. Bieži vien vērtējamais aktīvs, ņemot vērā tā vecumu vai nolietojumu, ir mazāk pievilcīgs kā alternatīvs aktīvs, ko būtu iespējams iegādāties vai izveidot. Šādos gadījumos, atkarībā no izvēlētas vērtības bāzes, var būt nepieciešamas alternatīvā aktīva izmaksu korekcijas.

Īpašuma izmaksu aprēķinu pamatā ir vai nu atjaunošanas izmaksas vai aizvietošanas izmaksas. Atjaunošanas izmaksas ir izmaksas, kas vajadzīgas lai radītu īpašuma faktisku kopiju, izmantojot identiskus materiālus un celtniecības metodes. Atjaunošanas izmaksas praksē pielieto reti, galvenokārt tiek pielietota aizvietošanas izmaksu metode, kas paredz modernu ekvivalentu ar līdzīgu lietderību, izmantojot šobrīd tirgū lietojamus materiālus, konstrukcijas un tehnoloģijas. Bieži vien vērtējamais objekts, ņemot vērā apbūves vecumu, fizisko un funkcionālo nolietojumu, kā arī ārējo faktoru ietekmi, ir mazāk pievilcīgs par modernu ekvivalentu. Šo nolietojuma faktoru ievērtēšanai noteiktajai aizvietošanas izmaksu vērtībai pielieto atbilstošas korekcijas. Aizvietošanas izmaksas tiek noteiktas izvērtējot konkrētā brīža vidējās būvizmaksas.

Vērtības zudumi jeb nolietojumi ir sekojoši:

- a) fiziskais nolietojums ir vērtības zudums, kas radies apbūves ekspluatācijas gaitā no fizisku vai ķīmisku faktoru ietekmes, pārslodzes vai nepareizas ekspluatācijas, nekvalitatīviem materiāliem un tehnoloģijas u. tml,
- b) funkcionālais nolietojums ir vērtības zudums, kas saistīts ar ēku un būvju raksturlielumu neatbilstību pašreizējām tirgus prasībām (plānojuma, platības, apjoma, konstruktīvā risinājuma, inženierkomunikāciju, sanitāro normu un ES direktīvu prasībām),
- c) ārējais nolietojums ir vērtības zudums, kas veidojas ārējo apstākļu iespaidā, kuru novērst nav īpašnieka spēkos. Šie vērtību ietekmējošie apstākļi var būt gan tehniska, gan ekonomiska rakstura (ekonomiskās situācijas pasliktināšanās valstī, piesātināts

tirgus vai arī pārāk dārgi un grūti pieejami kredītresursi, izmaiņas apkārtējā vidē un apbūvē).

Izmaksu pieeja, galvenokārt, tiek izmantota, vērtējot specializētus īpašumus, tas ir, tādus īpašumus, kas tirgū tiek pārdoti reti (ja vispār tiek pārdoti), izņemot pārdošanu uzņēmuma vai struktūrvienības, kurā tas ietilpst, sastāvā.

Augstāk minētā informācija, vērtēšanas uzdevums, kā arī OBJEKTA sastāvs un izmantošanas iespējas liek izdarīt secinājumu, ka OBJEKTA vērtēšanai izmantojamas ***tirgus (salīdzināmo darījumu)***.

Izmaksu pieeja netiek pielietota, jo tā ir piemērotāka jaunu vai nesen uzceltu ēku vērtēšanā, kurām ir neliels nolietojums un aprēķini tiek pakļauti mazākām korekcijām.

VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE

Iepriekš minētā informācija, vērtēšanas uzdevums, kā arī OBJEKTA sastāvs un izmantošanas iespējas liek izdarīt secinājumu, ka OBJEKTA vērtēšanai izmantojama ***tirgus (salīdzināmo darījumu)*** pieeja.

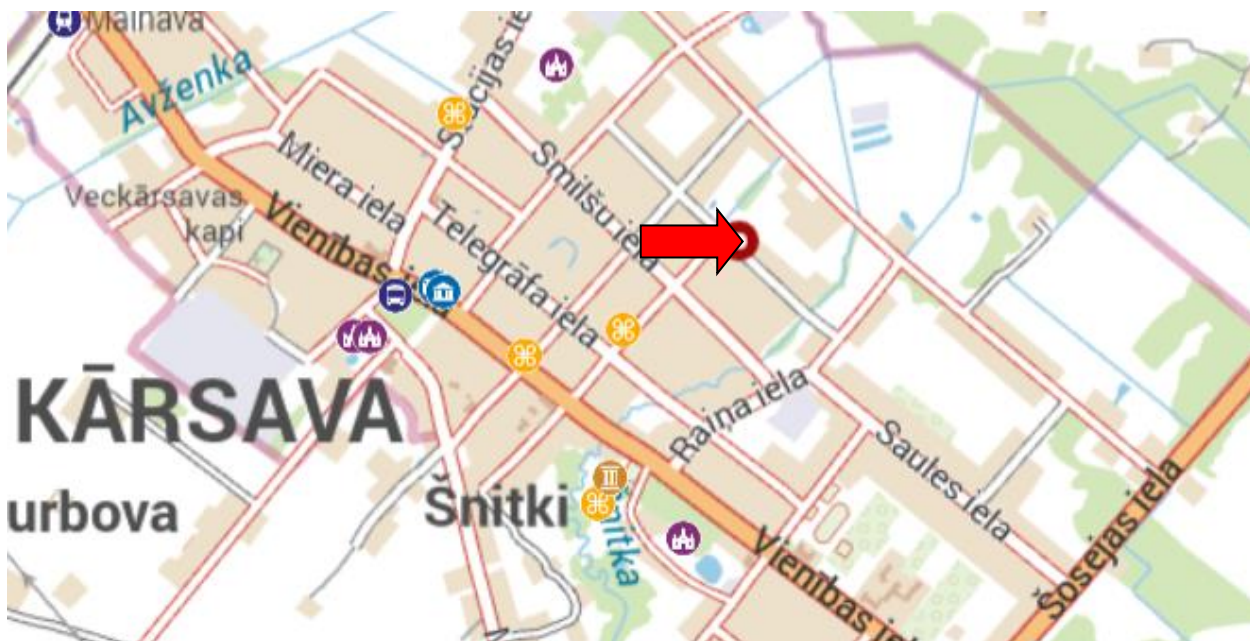
Ienākumu pieeja netiek pielietota, jo dzīvojamo telpu nomas tirgus Sarkaņu pagastā, Madonas novadā un reģionā kopumā nav attīstīts, nomas maksas ir zemas un neatspoguļo patieso īpašumu vērtību.

Izmaksu pieeja netiek pielietota, jo būvniecības izmaksas reģionā atšķiras no īpašumu pirkuma/ pārdevuma cenām.

VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS



Avots: Jāņa Sēta (2025). BalticMaps. https://balticmaps.eu/lv/c_56.951932-24.112745-11/bl_cl, sk.04.02.2026.



Avots: Jāņa Sēta (2025). BalticMaps. https://balticmaps.eu/lv/c_56.951932-24.112745-11/bl_cl, sk.04.02.2026.

Saistītā zemes vienība ar k.apz. 6809 002 0451



Avots: LAD, LĢIA, VZD, OSM, Sentinel-2 (2025). Lauku bloku karte. <https://karte.lad.gov.lv/?q=68090020451>, sk. 04.02.2026.

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA – ZEMES VIENĪBAS UN APBŪVES ZAĻĀ IELA 21, KĀRSAVA, LUDZAS NOVADS NOVĒRTĒJUMS, 04.02.2026.

VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA



Plānotais (atļautais) izmantošanas veids:	
C - JAUKTAS CENTRA APBŪVES TERITORIJAS (tikai Madonas pilsētā)	110kV elektrolinija
DA - DABAS APSTĀDĪJUMU TERITORIJAS	20kV videsprieguma elektrolinija
DA1 - DABAS APSTĀDĪJUMU TERITORIJAS - kapsētu TERITORIJAS	20kV videsprieguma elektrokabelis
DzD - DAUDZSTĀVU DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORIJAS	elektronisko sakaru līnija
DzM - MAZSTĀVU DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORIJAS	sarkanās līnijas
DzS1 - SAVRUPMĀJU APBŪVES TERITORIJAS (pilsētā)	zemes vienību robežas
DzS2 - SAVRUPMĀJU APBŪVES TERITORIJAS (ciemos)	plānotā ciema robeža
DzS3 - SAVRUPMĀJU APBŪVES TERITORIJAS (esošajās mazdārziņu teritorijās)	esošā ciema robeža
L1 - LAUKU ZEMES	plānotā pilsētas robeža
L2 - LAUKU ZEMES	esošā pilsētas robeža
M1 - VALSTS MEŽU TERITORIJAS	plānotās teritoriālās vienības
M2 - PĀRĒJĀS MEŽU TERITORIJAS	esošās teritoriālās vienības
P - PUBLISKĀS APBŪVES TERITORIJAS	valsts reģionālais autoceļš
R - RŪPNIECĪBAS APBŪVES TERITORIJAS	valsts vietējais autoceļš
TA - TEHNISKĀS APBŪVES TERITORIJAS	pašvaldības autoceļš
TR - TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRAS TERITORIJAS	ielas
Ū - ŪDEŅU TERITORIJAS	plānotais ceļš
pašv. noz. dabas, kultūrvēsturisko objektu un terit. aizsardzības zona	pārējie ceļi
aizsargjosla (aizsardzības zona) ap kultūras pieminekļiem	dzelzceļš
aizsargjosla ap atkritumu izgāztuvēm	
aizsargjosla ap notekūdeņu attīrīšanas ietaisēm	
aizsargjosla ap kapsētām	
virszemes ūdensobjektu aizsargjosla	
aizsargjosla ap DUS, GUS un degvielas krātuvēm	
drošības aizsargjosla ap Madonas naftas bāzi	
aizsargjosla gar elektriskajiem tīkliem	
aizsargjosla ap civilās aviācijas drošībai paredzētajiem navig. tehn. līdzekļiem	
aizsargjosla ap valsts noz. monitoringa punktiem un posteņiem (met. stacija)	
ekspluatācijas aizsargjosla gar autoceļiem	
drošības aizsargjosla gar dzelzceļiem	
ekspluatācijas aizsargjosla gar dzelzceļiem	

Avots: Ludzas novada teritorijas plānojums. Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana. Ludzas novada, Kārsava. Valsts digitālās attīstības aģentūra (2025). ĢEOLatvija.lv. <https://geolatvija.lv/geo/tapis>, sk. 04.02.2026.

VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS



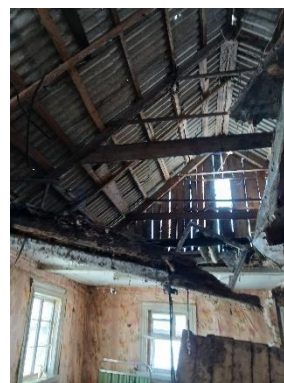
1., 2.attēls. Dzīvojamā māja



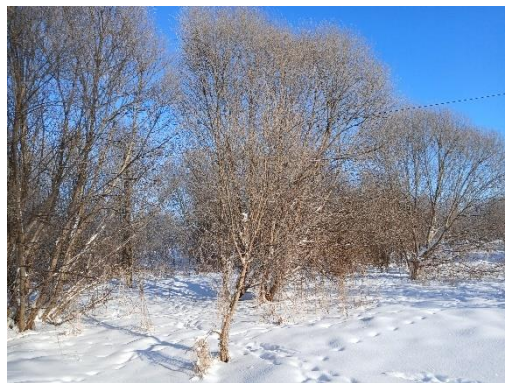
3., 4.attēls. Dzīvojamā māja un piemājas teritorija



5., 6.attēls. Iekštelpas



7., 8. attēls. Iekštelpas



9., 10.attēls. Piemājas teritorija



11., 12. attēls. Piemājas teritorija

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS

OBJEKTA NOVĒRTĒJUMS AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU

Tirgus (salīdzināmo) darījumu pieeja balstās uz līdzīgu vai identisku īpašumu darījumu un piedāvājuma analīzi, izmantojot salīdzināšanas procedūras. Pieejas pamatā ir princips, ka saprātīgs tirgus dalībnieks par konkrētas kvalitātes precī vai pakalpojumu nemaksās dārgāk kā par citu vienādas vai līdzīgas kvalitātes precī vai pakalpojumu. Lai noteiktu vērtējamā objekta tirgus vērtību, vērtējamā īpašuma raksturojošos parametrus salīdzina ar līdzīgiem pēc kvalitātes un izmantošanas veida objektu parametriem, veicot cenu korekcijas atbilstoši parametru atšķirībām.

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas aprēķinu gaita tiek veikta šādā secībā:

- ✓ nekustamā īpašuma tirgus segmentācija un vērtējamam objektam atbilstošā segmenta vispārējā analīze,
- ✓ salīdzināmo objektu (pārdevumu un piedāvājumu) atlase un parametru analīze,
- ✓ salīdzināšanas vienības izvēle,
- ✓ vērtējamā objekta un salīdzināmo objektu salīdzināšana- vērtības ietekmējošo faktoru izvēle un korekcijas lieluma izvēle, cenu korekcijas veikšana,
- ✓ salīdzināmās vienības vērtības noteikšana un objekta tirgus vērtības aprēķins.

Būtiskākie aprēķinu gaitā pielietotie faktori ir apbūves ģeogrāfiskais novietojums, fiziskais stāvoklis, platība, nodrošinājums ar inženierkomunikācijām, pašreizējais un labākais izmantošanas veids, kā arī īpašuma tiesības, pārdošanas laiks un pārdošanas nosacījumi. Ievērojot visu minēto, kā arī novērtējot remontiem, pārbūvei un modernizācijai ieguldīto/ nepieciešamo ieguldīto līdzekļu apjomu novērtējamā un salīdzināmajos objektos, eksperts izsecina visticamāko dzīvojamo telpu cenu.

Par salīdzināšanas pamatrādītāju ir pieņemta dzīvojamo telpu kopējās platības 1 m² pārdošanas cena, kas tiek koriģēta, salīdzinot piedāvātos īpašumus ar vērtējamo. Salīdzināmie kritēriji ir ņemti pēc profesionālo vērtētāju prakses metodiskajiem ieteikumiem, ņemot vērā būtiskākās atšķirības starp vērtējamo un salīdzināmajiem objektiem. Korekcijas ir uzrādītas procentos, kur “+” zīme norāda, ka vērtējamais objekts ir salīdzinoši labāks, bet “-” zīme, ka sliktāks par salīdzināmo. Cenas un vērtības ir uzrādītas *euro* (skat.2.tabulu).

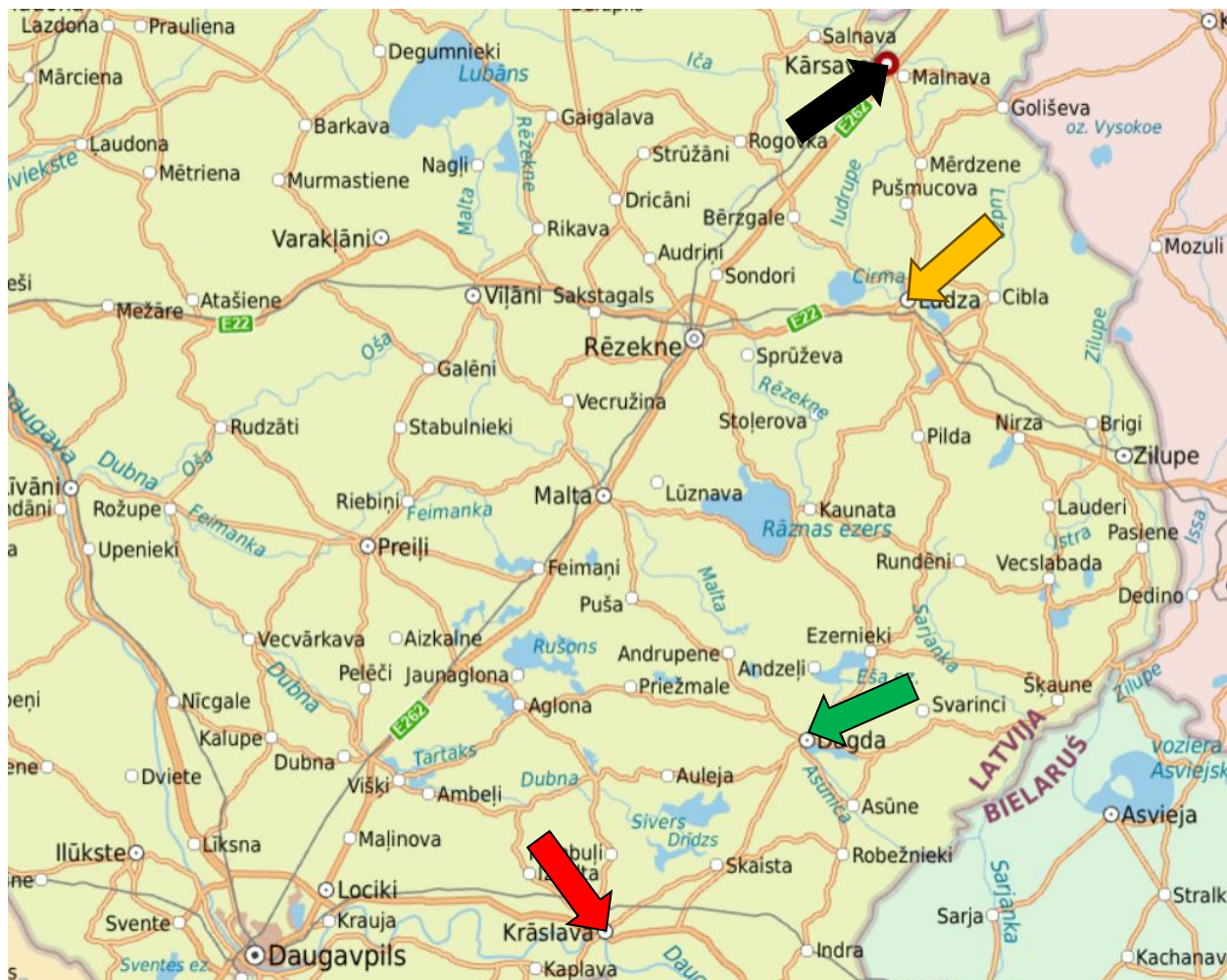
Analizējot līdzīgu nekustamo īpašumu kopējās platības 1 m² cenas, vērtētājs secina, ka vērtējamajam objektam atbilstošāki ir zemāk minētie īpašumi (skat.1.tabulu).

Salīdzināmo objektu apraksts

Objekts Nr.1: īpašums Siena iela 29, Krāslava, Krāslavas nov.	Salīdzināmais objekts atrodas Krāslavas novadā, Krāslavā. Īpašums sastāv no zemes vienības 0,1624 ha platībā, viena stāva mājas ar kopējo platību 39,70 m². Mājas ekspluatācijā pieņemšanas gads – 1924. Nolietojums (pēc VZD datiem) – V3 - ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī. Būves konstruktīvie elementi: kokmateriāli. Ir sešas palīgēkas (garāža, pagrabs un četri šķūņi) apmierinošā/sliktā tehniskā stāvoklī. Labiekārtojums: centralizētā elektroapgāde, vietējā, krāsns apkure, individuālā kanalizācija un akas ūdens apgāde. Piebraukšanas iespējas vērtējamās kā labas. Ēkai nav izstrādāts energosertifikāts. Īpašums nav izīrēts. Pārdošanas datums: 2025.gada februāris, cena – 3 919 EUR.
Objekts Nr.2: īpašums Brīvības iela 22, Dagda, Krāslavas nov.	Salīdzināmais objekts atrodas Krāslavas novadā, Krāslavā. Īpašums sastāv no zemes vienības 0,1292 ha platībā, viena stāva mājas ar kopējo platību 86,20 m². Mājas ekspluatācijā pieņemšanas gads – 1954. Nolietojums (pēc VZD datiem) – V3 - ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī. Būves konstruktīvie elementi: kokmateriāli. Ir piecas palīgēkas (pagrabs, šķūnis, kūts, siltumnīca un nojume) apmierinošā/sliktā tehniskā stāvoklī. Labiekārtojums: centralizētā elektroapgāde, vietējā, krāsns apkure, individuālā kanalizācija un akas ūdens apgāde. Piebraukšanas iespējas vērtējamās kā labas. Ēkai nav izstrādāts energosertifikāts. Īpašums nav izīrēts. Pārdošanas datums: 2025.gada septembris, cena – 7 000 EUR.
Objekts Nr.3: īpašums Ziedu iela 12, Krāslava, Krāslavas nov.	Salīdzināmais objekts atrodas Krāslavas novadā, Krāslavā. Īpašums sastāv no zemes vienības 0,1034 ha platībā, viena stāva mājas ar kopējo platību 73,10 m². Mājas ekspluatācijā pieņemšanas gads – 1952. Nolietojums (pēc VZD datiem) – V4 - ēka apmierinošā/sliktā tehniskā stāvoklī. Būves konstruktīvie elementi: kokmateriāli. Ir četras palīgēkas (garāža, pirts, kūts un šķūnis) apmierinošā/sliktā tehniskā stāvoklī. Labiekārtojums: centralizētā elektroapgāde, vietējā, krāsns apkure, individuālā kanalizācija un akas ūdens apgāde. Piebraukšanas iespējas vērtējamās kā labas. Ēkai nav izstrādāts energosertifikāts. Īpašums nav izīrēts. Pārdošanas datums: 2025.gada decembris, cena – 8 000 EUR.
Objekts Nr.4: īpašums Augusta iela 47, Krāslava, Krāslavas nov.	Salīdzināmais objekts atrodas Krāslavas novadā, Krāslavā. Īpašums sastāv no zemes vienības 0,1386 ha platībā, viena stāva mājas ar kopējo platību 60,70 m². Mājas ekspluatācijā pieņemšanas gads – 1948. Nolietojums (pēc VZD datiem) – V3 - ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī. Būves konstruktīvie elementi: kokmateriāli. Ir četras palīgēkas (šķūnis, šķūnis ar pagrabu, pirts un nojume) apmierinošā/sliktā tehniskā stāvoklī. Labiekārtojums: centralizētā elektroapgāde, vietējā, krāsns apkure, individuālā kanalizācija un akas ūdens apgāde. Piebraukšanas iespējas vērtējamās kā labas. Ēkai nav izstrādāts energosertifikāts. Īpašums nav izīrēts. Pārdošanas datums: 2024.gada augusts, cena – 4 454 EUR.

