



2024.gada 22.maijā

Atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas  
**Ludzas novadā, Ludzas pilsētā, Cīruļu ielā 21,**  
tirgus vērtību atbilstoši  
Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem

## VAS Valsts nekustamie īpašumi

Cienījamās kundzes!  
Augsti godātie kungļi!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 6801 001 0934, kas atrodas **Ludzas novadā, Ludzas pilsētā, Cīruļu ielā 21**, ir reģistrēts Ludzas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.1000 0061 8740 un sastāv no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 6801 001 0498 un kopējo platību 538 m<sup>2</sup> un būves (dārza mājiņas) ar kadastra apzīmējumu 6801 001 0498 001 un kopējo platību 67,2 m<sup>2</sup> (turpmāk tekstā „Objekts”) novērtēšanu.

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

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

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, kas atrodas **Ludzas novadā, Ludzas pilsētā, Cīruļu ielā 21**, 2024.gada 19.maijā\* visvairāk iespējamā tirgus vērtība atbilstoši Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem ir

**5 400** (pieci tūkstoši četri simti) **eiro**

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

Aprēķinātā tirgus vērtība balstās uz ēku un zemes kopējās platības 1m<sup>2</sup> nosacīto cenu, abas iegūtās vērtības nevar tikt izmantotas atsevišķi, tās ir tikai vērtēšanas procesa sastāvdaļas.

Zemes gabala kā brīva no apbūves un citiem uzlabojumiem nosacītā tirgus vērtība ir **900 EUR**.

Ar zemes gabalu saistītās ēkas, ietverot ekspluatācijai nepieciešamos pārējos zemes gabalā esošus uzlabojumus nosacītā tirgus vērtība ir **4 500 EUR**.

\* - 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 vienības ar kadastra apzīmējumu 6801 001 0498 apraksts
    - 4.2.1 Zemes vienības pieejamība, uzlabojumi pie zemes vienības, autotransporta un gājēju plūsmas gar zemes vienību
    - 4.2.2 Zemes vienības konfigurācija un reljefs
    - 4.2.3 Zemes vienības uzlabojumi
    - 4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums
  - 4.3 Būves (dārza mājiņas) ar kadastra apzīmējumu 6801 001 0498 001 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
    - 5.5.1 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju
    - 5.5.2 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins izmantojot izmaksu pieeju
    - 5.5.3 Iegūto rezultātu saskaņošana un apkopojums
  - 5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas
  - 5.7 Neatkarības apliecinājums
  - 5.8 Kopsavilkums
6. Pielikumi

## 1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

1.1 Vērtējamais īpašums	Nekustamais īpašums, kas atrodas <b>Ludzas novadā, Ludzas pilsētā, Cīruļu ielā 21.</b>
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	VAS Valsts nekustamie īpašumi.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta tirgus vērtību vērtēšanas datumā, atbilstoši Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem.
1.4 Vērtēšanas datums	2024.gada 19.maijs.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam Atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma vērtību atbilstoši Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem un Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 prasībām. Atzinums paredzēts iesniegšanai <b>VAS Valsts nekustamie īpašumi.</b>
1.6 Īpašumtiesības	Latvijas valsts Finanšu ministrijas, reģistrācijas numurs 90000014724, personā. Pamats: 2021.gada 7.septembra uzziņa parvalstij piekrietošo zemes gabalu Nr.38-2/9-3/4923. Pamats būves pievienošanai: 2022.gada 19.decembra Valstij piekritīgās mantas aprakstes un novērtējuma akts Nr.2391R/22.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6801 001 0498 un kopējo platību 538 m <sup>2</sup> . Būve (dārza mājiņa) ar kadastra apzīmējumu 6801 001 0498 001 un kopējo platību 67,2 m <sup>2</sup> .
1.8 Pašreizējā izmantošana	Būve (dārza mājiņa) ar zemi.
1.9 Plānotā/aļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Savrupmāju apbūves teritorija (DzS1).
1.10 Labākais izmantošanas veids	Būve (dārza mājiņa) ar zemi.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	Ludzas pilsētas zemesgrāmatas nodaļuma Nr.1000 0061 8740 noraksta datorizdruka. Valsts zemes dienesta Ēkas kadastrālās uzmērīšanas lieta. Pielikums pie Valstij piekritīgās mantas aprakstes un novērtējuma akta Nr.2391R/22 (valstij piekritīgās mantas realizācijai un nodošanai bez maksas) (VNĪ Akta Nr. A/2022/7695). VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas.
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas izdarītas atzīmes: - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem - 0.0079 ha; - pierobeža – 0,0538 ha.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.14 Citi izdarītie pieņēmumi	- vērtējamais īpašums ir brīvs no īres līgumiem, deklarētām personām, - vērtējamais īpašums nav ieķīlāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.

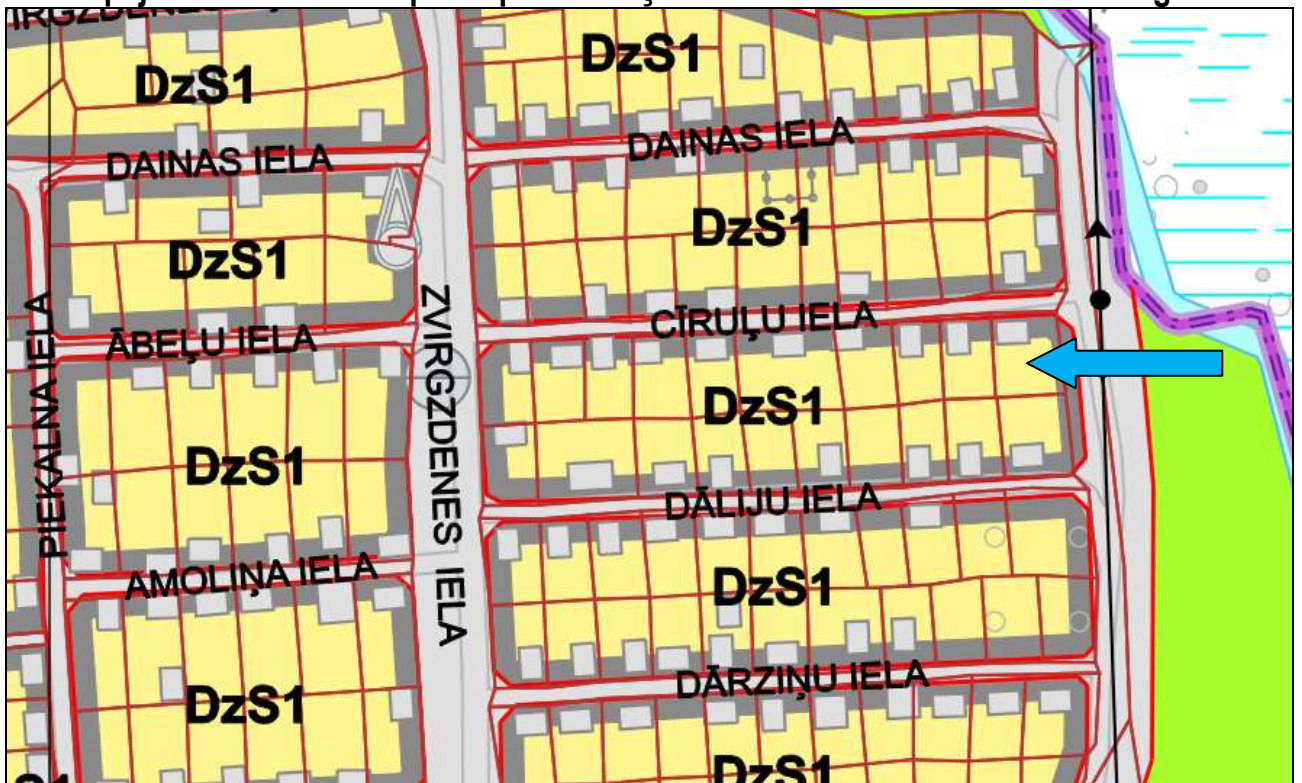
## 2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

Novietojums

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



Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana no 2013. – 2024.gadam



SAVRUPMĀJU APBŪVES TERITORIJA (DzS1)

Informācijas avots: <https://www.ludzasnovads.lv/>

### 3.FOTOATTĒLI



Cīruļu iela



Dārza mājiņa Cīruļu ielā 21



Dārza mājiņa Cīruļu ielā 21



Dārza mājiņa Cīruļu ielā 21



Dārza mājiņa Cīruļu ielā 21



Dārza mājiņa Cīruļu ielā 21



lekštelpas



lekštelpas



lekštelpas



Teritorija



Teritorija

## 4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

### 4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Ludzas novadā, Ludzas pilsētā, dārzkopības kooperatīvā "Makašāni", netālu no Zvirgzdenes ezera.

Līdz Ludzas pilsētas centram ir aptuveni 4 km jeb 5 min brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz citām novadu pilsētām, ciematiem nodrošina autobusu, vilcienu satiksme. Tuvākā starppilsētu autobusa maršruta pieturvietā atrodas uz Zvirgzdenes ielas, aptuveni 150 m attālumā no vērtējamā nekustamā īpašuma. Līdz tuvākai dzelzceļa stacijai "Ludza" ir aptuveni 4,3 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, Ludzas pilsētā uzskatāms par apmierinošu.

