

Nekustamā īpašuma – apbūves  
**Ludzas novada Zilupē,  
Kalna ielā 5**



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs: VAS „Valsts nekustamie īpašumi”

Novērtējuma datums: 2024. gada 5. jūlijs

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma – apbūves  
Ludzas novada Zilupē, Kalna ielā 5, novērtēšanu

Saskaņā ar Jūsu pasūtījumu, SIA "Vindeks" speciālisti ir veikuši nekustamā īpašuma (turpmāk tekstā Objekts), novērtēšanu.

**Vērtējamā īpašuma identifikācijas pazīmes:**

Kadastra nr.:	6817 503 0005	Zilupes pilsētas ZG nodalījums:	100000049259
Katlu mājas kadastra apzīmējums:	6817 003 0043 001		
Citi apstākļi:	Saskaņā ar zemesgrāmatas nodalījuma datiem, apbūve saistīta ar zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 6817 003 0043, kas pieder fiziskai personai un netiek vērtēta.		

**Īpašumtiesības:**

Īpašnieks:	Latvijas valsts Finanšu ministrijas personā
------------	---

**Apbūves raksturojums:**

Ēkas nosaukums:	Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	Stāvu skaits:	Platība m <sup>2</sup> :	Fiziskais stāvoklis:
Katlu māja 001	1980.	1	109,3	Apmierinošs.

**Aprūtinājumi, aizliegumi, ķīlas tiesības:**

Nav zināmi.
-------------

**Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:**

Apskates un vērtēšanas datums:	05.07.2024.	Vērtējuma sagatavošanas datums:	Tā elektroniskās parakstīšanas datums.
Apskates apstākļi:	Objekts tika apskatīts bez ierobežojumiem.		

**Vērtējuma uzdevums un mērķis:**

Noteikt Objekta tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2024. gada 5. jūlijā, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā.

**Vērtēšanas pieejas, pielietotie standarti:**

Vērtējumā izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Vērtējums ir veikts saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013.

**Slēdziens:**

Pamatojoties uz tālāk sekojošā vērtēšanas atskaitē ietverto informāciju, ir noteikta īpašuma:

**tirgus vērtība**, kas 2024. gada 5. jūlijā ir **1 900 EUR** (viens tūkstotis deviņi simti eiro).

Noteiktā vērtība ir piemērojama tikai tajā gadījumā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašumtiesības uz vērtējamo Objektu un tam nav citu aprūtinājumu, izņemot tos, kas minēti šajā vērtēšanas atskaitē.

**Vērtējuma derīguma termiņš ir 12 (divpadsmit) mēneši.**

Ar cieņu:

SIA "Vindeks" valdes loceklis,  
sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs  
Pateicamies par sadarbību! 29235485; info@vindeks.lv

Arvīds Badūns  
(personiskais paraksts\*)

## SATURA RĀDĪTĀJS

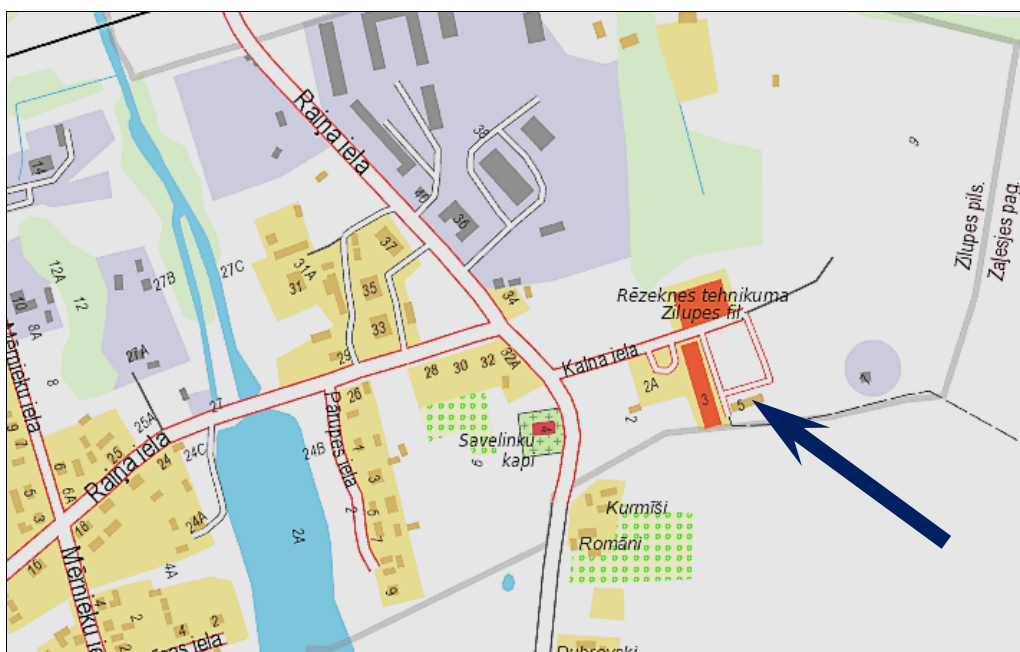
<b>1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS .....</b>	<b>4</b>
1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS .....	4
1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA .....	4
1.3. PIESAISTĪTĀ ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS.....	5
1.4. PIESAISTĪTĀ ZEMES GABALA ATĻAUTĀ (PLĀNOTĀ) IZMANTOŠANA .....	5
1.5. APBŪVES RAKSTUROJUMS .....	6
1.6. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI .....	7
<b>2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS .....</b>	<b>8</b>
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE .....	8
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.....	8
<b>3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS .....</b>	<b>9</b>
3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE .....	9
3.2. CĪTI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU .....	9
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI.....	9
3.4. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU .....	10
3.5. OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA .....	11
<b>4. SLĒDZIENS.....</b>	<b>12</b>
<b>5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI .....</b>	<b>13</b>
<b>6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....</b>	<b>14</b>

