



2026.gada 17.jūnijs

Atzinums par nekustamā īpašuma (nosaukums: **Antoni**),
kas atrodas **Ludzas novadā, Rundēnu pagastā, “Antoni”**,
tirgus vērtību

SIA “Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor”

Cienījamās kundzes !

Augsti godātie kungi !

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma (nosaukums: **Antoni**), ar kadastra numuru 6892 002 0041, kas atrodas **Ludzas novadā, Rundēnu pagastā, “Antoni”**, ir reģistrēts Rundēnu pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.1000 0018 0619 un sastāv no zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 6892 002 0041 un kopējo platību 0,5 ha, dzīvojamās mājas (sliktā tehniskā stāvoklī) ar kadastra apzīmējumu 6892 002 0041 001 un kopējo platību 61,0m² un nedzīvojamās ēkas (šķūnis sliktā tehniskā stāvoklī) ar kadastra apzīmējumu 6892 002 0041 002 un kopējo platību 51,3 m² (turpmāk tekstā „Objekts”) novērtēšanu.

Atzinums paredzēts iesniegšanai SIA “Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor” un nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

Atzinums pamatojas uz Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 un vislabākā izmantošanas veida koncepciju saskaņā ar tirgus vērtības definīciju. Mūsu viedoklis balstās uz vērtētāju zināšanām par nekustamā īpašuma tirgu, pieejamo informāciju par vērtēšanas objektu un prasmi 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 (nosaukums: **Antoni**), kas atrodas **Ludzas novadā, Rundēnu pagastā, “Antoni”**, 2026.gada 06.jūnijā* visvairāk iespējamā tirgus vērtība ir

1 600 (viens tūkstotis seši simti) **eiro** ar pārdošanas 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 un tehniskais stāvoklis atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja telpu lietošana nav ierobežota ar šo telpu robežās dzīvojošām fiziskām personām vai citiem atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā, vai vērtējamā īpašuma sastāva izmaiņu gadījumā, kā arī izmantošanas veida maiņas gadījumā, izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām tirgus 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