### 4.2 Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 6801 001 0498 apraksts

Vērtējamā nekustamā īpašuma sastāvā ietilpst zemes vienība ar kopējo platību 538 m<sup>2</sup>.

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

Piebraukšana zemes vienībai no Zvirgzdenes ielas puses, kas klāta ar apmierinošas kvalitātes asfaltbetona ceļu segumu, līdz pašam īpašumam piebraukšana pa pašvaldībai piederošiem dārzkopības kooperatīva iekšējiem grants seguma ceļiem. Autotransporta plūsma Cīruļu ielā nav intensīva. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar personīgo autotransportu ir ērta.

#### 4.2.2 Zemes vienības konfigurācija un reljefs

Zemes vienībai plānā ir taisnstūra forma un tā ir ar līdzenu reljefu. Zemes vienības konfigurācija un reljefs ir piemērots būves (dārza mājiņas) uzturēšanai.

#### 4.2.3 Zemes vienības uzlabojumi

Zemes vienības neapbūvēto daļu aizņem nekopts zālājs, dažī augļi.

Vērtējamais nekustamais īpašums no blakus zemes gabaliem nav norobežots.

#### 4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

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

Visas ziņas par inženierkomunikācijām tiek pieņemtas atbilstoši vērtētājiem iesniegtai un pieejamai informācijai.




 Informācijas avots: [www.kadastrs.lv](http://www.kadastrs.lv)

### 4.3 Būves (dārza mājiņas) ar kadastra apzīmējumu 6801 001 0498 001 apraksts

Dārza mājiņas ekspluatācijas uzsākšanas gads pēc VZD datiem – 2023, ekspluatācijā pieņemšanas gads nav zināms (tiek pieņemts, ka ēka nav nodota ekspluatācijā). Ēkas plānojums, telpu platības, izmantotie materiāli nav atbilstoši mūsdienu prasībām. Ēkas tehniskais stāvoklis kopumā ir neapmierinošs (slikts) – ēka ir izdemolēta, iekļūšana tajā ir brīvi pieejama, ēkā esošās inženierkomunikācijas nefunkcionē.

Ēkas tehniskie parametri:

Apbūves laukums, m <sup>2</sup>	51,90
Tilpums, m <sup>3</sup>	228,00
Faktiskais nolietojums pēc vizuālās apsekošanas, %	64,00
Kopējā telpu platība, m <sup>2</sup>	67,20
1.sāvs, m <sup>2</sup>	42,20
2.sāvs, m <sup>2</sup>	25,00

Telpu sadalījums atbilstoši izmantošanas veidam:

Dzīvojamās telpas, m <sup>2</sup>	19,10
Palīgtelpas, m <sup>2</sup>	48,10
Ārtelpas, m <sup>2</sup>	-

Ēkas konstruktīvie pamatelementi un to tehniskais stāvoklis:

Konstruktīvais pamatelements	Konstruktīvais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Monolītais dzelzsbetons, betons (plātne, lentveida), Monolītais betonsazbestcements, polimērucaurulēs	Neapmierinošs
Ārsienas un nesošās starpsiena	Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļubiezumā vai biežāks, Ķieģeļmūris 1 ķieģeļa biežumā, Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biežumā, kokadēji	Neapmierinošs
Nenesošās starpsienas	Koka konstrukcijas	Neapmierinošs
Starpstāvu pārsegums	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	Neapmierinošs
Ārsienu ārējā apdare	Apmetums, koka apdares dēļi	Neapmierinošs
Jumta konstrukcija	Koka spāru konstrukcija	Neapmierinošs
Jumta segums	Azbestcements loksnes	Neapmierinošs
Lietus ūdens novadīšana	Nav uzstādītas	Neapmierinošs
Logu ailes	Koka vērtnes ar stiklojumu	Neapmierinošs
Ārdurvis	Koka	Neapmierinošs
Iekšējās durvis	Koka	Neapmierinošs
Kāpnes	Koka	Neapmierinošs

Telpu iekšējā apdare:

Dārza mājiņas 1.stāva iekštelpu apdare ir neapmierinošā (slikts) tehniskā stāvoklī. Tiek pieņemts, ka 2.stāva telpas ir līdzvērtīgā tehniskā stāvoklī.

Sanitārtehniko ierīču nav.

Inženierkomunikāciju raksturojums (pēc vērtētājiem iesniegtās informācijas, VZD Kadastra informācijas sistēmā ēkā uzrādītās inženierkomunikācijas nefunkcionē):

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

## 5. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

### 5.1 Vērtējuma pamatojums

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

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

Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē tiek lietotas trīs galvenās vērtēšanas pieejas:

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

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

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

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

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

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 īpašuma tiesību maiņai;
- bez atzinumā aprakstītajiem, nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma vērtību;
- vērtēšanas objekts nav apķīlāts vai apgrūtināts ar jebkādiem citiem apgrūtinājumiem, izņemot vērtējuma atskaitē uzrādītos;
- vērtēšanas objekts tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam;

Tirgus vērtības aprēķinus ierobežojošie faktori:

- atzinuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai 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 īmniekiem, 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 izmantošana, kas reāli iespējama, saprātīgi pamatota, juridiski likumīga un finansiāli realizējama, kā rezultātā novērtējamā īpašuma vērtība būs visaugstākā (ja vērtējumā nav atrunāts citādi).

Saskaņā ar spēkā esošo Ludzas pilsētas teritoriālo plānojumu, vērtējamais īpašums atrodas savrupmāju apbūves teritorijā.

Nemot vērā apkārtējo apbūvi, ko veido individuālās dzīvojamās mājas un dārza mājiņas, esošo apbūvi - dārza māja sliktā tehniskā stāvoklī, 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 dārza māja.

Tirgus vērtības aprēķins tiek veikts atbilstoši labākajam izmantošanas veidam.

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

Latvijas iekšzemes kopprodukta (IKP) izaugsme 2024.gadā gaidāma 1.8 % apmērā, nākamajos gados tautsaimniecības attīstība prognozējama jaudīgāka. Savukārt inflācija turpina atkāpties.

Šogad Latvijas tautsaimniecības izaugsmei vēl neļauj atjaunoties vājais ārējais pieprasījums, kas slāpē apstrādes rūpniecības un transporta nozares izrāvienu. Būvniecībā un nekustamā īpašuma tirgū saglabājas augsto procentu likmju un lielo izmaksu kavējošā ietekme. Kopumā 2024. gada pirmo mēnešu saņemtie dati rāda visai pieticīgu ekonomisko aktivitāti 1. ceturksnī, taču turpmākajos ceturkšņos vairāku nozaru izaugsme atjaunosies. Inflācijas atgriešanās zemā līmenī un ienākumu kāpums jau atspoguļojas pakalpojumu sektora pozitīvākā nākamo mēnešu pieprasījuma novērtējumā, kā arī sekmēs mazumtirdzniecības izaugsmi, savukārt lielu infrastruktūras projektu virzība ar ES fondu finansējumu un pakāpenisks ieguldījumu kāpums privātajā sektorā (piemēram, mājokļu būvniecībā un renovācijā) balstīs būvniecību. Gaidāms, ka prognožu periodā kopumā pieaugs eksporta pieprasījums, kas, visticamāk, sakrīt ar vairāku ražotāju redzējumu, kuri veic ieguldījumus ražošanas jaudās pašlaik. Taču transporta nozares attīstību turpinās kavēt ģeopolitiskie riski, t. sk. sankciju paplašināšana pret Krieviju un Baltkrieviju.

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

Saeima 15.02.2024.g. galīgajā lasījumā nolēma iedzīvotājiem vienkāršot hipotekārā kredīta pārkreditēšanu, tostarp vairs nebūs jāmaksā pārkreditēšanas maksa. Izmaiņas stājas spēkā nākamajā dienā pēc tā izsludināšanas. Ar izmaiņām trijos likumos atvieglotas procedūras, lai iedzīvotāji varētu pāriet pie kredītdevēja, kurš piedāvā labākus nosacījumus. Likumprojekta autori skaidroja, ka hipotekārā pārkreditēšana kļūs vienkārša, jo, aizejot pie cita kredītētāja, vairs nebūs jāmaksā pārkreditēšanas maksa. Tāpat vairs nebūs jāsaņem esošā kredīta devēja piekrišana. Eiropas Komisijas pētījums liecina, ka Latvijā pārkreditē tikai divus procentus no kredītiem, no kuriem kredītiestādes varētu gūt

peļņu. Citviet Eiropas Savienībā tas ir no 13% līdz 35% (Informācijas avots: <https://www.delfi.lv/193/politics/56344688/par-hipotekara-aiznemuma-parkreditesanu-nebus-jamaksa-lemj-saeima.>)

Privātmāju (50-100m<sup>2</sup>, zeme 1500 m<sup>2</sup>) cenas Ludzas novadā ir robežās no 7 000 – 50 000 EUR. Par ēku ar pabeigtiem iekšdarbiem un labiekārtotu teritoriju ap māju Ludzas pilsētā un tās tuvumā prasa 550 – 1 200 EUR/m<sup>2</sup>. Pašreiz piedāvājumā atrodas vairākas novietojuma, tehniskā stāvokļa un platības ziņā līdzīgas dzīvojamās mājas. Pēdējā gada laikā Ludzas pilsētā zemesgrāmatā ir reģistrēti 20 pirkuma līgumu skaits ar zemes un ēku īpašumiem. Vērtētāji prognozē, ka tuvākajā gada laikā nemainīsies dzīvojamo māju pārdevuma cenas, kaut piedāvājumā esošu īpašumu skaits Ludzas novadā pārsniedz pieprasījumu.