### PIELIKUMI

1. pielikums	Zemesgrāmatas nodalījuma noraksts	- 2 lapas;
2. pielikums	Informatīvās izdrukas no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem	- 2 lapas;
3. pielikums	Ēkas plāna kopija	- 1 lapa;
4. pielikums	Ēkas (būves) vizuālās apsekošanas atzinums	- 5 lapas;
5. pielikums	2023. gada 8. decembra defektu akts Nr. 3/4 - 161023	- 2 lapas;
6. pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecināšanu dokumentu kopijas	- 2 lapas.

## 1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

### 1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS



### 1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

Vērtējamais īpašums atrodas Ludzas novada Zilupes pilsētā, tās nomalē, Kalna un Raiņa ielu krustojuma rajonā. Līdz novada centram – Ludzas pilsētai aptuveni 35 km.

Apkārtējo apbūvi veido 5-stāvu bijusī dienesta viesnīca, metāla vienstāva ēka (bijusī sporta zāle), dažādas kvalitātes mazstāvu viengimeņu dzīvojamās mājas ar saimniecības ēkām, ražošanas objektu teritorija. Kopumā teritorijas apbūves blīvums neliels, tuvākajā apkārtnē esošā apbūve pārsvarā apmierinošā tehniskā stāvoklī. Pieguļošās teritorijas labiekārtojums uzskatāms kā apmierinošs. Piekļūšanai pie Objekta izmantojamā Kalna iela ar asfalta segumu apmierinošā stāvoklī. Sabiedriskā transporta nodrošinājumu veido starppilsētu autobusu līnijas, līdz autoostai aptuveni 1,5 km. Galvenie sociālās infrastruktūras objekti – tirdzniecības un pakalpojumu objekti, izglītības iestādes u.c. izvietotas līdz 1,5 km attālumā.





### 1.5. APBŪVES RAKSTUROJUMS

Vērtējamā Objekta apbūves sastāvā ietilpst katlu māja (kad.apz. 6817 003 0043 001). Vērtētāju rīcībā ir būves plāna kopija un informatīvās izdrukas no VZD Kadastra, kas pievienotas šai atskaitei. Šeit minētie ēkas fiziskie parametri tika izmantoti vērtēšanas gaitā. Tālāk seko sīkāks Objekta sastāvā ietilpstošās vērtējamās apbūves apraksts.

<b>Kadastra apz.:</b>	<b>6817 003 0043 001</b>	
<b>Nosaukums:</b>	<b>Katlu māja</b>	
<b>Stāvoklis apskates brīdī</b>		
<i>Fiziskie parametri</i>		
Apbūves laukums:	139,8	m <sup>2</sup>
Būvtilpums:	546,0	m <sup>3</sup>
Kopējā platība:	<b>109,3</b>	m <sup>2</sup>
Stāvu skaits:	1	
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1980.	
<i>Konstruktīvais risinājums</i>		
Pamati:	dzelzsbetons	apmierinošs
Ārsienas:	ķieģeļi/kokmateriāli	apmierinošs/slikts
Pārsegumi:	dzelzsbetons	apmierinošs
Ailes:	PVC/stikla bloku logi, koka ārdurvis	apmierinošs/slikts
Jumts:	metāla, azbestcements loksnes	labs/apmierinošs
<i>Inženiertīkli, aprīkojums</i>		
Inženiertīkli nedarbojas.		

Ēka ilgstošu laiku netiek izmantota, telpu iekšēja apdare nolietota. Kopumā katlu ēkas pamatkonstrukcijas ir apmierinošā tehniskā stāvoklī, piebūve – šķūnis ir sliktā tehniskā stāvoklī.



**1.6. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI**



## 2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

### 2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE

Kā vērtēšanas bāze tika noteikta tirgus vērtība, izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums.

Saskaņā ar pasūtījumu, šis vērtējums ir paredzēts, lai noteiktu īpašuma aptuvenu pārdošanas sākumcenu. Pamatojoties uz vērtēšanas uzdevumu, tika noteikta īpašuma tirgus vērtība.

Tirgus vērtības definīcija no Latvijas Īpašuma vērtēšanas standarta LVS 401:2013.

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

#### Vērtējuma pieeju izvēle.

Vērtēšanas praksē pastāv trīs vispārpieņemtas nekustamo īpašumu vērtēšanas pieejas. Tās ir *Izmaksu, Tirgus (salīdzināmo darījumu)* un *Ienākuma* pieejas.

Vērtētāji uzskata, ka pašreizējos ekonomiskajos un nekustamo īpašumu tirgus apstākļos līdzīgu īpašumu novērtēšanai pilnā apjomā ir izmantojama tirgus pieeja.

*Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja* balstās uz informāciju par neseniem darījumiem ar analogiem objektiem un novērtējamā Objekta salīdzināšanu ar tiem.

Vērtējot ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, tiek izmantotas vairākas kvalitatīva un kvantitatīva rakstura korekcijas, lai modelētu novērtējamā īpašuma tirgus vērtību.