Objekts Nr.5: īpašums Puškina iela 3, Ludza, Ludzas nov.	Salīdzināmais objekts atrodas Ludzas novadā, Ludzā. Īpašums sastāv no zemes vienības 0,1071 ha platībā, viena stāva mājas ar kopējo platību 51,10 m². Mājas ekspluatācijā pieņemšanas gads – 1939. Nolietojums (pēc VZD datiem) – V4 - ēka apmierinošā/sliktā tehniskā stāvoklī. Būves konstruktīvie elementi: kokmateriāli. Palīgēku nav. Labiekārtojums: centralizētā elektroapgāde, vietējā, krāsns apkure, individuālā kanalizācija un akas ūdens apgāde. Piebraukšanas iespējas vērtējamās kā labas. Ēkai nav izstrādāts energosertifikāts. Īpašums nav izīrēts. Pārdošanas datums: 2024.gada decembris, cena – 5 500 EUR.
--	--

NOVĒRTĒJAMĀ UN SALĪDZINĀMO OBJEKTU ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS



Avots: Jāņa Sēta (2025). BalticMaps. https://balticmaps.eu/lv/c_56.951932-24.112745-11/bl_cl, sk.04.02.2026.

-  Vērtējamā objekta atrašanās vieta
-  Salīdzināmo objektu Nr.1, Nr.3 un Nr.4 atrašanās vieta
-  Salīdzināmā objekta Nr.2 atrašanās vieta
-  Salīdzināmā objekta Nr.5 atrašanās vieta

Analizējot līdzīgu ēku kopējās platības 1 m^2 cenas un izvērtējot novērtējamā objekta fizisko stāvokli var secināt, ka īpašuma *Zaļā iela 21, Kārsava, Ludzas novads* dzīvojamo telpu kopējās platības 1 m^2 tirgus vērtība ir *EUR 92,04*. Vērtēšanas secība dota tabulas veidā (skat.2.tabulu).

Nekustamā īpašuma – zemes un apbūves *Zaļā iela 21, Kārsava, Ludzas novads*, tirgus vērtības noteikšana:

$$28,90 \text{ m}^2 \times 92,04 \text{ EUR/m}^2 = 2\,659,96 \text{ EUR}, \sim \mathbf{2\,700 \text{ EUR}}, \text{ kur}$$

$28,90 \text{ m}^2$ – aprēķinos izmantojamā būves platība,

$92,04 \text{ EUR/m}^2$ – noteiktā 1 m^2 vērtība.

2.tabula

**Līdzīgu nekustamo īpašumu salīdzināšana,
balstoties uz 1 m² cenu ietekmējošiem faktoriem**

Radītāji	Vērtējamais objekts	Salīdzināmie īpašumi				
	Zaļa iela 21, Kārsava, Ludzas novads	Siena iela 29, Krāslava, Krāslavas nov.	Brīvības iela 22, Dagda, Krāslavas nov.	Ziedu iela 12, Krāslava, Krāslavas nov.	Augusta iela 47, Krāslava, Krāslavas nov.	Pušķina iela 3, Ludza, Ludzas nov.
Darījuma laiks	2026-02	2025-02	2025-09	2025-12	2024-08	2024-12
Pārdošanas nosacījumi (standarta/uz nomaksu)		standarta	standarta	standarta	standarta	standarta
Juridiskais statuss	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks
Palīgēkas	nav	6-as palīgēkas	5-as palīgēkas	4-as palīgēkas	4-as palīgēkas	nav
Zemes platība, ha	0,2656	0,1624	0,1292	0,1034	0,1386	0,1071
Īpašuma pārdošanas cena		3 919	7 000	8 000	4 454	5 500
Telpu kopējā platība, m ² (dzīvojamām mājām)	28,9	39,7	86,2	73,1	60,7	51,1
Īpašuma 1m ² pārdošanas cena		98,72	81,21	109,44	73,38	107,63
Pamatkorekcijas						
Korekcija uz pārdošanas laiku		3	0	0	5	3
Korekcija uz pārdevuma nosacījumiem		0	0	0	0	0
Korekcija uz juridisko statusu (īres līgums)		0	0	0	0	0
Kopējā pamatkorekcija		3	0	0	5	3
Pamatkorekcijas koeficients		1,03	1,00	1,00	1,05	1,03
Pamatkorekcijas koriģētā 1m² pārdošanas cena		101,68	81,21	109,44	77,05	110,86
Stāvu skaits	viena stāva	viena stāva	viena stāva	viena stāva	viena stāva	viena stāva
Labiekārtojums						
* ūdensapgāde	nav	akas	akas	akas	akas	akas
* apkure (pilsētas/ vietējā centralizētā/ krāsns)	vietējā, krāsns	vietējā, krāsns	vietējā, krāns	vietējā, krāns	vietējā, krāsns	vietējā, krāns
* kanalizācija	individuālā	individuālā	individuālā	individuālā	individuālā	individuālā
* elektroapgāde	centralizētā	centralizētā	centralizētā	centralizētā	centralizētā	centralizētā
Korekcijas						
Korekcija uz atrašanās vietu		-3	0	-3	-3	-3
Korekcijas uz sociālo infrastruktūru		0	0	0	0	0
Korekcija uz palīgēkām		-6	-5	-4	-4	0
Korekcija uz zemes gabala platību		5	6	7	6	7
Korekcija uz ēkas kapitālītāti		-3	-3	-3	-3	-3
Korekcija uz mājas telpu platību ietekmi uz cenu		5	10	8	7	6
Korekcija uz telpu plānojuma atbilstību		0	0	0	0	0
Korekcija uz izmantošanas iespējām		-2	-2	-2	-2	-2
Korekcija uz iekšējo apdari, remontiem, aprīkojumu		-7	-5	-7	-5	-7
Korekcija uz labiekārtojuma līmeni		0	0	0	0	0
Korekcija uz piebraukšanas/ autostāvvietas iespējām		0	0	0	0	0
Korekcija uz īres līgumu		0	0	0	0	0
Citas korekcijas		0	0	0	0	0
Kopējā korekcija		-11	1	-4	-4	-2
Korekcijas koeficients		0,89	1,01	0,96	0,96	0,98
Koriģētā 1 m² pārdošana cena, EUR	92,04	90,49	82,02	105,06	73,96	108,64
Noteiktā tirgus vērtība, EUR	2659,96					
Tirgus vērtība noapaļojot, EUR	2700					

Pēc pasūtītāja lūguma atsevišķi tiek noteikta vērtība zemei zem apbūves ar tirgus (salīdzināmo) darījumu pieeju

Salīdzināšanai tika izvēlēti līdzīgu apbūvētu zemes vienību pārdevumi:

<i>Objekts Nr.1: Meža iela 14, Zilupe, Ludzas nov.</i> 	Neapbūvēta zemes vienība atrodas Ludzas novada Zilupē. Zemes vienības platība ir 2679 m². NĪLM- individuālo dzīvojamo māju apbūve, kods 0601. Zemes vienībai ir neregulāra četrstūra forma, reljefs- līdzens, gruntsūdens līmenis- zems. Labas piebraukšanas iespējas autotransportam. Apgrūtinājumi: pierobeža, ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap navigācijas tehnisko līdzekli, kas paredzēts valsts aizsardzības vajadzībām. Pārdevējs – fiziska persona. Darījuma datums: 2024.gada novembris, pārdošanas cena: 3 000 EUR.
<i>Objekts Nr.2: Dārza iela 1C, Krāslava, Krāslavas nov.</i> 	Neapbūvēta zemes vienība atrodas Krāslavas novada Krāslavā. Zemes vienības platība ir 1334 m². NĪLM- individuālo dzīvojamo māju apbūve, kods 0601. Zemes vienībai ir neregulāra četrstūra forma, reljefs- līdzens, gruntsūdens līmenis- zems. Labas piebraukšanas iespējas autotransportam. Apgrūtinājumi: pierobeža, aizsargājamo ainavu apvidus teritorija, ja tā nav iedalīta funkcionālajās zonās. Pārdevējs – fiziska persona. Darījuma datums: 2025.gada augusts, pārdošanas cena: 1 708 EUR.
<i>Objekts Nr.3: Lielā iela 63, Krāslava, Krāslavas nov.</i> 	Neapbūvēta zemes vienība atrodas Krāslavas novada Krāslavā. Zemes vienības platība ir 3526 m². NĪLM- individuālo dzīvojamo māju apbūve, kods 0601. Zemes vienībai ir neregulāra daudzstūra forma, reljefs- līdzens, gruntsūdens līmenis- zems. Labas piebraukšanas iespējas autotransportam. Apgrūtinājumi: ceļa servitūta teritorija, Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam, Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam, pierobeža, ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju, aizsargājamo ainavu apvidus teritorija, ja tā nav iedalīta funkcionālajās zonās, Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam, ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju. Pārdevējs – fiziska persona. Darījuma datums: 2024.gada maijs, pārdošanas cena: 3 707 EUR.
<i>Objekts Nr.4: Baznīcas iela 35, Zilupe, Ludzas nov.</i> 	Neapbūvēta zemes vienība atrodas Ludzas novada Zilupē. Zemes vienības platība ir 1992 m². NĪLM- individuālo dzīvojamo māju apbūve, kods 0601. Zemes vienībai ir neregulāra četrstūra forma, reljefs- līdzens, gruntsūdens līmenis- zems. Labas piebraukšanas iespējas autotransportam. Apgrūtinājumi: pierobeža, ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap navigācijas tehnisko līdzekli, kas paredzēts valsts aizsardzības vajadzībām. Pārdevējs – fiziska persona. Darījuma datums: 2024.gada oktobris, pārdošanas cena: 1 450 EUR.