#### 5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori

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

##### 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 analogu 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 faktoros – darījuma apstākļi, izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī, novietojums Ludzas pilsētas rajonā un Ludzas pilsētas rajona 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, Ludzas pilsētā darījumi ar vērtēšanas Objektam līdzīgu lietošanas mērķi pēdējā gada laikā ir notikuši reti, tāpēc aprēķinos tiek izmantoti darījumi citās pilsētās ar līdzīgu izmantošanas veidu un cenu līmeni.

### Salīdzināmo objektu īss apraksts

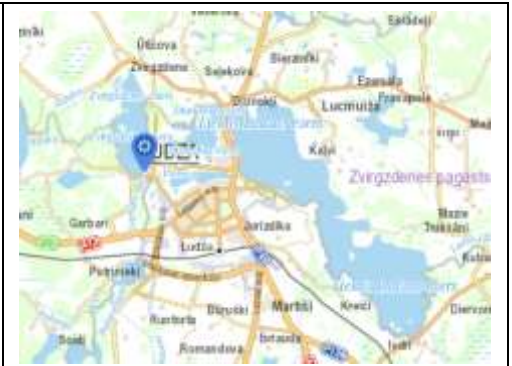
**Objekts Nr.1. (Rēzekne ID-1393822).** Nekustamā īpašuma Rēzeknes novadā, Griškānu pagastā sastāvs: 2-stāvu koka dārza mājiņa ar kopējo platību 66,1 m<sup>2</sup>, tai skaitā pagraba telpas 0 m<sup>2</sup> un ārtelpas 0 m<sup>2</sup>. Ēka ir sliktā tehniskā stāvoklī, ar elektrību un krāsns apkuri (krāsns nav izdemolēta un elektrība nav atslēgta). Īpašuma sastāvā ir divas palīgceltņes (divas siltumnīcas). Zemes gabala platība ir 462 m<sup>2</sup>, tas ir kopts. Īpašums pārdots 2022.gada jūnijā, pārdošanas cena bija 10000EUR.



**Objekts Nr.2. (Preiļi ID-1605067).** Nekustamā īpašuma Līvānu novadā, Jersikas pagastā sastāvs: 2-stāvu koka dārza mājiņa ar kopējo platību 31,8 m<sup>2</sup>, tai skaitā pagraba telpas 0 m<sup>2</sup> un ārtelpas 0 m<sup>2</sup>. Ēka ir sliktā tehniskā stāvoklī, ar elektrību un krāsns apkuri (krāsns nav izdemolēta un elektrība nav atslēgta). Īpašuma sastāvā ir neliels koka šķūnis. Zemes gabala platība ir 438 m<sup>2</sup>, tas ir kopts. Īpašums pārdots 2023.gada aprīlī, pārdošanas cena bija 4 000 EUR.



**Objekts Nr.3. (Ludza ID-1605540).** Nekustamā īpašuma Ludzas novadā, Ludzas pilsētā sastāvs: 1-stāva koka dārza māja ar kopējo platību 26 m<sup>2</sup>, tai skaitā pagraba telpas 0 m<sup>2</sup> un ārtelpas 0 m<sup>2</sup>. Ēka ir sliktā tehniskā stāvoklī, ar elektrību un krāsns apkuri (krāsns nav izdemolēta un elektrība nav atslēgta). Zemes gabala platība ir 585 m<sup>2</sup>, tas ir kopts. Īpašums pārdots 2023.gada aprīlī, pārdošanas cena bija 3000 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	10000		4000		3000	
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 ir ...	2022.gada jūnijs	0.95	2023.gada aprīlis	0.97	2023.gada aprīlis	0.97
C. ... īpašuma sastāvs ir ...	Zeme un apbūve	0.98	Zeme un apbūve	0.99	Zeme un apbūve	1.00
Salīdzināmā objekta koriģētā pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	9310		3841		2910	
Zemes kopējā platība, m <sup>2</sup>	462		438		585	
Ēkas kopējā platība, m <sup>2</sup>	66.1		29.1		26.0	
Ēkas kopējās platības 1 m <sup>2</sup> pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	140.85		132.00		111.92	
<b>Ēku 1 m<sup>2</sup> vidējās koriģētās pārdošanas cenas aprēķins</b>						
1. Novietojums pilsētas rajonā ...	Labāks	0.90	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
2. Novietojums pilsētas rajona daļā ...	Līdzīgs	1.00	Sliktāks	1.03	Līdzīgs	1.00
3. Ēkas arhitektoniskais veidols ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
4. Izmantoto celtniecības materiālu kvalitāte ...	Līdzīga	1.00	Līdzīga	1.00	Līdzīga	1.00
5. Ēkas tehniskais stāvoklis ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
6. Ēkas lielums ...	Līdzīgs	1.00	Mazāks	0.96	Mazāks	0.95
7. Ēkas telpu plānojums ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
8. Piebraukšanas iespējas ...	Līdzīgas	1.00	Līdzīgas	1.00	Līdzīgas	1.00
9. Zemes gabala lielums proporcionāli ēkas lielumam ...	Līdzīgs	1.00	Lielāks	0.97	Lielāks	0.95
10. Zemes gabala konfigurācija ...	Līdzīga	1.00	Līdzīga	1.00	Līdzīga	1.00
11. Zemes gabala reljefs ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
12. Teritorijas labiekārtojums ...	Labāks	0.90	Labāks	0.90	Līdzīgs	1.00
13. Komunikāciju nodrošinājums ...	Labāks	0.80	Labāks	0.80	Labāks	0.80
14. Aprūtinājumi (sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.) ...	Līdzīgi	1.00	Līdzīgi	1.00	Līdzīgi	1.00
15. Palīgplatība (ārtelpas, pagraba telpas) ...	Līdzīga	1.00	Līdzīga	1.00	Līdzīga	1.00
Kopējais korekcijas koeficients, %	-40.00		-34.00		-30.00	
Ēkas kopējās platības koriģētā pārdošanas cena, EUR/m <sup>2</sup>	84.51		87.12		78.35	
Ēku kopējās platības 1 m <sup>2</sup> vidējā koriģētā pārdošanas cena noapaļoti, EUR					83.3	
			Platība, m <sup>2</sup>		Aprēķinātā vērtība, EUR	
Vērtējamais zemes gabals			538		Iekļauta ēkas kvadrātmetra cenā	
Vērtējamā pamatceltne			67.2		5 598	
Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība noapaļoti, EUR					5 600	

### Salīdzināmo objektu īss apraksts zemes gabalam

**Objekts Nr.1. (Ludza ID-1620460).** Nekustamā īpašuma Ludzas novadā, Cirmas pagastā sastāvs: apbūvei paredzēts neapbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 581 m<sup>2</sup>. Īpašums pārdots 2023.gada maijā, pārdošanas cena bija 930 EUR jeb 1,60EUR/m<sup>2</sup>.



**Objekts Nr.2. (Ludza ID-1620110).** Nekustamā īpašuma Ludzas novadā, Cirmas pagastā sastāvs: apbūvei paredzēts neapbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 634 m<sup>2</sup>. Īpašums pārdots 2023.gada maijā, pārdošanas cena bija 1030 EUR jeb 1,62 EUR/m<sup>2</sup>.



**Objekts Nr.3. (Ludza ID1408765).** Nekustamā īpašuma Ludzas novadā, Ludzas pilsētā, Kameņu ielā sastāvs: apbūvei paredzēts neapbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 459m<sup>2</sup>. Īpašums atrodas piedāvājumā kopš 2022.gada jūlijā, orientējošā pārdošanas cena ir 840 EUR jeb 1,74EUR/m<sup>2</sup>.