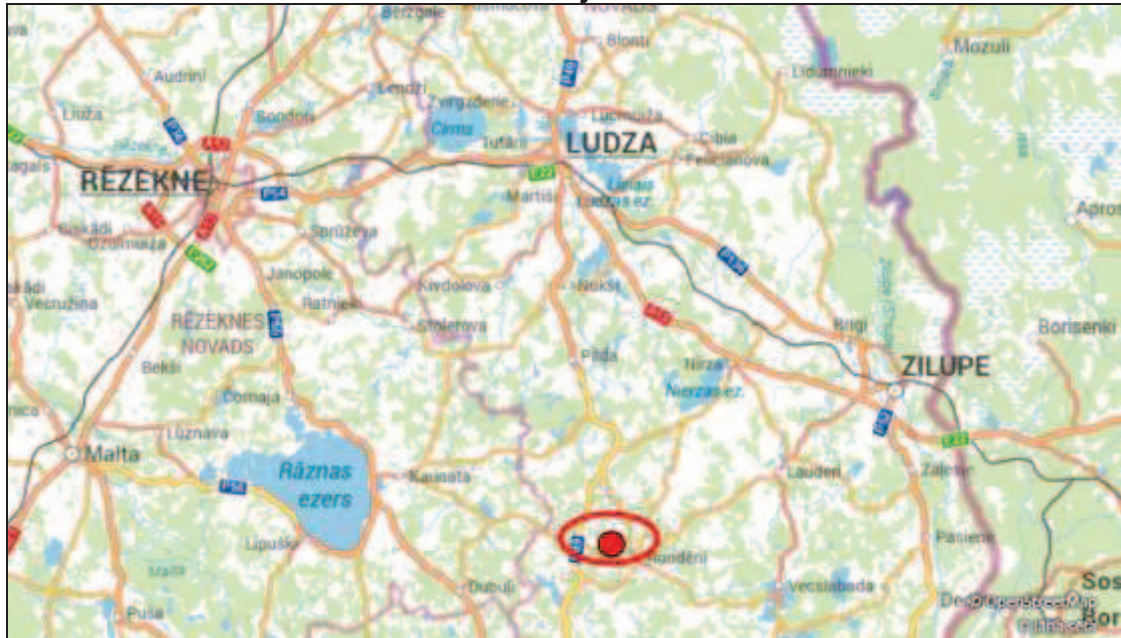
1. Vispārējā informācija
 - 1.1 Vērtējamais īpašums
 - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
 - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
 - 1.4 Vērtēšanas datums
 - 1.5 Vērtēšanas mērķis
 - 1.6 Īpašumtiesības
 - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.8 Pašreizējā izmantošana
 - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu
 - 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 Atrašanās vieta
 - 4.2 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 6892 002 0041 apraksts
 - 4.2.1 Zemes gabala pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta plūsmas gar zemes gabalu
 - 4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs
 - 4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi
 - 4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums
 - 4.2.5 Lauksaimniecības zemes raksturojums
 - 4.3 Apbūves apraksts
 - 4.3.1 Dzīvojamās mājas ar kadastra apzīmējumu 6892 002 0041 001 apraksts
 - 4.3.2 Nedzīvojamās ēkas (šķūnis sliktā tehniskā stāvoklī) ar kadastra apzīmējumu 6892 002 0041 002 apraksts
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 tirgus 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 (nosaukums: Antoni), kas atrodas Ludzas novadā, Rundēnu pagastā, "Antoni".
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor".
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību.
1.4 Vērtēšanas datums	2026.gada 17.jūnijs.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību.
1.6 Īpašumtiesības	Latvijas valsts SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor", reģistrācijas numurs 40003192154, personā – īpašnieks. Pamats: 2026.gada 12.maija tiesu izpildītājas G.Rutkovskas paziņojums par bezmantinieka lietas izbeigšanu un nekustamā īpašuma nodošanu Nr.13867/031/2026-NOS, 2026.gada 29.janvāra zvērināta notāra akts par mantojuma lietas izbeigšanu Nr. 1521.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6892 002 0041 un kopējo platību 0,5 ha. Dzīvojamā māja (sliktā tehniskā stāvoklī) ar kadastra apzīmējumu 6892 002 0041 001 un kopējo platību 61,0 m². Nedzīvojamā ēka (šķūnis sliktā tehniskā stāvoklī) ar kadastra apzīmējumu 6892 002 0041 002 un kopējo platību 51,3 m².
1.8 Pašreizējā izmantošana	Dzīvojamā māja ar saimniecības ēku un piemājas zemes gabalu.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Lauksaimniecības teritorija.
1.10 Labākais izmantošanas veids	Racionāla plānojuma un platības vienģimenes dzīvojamā māja ar saimniecības ēku un piemājas zemes gabalu.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	Rundēnu pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.1000 0018 0619 noraksts. Zemes robežu plāna kopija. Latvijas Republikas Valsts zemes dienesta būves kadastrālas uzmērīšanas lietas (kadastra apzīmējumi 68920020041001 un 68920020041002). VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas.
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas izdarītas atzīmes: - pierobeža - 0.5000 ha; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju - 0.0132ha.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.14 Citi izdarītie pieņēmumi	- sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, vērtētāji nesniedz telpu iekšējās apdares aprakstu, sanitārtehnisko ierīču aprakstu un šī Atzinuma ietvaros tiek pieņemts, ka vērtējamā īpašuma tehniskais stāvoklis ir slikts (dzīvošanai nederīgs); - vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

Novietojums



Informācijas avots: www.balticmaps.lv

Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



Informācijas avots: www.geolattvija.lv

3.FOTOATTĒLI



Piebraucamais ceļš pie Objekta V522



Piebraucamais ceļš pie Objekta V522



Teritorija



Teritorija



Teritorija ar būvēm



Teritorija ar būvēm



Dzīvojamā māja

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums (nosaukums: Antoni) atrodas Ludzas novada, Rundēnu pagastā.

Attālums kilometros no vērtējamā nekustamā īpašuma līdz					
Meža ceļam	Vietējās nozīmes ceļam	Asfaltētam autoceļam	Rundēnu pagasta centram	Ludzas pilsētas centram	Rīgai
-	1.4	5,98	4,27	32,5	299,5

Līdz tuvākai autobusa maršruta pieturvietai ar nosaukumu "Kovališķi", kas atrodas uz Valsts vietēja autoceļa V522 (Vecslabada – Rundēnu – Zeļova), aptuveni ir 1,45 km.