<i>Objekts Nr.5: Vidzemes iela 21, Balvi, Balvu nov.</i> 	Neapbūvēta zemes vienība atrodas Balvu novada Balvos. Zemes vienības platība ir 2086 m². NĪLM- individuālo dzīvojamo māju apbūve, kods 0601. Zemes vienībai ir neregulāra daudzstūra forma, reljefs- līdzens, gruntsūdens līmenis- zems. Labas piebraukšanas iespējas autotransportam. Apgrūtinājumi: pierobeža, ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem. Pārdevējs – fiziska persona. Darījuma datums: 2024.gada septembris, pārdošanas cena: 2 000 EUR.
---	---

Par salīdzināšanas pamatvienību tiek izmantota zemes 1 m² pārdošanas cena, izejot no kuras tiek noteikta zemes vienības vērtība. Lai maksimāli tuvinātu salīdzināmo objektu līdzību ar vērtējamo, vērtējumā tiek izdarītas korekcijas salīdzināmo objektu parametros, kuru kopsavilkums atspoguļojas tabulā (skat. 3.tabulu).

Analizējot līdzīgu zemes pārdevumu 1 m² cenas un veicot atbilstošās korekcijas, var secināt, ka vērtējamās zemes vienības 1 m² tirgus vērtība ir 0,98 EUR.

Zemes vienības tirgus vērtības noteikšana ar tirgus (salīdzināmo) darījumu pieeju:
 $2656 \text{ m}^2 \times 0,98 \text{ EUR/m}^2 = 2\,602,88 \text{ EUR}, \sim \mathbf{2\,600 \text{ EUR}}$, kur

2656 m² – zemes vienības platība,
0,98 EUR/m² – noteiktā 1 m² vērtība.

Līdzīgu nekustamo īpašumu salīdzināšana,
balstoties uz 1 ha cenu ietekmējošiem faktoriem

Rādītāji	Vērtējamais objekts	Salīdzināmie objekti				
	Zaļā iela 21, Kārsava, Ludzas nov.	Meža iela 14, Zīlupe, Ludzas nov.	Dārza iela 1C, Krāslava, Krāslavas nov.	Lielā iela 63, Krāslava, Krāslavas nov.	Baznīcas iela 35, Zīlupe, Ludzas nov.	Vidzemes iela 21, Balvi, Balvu nov.
Darījuma datums	2026-02	2024-11	2025-08	2024-05	2024-10	2024-09
Pārdošanas nosacījumi *(tālītējs pārdevums/ uz nomaksu)		standarta	standarta	standarta	standarta	standarta
Zemes gabala sastāvs	neapbūvēts	neapbūvēts	neapbūvēts	neapbūvēts	neapbūvēts	neapbūvēts
Īpašuma juridiskais statuss	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks
Zemes gabala konfigurācija	neregulāra četrstūris forma	neregulāra četrstūris forma	neregulāra četrstūra forma	neregulāra daudzstūra forma	neregulāra četrstūris forma	neregulāra daudzstūra forma
Zemes gabala platība, m2	2656	2679	1334	3526	1992	2086
Īpašuma pārdošanas cena, EUR		3000	1708	3707	1450	2000
Īpašuma 1 m2 pārdošanas cena, EUR		1,12	1,28	1,05	0,73	0,96
Pamatkorekcijas						
Korekcija uz darījuma noslēgšanas laiku		5	0	5	5	5
Korekcija uz īpašuma juridisko statusu		0	0	0	0	0
Korekcija uz pārdevuma nosacījumiem		0	0	0	0	0
Kopējā pamatkorekcija		5	0	5	5	5
Pamatkorekcijas koeficients		1,05	1,00	1,05	1,05	1,05
Pamatkorekcijas koriģētā 1ha pārdošanas cena		1,18	1,28	1,10	0,76	1,01
Komunikācijas						
* ūdensapgāde	nav	nav	nav	nav	nav	nav
* kanalizācija	nav	nav	nav	nav	nav	nav
* elektroapgāde	ir	ir	ir	ir	ir	ir
* gāzes apgāde	nav	nav	nav	nav	nav	nav
Korekcijas						
Korekcija uz ekonomisko aktivitāti teritorijā		0	0	0	0	0
Korekcija uz objekta novietni pilsētā/ reģionā		-3	-4	-4	-3	-2
Korekcija uz apkārtni		0	0	0	0	0
Korekcija uz apkārtnējo infrastruktūru		0	-3	-3	0	1
Korekcija uz īpašuma apjoma ietekmi uz cenu		0	-6	5	-3	-3
Korekcija uz objekta konfigurāciju		0	0	0	0	0
Korekcija uz objekta reljefu, gruntsūdens līmeni		0	0	0	0	0
Korekcija uz labiekārtojumu		0	0	0	0	0
Korekcija uz komunikāciju pieejamību		0	0	0	0	0
Korekcija uz atļauto izmantošanas veidu		0	0	0	0	0
Korekcijas uz apgrūtinājumiem		0	-2	-1	-1	-3
Korekcija uz piebraukšanas/pieklūšanas iespējām		0	-3	-3	0	0
Korekcija uz zemes izmantošanas iespējām		0	0	0	0	0
Kopējā korekcija		-3	-18	-6	-7	-7
Korekcijas koeficients		0,97	0,82	0,94	0,93	0,93
Koriģētā 1 m2 pārdošana cena, EUR	0,98	1,14	1,05	1,04	0,71	0,94
Noteiktā tirgus vērtība, EUR	2602,88					
Tirgus vērtība noapaļojot, EUR	2600					

SECINĀJUMI

Veicot nekustamā īpašuma - **zemes vienības un apbūves Zaļā iela 21, Kārsava, Ludzas novads** novērtējumu 2026.gada 04.februārī, ir noteikts, ka

visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir

EUR 2 700

(divi tūkstoši septiņi simti eiro), t.sk.,

zemes vērtība ir EUR 2 600 (divi tūkstoši seši simti eiro),

apbūves vērtība ir EUR 100 (viens simts eiro).

Kopējā vērtība atbilst visa objekta kā vienota veseluma tirgus vērtībai, bet tās nav uzskatāmas par atsevišķi nodalītu objektu tirgus vērtībām.

ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS

Ar šo apliecinu, ka pamatojoties uz manu pārliecību un zināšanām:

- ✓ faktu konstatācija, ko satur šī atskaite, ir patiesa un pareiza;
- ✓ atskaites analīzes, viedokļi un secinājumi ir ierobežoti tikai ar atskaitē minētiem pieņēmumiem un limitējošiem apstākļiem. Tās ir manas personīgās, objektīvās, profesionālās domas, viedokļi un secinājumi;
- ✓ man nav īpašas, patreizējas vai perspektīvas intereses par šo īpašumu, un man nav īpašas personīgas intereses vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kuras šeit ir iesaistītas;
- ✓ mana darba apmaksa nav atkarīga no iepriekš noteiktas vērtības paziņošanas, vai arī vērtības virzīšanās tā, lai tā nāktu par labu klientam, vērtības noteikšanas lieluma, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta, vai arī kāda cita sekojoša notikuma;
- ✓ manas domas, viedokļi un secinājumi tika veikti, un šī atskaite tika sagatavota saskaņā ar Latvijas īpašumu vērtētāju asociācijas Padomes apstiprinātajiem „Īpašumu vērtētāju profesionālās prakses standartiem”;
- ✓ esmu veicis īpašuma, par kuru tiek veidota atskaite, personīgu apskati.

Nekustamā īpašuma vērtētājs Juris Guntis Vjakse

(Profesionālās kvalifikācijas vērtētāja sertifikāts Nr. 83)

DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

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

1. Vērtētājs pieņem, ka īpašuma likumīgo piederību apliecinošie dokumenti ir pareizi.
2. Novērtētais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no aizņēmumiem, apķīlājumiem, finansiālām saistībām un apgrūtinājumiem, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
3. Vērtības aprēķins pamatojas uz vērtētāja rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem novērtēšanas dienā. Vērtētājs ir izmantojis pasūtītāja sniegto informāciju. Visa saņemtā informācija tiek pieņemta par ticamu un nav pārbaudīta attiecīgajās institūcijās.
4. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kuri eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz vērtību.
5. Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, tas nav paredzēts nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamo īpašumu, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējas vērtētāja un īpašnieka rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
6. Vērtētājam nav pienākums liecināt tiesas procesā vai būt par liecinieku izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar novērtējamo objektu, ja vien šāda nepieciešamība ar viņu netiek iepriekš īpaši saskaņota.
7. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.
8. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētājs par tiem nenes atbildību.
9. Vērtētājs atsevišķi nav ieinteresēts palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību.
10. Vērtētājs ir neatkarīgs eksperts un šajā atskaitē ir parādīts labākais viedoklis, ko varēja pieņemt, ņemot vērā vērtētājam pieejamo informāciju.

PIELIKUMI

Nodalījuma noraksts

Latgales rajona tiesa

Kārsavas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000604918

Kadastra numurs: 68090020451

Zaļā iela 21, Kārsava, Ludzas nov.

<i>I daļas 1.iedaļa</i> Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 68090020451). Žurn. Nr. 300005207756, lēmums 25.09.2020., tiesnese Elīna Volika		2656 m ²
2.1. Būve (kadastra apzīmējums 68090020451001). Žurn. Nr. 300008445247, lēmums 08.11.2025., tiesnese Zeltīte Zdanoviča		
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Latvijas valsts Finanšu ministrija, reģistrācijas numurs 90000014724 personā.	1	
1.2. Pamats: 2020.gada 3.septembra uzziņa par valstij piekritošo zemes gabalu Nr.38-2/9-3/4662. Žurn. Nr. 300005207756, lēmums 25.09.2020., tiesnese Elīna Volika		
2.1. Pamats būvju pievienošanai: Rīgas pilsētas tiesas 2025.gada 15.aprīļa spriedums lietā Nr. C771243224. Žurn. Nr. 300008445247, lēmums 08.11.2025., tiesnese Zeltīte Zdanoviča		
III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu		Platība, lielums
1.1. Atzīme - uz zemes vienības atrodas zemes īpašniekam nepiederoša būve. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300008445247)		
1.2. Pamats: 2020.gada 3.septembra uzziņa par valstij piekritošo zemes gabalu Nr.38-2/9-3/4662. Žurn. Nr. 300005207756, lēmums 25.09.2020., tiesnese Elīna Volika Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300008445247)		
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.300005207756, 22.09.2020). Pamats: 2025.gada 6.novembra nostiprinājuma lūgums Nr.2/9-3/7858. Žurn. Nr. 300008445247, lēmums 08.11.2025., tiesnese Zeltīte Zdanoviča		

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 27.01.2026 16:14:39.