**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	930		1030		840	
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 ir ...	2023.gada maijs	1.00	2023.gada maijs	1.00	2022.gada jūlijs	0.95
Salīdzināmā objekta koriģētā pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	930		1030		798	
Salīdzināmā objekta kopējā platība, m <sup>2</sup>	581		634		459	
Salīdzināmā objekta kopējās platības 1 m <sup>2</sup> nosacītā pārdošanas cena, EUR/m <sup>2</sup>	1.60		1.62		1.74	
1. Zemes gabala novietojums pilsētas rajonā ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
2. Zemes gabala novietojums pilsētas rajona daļā ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
3. Piebraukšanas iespējas ...	Līdzīgas	1.00	Līdzīgas	1.00	Līdzīgas	1.00
4. Zemes gabala lielums ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
5. Zemes gabala konfigurācija ...	Līdzīga	1.00	Līdzīga	1.00	Līdzīga	1.00
6. Zemes gabala reljefs ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
7. Teritorijas labiekārtojums ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
8. Komunikāciju nodrošinājums ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
9. Zemes gabala apgrūtinājumi (sveša apbūve, sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.) ...	Līdzīgi	1.00	Līdzīgi	1.00	Līdzīgi	1.00
10. Īpašuma attīstības potenciāls ...	Līdzīga	1.00	Līdzīga	1.00	Līdzīga	1.00
Kopējais korekcijas koeficients, %	0		0		0	
Zemes gabala koriģētā pārdošanas cena, EUR/m <sup>2</sup>	1.60		1.62		1.74	
Zemes gabalu kopējās platības 1 m <sup>2</sup> vidējā koriģētā pārdošanas cena noapaļoti, EUR					1.70	
Vērtējamā zemes gabala kopējā platība, m <sup>2</sup>					538	
Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība noapaļoti, EUR					900	

**5.5.2 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins izmantojot izmaksu pieeju**

Izmaksu pieeja balstās uz ēku un būvju atjaunošanas pašreizējo izmaksas noteikšanu. Izmaksu pieejas aprēķina pamatā ir visu to izmaksu summa, kas nepieciešama, lai it kā no jauna radītu vērtējamam īpašumam līdzvērtīgu īpašumu vērtēšanas brīža situācijā. Ar izmaksu pieeju nekustamā īpašuma vērtība tiek noteikta kā brīva labākajam lietošanas veidam pieejama zemes gabala un uz tā esošās apbūves vērtības summa, rēķinoties ar visiem tās vērtību zudumiem vērtēšanas brīdī.

Saprātīgs pircējs par nekustamo īpašumu nemaksās vairāk, kā viņam izmaksātu jauna līdzvērtīga īpašuma uzbūvēšana. Nekustamā īpašuma izmaksu vērtību izsaka formula:

$$V \text{ īpašumam} = V \text{ zemei} + V \text{ apbūvei, kur}$$

$$V \text{ apbūvei} = V \text{ līdzvērtīgai jaunai apbūvei} - \text{apbūves vērtību zudumi}$$

Atjaunošanas vērtība ir vērtējamās apbūves kopijas būvvērtība. Noteiktā vērtība tiek koriģēta lai atspoguļotu fizisko nolietojanos, funkcionālo novecošanu un konkrētā īpašuma saimniecisko stāvokli.



Vērtību pazeminošie faktori tika bāzēti uz konkrētā objekta telpu izpēti, vadoties no īpašuma atrašanās vietas un saimnieciskajiem apstākļiem. Iegūtajam rezultātam tiek pievienota zemes vērtība kopā ar īpašuma visiem papildus uzlabojumiem, kas veido nekustamā īpašuma kopējo vērtību.

Aizvietošanas izmaksas ir izmaksas, lai uzceltu ēku, kas gan nav identiska, bet piedāvā līdzīgu izmantojamību novērtējamam īpašumam. Izmaksu aprēķini tiek veikti pašreizējās cenās, nevis oriģinālceņās, tiek noteiktas tipiskās nevis faktiskās cenas.

Vērtības zudumi ir starpība starp ēku un būvju aizvietošanas izmaksām un tirgus vērtību, abus lielumus nosakot uz vērtēšanas datumu. Vērtības zudumi tiek definēti arī kā jebkura lietderības samazināšanās, kas noved pie īpašuma vērtības samazināšanās salīdzinot ar tā atražošanas vērtību.

Fiziskais nolietojums un funkcionālais novecojums var būt novēršami un nenovēršami, ārējie zudumi vienmēr ir novēršami.

Novēršamie vērtību zudumi ir fiziskais stāvoklis vai funkcionālais novecojums, kuru saprātīgam īpašniekam ir saimnieciski un ekonomiski lietderīgi izlabot vai novērst, līdz ar to tas parasti arī tiek izlabots un aizvietots.

Nenovēršamie vērtību zudumi ir fiziskā pasliktināšanās vai funkcionālā diskomforta elementi, kuri nevar tikt laboti, vai arī netiek laboti, jo izmaksas ir lielākas nekā īpašuma vērtības pieaugums.

Nekustamā īpašuma atjaunošanas vērtība ir gan izlietoto materiālu, gan projekta, gan plānojuma, gan veikto būvdarbu kvalitātes, gan nolietojuma ziņā vērtējamai apbūvei pilnīgi identiskas apbūves būvvērtība vērtēšanas brīža cenās.

Nekustamā īpašuma aizvietošanas vērtība ir zemes un vērtējamās apbūves būvvērtības summa, pie tam būvvērtība tiek formulēta vērtējamā brīža cenās pēc lietošanas lietderības līdzvērtīgai apbūvei, atbilstoši vērtēšanas brīža celtniecības prasībām un lietojamiem materiāliem.

Apbūves vērtējums tiek izdarīts ņemot vērā vidējās būvizmaksas vērtēšanas brīdī, kuras ietver tiešās (materiālu, darbaspēka un mehānismu izmantošana), netiešās (projektēšana, būvvieta izpēte, nodokļi) izmaksas un būvorganizācijas peļņu.

Nosakot vērtējamā objekta iespējamās būvizmaksas vērtētāji pieņem, ka apbūves vērtējums tiek izdarīts ņemot vērā vidējās būvizmaksas vērtēšanas brīdī.

Īpašuma vērtēšanā netiek veikts sīku būvkonstrukciju vērtību aprēķins (netiek sastādīta tāme), bet gan pieņemta visticamākā aprēķina pamatvienības vērtība konkrētajā vietā un situācijā.

Par aprēķina pamatvienību visbiežāk tiek pieņemta ēkas grīdas laukuma  $1\text{m}^2$  vai tilpuma  $1\text{m}^3$ . Šī vērtība iegūstama, rūpīgi analizējot jaunu plānojuma, konstruktīvā risinājuma un izlietoto materiālu ziņā līdzvērtīgu ēku celtniecības izmaksas.

Laika gaitā nekustamo īpašumu ietekmē un maina tā vērtību gan ārēji, no īpašuma neatkarīgi apstākļi, gan arī apbūves novecošanās procesi pašā īpašumā, kas visi kopā veido īpašuma vērtības zudumus (nolietojumu) vērtēšanas brīdī, salīdzinot ar jaunu īpašuma vērtību.

Parasti tiek pieņemts, ka zeme nenolietojas un tās vērtība laika gaitā nesamazinās.

Kopējā nekustamā īpašuma vērtības zudumu uz vērtēšanas brīdi veido:

- tehniskais jeb fiziskais vērtību zudums;
- funkcionālais vērtību zudums;
- ārēju apstākļu radīts vērtību zudums.

Īpašuma vērtību zudumi visbiežāk tiek izteikti procentu veidā attiecībā pret jaunu funkcionāli līdzvērtīga īpašuma būvizmaksām, bet tie var tikt izteikti arī tajā naudas izteiksmē, kas raksturo ekonomiska rakstura zaudējumus, ko rada konkrētais nolietojuma veids, vai arī, konkrētā vērtības zuduma novēršanai nepieciešamo ieguldījumu apjomu.

Situācijā, kad valsts ekonomika un nekustamā īpašuma tirgus pārdzīvo krīzi, īpašu nozīmi iegūst ārējo apstākļu radītie vērtību zudumi, kas var būt gan tehniskas (fiziskas), gan ekonomiskas dabas. Šie zudumi izraisa pieprasījuma samazināšanos pēc dažādu segmentu un kvalitātes īpašumiem. Ekonomiskos ārējo apstākļu radītos vērtību zudumus var izraisīt izmaiņas nekustamā īpašuma tirgū, likumdošanā, finanšu jomā, politiskajā situācijā valstī, globālajā ekonomikā u.c.

Novērtējot ārējo apstākļu radītos vērtību zudumus var izmantot divas pieejas:

- kapitalizēt ārējo apstākļu radītos ieņēmumu zudumus;
- salīdzināt līdzīgu objektu pārdošanas gadījumus ar ārējo un bez ārējo apstākļu radītajiem vērtību zudumiem.

Zemes gabala tirgus vērtības aprēķins tiek veikts izmantojot salīdzināmo darījumu metodi, kuras pamatprincips un aprēķins ir aprakstīts p.5.5.1.

Aprēķinātā zemes gabala vērtība ir EUR 900.