	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, Rundēnu pagastā uzskatāms par neapmierinošu.

4.2 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 6892 002 0041 apraksts

Vērtējamā nekustamā īpašuma sastāvā ietilpst zemes gabals ar kopējo platību 0,5 ha.

Zemes eksplikācija	Ha	%
Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	0,4	80
Zeme zem ēkām	0,1	20
KOPĀ	0,5	100%

4.2.1 Zemes gabala pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta plūsma gar zemes gabalu

Piebraukšana zemes gabalam no Valsts vietējā autoceļa V522 Vecslabada – Rundēnu - Zeļova, kas klāts ar labas kvalitātes grants ceļu segumu, tālāk aptuveni 1,2 km pa apmierinošas kvalitātes grants seguma ceļu, kas šķēros vairākas zemes vienības (daļēji ir pašvaldības ceļš – kadastra apzīmējums **68920020085**, **68920020089**, daļēji servitūta ceļš pāri zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu **68920020025** un pārējām zemes vienībām nav VZD iezīmēts servitūta ceļš). Tālāk vērtējamā zemes gabala virzienā pārvietošanās ar transportlīdzekli nav iespējama, lai gan uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 6892 002 0068 ir izbūvēts ceļš. Minētā ceļa juridiskais statuss nav sakārtots, līdz ar to tas nav uzskatāms par pilnvērtīgu piekļuves ceļu. Šķērsojot šo posmu aptuveni 120 m garumā, iespējams nokļūt līdz servitūta ceļam ar kadastra apzīmējumu 7315 030 0100 001, kas ir aizaudzis un brauciens ar vieglo automašīnu ir apgrūtināts. No servitūta ceļa līdz vērtējamajam īpašumam vēl aptuveni 90 m jāpārvietojas kājām, šķērsojot zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 6892 002 0040. Piebraukšanas ceļš līdz īpašumam juridiski nav pilnībā sakārtots un vērtēšanas dienā fiziski nav iespējams piebraukt. Piekļūšana zemes gabalam ar vieglo autotransportu nav iespējama.

4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

Zemes gabalam plānā ir daudzstūra forma. Reljefs lielākajā teritorijas daļā ir līdzens, tas nav meliorēts. Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots dzīvojamās mājas un piemājas saimniecības uzturēšanai.

4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Zemes gabalam nav uzlabojumu.

4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

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

Uz zemes vienības atrodas dzīvojamā māja, kurai saskaņā ar VZD datiem ir reģistrēta elektrības apgāde. Apsekojot īpašumu dabā, zemes gabalā elektrības sadales kaste netika konstatēta, un apbūve ir sliktā tehniskā stāvoklī un ilgstoši netiek apdzīvota. Līdz ar to tiek pieņemts, ka uz vērtēšanas dienu zemes vienībā nav funkcionējoša elektrības pieslēguma.

4.2.5 Lauksaimniecības zemes raksturojums

Lauksaimniecības zemes aizņem 0,4 ha vai 20 % no kopējās zemes platības. Reljefs lielākajā teritorijas daļā ir nedaudz paugurains, augsnes ar vidēju auglību – 25 balles, tās nav meliorētas. Augsnes apstākļu un reljefa dēļ piemērotas aramzemei un augļu dārzam. Zemes pašlaik netiek apsaimniekotas, ir aizaugušas ar krūmiem un kokiem, netiek apstrādātas.



Informācijas avots: www.melioracija.lv

4.3 Apbūves apraksts

4.3.1 Dzīvojamās ēkas ar kadastra apzīmējumu 6892 002 0041 001 apraksts

Saskaņā ar VZD datiem ēka ir uzbūvēta un nodota ekspluatācijā 1948.gadā. Ēkas plānojums, telpu platības, izmantotie materiāli nav atbilstoši mūsdienu prasībām. Ēkas tehniskais stāvoklis kopumā tiek pieņemts kā slikts.