Vērtēšanas gaitā korekcijas tiek sagrupētas pēc sekojošām galvenajām pazīmēm:

1. **Darījuma finansēšanas apstākļi.** Ja kādam no salīdzināmajiem objektiem darījumā ir netipiski finansēšanas apstākļi (piem., 100% hipotekārais kredīts, darījumu finansē pārdevējs, samazināta procentu likme, atliktais maksājums u.c.), pārdevuma cena tiek attiecīgi koriģēta.
2. **Pārdošanas apstākļi un laiks.** Salīdzināmo darījumu pārdošanas cenas tiek koriģētas, ņemot vērā to pārdošanas apstākļus (piem., pārdošana piespiedu kārtā izsolē, darījums starp savstarpēji saistītām vai ieinteresētām personām, netipiski īss ekspozīcijas laiks, tirgus cenu līmeņa izmaiņas kopš darījuma veikšanas u.c.).
3. **Novietojums.** Nepieciešams korekcijas faktors, jo novietojums būtiski ietekmē novērtējamā īpašuma tirgus vērtību.
4. **Fiziskie parametri.** Tiek veiktas korekcijas, atkarībā no objektu platības, izmantotajiem būvmateriāliem, nolietojuma un citiem parametriem.

Korekcijas koeficienti parāda katra faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtējamo īpašumu un salīdzināmiem īpašumiem.

Koeficients ir lielāks par 0% (jeb pozitīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena novērtējams Objekts konkrētājā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārāks attiecībā pret salīdzināmajiem objektiem, kuru raksturojums ir sekojošs: +5% – nedaudz labāks; +5 ..... 15% – labāks, +10 ..... 25% – izteikti labāks.

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

Aprēķinu rezultātu saskaņošana nekādā ziņā nav vienkāršs matemātisks process, bet katras pieejas piemērotības apsvēršana un iegūto rezultātu ticamības analīze konkrēta nekustamā īpašuma vērtēšanā un galīgās tirgus vērtības noteikšana.

### 2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

Īpašuma tirgus vērtība ir ekonomiskās situācijas funkcija un tiek noteikta, pamatojoties uz vērtēšanas pamatprincipiem, ņemot vērā visus sociāli – ekonomiskos, fiziskos un politiskos faktoros. Tā atspoguļo nekustamo īpašumu tirgus dalībnieku spēku samēru, kā arī iezīmē šo samēru izmaiņas tendences. Jebkurš saprātīgs pircējs vai investors tiecas iegūt maksimālu atdevi no ieguldītajiem līdzekļiem, nekustamo īpašumu izmantojot atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam. Šis izmantošanas veids būs atkarīgs no nekustamo īpašumu tirgus stāvokļa, savukārt tirgus vērtība pie minētā izmantošanas veida būs visaugstākā.

*Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiski un finansiāli pamatota.*

*Analizējot vērtējamā Objekta raksturu, atrašanās vietu un nekustamo īpašumu tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids ir nelielas noliktavas/ražošanas telpas.*

Šis vērtējuma atskaites pamatā ir pieņēmums, ka nekustamais īpašums tiek izmantots atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam, uz šo pieņēmumu ir balstīti visi turpmākie īpašuma tirgus vērtības aprēķini.



### 3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒKINS

---

#### 3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE

Lai noteiktu īpašuma tirgus vērtību, tika izmantota informācija no sekojošiem avotiem: zemesgramata.lv, kadastrs.lv, cenubanka.lv un ss.com. Papildus tika ņemta vērā lielāko Latvijas nekustamo īpašumu darījumu uzņēmumu tirgus apskatos publicētā informācija, citi legāli pieejami un SIA “Vindeks” 22 gadu darbības rezultātā apkopotie tirgus dati.

Pēdējā laikā, kad turpinās karadarbība Ukrainā un tuvajos austrumos, ir iestājusies saspringta situācija par iespējamās ekonomikas lejupslīdi, kas var būtiski ietekmēt arī nekustamo īpašumu tirgu. Esošajā situācijā nav iespējams prognozēt, cik ilgstošs būs šis process. Pastāv risks, ka līdzšinējais līdzsvars var mainīties. Šobrīd precīzu vērtējumu par ietekmi uz Latvijas tautsaimniecību un nekustamo īpašumu tirgu izteikt ir priekšlaicīgi. Ir skaidrs, ka šī ietekme būs nozīmīga, jau šobrīd vērojama negatīva ietekme uz vairāku nozaru darbību. Šī brīža nenoteiktība nav pateicīga vide arī nekustamo īpašumu nozarei. Potenciālie pircēji un investori visdrīzāk izvēlēšies nogaidīt, atlikt pirkumus un jaunus investīciju lēmumus uz vēlāku laiku. No vienas puses, vājš pieprasījums spiež cenas uz leju, bet no otras puses, svarīgāks par pieprasījuma vājumu atsevišķos gadījumos var kļūt piedāvājuma trūkums, un tad spiediens uz cenām ir augšupvērst.

Vērtējamā Objekta apkārtnē komerciāla rakstura ēku tirgus nav sevišķi aktīvs. Daļa no nedzīvojamām ēkām (bijušās administratīvās ēkas, veikali, pastis, ēdnīcas, skolas u.c.) tika privatizētas, pašlaik ir pielāgotas kādai saimnieciskai darbībai, lieli objekti dažreiz tika sadalīti starp vairākiem īpašniekiem. Daļa īpašumu ilgstoši netiek izmantota un bieži to tehniskais stāvoklis ir ļoti slikts. Bez lieliem kapitālieguldījumiem šādas ēkas saimnieciskajā darbībā nav izmantojamas.