Analizējot vairāku celtniecības organizāciju datus par būvz maksām pēdējā gada laikā reģionā, kurā atrodas vērtējamais īpašums, vērtētājs ir secinājis, ka funkcionāli līdzvērtīgu ēku būvz maksas vidēji ir 1100EUR/m<sup>2</sup>, rēķinot uz pilnu ēkas grīdas laukumu,

#### Nekustamā īpašuma vērtības aprēķins vērtēšanas datumā

Ēkas nosaukums	Dzīvojamā ēka
Ēkas platība, m <sup>2</sup>	67.20
1 m <sup>2</sup> aizvietošanas izmaksas, EUR	1100
Ēkas aizvietošanas izmaksas kopā, EUR	73920
Gatavības pakāpe	100%
Jaunās ēkas pašreizējā vērtība, EUR	73920
Nekustamā īpašuma vērtības zudums:	
fiziskais vērtību zudums	64%
funkcionālais vērtību zudums	60%
ārējais vērtību zudums	60%
1 m <sup>2</sup> faktiskās aizvietošanas izmaksas, EUR	63
Ēkas faktiskā aizvietošanas vērtība, EUR	4258

Apbūves vērtība, EUR	4258
Zemes vērtība, EUR	900
<b>Nekustamā īpašuma tirgus vērtība noapaļoti, EUR</b>	<b>5 200</b>

Ēkas fiziskais vērtības zudums ir pieņemts no vērtētājiem iesniegtās informācijas un balstās uz vizuālās apsekošanas dabā datiem - 64%.

#### 5.5.3 Iegūto rezultātu saskaņošana un apkopojums.

Aprēķina pieeja	Iegūtā tirgus vērtība	Svara koeficients	Rezultāts
Salīdzināmo darījumu	5600	0.5	2800
Izmaksu	5200	0.5	2600

<b>Vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtība (noapaļojot), EUR</b>	<b>5 400</b>
---	--------------

#### 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 "INTERBALTIA" 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 "INTERBALTIA" atzinums, ka nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 6801 001 0934, kas atrodas **Ludzas novadā, Ludzas pilsētā, Cīruļu ielā 21** un reģistrēts Ludzas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.1000 0061 8740, visvairāk iespējamā tirgus vērtība atbilstoši Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem 2024.gada 19.maijā\* ir

**5 400** (pieci tūkstoši četri simti) **eiro**

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

\* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

Noteiktā tirgus vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs 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

## 6. PIELIKUMI

## Nodalījuma noraksts

Latgales rajona tiesa

Ludzas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000618740

Kadastra numurs: 68010010934

Cīruļu iela 21, Ludza, Ludzas nov.

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālīstas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 68010010498). <i>Žurn. Nr. 300005460645, lēmums 13.10.2021., tiesnese Elīna Volīka</i>		538 m <sup>2</sup>
2.1. Būve (kadastra apzīmējums 68010010498001). <i>Žurn. Nr. 300006603357, lēmums 12.03.2024., tiesnesis Gunārs Siliņš</i>		
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Latvijas valsts Finanšu ministrija, reģistrācijas numurs 90000014724 personā. 1.2. Pamats: 2021.gada 7.septembra uzziņa par valstij piekrietošo zemes gabalu Nr.38-2/9-3/4923. <i>Žurn. Nr. 300005460645, lēmums 13.10.2021., tiesnese Elīna Volīka</i> 2.1. Pamats būves pievienošanai : 2022.gada 19.decembra Valstij piekritīgās mantas aprakstes un novērtējuma akts Nr.2391R/22. <i>Žurn. Nr. 300006603357, lēmums 12.03.2024., tiesnesis Gunārs Siliņš</i>	1	
III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūrina nekustamu īpašumu		Platība, lielums
1.1. Atzīme - uz zemes vienības atrodas zemes īpašniekam nepiederoša būve. <i>Žurn. Nr. 300005460645, lēmums 13.10.2021., tiesnese Elīna Volīka</i> <i>Dzēsts</i> <i>Saisīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300006603357)</i>		
III daļas 2.iedaļa Pārgrozījumi pirmās iedaļas ierakstos, šo ierakstu un to pārgrozījumu dzēsumi		Platība, lielums
1.1. Dzēsta 1. iedaļas atzīme Nr.1.1 (žurnāla Nr.300005460645, 11.10.2021). Pamats: 2024.gada 9.marta nostiprinājuma lūgums Nr.2/9-3/1961. <i>Žurn. Nr. 300006603357, lēmums 12.03.2024., tiesnesis Gunārs Siliņš</i>		

Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.

Informācija par apgrūtinājumiem, kas attiecas uz īpaši aizsargājamām dabas teritorijām vai mikroliegumiem – pieejama dabas datu pārvaldības sistēmā OZOLS <https://ozols.gov.lv/pub>

Informācijas prasītājs: Zane Spole. Pieprasījums izdarīts 02.05.2024 07:46:01.

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.

VALSTS ZEMES DIENESTS

**ĒKAS KADASTRĀLĀS UZMĒRĪŠANAS LIETA**

Būves kadastra apzīmējums:.....68010010498001  
Nosaukums:.....Dārza mājiņa  
Adrese:.....Cīruļu iela 21, Ludza, Ludzas nov.  
Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....18.01.2024

Izdrukas ID: 390002730347	Izdrukas datums: 23.01.2024	1 no 3
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

Nav - Kadastra informācijas sistēmā dati nav reģistrēti; Neregistrē - atbilstoši normatīvajam aktiem dati netiek reģistrēti

## Ēkas kadastrālās uzmērīšanas lieta

### 1. Kadastra objekta identifikators

1.1. Būves kadastra apzīmējums: .....68010010498001

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

### 10. Būves pamatdati

10.1. Būves kadastra apzīmējums: .....68010010498001

10.1.1. Adrese: .....Ciruļu iela 21, Ludza, Ludzas nov.

10.1.2. Nosaukums: .....Dārza mājiņa

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

10.1.4. Kopējā platība (m<sup>2</sup>): .....67.2

10.1.5. Apbūves laukums (m<sup>2</sup>): .....51.9

10.1.6. Virszemes stāvu skaits: .....2

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. Eksploatācijas uzsākšanas gads: .....2023

10.1.11. Nolietojums (%): .....61

10.1.12. Nolietojuma aprēķina datums: .....21.01.2024

10.1.13. Kadastrālās uzmērīšanas datums: .....18.01.2024

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: .....

68010010498

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: .....68010010498001

Tipa kods	Tipa nosaukums
11100103	Individuālais dzīvojamās mājas un vasarnīcas ar mūra vai mūra-koka ārsienām

### 12. Būves konstruktīvie elementi

12.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 68010010498001 konstruktīvie elementi:

Nosaukums	Konstrukcijas veids	Materiāls	Eksploatācija pieņemšanas gads(-i)	Eksploatācijas uzsākšanas gads	Nolietojums (%)
Pamats	Monoītais betons (lentveida), Polinēru caurules ar betona pildījumu (stābveida)	Monoītais betons, Polinēru caurules	Nav	2023	61
Ārsienas un karkasi	Koka karkasa konstrukcija (biezumā līdz 15 cm (ieskaitot)), Kājeļu mūris (1 kājeļa biežumā)	Koka karkasa konstrukcijas, Silikātkājeļi	Nav	2023	61
Pārsegumi	Koka siju pārsegums ar koka aizpildījumu	Koka dēļi, Koka sijas	Nav	2023	61
Īmurs (nesoši konstrukcija)	Koka konstrukcijas	Koka spāres	Nav	2023	61
Īmurs (segums)	Azbestcimenta lokšnes	Azbestcimenta lokšnes	Nav	2023	61

### 13. Būves apjoma rādītāji

13.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 68010010498001 apjoma rādītāji:

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/ elementa kods	Tipa/ elementa nosaukums
Apbūves laukums	Nav	51.9 apbūves laukuma kv.m	Nav	Nav
Kopējā platība	Nav	67.2 kv.m	Nav	Nav

Izdrukas ID: 390002730347	Izdrukas datums: 23.01.2024	2 no 3
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

Nav - Kadastra informācijas sistēmā dati nav reģistrēti; Neregistrē - atbilstoši normatīvajam aktiem dati netiek reģistrēti

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/ elementa kods	Tipa/ elementa nosaukums
Augstums	Nav	5.3 m	Nav	Nav
Būvtilpums	Nav	228 kub m	Nav	Nav

#### 14. Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

14.1. Būve ar kadastra apzīmējumu.....	68010010498001
14.1.1. Kopējā platība (m <sup>2</sup> ).....	67.2
14.1.1.1. Lietderīgā platība (m <sup>2</sup> ).....	67.2
14.1.1.1.1. Dzīvokļu kopējā platība (m <sup>2</sup> ).....	67.2
14.1.1.1.1.1. Dzīvokļu platība (m <sup>2</sup> ).....	67.2
14.1.1.1.1.1.1. Dzīvojamā platība (m <sup>2</sup> ).....	19.1
14.1.1.1.1.1.2. Dzīvokļu palīgtelpu platība (m <sup>2</sup> ).....	48.1
14.1.1.1.1.2. Dzīvokļu ārtelpu platība (m <sup>2</sup> ).....	0
14.1.1.1.2. Nedzīvojamo telpu platība (m <sup>2</sup> ).....	0
14.1.1.1.2.1. Nedzīvojamo iekštelpu platība (m <sup>2</sup> ).....	0
14.1.1.1.2.2. Nedzīvojamo ārtelpu platība (m <sup>2</sup> ).....	0
14.1.1.2. Koplietošanas palīgtelpu platība (m <sup>2</sup> ).....	0
14.1.1.2.1. Koplietošanas iekštelpu platība (m <sup>2</sup> ).....	0
14.1.1.2.2. Koplietošanas ārtelpu platība (m <sup>2</sup> ).....	0