Ēkas tehniskie parametri:

Apbūves laukums, m ²	72,4
Tilpums, m ³	200,0
Nolietojums pēc VZD	V3 - ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī (neatbilst situācijai dabā)
Kopējā telpu platība, m ²	61,0

Būves nolietojuma korekcijas koeficients

Nr.p.k.	Nolietojuma grupas kods	Būves nolietojums, %	Būves nolietojuma korekcijas koeficients	Kartē attēlotā informācija
1.	V1	0-12	1,0	
2.	V2	13-32	0,9	
3.	V3	33-52	0,7	*
4.	V4	53-84	0,4	**
5.	V5	85-100	0,0	**

Telpu sadalījums atbilstoši izmantošanas veidam:

Dzīvojamās telpas, m ²	35,5
Palīgtelpas, m ²	25,5

Ēkas konstruktīvie pamatelementi un to tehniskais stāvoklis:

Konstruktīvais pamatelements	Konstruktīvais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Akmens mūris	Slikts
Ārsienas un nesošās starpsiena	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi	Slikts
Nenesošās starpsienas	Nav ziņu	Slikts
Starpstāvu pārsegums	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	Slikts
Ārsienu ārējā apdare	Koka dēļi - krāsoti	Slikts
Jumta konstrukcija	Koka spāru konstrukcija	Slikts
Jumta segums	Azbestcimenta loksnes	Slikts
Lietus ūdens novadīšana	Nav ziņu	Slikts
Logu ailes	Stiklojums koka rāmjos	Slikts
Ārdurvis	Nav ziņu	Slikts
Iekšējās durvis	Nav ziņu	Slikts

Telpu iekšējā apdare:

Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, vērtētāji nesniedz telpu iekšējās apdares aprakstu un šī atzinuma ietvaros tiek pieņemts, ka vērtējamā īpašuma telpu tehniskais stāvoklis ir slikts (dzīvošanai nederīgs).

Sanitārtehniskās ierīces vannas istabā un tualetē:

Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, vērtētāji šī atzinuma ietvaros pieņem, ka atbilstoši VZD Informatīvajai izdrukai no Kadastra informācijas sistēmas, vērtējamā īpašumā nav sanitārtehnisko ierīču (ēkā nav sanitārtehnisko telpu- tualetes un vannas istabas).

Inženierkomunikāciju raksturojums:

Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, šī atzinuma ietvaros tiek pieņemtas VZD Informatīvajā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas uzrādītās inženierkomunikācijas.

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	X	
Siltumapgāde		X (Krāsns)
Ūdensapgāde	-	-
Kanalizācija	-	-
Gāzes apgāde	-	-
Vājstrāvas tīkli	-	-
Vēdināšana	-	-
Citi uzlabojumi (signalizācija, gaisa kondicionēšana, teritorijas apgaismojums un laistīšanas sistēmas)	-	-

Saskaņā ar Valsts zemes dienesta datiem uz zemes vienības atrodas dzīvojamā māja, kurai ir reģistrēta elektroapgāde. Apsēkošanas laikā dabā netika konstatēts elektrības sadales skapis (jo bija apgrūtināta piekļuve Objektam) un arī portālā www.kadastrs.lv pieejamajā topogrāfijas kartē nav atzīmēts elektrības pieslēguma punkts zemes vienībā.

Elektroenerģijas piegāde ģīpašumam iespējams tika nodrošināta pa gaisvadu līniju. Nav pieejama informācija par to, vai uz vērtēšanas dienu ģīpašumā ir spēkā esošs elektroenerģijas piegādes līgums.

4.3.2 Būves (šķūņa sliktā tehniskā stāvoklī) ar kadastra apzīmējumu 6892 002 0041 002 apraksts

Palīgēkas nosaukums	Šķūnis
Kadastra apzīmējums	Lit.Nr.002
Platība, m ²	51,3
Uzbūvēšanas gads	1948
Ekspluatācijā pieņemšanas gads	1948
Apbūves laukums, m ²	57,7
Tilpums, m ³	136,0
Nolietojums pēc VZD	V4 - ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī
Ārsienas un nesošās starpsiena	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi
Ēkas tehniskais stāvoklis	Slikti
Inženierkomunikāciju nodrošinājums	-

5. ĢPAŠUMA VĒRTĒJUMS

5.1 Vērtējuma pamatojums

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

“Tirgus vērtība ir aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā ģīpašumam būtu jāpāriet no viena ģīpašnieka 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 ģīpašumu 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 ģīpašuma tirgus vērtība tiek iegūta ar svērtās vērtības palīdzību, t.i. izvērtējot, cik lielā mērā ar katru metodi 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 pieeju pieeju, jo vērtētāju rīcībā ir pietiekams informācijas daudzums par nekustamā ģīpašuma tirgū pārdotiem un piedāvājumā esošiem līdzīgiem nekustamiem ģīpašumiem.