Neapdzīvojamo ēku tirgus vērtību galvenais ietekmējošais faktors ir atrašanās vieta, ko raksturo attālums līdz novada centram vai kādai lielākai pilsētai. Ne mazāka nozīme ir inženiertehnisko komunikāciju pieejamībai. Pozitīvi tirgus vērtību ietekmē iespēja pieslēgties centralizētam ūdensvadam un kanalizācijai. Nozīmīga ir arī piebraucamo ceļu esamība un to tehniskais stāvoklis. Līdzās inženiertehnisko komunikāciju pieejamībai nozīmīga ir transporta un sociālās infrastruktūras attīstības pakāpe.

Saskaņā ar informāciju no www.cenubanka.lv, pēdējā gadā Ludzas novadā reģistrēti 4 darījumi ar nelielām ražošanas/noliktavu ēkām platībā 76 – 171 m<sup>2</sup> par cenām 30 – 100 EUR/m<sup>2</sup>. Līdzīgu vērtējamam īpašumu piedāvājumi nav konstatēti. Izanalizējot pieejamo informāciju, var secināt, kā līdzīgu vērtējamam īpašumu cenas pēdējā gada laikā būtiski nav mainījušās, to amplitūda ir robežās 10 – 30 EUR/m<sup>2</sup>, atkarībā no atrašanās vietas, apbūves tehniskā stāvokļa, inženierkomunikāciju nodrošinājuma, zemes platības, piekļūšanas apstākļiem un citiem faktoriem.

#### 3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

##### Pozitīvie:

- samērā laba piekļūšana.

##### Negatīvie:

- apbūvei ievērojams fiziskais nolietojums;
- zeme nav īpašumā;
- īpašums atrodas ekonomiski mazaktīvā reģionā;
- neaktīvs apkārtnes nekustamo īpašumu tirgus.

#### 3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- ar nekustamo īpašumu nav nodrošināts galvojums;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk. komunālo pakalpojumu un nodokļu maksājumu kavējumiem;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar nomas vai patapinājuma līgumiem;
- nekustamajā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz ko varētu pretendēt trešās personas;
- tika uzskatīts, ka ēkas platība atbilst kadastrā fiksētajam lielumam;
- bez novērtējuma atskaitē aprakstītajiem nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma tirgus vērtību;
- īpašums turpmāk tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

### 3.4. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas pielietošanā ir sekojoši etapi:

- 1) nekustamo īpašumu tirgus izpēte un datu atlase par līdzīgu objektu pārdošanu un piedāvājumu;
- 2) iegūtās informācijas pārbaude;
- 3) korekciju izdarīšana un iegūto rezultātu saskaņošana.

Vērtētāji ir apkopojuši pietiekami plašu informāciju par darījumiem ar vērtējamam Objektam līdzīgiem īpašumiem, ir apzināti arī vairāki līdzīgu objektu piedāvājumi. Jāsecina, ka vērtējamam līdzīgu īpašumu iegādē bieži dominējošie ir subjektīvie, nevis racionālie un loģiski pamatotie faktori. Novērojams, ka attiecīgā darījuma cena bieži atspoguļo pircēja īpašo vērtību, ko viņš piedēvē konkrētajam īpašumam. Tas izskaidro salīdzinoši plašo darījumu cenu amplitūdu.

Vērtētāji norāda, ka salīdzināmo darījumu pieejas objektivitāti ierobežo dažādi subjektīvie faktori, kas bieži neprognozējami ietekmē darījumu cenas. Konkrētajā gadījumā pieeja izmantota, lai atspoguļotu amplitūdu, kādā notiek darījumi ar nekustamajiem īpašumiem reģionā. Šajā amplitūdā būtu jāiekļaujas arī vērtējamam Objektam. Izanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmos objektus vērtētāji ir izvēlējušies:

- 1) īpašumu *Krāslavas novada Bērziņu pagasta Porečjē, Skolas ielā 2A*. Īpašuma sastāvā ietilpst zemes gabals ar platību 1 000 m<sup>2</sup> un ķieģeļu 1-stāva ķieģeļu nedzīvojamā ēka ar kopējo platību 208,9 m<sup>2</sup>. Ēkas pamatkonstrukcijas ir apmierinošā tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 2024. gada aprīlī par 3 000 EUR.



- 2) īpašumu *Augšdaugavas novada Demenes pagasta Demenē, Jaunatnes ielā 4*. Īpašuma sastāvā ietilpst zemes gabals ar platību 1 883 m<sup>2</sup> un dzelzsbetona 1-stāva nedzīvojamā ēka (bijusī katlu māja) ar kopējo platību 363,2 m<sup>2</sup>. Ēkas pamatkonstrukcijas ir apmierinošā tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 2023. gada janvārī par 5 000 EUR.



- 3) īpašumu *Alūksnes novada Alsviķu pagasta Strautiņos, "Pirts"*. Īpašuma sastāvā ietilpst zemes gabals ar platību 1 292 m<sup>2</sup> un ķieģeļu 1-stāva ķieģeļu nedzīvojamā ēka ar kopējo platību 205,2 m<sup>2</sup>. Ēkas pamatkonstrukcijas ir apmierinošā tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 2021. gada septembrī par 3 000 EUR.