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 002 0451

Adrese: Zaļā iela 21, 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, 2410. punkts) un Ministru kabineta 2013.gada 16.aprīļa rīkojumu Nr.158 "Grozījumi Ministru kabineta 2010.gada 31.maija rīkojumā Nr.297 "Par zemes vienību piederību vai piekritību valstij un nostiprināšanu zemesgrāmatā uz valsts vārda attiecīgās ministrijas vai valsts akciju sabiedrības "Privatizācijas aģentūra" personā".

Robežas uzmērītas: 2020.gada 19.jūnijā

Plāna mērogs 1: 500

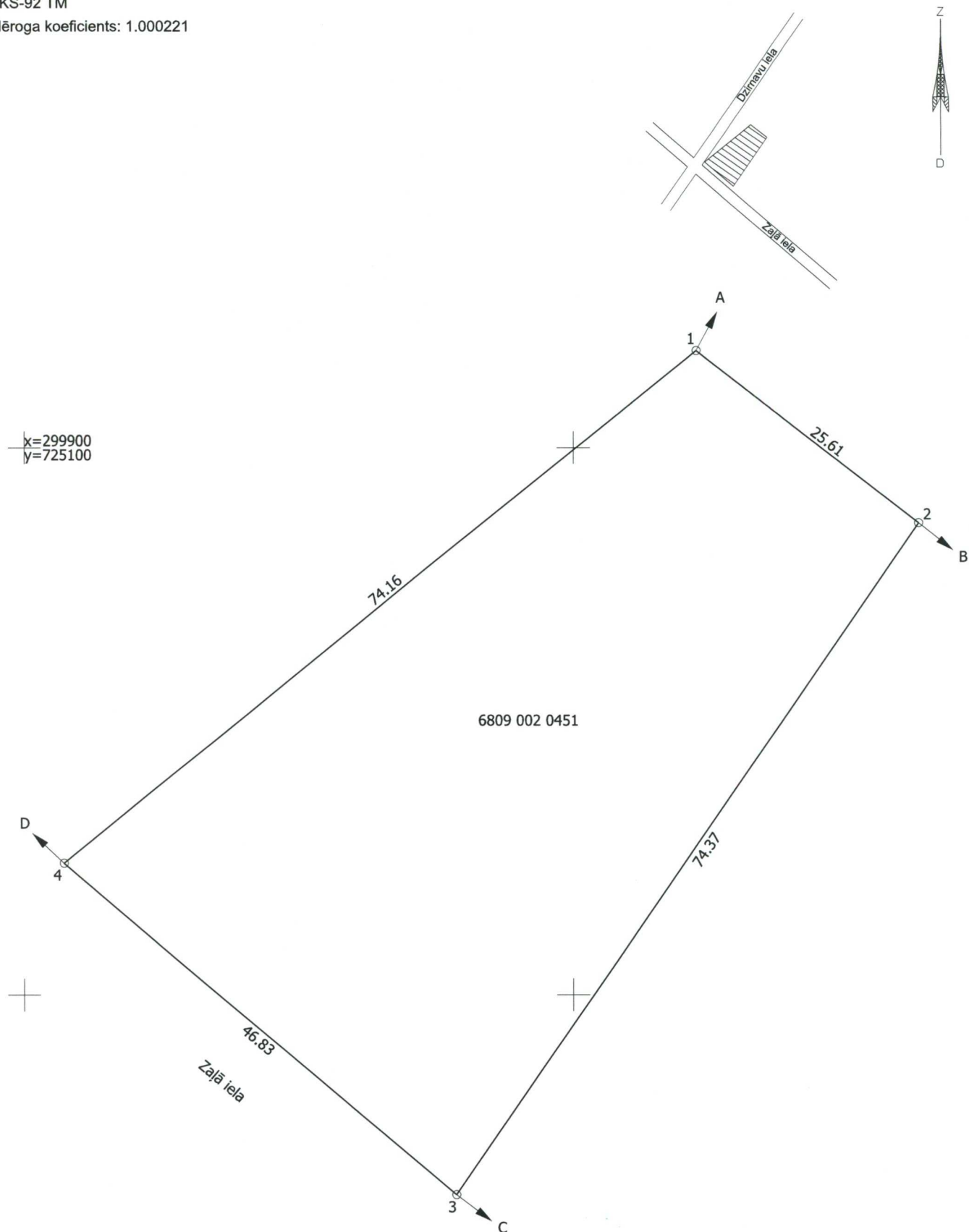
Zemes vienības platība: 0.2656ha



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 Kalķe	19.06.2020

ZEMES VIENĪBA UZMĒRĪTA
LKS-92 TM
Mēroga koeficients: 1.000221

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 0338 - Zaļā iela 23, Kārsava, Kārsavas nov.
no C līdz D: 6809 002 0472
no D līdz A: 6809 002 0495

Plāna mērogs 1: 500

Zemes vienības platība: 0.2656ha

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"

Dimitrijs Kirčenko

19.06.2020

LATVIJAS REPUBLIKA

SITUĀCIJAS PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 6809 002 0451

Adrese: Zaļā iela 21, Kārsava, Kārsavas novads

Situācijas elementi uzmērīti: 2020.gada 19.jūnijā

Plāna mērogs 1: 500

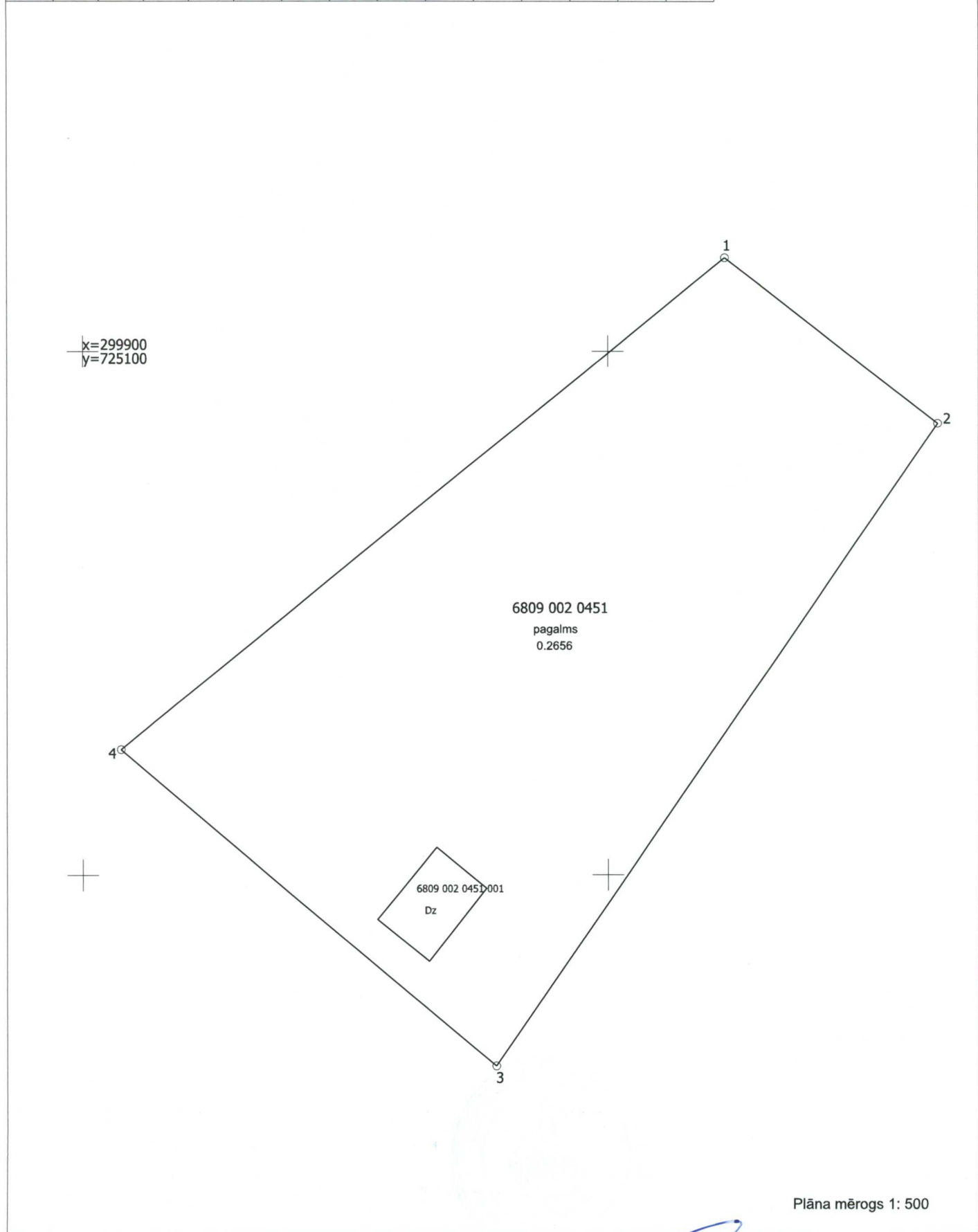
Zemes vienības platība: 0.2656ha



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 Kalķe	19.06.2020

ZEMES LIETOŠANAS VEIDU EKSPLIKĀCIJA

Zemes vienības platība ha	ZEMES LIETOŠANAS VEIDU EKSPLIKĀCIJA													
	Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	tajā skaitā				Meži	Krūmāji	Purvi	Ūdens objektu zeme	tajā skaitā		Zeme zem ēkām un pagalmiem	Zeme zem ceļiem	Pārējās zemes
		Arauzeme	Augļu dārzi	Plāvas	Ganības					zem ūdeņiem	zem zivju dīķiem			
0.2656	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	0.2656	—	—



Plāna mērogs 1: 500

LATVIJAS REPUBLIKA

APGRŪTINĀJUMU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 6809 002 0451

Adrese: Zaļā iela 21, Kārsava, Kārsavas novads

Apgrūtinājumu saraksts:

1.	7312050300 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu sadales iekartu - 0.0006ha
2.	7312050201 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju - 0.0239ha
3.	7312010300 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu - 0.0006ha
4.	7312040200 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju - 0.0240ha
5.	7316120300 - pierobeža - 0.2656ha