#### 16. Telpu grupas pamatdati

16.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....	68010010498001001
16.1.1. Adrese:.....	Nav
16.1.2. Nosaukums:.....	68010010498001
16.1.3. Lietošanas veids:.....	1110 - Viena dzīvokļa mājas dzīvojamo telpu grupa
16.1.4. Stāvs (stāvi), kurā atrodas telpu grupa:.....	1, 2
16.1.5. Telpu skaits:.....	7
16.1.6. Kopējā platība (m <sup>2</sup> ):.....	67.2
16.1.7. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....	18.01.2024
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:.....	68010010498001
16.1.11. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:.....	68010010498

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

17.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....68010010498001001

Numurs	Nosaukums	Veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (m <sup>2</sup> )	Eksploatācija pieņemšanas gads(-i)
1	Iekštelpa	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.19	2.19	2.19	6	Nav
2	Iekštelpa	1 - Dzīvojamā telpa	1	2.19	2.19	2.19	19.1	Nav
3	Iekštelpa	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.3	1.73	2.86	8.3	Nav
4	Iekštelpa	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.19	2.19	2.19	8.8	Nav
5	Iekštelpa	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.22	2.22	2.22	21.8	Nav
6	Iekštelpa	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	2	1.11	0	2.22	1.5	Nav
7	Iekštelpa	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	2	1.11	0	2.22	1.7	Nav

#### 18. Labiekārtojumi

18.1. Būves kadastra apzīmējums.....68010010498001

Reģistrētie labiekārtojumi		Noteikšanas veids (ja ir)	Apjoms (ja ir)
Aploure	Vietējā Plīts	Apvaidi ir konstatēti	
Elektroapgāde	Centralizēta	Apvaidi ir konstatēti	
Kurināmais	Cietais	Apvaidi ir konstatēti	
Vēdināšana	Dabiskā	Apvaidi ir konstatēti	

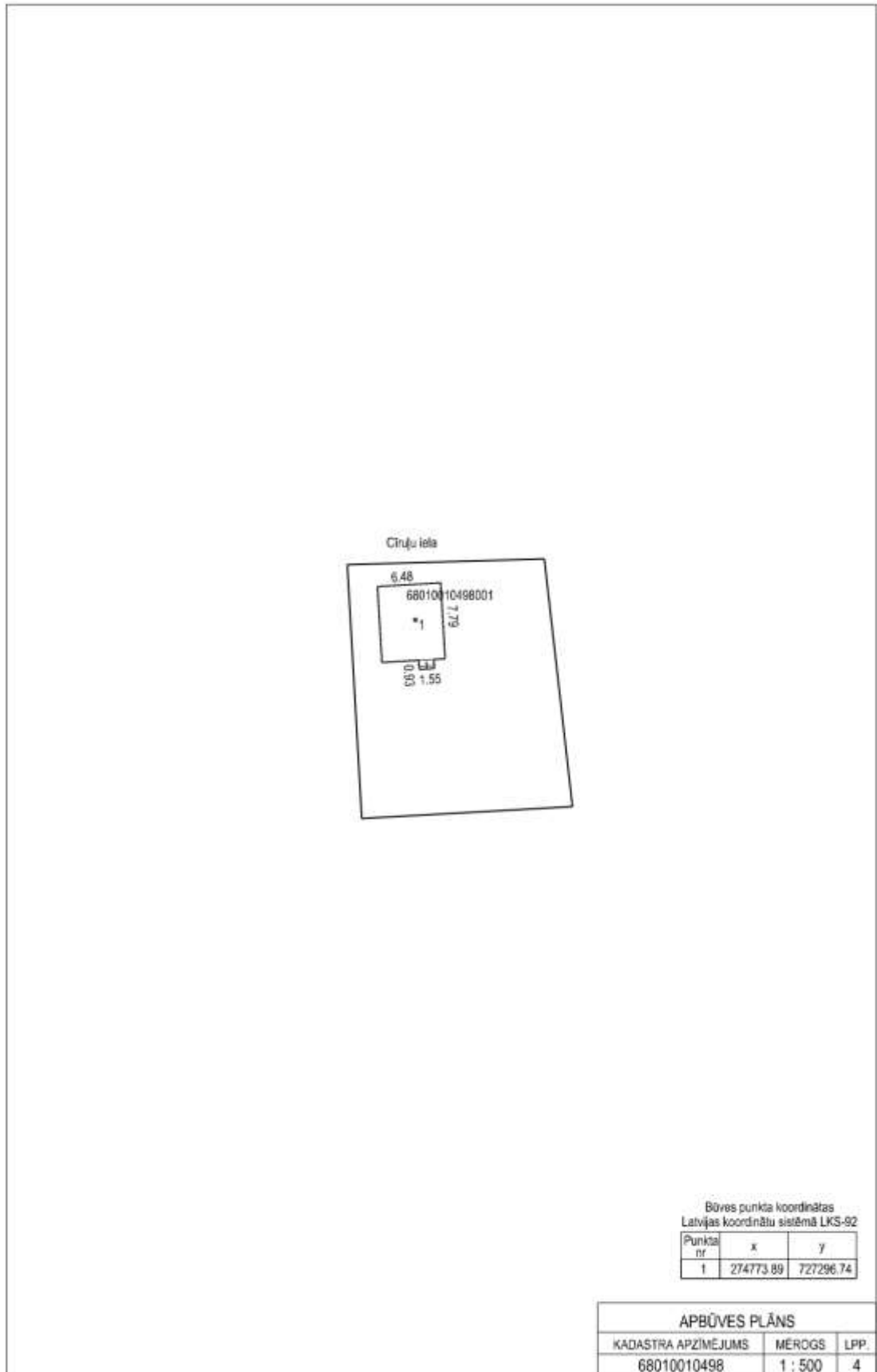
18.1.1. Labiekārtojumu datums:.....18.01.2024

Izdrukas ID: 390002730347	Izdrukas datums: 23.01.2024	3 no 3
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

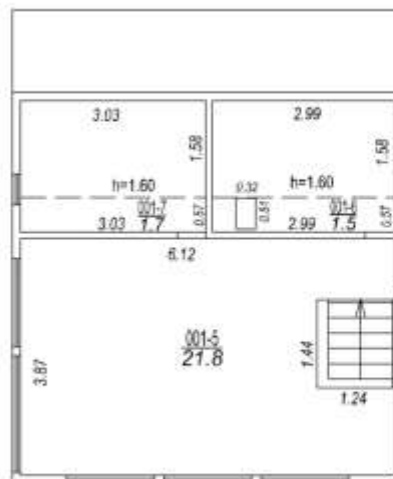
Nav - Kadastra informācijas sistēmā dati nav reģistrēti; Neregistrē - atbilstoši normatīvajam aktiem dati netiek reģistrēti







STĀVA PLĀNS			
KADASTRA APZĪMĒJUMS	STĀVS	MĒROGS	LPP.
68010010498001	1	1 : 100	5



STĀVA PLĀNS			
KADASTRA APZĪMĒJUMS	STĀVS	MĒROGS	LPP.
68010010498001	2	1 : 100	6

68010010498001\_20240118\_EF\_1



68010010498001\_20240118\_EF\_2



**Pielikums**  
**pie Valstij piekritīgās mantas aprakstes un novērtējuma akta Nr. 2391R/22**  
**(valstij piekritīgās mantas realizācijai un nodošanai bez maksas)**  
**(VNĪ Akta Nr. A/2022/7695)**

**Informācija par nekustamo īpašumu –**  
**būvi (būves kadastra apzīmējums 6801 001 0498 001),**  
**kura atrodas uz zemes vienības (zemes vienības kadastra apzīmējums 6801 001 0498) –**  
**Cīruļu ielā 21, Ludzā, Ludzas novadā (turpmāk – Nekustamais īpašums),**  
**tās pieņemšanu valsts īpašumā Finanšu ministrijas valdījumā un**  
**valsts akciju sabiedrības “Valsts nekustamie īpašumi” pārvaldīšanā**