- 4) īpašumu *Ludzas novada Istras pagasta Vecslabadā, "Vidusskolas darbnīcas"*. Īpašuma sastāvā ietilpst zemes gabals ar platību 2 794 m<sup>2</sup> un ķieģeļu 1-stāva nedzīvojamā ēka ar kopējo platību 334,7 m<sup>2</sup>. Ēka ir apmierinošā tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 2020. gada jūlijā par 4 465 EUR.



- Attēli ir no interneta vides un var būt neprecīzi

Aprēķinu gaitā tika izdarītas korekcijas, atkarībā no darījumu finansēšanas apstākļiem, īpašumu sastāva, tirgus apstākļiem darījumu laikā, īpašumu novietojuma, apbūves fiziskā stāvokļa un citiem parametriem. Aprēķiniem izmantota ēkas kopējā platība atbilstoši kadastrā norādītajai. Sīkāk aprēķinu gaita parādīta sekojošajā tabulā.

**Aprēķinu tabula**

Dati	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr. 1	Salīdzināmais objekts nr. 2	Salīdzināmais objekts nr. 3	Salīdzināmais objekts nr. 4
Adrese	Kalna iela 5, Zilupe, Ludzas nov.	Skolas iela 2A, Poreče, Bērziņu pag., Krāslavas nov.	Jaunatnes iela 4, Demene, Demenes pag., Augšdaugavas nov.	"Pirts", Strautiņi, Alsviķu apg., Alūksnes nov.	"Vidusskolas darbnīcas", Vecslabada, Istras pag., Lūdzas nov.
<b>Objekta pārdevuma cena, EUR</b>	x	<b>3 000</b>	<b>5 000</b>	<b>3 000</b>	<b>4 465</b>
Darījuma laiks	x	04.2024.	01.2023.	09.2021.	07.2020.
Zemes gabala platība, m <sup>2</sup>	0	1 000	1 883	1 292	2 794
Pamatēku kopējā platība, m <sup>2</sup>	109,3	208,9	363,2	205,2	334,7
Ēku tehniskais stāvoklis	apmierinošs	apmierinošs	apmierinošs	apmierinošs	apmierinošs
Ēku kopējās platības 1 m <sup>2</sup> cena, EUR	x	14	14	15	13
<b>Vērtību ietekmējošie faktori</b>					
1. Nekustamo īpašumu tirgus apstākļi (pieprasījums/piedāvājums, cenu izmaiņas laikā u.c.)		3%	3%	3%	0%
		EUR 0	EUR 0	EUR 0	EUR 0
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, īpaši finansēšanas nosacījumi u.c.)		0%	0%	0%	0%
		EUR 0	EUR 0	EUR 0	EUR 0
3. Novietojums		0%	-10%	-10%	0%
		EUR 0	-EUR 1	-EUR 1	EUR 0
4. Apkārtējās apbūves ietekme		10%	10%	10%	10%
		EUR 1	EUR 1	EUR 1	EUR 1
5. Apgrūtinājumi		0%	0%	0%	0%
		EUR 0	EUR 0	EUR 0	EUR 0
6. Funkcionālie parametri:					
- ēku lietošanas veids / funkcionālais nolietojums		0%	0%	-10%	0%
- ēku kopējā platība		5%	15%	5%	15%
- zemes gabala platība		-10%	-12%	-10%	-15%
- ēku tehniskais stāvoklis		0%	0%	0%	0%
- ēku konstruktīvais risinājums		0%	0%	0%	0%
- nepieciešamo inženierkomunikāciju pieejamība		0%	0%	0%	0%
- labiekārtojums		0%	0%	0%	0%
- KOPĀ funkcionālie parametri:		-5%	3%	-15%	0%
		-EUR 1	EUR 0	-EUR 2	EUR 0
Pārreķinu koeficients		8%	6%	-12%	10%
Pārreķinu korekcija		EUR 1	EUR 1	-EUR 2	EUR 1
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m <sup>2</sup> koriģētā cena		EUR 16	EUR 15	EUR 13	EUR 15
Salīdzināmo objektu koriģētā cena		EUR 3240	EUR 5300	EUR 2640	EUR 4912
7. Citi faktori:					
- citi apstākļi		EUR 0	EUR 0	EUR 0	EUR 0
Salīdzināmo objektu koriģētā cena		EUR 3240	EUR 5300	EUR 2640	EUR 4912
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m <sup>2</sup> koriģētā cena		EUR 16	EUR 15	EUR 13	EUR 15
<b>Salīdzināmā objekta svara koeficients</b>		0,2	0,3	0,3	0,2
Līdzsvarotā vidējā 1 m <sup>2</sup> cena (tirgus vērtība), EUR	17				
<b>Vērtējamā Objekta tirgus vērtība, EUR</b>	<b>1 860</b>				

Tādējādi ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju noteiktā īpašuma tirgus vērtība ir EUR 1 860.

### 3.5. OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA

Objekta novērtēšanai pilnvērtīgi var tikt izmantota tikai tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Citu pieeju izmantošana ir stipri ierobežota un tās netika pielietotas.

Ņemot vērā to, ka tirgus vērtības noteikšanai par izmantojamu atzīstama tikai viena pieeja, nav nepieciešams veikt atsevišķu iegūto aprēķinu rezultātu izlīdzināšanu un par galīgo Objekta tirgus vērtību atzīstams ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju iegūtais rezultāts.