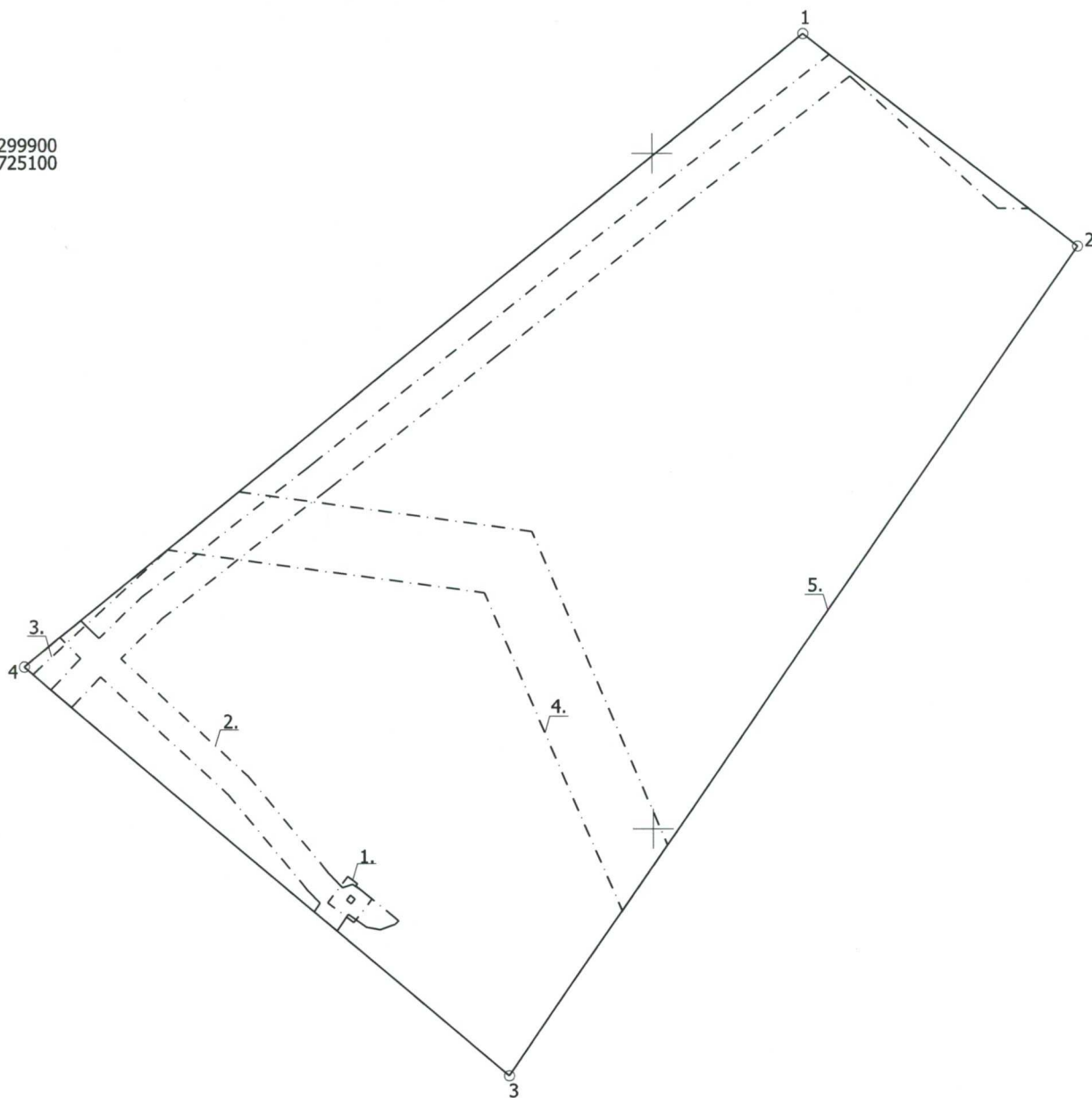
Apgrūtinājumu plāns izgatavots: 2020.gada 19.jūnijā

Plāna mērogs 1: 500

Zemes vienības platība: 0.2656ha

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

x=299900
y=725100



Plāna mērogs 1: 500

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"

Dimitrijs Kirčenko

19.06.2020

Robežas noteikšanas akts

2020.gada 19.jūnijā

Zaļā iela 21, Kārsava, Kārsavas nov.

(akta sastādīšanas vieta)

6809 002 0451

(zemes vienības kadastra apzīmējums)

Mērnies Dimitrijs Kirčenko (sertifikāta Nr.CB0011, derīgs no 2019.gada 11.oktobra līdz 2020. gada 20.decembrim) apvidū noteica robežu zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 6809 002 0451 pamatojoties uz:

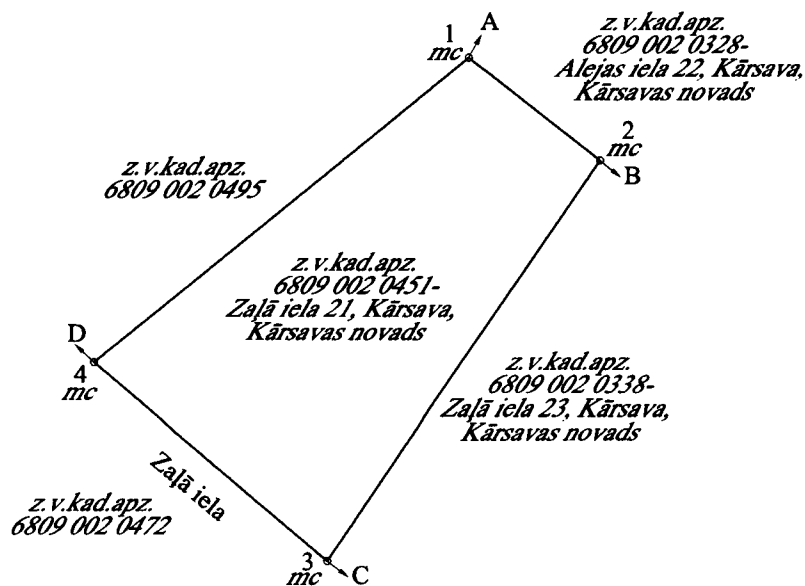
Ministru kabineta 2010.gada 31.maija rīkojumu Nr.297 "Par zemes vienību piederību vai piekritību valstij un nostiprināšanu zemesgrāmatā uz valsts vārda attiecīgās ministrijas vai valsts akciju sabiedrības "Privatizācijas aģentūra" personā" (11.pielikums, 2410. punkts) un Ministru kabineta 2013.gada 16.aprīļa rīkojumu Nr.158 "Grozījumi Ministru kabineta 2010.gada 31.maija un rīkojumā Nr.297 "Par zemes vienību piederību vai piekritību valstij un nostiprināšanu zemesgrāmatā uz valsts vārda attiecīgās ministrijas vai valsts akciju sabiedrības "Privatizācijas aģentūra" personā".

Mērnies uz robežu noteikšanu uzaicināja šādas personas:

Zemes vienības kadastra apzīmējums	Īpašnieks	Uzaicinājuma veids (datums)
6809 002 0451	LR Finanšu ministrija	Vēstule (19.05.2020.)
6809 002 0328 6809 002 0338 6809 002 0472 6809 002 0495	Kārsavas novada pašvaldība	Vēstule (19.05.2020.)

Robežpunktu nostiprinājumi un to apzīmējumi:
mc - metāla caurule

Robežu shēma



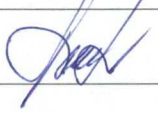
Robežu apraksts:

no 1 līdz 1 pa sauszemes līnijām no robežzīmes uz robežzīmi

Iebildumi par robežas atrašanās vietu apvidū: iebildumu nav.

Ar parakstu apliecinu, ka:

- 1) robeža noteikta bezstrīdus kārtībā, atrašanās vieta apvidū ir zināma un iebildumu nav;
- 2) līdz 2020.gada 30.jūnijam apņemos robežzīmēm Nr. _____ izveidot kupicas;
- 3) izcirtīšu robežstīgas šādos robežposmos _____ . Uzturēšu tīras līdz metru
platas robežstīgas uz sava īpašuma pusi no robežas, lai būtu nodrošināta redzamība;
- 4) apņemos nodrošināt sava īpašuma ierīkoto robežzīmju saglabāšanu un nepieļaut to pārvietošanu
vai iznīcināšanu.

Īpašnieka vai pilnvarotās personas vārds, uzvārds	Zemes vienības kadastra apzīmējums	Paraksts
<i>LR Finanšu ministrijas pilnv. persona S.Kaļke</i>	<i>6809 002 0451</i>	
<i>Kārsavas novada pašvaldības pilnv. persona V.Blinova</i>	<i>6809 002 0328 6809 002 0338 6809 002 0472 6809 002 0495</i>	<i>A. Blinova</i>

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

Mērnicks _____ / Dimitrijs Kirčenko /

Apliecinu, ka robežzīmēm Nr. _____ ir izveidotas kupicas atbilstoši Ministru
kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr.1019 " Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi ".
Robežposmos _____ ir ierīkota vizūrstīga.

19.06.2020.

Mērnicks _____ / Dimitrijs Kirčenko /

VALSTS ZEMES DIENESTS

ĒKAS KADASTRĀLĀS UZMĒRĪŠANAS LIETA

Būves kadastra apzīmējums:.....68090020451001
Nosaukums:.....Dzīvojamā māja
Adrese:.....Zaļā iela 21, Kārsava, Ludzas nov.
Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....13.08.2025

Izdrukas ID: 390002878412	Izdrukas datums: 24.10.2025	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:.....68090020451001

1.2. Nekustamā īpašuma kadastra numurs:.....68090020451

9. Nekustamā īpašuma objekta apgrūtinājumi

9.1. Dati par nekustamā īpašuma objekta apgrūtinājumu nav reģistrēti.

10. Būves pamatdati

10.1. Būves kadastra apzīmējums:.....68090020451001

10.1.1. Adrese:.....Zaļā iela 21, 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):.....28.9

10.1.5. Apbūves laukums (m²):.....39.1

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:.....1970

10.1.11. Nolietojums:.....V3

10.1.12. Nolietojuma noteikšanas datums:.....18.08.2025

10.1.13. Apsekošanas datums:.....13.08.2025

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:.....68090020451

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:.....68090020451001

Tipa kods	Tipa nosaukums
11100101	Dārza mājas ar kopējo platību līdz 40 m ² (ieskaitot)

12. Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

12.1. Ēka ar kadastra apzīmējumu 68090020451001:

Nosaukums	Materiali	Konstatācijas gads
Pamati	Monolītais dzelzsbetons, betons (plātne, lentveida)	1970
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Koka balķi, brusas	1970
Pārsegumi	Koka dēļu klājs virs koka sijām	1970
Jumta nesošā konstrukcija	Koks	1970
Jumta segums	Azbestcements loksnes	1970

13. Būves apjoma rādītāji

13.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 68090020451001 apjoma rādītāji:

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/ elementa kods	Tipa/ elementa nosaukums
Apbūves laukums	Nav	39.1 apbūves laukuma kv.m.	Nav	Nav
Kopējā platība	Nav	28.9 kv.m.	Nav	Nav
Augstums	Nav	5 m	Nav	Nav
Būvtilpums	Nav	90 kub.m.	Nav	Nav

Izdrukas ID: 390002878412	Izdrukas datums: 24.10.2025	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.

14. Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

14.1. Būve ar kadastra apzīmējumu.....	68090020451001
14.1.1. Kopējā platība (m²).....	28.9
14.1.1.1. Lietderīgā platība (m²).....	28.9
14.1.1.1.1. Dzīvokļu kopējā platība (m²).....	28.9
14.1.1.1.1.1. Dzīvokļu platība (m²).....	28.9
14.1.1.1.1.1.1. Dzīvojamā platība (m²).....	28.9
14.1.1.1.1.1.2. Dzīvokļu palīgtelpu platība (m²).....	0
14.1.1.1.1.2. Dzīvokļu ārtelpu platība (m²).....	0
14.1.1.1.2. Nedzīvojamo telpu platība (m²).....	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:.....	68090020451001001
16.1.1. Adrese:.....	Nav
16.1.2. Nosaukums:.....	Dzīvojamā
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:.....	1
16.1.6. Kopējā platība (m²):.....	28.9
16.1.7. Apsekošanas datums:.....	13.08.2025
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:.....	68090020451001
16.1.11. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:.....	68090020451

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

17.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....	68090020451001001
--	-------------------

Numurs	Nosaukums	Veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (m²)	Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Iekštelpa	1 - Dzīvojamā telpa	1	2.2	2.2	2.2	28.9	Nav

18. Labiekārtojumi

18.1. Būves kadastra apzīmējums:.....	68090020451001
---------------------------------------	----------------

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

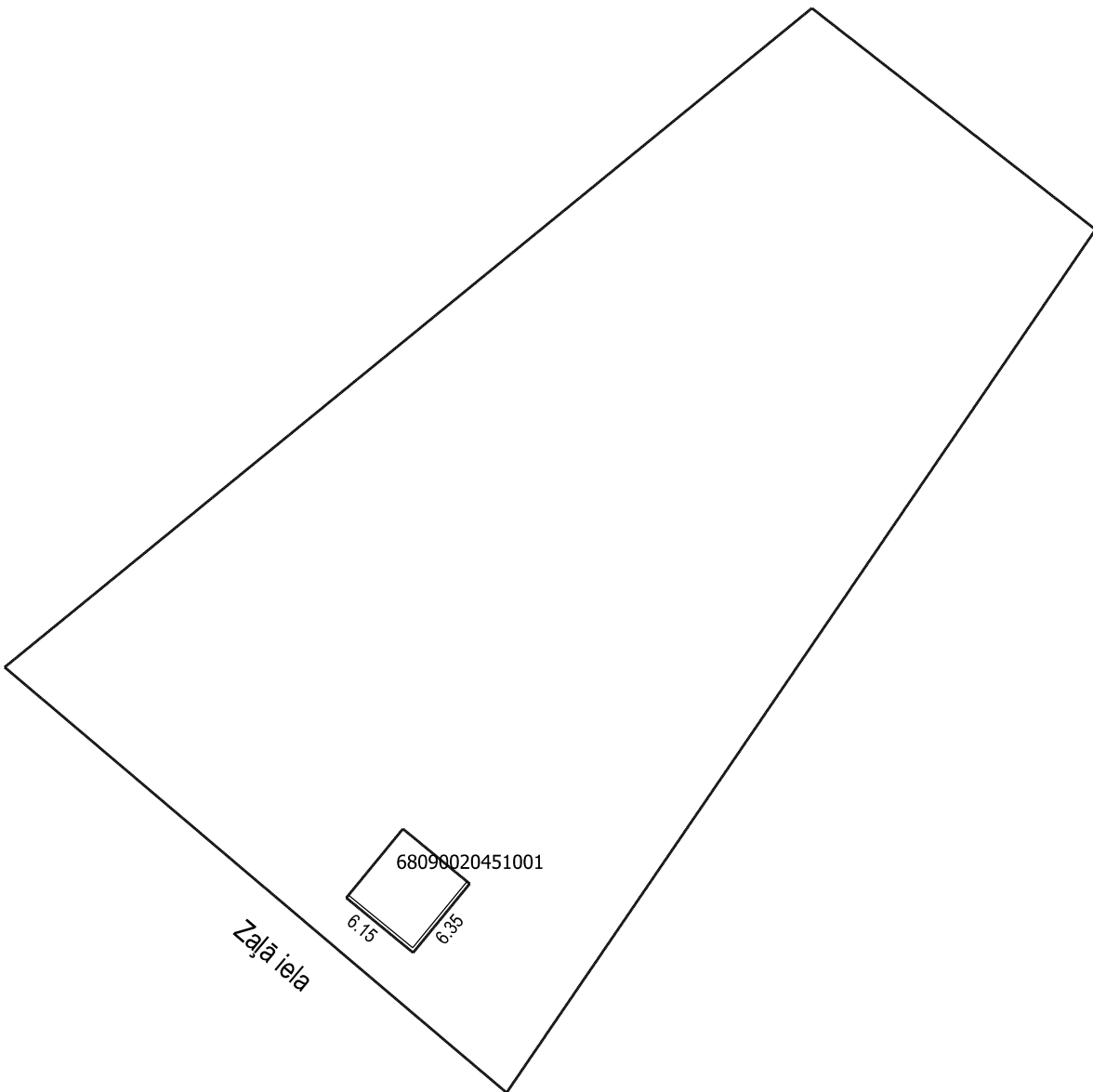
18.1.1. Labiekārtojumu datums:	13.08.2025
--------------------------------------	------------

Izdrukas ID: 390002878412	Izdrukas datums: 24.10.2025	3 no 3
---------------------------	-----------------------------	--------

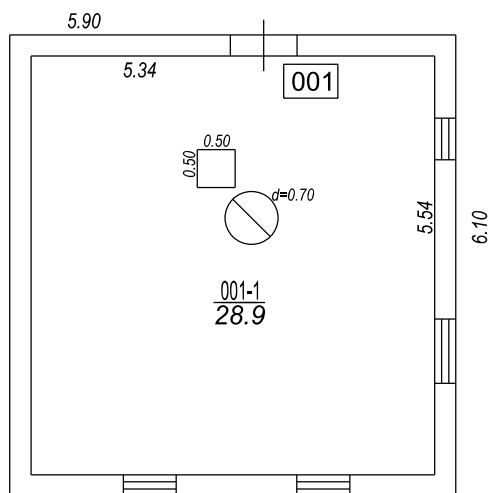
Skaidrojumi:

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.
68090020451001	1 : 500	4



STĀVA PLĀNS			
KADASTRA APZĪMĒJUMS	STĀVS	MĒROGS	LPP.
68090020451001	1	1 : 100	5



Pielikums

**pie Valstij piekritīgās mantas pieņemšanas un nodošanas akta Nr. 4653R/25
(VNĪ Akta Nr. A/2025/ 3988)**

**Informācija par valstij piekritīgo nekustamo īpašumu –
būvi (būves kadastra apzīmējums 6809 002 0451 001),
kura atrodas uz zemes vienības (zemes vienības kadastra apzīmējums 6809 002 0451) –
Zaļā ielā 21, 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 15. aprīļa spriedumu civillietā Nr. C771243224, Finanšu ministrijas 2020. gada 18. marta pilnvaru Nr. 1.6-13/12-8/1 un valsts akciju sabiedrības “Valsts nekustamie īpašumi” 2021. gada 14. janvāra pilnvaru Nr. PILNV/2021/6, tiek pieņemts valsts īpašumā Finanšu ministrijas (reģ. Nr. 90000014724) valdījumā un grāmatvedības uzskaitē un valsts akciju sabiedrības “Valsts nekustamie īpašumi” pārvaldīšanā.
2. Nekustamais īpašums sastāv no būves – dzīvojamā māja (būves kadastra apzīmējums 6809 002 0451 001).
3. Informācija par Nekustamo īpašumu saskaņā ar Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas (turpmāk – NĪVKIS) datiem un vizuālo apsekošanu dabā:

Nr. p.k.	Rādītājs	Būve (dzīvojamā māja) būves kadastra apzīmējums 6809 002 0451 001
1.	Apkures sistēma	Nav noteikts
2.	Ūdens apgādes sistēma	Nav noteikts
3.	Elektroapgāde	Nav noteikts
4.	Kanalizācija	Nav noteikts
5.	Karstā ūdens apgāde	Nav noteikts
6.	Dzīvokļu skaits	Nav
7.	Liftu skaits	Nav
8.	Ekspluatācijā pieņemšanas gads	Nav noteikts
9.	Ēkas apsekošanas datums	Nav noteikts
10.	Kopējā platība (m ²)	Nav noteikts. Pēc vizuālās apsekošanas dabā aptuvenā platība 55,00
11.	Apbūves laukums (m ²)	Nav noteikts.
12.	Virszemes stāvu skaits	Nav noteikts. Pēc vizuālās apsekošanas dabā – 1
13.	Pazemes stāvu skaits	Nav noteikts. Pēc vizuālās apsekošanas dabā – 0
14.	Telpu grupu skaits	Nav noteikts
15.	Telpu skaits	Nav noteikts
16.	Lietošanas veids	Nav noteikts
17.	Būves tips	Nav noteikts
18.	Pamati	Nav noteikts. Pēc vizuālās apsekošanas dabā – dzelzsbetons
19.	Ārsienu materiāls	Nav noteikts. Pēc vizuālās apsekošanas dabā – kokmateriāli
20.	Pārsegumi	Nav noteikts. Pēc vizuālās apsekošanas dabā – kokmateriāls
21.	Jumts (segums)	Nav noteikts. Pēc vizuālās apsekošanas dabā – azbestcimenta loksnes