Ieņēmumu pieeja netiek pielietota, jo pārsvarā līdzīga rakstura nekustamos ģīpašumus iegādājas personiskai lietošanai, nevis ienākumu gūšanai no iznomāšanas un dzīvojamo māju nomas tirgus nav pietiekami attīstīts, tā kā potenciālie interesenti labprātāk iegādājas dzīvojamo platību ģīpašumā, izmantojot kredītiestādes, nevis īrē to.

Izmaksu pieeja netiek izmantota vērtējamā ģīpašuma tirgus vērtības aprēķinam, jo atbilstoši Latvijas standarta „Ģpašumu 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.

Tirgus vērtības aprēķini un sagatavotais atzinums balstās uz sekojošiem pamatpieņēmumiem:

- pasūtītāja sniegtā dokumentācija un mutiskā informācija ir patiesa;
- pasūtītāja iesniegtās inventarizācijas lietās un zemesgrāmatā fiksētās platības un apraksti ir pareizi;
- vērtēšanas objekts var tikt pārdots un nepastāv nekādi apgrūtinājumi ģīpašuma tiesību maiņai;
- bez atzinumā aprakstītajiem, nav citu faktoru, kas ietekmē ģīpašuma 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 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 īrniekiem, 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 standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 formulējumu īpašuma labākais izmantošanas veids tiek saprasta īpašuma izmantošanas, kas reāli iespējama, saprātīgi pamatota, juridiski likumīga un finansiāli realizējama, kā rezultātā īpašuma vērtība būs visaugstākā (ja vērtējumā nav atrunāts citādi).

Saskaņā ar spēkā esošo Rundēnu pagasta teritoriālo plānojumu, vērtējamais īpašums atrodas lauksaimniecības teritorijā.

Ņemot vērā apkārtējo apbūvi, ko veido lauku viensētas ēkas, esošo apbūvi - mūsdienu prasībām neatbilstoša, pamesta lauku viensēta ar zemes gabalu, tās tehnisko stāvokli un pašreizējo izmantošanu, kā arī tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids ir optimāla plānojuma un platības mūsdienu prasībām atbilstoša lauku viensēta ar zemes gabalu.

Tirgus vērtības aprēķins tiek veikts atbilstoši labākajam izmantošanas veidam.

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

“Būvniecības aktivitāte šogad būs vājāka, nekā gaidīts, negatīvāku izaugsmes redzējumu turpmākajos gados nosaka vājāka publisko un ES finansēto projektu īstenošana. Nozares izaugsme šogad bijusi zemāka, nekā gaidīts, tomēr aktivitāte dažādos būvniecības segmentos bijusi visai atšķirīga. Pieprasījuma kritums galvenokārt radījis negatīvu ietekmi uz būvdarbu apjomu mājokļu un nedzīvojamo ēku būvniecībā. Kaut arī būvmateriālu izmaksas ir stabilizējušās un neturpina palielināties, būvniecības izmaksas saglabājas augstas un bremzē jauno pasūtījumu apjomus. Neraugoties uz būvuzņēmēju noskaņojuma pasliktināšanos, inženierbūvniecības un specializēto būvdarbu segmentā situācija saglabājas optimistiskāka. Šajos būvniecības segmentos būvdarbu apjoms nav būtiski mazinājies, un straujš aktivitātes kritums nav gaidāms. Savukārt ēku būvniecībā uzņēmēji paredz turpmāku pasūtījumu sarukumu, kas negatīvi ietekmēs būvniecības aktivitāti arī gada izskaņā.

Tirdzniecības nozarē straujš izrāviens nav gaidāms uzkrājumu atjaunošanas un iedzīvotāju iepirkšanās paradumu maiņas ietekmē.

Transporta nozares aktivitāte pakāpeniski uzlabojas, tomēr ģeopolitiskās situācijas ietekmē saglabātas prognozes par mērenu turpmāko nozares izaugsmes attīstību.