Attiecīgi galīgā noteiktā īpašuma tirgus vērtība (aprēķinu rezultātu noapaļojot) ir **EUR 1 900**.



## 4. SLĒDZIENS

---

Veicot Objekta novērtējumu, ir noteikta:

**tirgus vērtība**, kas 2024. gada 5. jūlijā ir  
**1 900 EUR** (viens tūkstotis deviņi simti eiro).

Augstāk minētā vērtība ir labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem.

**Sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs**  
(profesionālās kvalifikācijas sertifikāts nr.26)

**Arvīds Badūns**  
(personiskais paraksts\*)

## **5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI**

---

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

1. Vērtētāji pieņem, ka īpašuma tiesības un fiziskos parametrus apliecinošie dokumenti ir patiesi.
2. Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā tirgus vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu. Tiek uzskatīts, ka šī informācija ir ticama un pareiza.
3. Īpašuma stāvoklis tika noteikts, apskatot to vizuāli uz vietas, kā arī izmantojot vērtējuma pasūtītāja un citu personu mutiski sniegto informāciju.
4. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kas eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz tirgus vērtību.
5. Aprēķini un prognozes ir pakļauti nenoteiktībai un variācijām, atkarībā no nākotnes notikumiem, ko nevar precīzi paredzēt. Tādējādi aprēķini netiek pasniegti kā rezultāti, kurus būtu jāsasniedz, faktiski sasniegtie rezultāti varētu būtiski atšķirties no plānotajiem.
6. Ir pieņemts, ka nav īpašu stāvokļu, kas pazemina vai paaugstina īpašuma tirgus vērtību, un kas var tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskām izpētes metodēm.
7. Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, tas nav paredzēts nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamo īpašumu, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējas novērtētāju un pasūtītāja rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
8. Vērtētāju pienākums nav liecināt tiesas procesā vai būt par lieciniekiem izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar vērtējamo Objektu, ja vien šāda nepieciešamība ar tiem netiek iepriekš īpaši saskaņota.
9. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.
10. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētāji par tiem neatbild.
11. Noteiktās vērtības ir spēkā pie esošajiem LR normatīvajiem aktiem. Šo normatīvo aktu izmaiņu gadījumā noteiktās vērtības var mainīties.

## **6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS**

---

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manu pārlicību un zināšanām:

- tiek uzskatīts, ka faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza,
- secinājumus un aprēķinu rezultātus iespaido tikai atskaites tekstā minētie pieņēmumi un tos ierobežojošie apstākļi,
- tās ir manas personīgās domas, viedokļi un secinājumi,
- man nav pašreizējas vai perspektīvas intereses par vērtējamo īpašumu un man nav personīgu interešu vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kas saistītas ar novērtējamo Objektu,
- mana darba apmaksa nav atkarīga no iepriekš noteiktas vērtības paziņošanas vai vērtību virzīšanas tā, lai tās nāktu par labu klientam, vērtības noteikšanas lieluma, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta vai kāda cita sekojoša notikuma,
- secinājumi tika veikti un šī atskaite sagatavota saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013,
- vērtējamā īpašuma apskati klātienē veica asistents Jānis Girdjuks, pēc kuras tika sastādīta šī atskaite.

**Sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs**  
(profesionālās kvalifikācijas sertifikāts nr.26)

**Arvīds Badūns**

(personiskais paraksts\*)



**Pielikumi**  
**(dokumentu kopijas)**

## Nodalījuma noraksts

**Latgales rajona tiesa**

**Zilupes pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000049259**

**Kadastra numurs: 68175030005**

**Kalna iela 5, Zilupe, Ludzas nov.**

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
<p>1.1. Ēku nekustams īpašums sastāv no vienas nedzīvojamās ēkas (saskaņā ar inventarizācijas dokumentiem liters Nr. 1). <i>Grozīts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: I daļas 2.iedaļa 1.1 (300000699725)</i></p> <p>1.2. Atzīme - ēka saistīta ar zemes gabalu Ludzas rajona Zilupes pilsēta, Kalnu iela 5, kadastra numurs 6817 003 0043, Zilupes pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr.11. Zemes īpašnieks Nikolajs Bikovskis, personas kods 080334-10724. <i>Žurn. Nr. 300000157625, lēmums 11.12.2001., tiesnese Elīna Volika</i></p>		
I daļas 2.iedaļa Atdalītie zemes gabali, servitūtu un reālnastu pārgrozījumi un dzēsumi	Domājamā daļa	Platība, lielums
<p>1.1. Grozīt 1. iedaļas ierakstu Nr. 1.1 (žurnāla Nr. 300000157625, 07.12.2001) un izteikt šādā redakcijā: Ēku nekustams īpašums sastāv no vienas nedzīvojamās ēkas (kadastra apzīmējums 6817 003 0043 001). Pamats: 2004. gada 17. februāra uzziņa par nekustamu īpašumu Nr.8-5.2/496. <i>Žurn. Nr. 300000699725, lēmums 12.03.2004., tiesnese Elīna Volika</i></p>		
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
<p>1.1. Īpašnieks: Latvijas valsts LR Zemkopības ministrija, nodokļu maksātāja kods 90000064161 personā.Īpašuma tiesība nostiprināta uz ēku. <i>Grozīts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: II daļas 1.iedaļa 2.1 (300001067782)</i></p> <p>1.2. Pamats: 2001. gada 20. novembra akts par ēku pieņemšanu ekspluatācijā. <i>Žurn. Nr. 300000157625, lēmums 11.12.2001., tiesnese Elīna Volika</i></p> <p>2.1. Grozīt ierakstu Nr. 1.1 (žurnāla Nr. 300000157625, 07.12.2001) un izteikt šādā redakcijā: Īpašnieks: Latvijas valsts Izglītības un zinātnes ministrija, nodokļu maksātāja kods 90000022399 personā.</p> <p>2.2. Pamats: 2004. gada 30. septembra pieņemšanas/nodošanas akts Nr.20, 2004. gada 30. septembra Ministru kabineta rīkojums Nr.717.</p> <p>2.3. Persona: Latvijas Republikas Zemkopības ministrija, nodokļu maksātāja kods 90000064161. Īpašuma tiesība izbeigusies. <i>Žurn. Nr. 300001067782, lēmums 16.05.2005., tiesnese Elīna Volika</i></p> <p>3.1. Persona: Latvijas valsts , Izglītības un zinātnes ministrija, reģistrācijas numurs 90000022399, personā. Īpašuma tiesība izbeigusies.</p> <p>3.2. Īpašnieks: Latvijas valsts , Finanšu ministrija, reģistrācijas numurs 90000014724, personā.</p> <p>3.3. Pamats:LR Ministru kabineta 2023. gada 19. septembra rīkojums Nr. 606 "Par valsts nekustamo īpašumu Ludzas novadā nodošanu Finanšu ministrijas valdījumā un pārdošanu" <i>Žurn. Nr. 300006494618, lēmums 11.01.2024., tiesnese Diāna</i></p>		