Nr. p.k.	Rādītājs	Būve (dzīvojamā māja) būves kadastra apzīmējums 6809 002 0451 001
22.	Fiziskais stāvoklis (nolietojums %)	Nav noteikts. Pēc vizuālās apsekošanas dabā – 59%
23.	Nolietojuma aprēķina datums	-
24.	Kadastrālā vērtība uz 01.01.2025. EUR	Nav noteikta
25.	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 (ar PVN)	Faktiskais nolietojums pēc vizuālās apsekošanas dabā (%)	Faktiskā esošā vērtība (ar PVN)	Priekšlikums Apdrošināšanai (Jā/Nē)
Būve (dzīvojamā māja) būves kadastra apzīmējums 6809 002 0451 001	99 825	59%	40 928	Nē

5. Nekustamais īpašums nav ierakstīts zemesgrāmatā un īpašuma tiesības nav nostiprinātas. Saskaņā ar NĪVKIS datiem, norādīts – īpašumtiesības nav reģistrētas.
6. Nekustamā īpašuma kadastrālā vērtība saskaņā ar NĪVKIS datiem uz 2025. gada 1. janvāri: nav noteikta.
7. Līgumi, kas pastāv pieņemšanas brīdī: nav uzrādīti.
8. Nekustamā īpašuma apgrūtinājumi, kas pastāv pieņemšanas brīdī, nav noteikti.
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 0451) – zemes vienības (zemes vienības kadastra apzīmējums 6809 002 0451) 0,2656 ha platībā – Zaļā ielā 21, Kārsavā, Ludzas novadā, kura īpašuma tiesības nostiprinātas Kārsavas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000604918 uz Latvijas valsts vārda Finanšu ministrijas personā. Saskaņā ar NĪVKIS datiem zemes vienībai (zemes vienības kadastra apzīmējums 6809 002 0451) noteikts:

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

10.1.2. fiskālā kadastrālā vērtība uz 2025. gada 1. janvāri EUR 1579,00 (viens tūkstotis pieci simti septiņdesmit deviņi eiro, 00 centi) apmērā;

10.1.3. universālā kadastrālā vērtība uz 2025. gada 1. janvāri EUR 1547,00 (viens tūkstotis pieci simti četrdesmit septiņi eiro, 00 centi) apmērā;

10.1.4. šādi apgrūtinājumi:

Nr. p.k.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērvienība
1.	01.02.2025.	7312040100	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0,0050	ha
2.	01.02.2025.	7312050201	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0,0235	ha
3.	01.02.2025.	8317030100	Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0,0216	ha
4.	01.02.2025.	7312040200	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju	0,0216	ha
5.	01.02.2025.	7312010300	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu	0,0010	ha
6.	01.02.2025.	7316120300	pierobeža	0,2656	ha

10.2. Nekustamais īpašums – būve (dzīvojamā māja (būves kadastra apzīmējums 6809 002 0451 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 neapmierinošā stāvoklī. Apsekošanas laikā konstatēts, ka būve netiek lietota, bet no ēkas ārpusē var redzēt, ka dzīvojamās mājas piebūvei (ieeja) ir iebrucis jumts, koka logi ir neapmierinošā stāvoklī, daži loga rāmji ir izsisti, iekšējai apsekošana nebija iespējama, jo ieejas piebūvei ir iebrucis jumts.

11. Ar Nekustamo īpašumu nodoti dokumenti:

Nr. p.k.	Dokumenta nosaukums	Dokumenta datums	Orģināls vai kopija	Lapu skaits
1.	Rīgas pilsētas tiesas 2025. gada 15. aprīļa spriedums civillietā Nr. C771243224	2025. gada 15. aprīlis	Orģināls (edoc formātā)	4
2.	Rīgas pilsētas tiesas 2025. gada 15. aprīļa sprieduma civillietā Nr. C771243224 atzīme par stāšanos likumīgā spēkā 2025. gada 7. maijā	2025. gada 14. maijs	Orģināls (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 3 (trīs) lapām elektroniska dokumenta veidā.

Pielikumu sagatavoja:

Valsts akciju sabiedrība

“Valsts nekustamie īpašumi”

Nekustamā īpašuma apsaimniekošanas daļas

NĪ pārvaldniece Inga Krumpāne

E-pasts: Inga.Krumpane@vni.lv

**Nekustamā īpašuma –
būvi (būves kadastra apzīmējums 6809 002 0451 001),
kura atrodas uz zemes vienības (zemes vienības kadastra apzīmējums 6809 002 0451) –
Zaļā ielā 21, Kārsavā, Ludzas novadā (turpmāk – Nekustamais īpašums),
apsekošanas anketa**

Nekustamais īpašums – būve (dzīvojamā māja (būves kadastra apzīmējums 6809 002 0451 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 neapmierinošā stāvoklī. Apsekošanas laikā konstatēts, ka būve netiek lietota, bet no ēkas ārpusē var redzēt, ka dzīvojamās mājas piebūvei (ieeja) ir iebrucis jumts, koka logi ir neapmierinošā stāvoklī, daži loga rāmji ir izsisti, iekštelpu apsekošana nebija iespējama, jo ieejas piebūvei ir iebrucis jumts.

Nekustamais īpašums apsekots: 2025. gada 14. jūlijā







Valsts akciju sabiedrība
“Valsts nekustamie īpašumi”
NĪ apsaimniekošanas daļas
NĪ pārvaldniece
Inga Krumpāne
e-pasts: Inga.Krumpane@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

28.08.2025. Nr. 3.1.1.11/2025/395

Uz 27.08.2025. Nr. 2/9-3/5882

Valsts nekustamie īpašumi VAS
Talejas iela 1, Rīga, LV-1026

IZZĪŅA

**Informācija par zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 6809 002 0451,
adrese-Zaļā iela 21, Kārsava, Ludzas nov.**

Par valstij Finanšu ministrijas personā piederošo zemes vienību Ludzas novada Kārsavas pilsētas teritorijā, kadastra apzīmējums 6809 002 0451, platība 0,2656ha, informējam:

1. Saskaņā ar spēkā esošo Kārsavas novada teritorijas plānojumu 2012.-2024.gadam zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6809 002 0451 ir iekļauta funkcionālā zonējumā –*Savrupmāju apbūves teritorija (DzS)*;
2. uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 6809 002 0451 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 0451 neatrodas degradētā teritorijā;
4. piekļūšana zemes vienībai nodrošināta no pilsētas koplietošanas ielas.

Pašvaldības izpilddirektors

Sergejs Jakovļevs

Orinska, 29243612



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
68090020451	-	0.2656 ha	100000604918	-	Kārsava, Ludzas novads

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	2115	23.12.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	2207	18.08.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)
Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā	2115	23.12.2025	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	2207	18.08.2025	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
68090020451	1/1	Zaļā iela 21, Kārsava, Ludzas nov., LV-5717

Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.2656
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	1562	22.12.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	1547	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Būves, kas atrodas uz zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese	Nosaukums
68090020451001	1/1	Zaļā iela 21, Kārsava, Ludzas nov., LV-5717	Dzīvojamā māja

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.2656
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
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 dīkiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.2656
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0000

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Individuālo dzīvojamo māju apbūve	0601	0.2656	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	7316120300	pierobeža	0.2656	ha
-	01.02.2025	7312010300	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu	0.0010	ha
-	01.02.2025	7312050201	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0235	ha
-	01.02.2025	8317030100	Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0216	ha
-	01.02.2025	7312040100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0.0050	ha
-	01.02.2025	7312040200	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju	0.0216	ha

Mērniecība

Mērniecības metode	Mērnieks	Uzmērīšanas datums
uzmērīts LKS-92TM	Dimitrijs Kirčenko	19.06.2020

Būves

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese	Nosaukums
68090020451001	1/1	Zaļā iela 21, Kārsava, Ludzas nov., LV-5717	Dzīvojamā māja

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	28.9
Galvenais lietošanas veids:	1110 - Viena dzīvokļa mājas
Būves tips:	11100101 - Dārza mājas ar kopējo platību līdz 40 m2 (ieskaitot)
Uzbūvēšanas gads:	1970
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	13.08.2025

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	553	22.12.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	660	24.10.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	28.9
Lietderīgā platība (kv.m.):	28.9
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	28.9
Dzīvokļu platība (kv.m.):	28.9

Dzīvojamā platība (kv.m.):	28.9
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	1
Virszemes stāvu skaits:	1
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums:	V3 - Ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	18.08.2025

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
68090020451001001	-
Nosaukums:	Dzīvojamā
Lietošanas veids:	1110 - Viena dzīvokļa mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	1
Ēkas apsekošanas datums:	13.08.2025
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	553	22.12.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	660	18.08.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	28.9
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	28.9
Dzīvokļu platība (kv.m.):	28.9
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	28.9
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Telpas

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Iekštelpa	Dzīvojamā telpa	1	2.2	2.2	2.2	28.9	-

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	39.1 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	90.0 kub.m.	-	-
Augstums	-	5.0 m	-	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējiestāde
Akts par Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēto datu labošanu	24.10.2025	11-09-L/5572	Valsts zemes dienests
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	01.08.2025	4356517	Valsts nekustamie īpašumi VAS; p.p. Skaidrite Kalķe
Cits akts	17.07.2025	-	Valsts ieņēmumu dienests; Finanšu ministrija

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Monolītais dzelzsbetons, betons (plātne, lentveida)	1970
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Koka balķi, brusas	1970
Pārsegumi	Koka dēļu klājs virs koka sijām	1970
Jumta nesošā konstrukcija	Koks	1970
Jumta segums	Azbestcementa loksnes	1970

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Vietējā. Krāsns		Apvidū ir konstatēts

Datums:	13.08.2025
---------	------------

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	68090020451	Smiļšu iela 1, Rīga, LV-1050

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Kārsavas pilsētas zemesgrāmata	08.11.2025	-
Kārsavas pilsētas zemesgrāmata	25.09.2020	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējiestāde
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	01.08.2025	4356517	Valsts nekustamie īpašumi VAS; p.p. Skaidrite Kalķe
Cits akts	17.07.2025	-	Valsts ieņēmumu dienests; Finanšu ministrija
Zemes robežu plāns	19.06.2020	-	sertificēts mērnieks Kirčenko Dimitrijs
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	19.06.2020	-	Finanšu ministrija; p.p. Simonovs Vladislavs
Robežas noteikšanas akts	19.06.2020	-	sertificēts mērnieks Kirčenko Dimitrijs
Apgrūtinājumu plāns	19.06.2020	-	sertificēts mērnieks Kirčenko Dimitrijs
Situācijas plāns	19.06.2020	-	sertificēts mērnieks Kirčenko Dimitrijs
Akts par zemes vienības iekļaušanu rezerves zemes fondā	08.09.2010	15-22/536	VZD Latgales reģionālā nodaļa
Cita veida 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.