Algu pieauguma prognozi nākamajiem gadiem ietekmē arī valdības lēmumi. Algu kāpumu mazinās lēmums par atalgojuma fonda pieauguma ierobežojumu publiskajā sektorā 2025. gadā. Savukārt minimālās algas pārmaiņas nākamajos gados pastiprinās algu kāpumu. Stājoties spēkā jaunai minimālās algas aprēķināšanas metodoloģijai, sākot ar 2025. gadu, minimālā alga tiks regulāri pārskatīta, ņemot vērā vidējās algas vai algas mediānas pārmaiņas. Lai gan lēmums Saeimā vēl nav apstiprināts, valdības pēdējie pieņēmumi par minimālās algas apmēru ir 740 eiro 2025. gadā un 780 eiro 2026. gadā.” Informācijas avots: www.bank.lv.

Nekustamā īpašuma nozares eksperti norāda, ka patiesās darījumu summas mēdz būt augstākas, nekā norādīts oficiāli. Iemesls tam ir vēlme izvairīties no salīdzinoši augstās zemesgrāmatas nodevas, slēpt līdzekļu izcelsmi un nevēlēšanās maksāt iedzīvotāju ienākuma nodokli par kapitāla pieaugumu. Zemesgrāmatas nodevas pilnais apmērs Latvijā (1.5 % no darījuma summas) ir būtiski augstāks nekā Igaunijā (0.1–0.2 % no darījuma summas) un Lietuvā (~17–34 eiro).

Pēdējā gada laikā Ludzas novadā, Rundēnu pagastā zemesgrāmatā (saskaņā ar www.cenubanka.lv reģistrētiem datiem) ir reģistrēts 6 pirkuma līgumu skaits ar zemes un ēku īpašumiem.

5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori

Tirgus vērtību ietekmējošie faktori	Tirgus vērtību ietekmē		
	Pozitīvi	Nenozīmīgi	Negatīvi
1. Īpašuma novietojums Ludzas novadā			X
2. Īpašuma novietojums Rundēnu pagasta 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. Ēkas arhitektoniskais veidols			X
11. Izmantoto celtniecības materiālu kvalitāte			X
12. Ēkas tehniskais stāvoklis			X
13. Ēkas lielums		X	
14. Ēkas telpu plānojums		X	
15. Atbilstība labākajam izmantošanas veidam			X

5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins

Vērtēšanas Objekta tirgus vērtības aprēķins tiek veikts, izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju.

5.5.1 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju

Salīdzināmo darījumu pieejas 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 tuvā pagātnē vai arī kuri atrodas piedāvājumā vērtēšanas brīdī.

Lai izlīdzinātu atšķirības, izvēlēto salīdzināmo objektu cena ar koeficientu palīdzību tiek koriģēta ievērojot tirgus vērtību ietekmējošos faktorus – darījuma apstākļi, izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī, novietojums Ludzas novadā un Rundēnu pagasta daļā, ēkas arhitektoniskais veidols, celtniecības materiālu kvalitāte, ēkas tehniskais stāvoklis, ēkas lielums, telpu plānojums, atbilstība labākajam izmantošanas veidam.

Korekcijas koeficienti k parāda katra tirgus vērtību 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.

Saskaņā ar Zemesgrāmatas datiem Ludzas novadā darījumi ar vērtēšanas Objektam līdzīgu lietošanas mērķi pēdējā gada laikā notikuši reti, tāpēc aprēķinos tiek izmantoti darījumi citos novados ar līdzīgu izmantošanas veidu un cenu līmeni.

Salīdzināmo objektu īss apraksts

Objekts Nr.1. (Ludza ID-2324339). Nekustamā īpašuma Ludzas novadā, Rundēnu pagastā, Sūnupļava sastāvs: 1-stāva dzīvojamā māja sliktā tehniskā stāvoklī ar kopējo platību 37,6 m² un palīgēkas. Zemes gabals ar kopējo platību 0,70 ha, kas nav labiekārtots, aizaudzis. Lauku viensēta pamesta, ilgstoši nav apdzīvota un bez inženierkomunikācijām. Īpašums pārdots 2026.gada aprīlī, pārdošanas cena bija 3 000 EUR.