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
<b>Koroševska</b>		

*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 16.05.2024 14:48:20.

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.



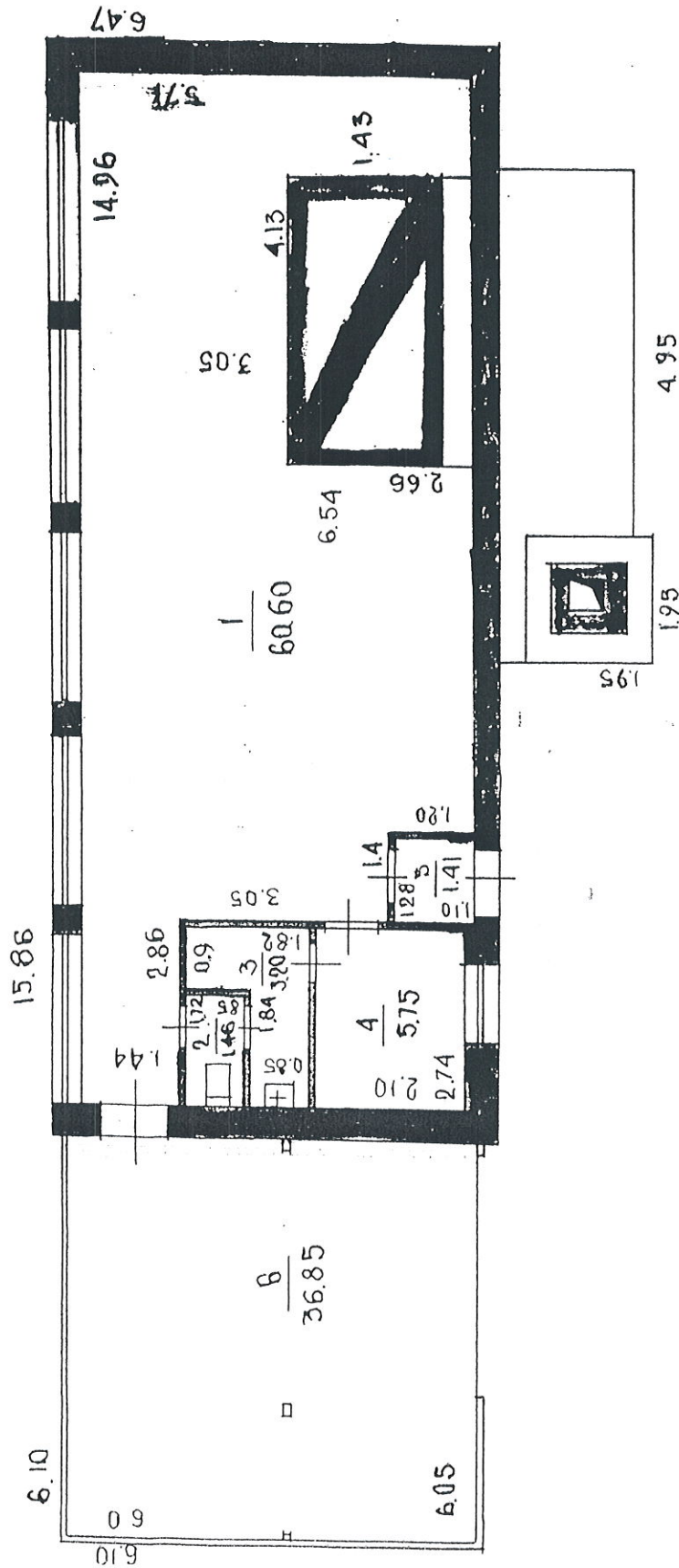
Lilupe

Ludzas

Kalnu

4

Stavs 1  
Pl. 370



Izpildītājs: G. W.  
 Pārbaudītājs: \_\_\_\_\_  
 Veikums: 23. 12. 98.