1. Nekustamais īpašums, pamatojoties uz Ministru kabineta 2013. gada 26. novembra noteikumu Nr. 1354 “Kārība, kādā veicama valstij piekritīgās mantas uzskaitē, novērtēšana, realizācija, nodošana bez maksas, iznīcināšana un realizācijas ieņēmumu ieskaitīšana valsts budžetā” 32.3. apakšpunktu, Rīgas pilsētas tiesas 2022. gada 19. oktobra spriedumu civillietā Nr. C30514922, 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. Īpašuma raksturojums – Nekustamais īpašums sastāv no būves – ēka (būves kadastra apzīmējums 6801 001 0498 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 (ēka) būves kadastra apzīmējums 6801 001 0498 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 noteikts
7.	Liftu skaits	Nav
8.	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Nav noteikts
9.	Ekspluatācijas pieņemšanas gads	-
10.	Kopējā platība (m <sup>2</sup> )	Nav noteikts. Pēc vizuālās apsekošanas dabā aptuvenā platība 50,00
11.	Apbūves laukums (m <sup>2</sup> )	Nav noteikts. Pēc vizuālās apsekošanas dabā aptuvenā platība 50,00
12.	Virszemes stāvu skaits	Nav noteikts. Pēc vizuālās apsekošanas dabā – 2
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 – Kokmateriāls, šiferis
20.	Pārsegumi	Nav noteikts. Pēc vizuālās apsekošanas dabā – Kokmateriāls
21.	Jumts (segums)	Nav noteikts. Pēc vizuālās apsekošanas dabā – Šiferis
22.	Fiziskais stāvoklis (nolietojums %)	Nav noteikts. Pēc vizuālās apsekošanas dabā – 65%
23.	Nolietojuma aprēķina datums	-
24.	Kadastrālā vērtība uz 01.01.2022. EUR	Nav noteikta
25.	Kadastrālās uzmērīšanas datums	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 (ēka), būves kadastra apzīmējums 6801 001 0498 001	63 525	64%	22 869	Nē

5. Nekustamā īpašuma statuss saskaņā ar NĪVKIS datiem, norādīts – īpašumtiesības nav reģistrētas.  
 6. Nekustamā īpašuma kadastrālā vērtība saskaņā ar NĪVKIS datiem uz 2022. gada 1. janvāri: nav noteikta.  
 7. Līgumi, kas pastāv pieņemšanas brīdī: nav uzrādīti.  
 8. Nekustamā īpašuma pārvaldīšanas tiesības pieņemtas ar akta parakstīšanas dienu.  
 9. Piezīmes:  
 9.1. Nekustamais īpašums saistīts/atrodas uz nekustamā īpašuma (nekustamā īpašuma kadastra Nr. 6801 001 0934), kas sastāv no zemes vienības (zemes vienības kadastra apzīmējums 6801 001 0498) 0,0538 ha platībā – Cīruļu ielā 21, Ludzā, Ludzas novadā, kura īpašuma tiesības nostiprinātas Ludzas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000618740 uz Latvijas valsts vārda Finanšu ministrijas personā, un saskaņā ar NĪVKIS datiem noteikts:  
 9.1.1. lietošanas mērķis: "Individuālo dzīvojamo māju apbūve", kods 0601;  
 9.1.2. kadastrālā vērtība uz 2022. gada 1. janvāri EUR 355,00 (trīs simti piecdesmit pieci eiro un mulle centi) apmērā;  
 9.1.3. šādi aprūtinājumi:

Nr. p.k.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1.	07.07.2021.	7312050601	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0079	ha
2.	07.07.2021.	7316120300	pierobeža	0.0538	ha

- 9.2. Nekustamais īpašums – būve ((ēka) (būves kadastra apzīmējums 6801 001 0498 001)) – saskaņā ar NĪVKIS datiem ir pirmsreģistrēts objekts, tam nav veikta kadastrālā uzmērīšana un kadastrālās lietas sagatavošana. Tehniskais stāvoklis saskaņā ar veikto apsekošanu dabā kopumā raksturojams kā avārijas.  
 10. Ar Nekustamo īpašumu nodoti dokumenti:

Dokumenta nosaukums	Dokumenta datums	Orģināls vai kopija	Lapu skaits
Rīgas pilsētas tiesas spriedums civillietā Nr. C30514922 ar atzīmi par stāšanās likumīgā spēkā	19.10.2022.	Orģināls (edoc formātā)	5

11. 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 2 (divām) lapām elektroniska dokumenta veidā.

Pielikumu sagatavoja:  
 Valsts akciju sabiedrība  
 "Valsts nekustamie īpašumi"  
 Nekustamā īpašuma apsaimniekošanas daļas  
 NĪ pārvaldniece Inga Krūmpāne  
 E-pasts: [Inga.Kruppane@vni.lv](mailto:Inga.Kruppane@vni.lv)

KVS F 276/1  
 30.06.2015.  
 Lēmums Nr. 517

**Ēkas vienkāršotā apsekošanas anketa**

<b>Adrese</b>	<b>Ciruļu iela 21, Ludza, Ludzas novads</b>	
Ēkas kadastra apzīmējums	68010010498001	
Nosaukums	Ēka	
Celšanas gads	-	
Stāvu skaits	2	
Kopējā / lietderīgā platība (kv.m.)	~50.00	
Apbūves laukums (kv.m.)	~50.00	
Saistītā zemesgabala kadastra apzīmējums, platība	zemes vienības kadastra apzīmējums 68010010498 ar kopējo platību 0,0538 ha	
Saistītā zemesgabala piederība	īpašuma tiesības Ludzas pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr.100000618740 nostiprinātas Finanšu ministrijas personā	
Ēkas patreizējais izmantotājs	ēka netiek izmantota	
Valsts aizsargājamo kultūras pieminekļu uzskaitē	nav	
<b>Konstruktīvie elementi</b>	<b>Raksturojuma apraksts</b>	<b>Orientējošs tehniskā stāvokļa novērtējums</b>
Pamati	dzelzsbetons	neapmierinošs
Sienas	kokmateriāls, šiferis	neapmierinošs
Pārsegumi	kokmateriāls	neapmierinošs
Jumta segums	šiferis	neapmierinošs
Grīdas	kokmateriāls	neapmierinošs
Durvis, logi	kokmateriāls	neapmierinošs
Iekšējā apdare	kokmateriāls	neapmierinošs
Fasādes apdare	kokmateriāls, šiferis	neapmierinošs
Citi:		
<b>Inženiersistēmas:</b>		
Ūdensapgāde	nav	
Kanalizācija	nav	
Siltumapgāde	nav	
Gāzes apgāde	nav	
Elektroapgāde	nav	
Ventilācija	nav	
Signalizācija	nav	
Citas:		
Nolietojums	Nav noteikts	pēc vizuālās apsekošanas dabā – 65%

**Piezīmes:** Saskaņā ar veikto apsekošanu dabā ir konstatēts, ka ēka (būves kadastra apzīmējumu 68010010498001) saskaņā ar veikto apsekošanu dabā tehniskais stāvoklis kopumā raksturojams kā avārijas.\*

\* *Orientējošs tehniskā stāvokļa novērtējums: labs, apmierinošs, neapmierinošs, slikts, avārijas, sabrucis.*

Sastādīja:

VAS "Valsts nekustamie īpašumi"

NĪ apsaimniekošanas daļas

NĪ pārvaldniece

/Inga Krūmpāne/

(paraksts\*)

\* DOKUMENTS IR PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU.



## Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

### Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
68010010934	-	2267	100000618740	Ludza, Ludzas novads

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	2267
Kopplatība:	0.0538
Platības mērvienība:	ha
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	538 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	538 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)

### Īpašuma sastāvs

#### Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
68010010498	1/1	355	Cīruļu iela 21, Ludza, Ludzas nov., LV-5701

Kadastrālā vērtība (EUR):	355
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.0538
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	538 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)

#### Būves, kas atrodas uz zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese	Nosaukums
68010010498001	1/1	1912	Cīruļu iela 21, Ludza, Ludzas nov., LV-5701	Dārza mājiņa

#### Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.0538
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.0381
t.sk. Aranzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0381
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 dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0157
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0000

**Lietošanas mērķi**

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Individuālo dzīvojamo māju apbūve	0601	0.0538	ha

**Apgrūtinājumi**

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	07.07.2021	7312050601	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0079	ha
2	07.07.2021	7316120300	pierobeža	0.0538	ha

**Mērniecība**

Mērniecības metode	Mērnieks	Uzmērīšanas datums
uzmērīts LKS-92TM	Ruta Arnicāne	30.06.2021

**Būves**

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamas daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese	Nosaukums
68010010498001	1/1	1912	Ciruļu iela 21, Ludza, Ludzas nov., LV-5701	Dārza mājiņa

Kadastrālā vērtība (EUR):	1912
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	23.01.2024
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	-
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	67.2
Galvenais lietošanas veids:	1110 - Viena dzīvokļa mājas
Būves tips:	11100103 - Individuālas dzīvojamās mājas un vasarnīcas ar mūra vai mūra-koka āršienām
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	2023
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	18.01.2024

**Būves kadastrālā uzmērīšana**

Telpu grupu skaits:	1
Virszemes stāvu skaits:	2
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums (%):	61
Nolietojuma aprēķina datums:	21.01.2024

**Telpu grupas**

Kadastra apzīmējums	Adrese

68010010498001001		-
Kadastrālā vērtība (EUR):	1912	
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	23.01.2024	
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	-	
Nosaukums:	68010010498001	
Lietošanas veids:	1110 - Viena dzīvokļa mājas dzīvojamo telpu grupa	
Stāvs (piesaistes):	1	
Telpu skaits:	7	
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	18.01.2024	
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-	

**Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem**

Kopējā platība (kv.m.):	67.2
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	67.2
Dzīvokļu platība (kv.m.):	67.2
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	19.1
Dzīvokļu paligtelpu platība (kv.m.):	48.1
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 paligtelpu 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	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.19	2.19	2.19	6.0	-
2	Iekštelpa	Dzīvojamā telpa	1	2.19	2.19	2.19	19.1	-
3	Iekštelpa	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.3	1.73	2.86	8.3	-
4	Iekštelpa	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.19	2.19	2.19	8.8	-
5	Iekštelpa	Dzīvokļa paligtelpa	2	2.22	2.22	2.22	21.8	-
6	Iekštelpa	Dzīvokļa paligtelpa	2	1.11	0.0	2.22	1.5	-
7	Iekštelpa	Dzīvokļa paligtelpa	2	1.11	0.0	2.22	1.7	-

**Reģistrētie labiekārtojumi**

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure, Vietējā, Pīts		Apvidū ir konstatēts
Elektroapgāde, Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Kurināmais, Cietais		Apvidū ir konstatēts
Vēdināšana, Dabiskā		Apvidū ir konstatēts

Datums: 18.01.2024

#### Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa / elementa kods	Tipa / elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	51.9 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Augstums	-	5.2 m	-	-
Būvtilpums	-	228.0 kub.m.	-	-

#### Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Labiekārtojuma anketa	18.01.2024	1209968-1/1	VAS Valsts nekustamie īpašumi; VZD LRP Rēzeknes birojs
Akts par ēkas konstruktīvo elementu nolietojumu	18.01.2024	9-01/1209968-1/1	VZD LRP Rēzeknes birojs
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	31.01.2023	2/9-3-931	Valsts nekustamie īpašumi VAS
Būvvaldes izziņa	26.01.2023	3.5.14/2023/18-N	Būvvalde
Cits akts	15.12.2022	2391R/22	Finanšu ministrija; Valsts nekustamie īpašumi VAS

#### Būves konstruktīvie elementi

Nosaukums	Materiāls	Konstrukcijas veids	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ekspluatācijā pieņemšanas gads (-)	Nolietojums (%)
Pamati	Monolītais dzelzsbetons, betons (plātne, lentveida), Monolītais betons azbestcements, polimēru caurules	-	2023	-	61
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Kieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biežāks, Ķieģeļu mūris 1 ķieģeļa biezumā, Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēji	-	2023	-	61
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēju aizplidījumu	-	2023	-	61
Jumta nesošā konstrukcija	Koks	-	2023	-	61
Jumta segums	Azbestcements loksnes	-	2023	-	61

#### Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Vietējā. Plīts		Apvidū ir konstatēts
Elektroapgāde. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Kurināmais. Cietais		Apvidū ir konstatēts
Vēdināšana. Dabiskā		Apvidū ir konstatēts

Datums: 18.01.2024

#### Īpašnieki

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
90000014724	Finanšu ministrija	1/1	valsts	68010010934	Smiļšu iela 1, Rīga, LV-1050
Citi vārdi:				-	
Īpašumtiesību statuss:				Īpašnieks	

#### Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Ludzas pilsētas zemesgrāmata	12.03.2024	-
Ludzas pilsētas zemesgrāmata	13.10.2021	-

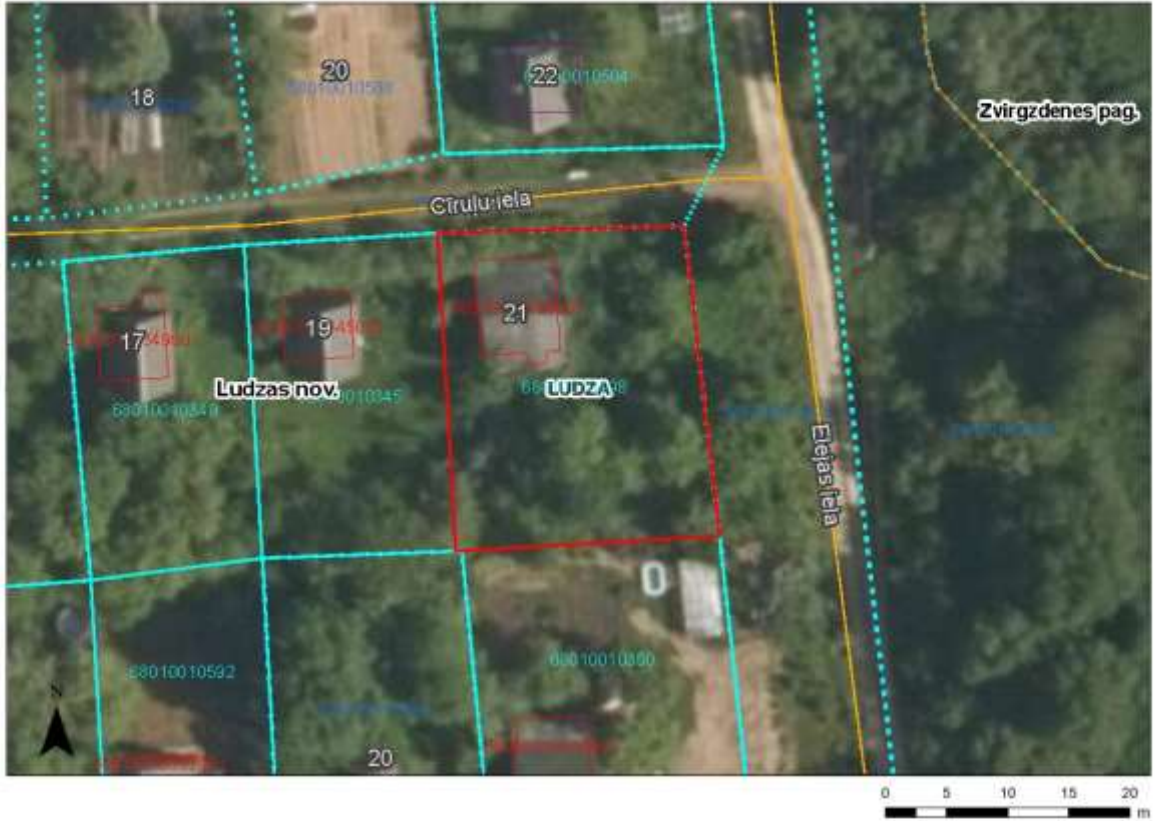
#### Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	31.01.2023	2/9-3-931	Valsts nekustamie īpašumi VAS
Būvvaldes izziņa	26.01.2023	3.5.14/2023/18-N	Būvvalde
Gts akts	15.12.2022	2391R/22	Finanšu ministrija; Valsts nekustamie īpašumi VAS
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	07.07.2021	-	Valsts nekustamie īpašumi; p.p. Kaļķe Skaidrīte
Situācijas plāns	07.07.2021	-	Sertificēta mēmiece Arnicāne Ruta
Zemes robežu plāns	07.07.2021	-	Sertificēta mēmiece Arnicāne Ruta
Apgrūtinājumu plāns	07.07.2021	-	Sertificēta mēmiece Arnicāne Ruta
Robežas noteikšanas akts	30.06.2021	-	Sertificēta mēmiece Arnicāne Ruta
Robežas apsekošanas akts	30.06.2021	-	Sertificēta mēmiece Arnicāne Ruta
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	04.08.2015	3/2-3/12303	Juridiska persona
Ministru kabineta rīkojums	31.07.2010	297	Ministru kabinets

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



### Kartes skata izdruka



#### Saturs

##### Pilsētas

- Valsts pilsēta
- Novada pilsēta
- Novadi
- Pagasti
- Ciemi
- Latvijas Republikas teritorija

##### Adrešu punkti

- Ēka
- Apbūvei paredzēta zemes vienība

##### Galveno ceļu viduslīnijas

- Valsts galvenais autoceļš
- Valsts pirmās šķiras autoceļš
- Valsts otrās šķiras autoceļš

##### Ielas un ceļi

- Pašvaldības ceļš
- Iela

##### Inženierbūves (punkti) KK

- Uzmērīta inženierbūve (punkts)
- Vektorizēta inženierbūve (punkts)
- Uzmērīta pazemes inženierbūve (punkts)
- Vektorizēta pazemes inženierbūve (punkts)

##### Inženierbūves (līnijas) KK

- Uzmērīta inženierbūve (līnija)
- Vektorizēta inženierbūve (līnija)
- Uzmērīta pazemes inženierbūve (līnija)
- Vektorizēta pazemes inženierbūve (līnija)

##### Inženierbūves (laukumi) KK

- Uzmērīta inženierbūve (laukums)
- Vektorizēta inženierbūve (laukums)
- Uzmērīta pazemes inženierbūve (laukums)
- Vektorizēta pazemes inženierbūve (laukums)

##### Ēkas KK

- Uzmērīta ēka
- Vektorizēta ēka
- Uzmērīta pazemes ēka
- Vektorizēta pazemes ēka
- Ceļa servitūta teritorijas KK
- Ēku servitūta teritorijas KK
- Ūdens lietošanas servitūta teritorija KK

Šai izdrukai ir tikai informatīvs raksturs un tai nav juridiskā spēka.

#### Autortiesības

Ortofotokarte mērogā 1:10 000 (Autors: © Latvijas Ģeotelpiskās informācijas aģentūra, 2013-2022)  
Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas dati, 2024.gads  
Valsts adrešu reģistra informācijas sistēmas dati, 2024.gads