Objekts Nr.2. (Ludza ID-2301863). Nekustamā īpašuma Ludzas novadā, Rundēnu pagastā, Rudziši sastāvs: 1-stāva dzīvojamā māja sliktā tehniskā stāvoklī ar kopējo platību 99,1 m² un palīgēkas. Zemes gabals ar kopējo platību 0,66 ha, kas nav labiekārtots, taču nav arī aizaudzis. Lauku viensēta pamesta, ilgstoši nav apdzīvota un bez inženierkomunikācijām. Īpašums pārdots 2026.gada janvārī, pārdošanas cena bija 2 350 EUR.



(Ludza ID-2324339). Nekustamā īpašuma Ludzas novadā, Malnavas pagastā, Ločukolnī sastāvs: 1-stāva dzīvojamā māja sliktā tehniskā stāvoklī ar kopējo platību 94,6 m² un palīgēkas. Zemes gabals ar kopējo platību 0,4283 ha, kas nav labiekārtots, aizaudzis. Lauku viensēta pamesta, ilgstoši nav apdzīvota un bez inženierkomunikācijām. Īpašums pārdots 2023.gada oktobrī, pārdošanas cena bija 2050 EUR.



Vērtējamā nekustamā īpašuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojuma un tirgus 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		2350		2050	
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	Pārdevums	1.00
B. ... pārdošanas / piedāvājuma laiks	2026.gada aprīlis	1.00	2026.gada janvāris	1.00	2023.gada oktobris	0.90
Salīdzināmā objekta koriģētā pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	3000		2350		1845	
Salīdzināmā objekta zemes gabala platība, ha	0.700		0.660		0.4283	
Salīdzināmā objekta zemes gabala platības 1 ha nosacītā pārdošanas cena, EUR/ha	4286		3561		4308	
1. Zemes gabala novietojums novadā	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Labāks	0.80
2. Zemes gabala novietojums pagasta daļā ...	Labāks	0.90	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
3. Piebraukšanas iespējas ...	Labākas	0.90	Līdzīgas	1.00	Labākas	0.95
4. Naudas resursu piesaistes koeficients...	Lielāks	1.02	Lielāks	1.02	Mazāks	0.99
5. Zemes gabala apstrādes efektivitātes koeficients ...	Mazāks	0.98	Mazāks	0.98	Lielāks	1.01
6. Zemes gabala konfigurācija ...	Līdzīga	1.00	Līdzīga	1.00	Līdzīga	1.00
7. Apbūves tehniskais stāvoklis ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
8. Teritorijas labiekārtojums ...	Līdzīgs	1.00	Labāks	0.90	Līdzīgs	1.00
9. Zemes kvalitātes novērtējums ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
10. Meliorācija ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
11. Zemes gabala apgrūtinājumi (sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.) ...	Līdzīgi	1.00	Līdzīgi	1.00	Līdzīgi	1.00
Kopējais korekcijas koeficients, %	-20		-10		-25	
Zemes gabala nosacītā pārdošanas cena, EUR/ha	3429		3205		3231	
Zemes gabalu platības 1 ha vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena noapaļoti, EUR			3288			
Vērtējamā zemes gabala platība, ha			0.50			
Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība noapaļoti, EUR			1 600			

Piezīme: apbūves vērtība ir ietverta kopējā aprēķinātā tirgus vērtībā.

5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas

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

- vērtēšanas objekta telpu platību brīva lietošana nav apgrūtināta ar īpašnieku vai viņa ģimenes locekļiem, īres līgumiem un deklarētām personām;
- ar vērtējamo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- vērtējamais nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar citiem (iepriekš neminētiem) īres, 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 (**nosaukums: Antoni**), ar kadastra apzīmējumu 6892 002 0041, kas atrodas **Ludzas novadā, Rundēnu pagastā, "Antoni"** un reģistrēts Rundēnu pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.1000 0018 0619, 2026.gada 06.jūnijā* visvairāk iespējamā tirgus vērtība ir

1 600 (viens tūkstotis seši simti) **eiro** ar pārdošanas 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 un tehniskais stāvoklis atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja telpu lietošana nav ierobežota ar šo telpu robežās dzīvojošām fiziskām personām vai citiem atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā, vai vērtējamā īpašuma sastāva izmaiņu gadījumā, kā arī izmantošanas veida maiņas gadījumā, izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām tirgus 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