## Ēkas (būves) vizuālās apsekošanas atzinums

Katlumāja, 6817 003 0043 001, 6817 003 0043,  
Kalna iela 5, Zilupe, Ludzas novads, LV-5751

(būves nosaukums, būves kadastra apzīmējums, zemes vienības kadastra numurs un adrese)

VAS "Valsts nekustamie īpašumi"

(pasūtītājs, līguma datums un numurs)

Pamatojoties uz "Valsts nekustamie īpašumi" uzdevumu veikt ēkas vizuālo apsekošanu

(apsekošanas uzdevums, tā izsniegšanas datums)

Atzinums izsniegts 2023. gada 19. oktobrī

Ralfs Cīrulis, LBS sert. Nr. 5-03635

(fiziskās personas vārds un uzvārds, LBS sertifikātu numuri)



1.att. Apsekotā ēka

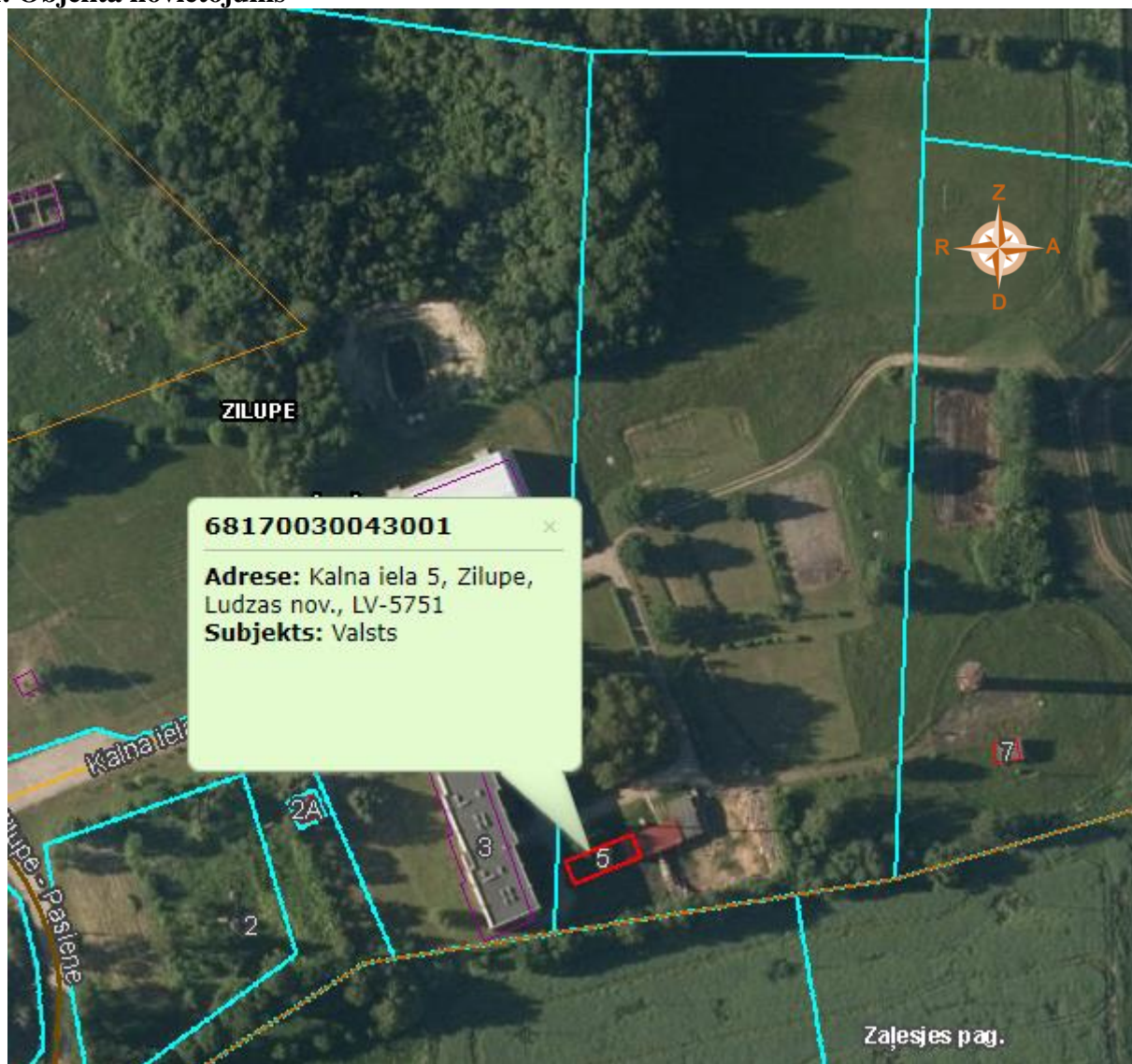


## Apsekošanas uzdevums

### Uzdevuma priekšmets:

Pamatojoties uz VAS "Valsts nekustamie īpašumi" uzdevumu veikt nekustamo īpašumu Ludzas novadā vizuālo apsekošanu pārņemšanai valsts akciju sabiedrības "Valsts nekustamie īpašumi" pārvaldīšanā.

### 1. Objektu novietojums



2. att. Novietnes plāns (avots: [www.kadastrs.lv](http://www.kadastrs.lv))

## 2. Vispārīgas ziņas par būvi

Tabula Nr. 1

2.1.	Būves veids	12510103 – Katlumājas
2.2.	Kapitalitātes grupa	I
2.3.	Apbūves laukums (m <sup>2</sup> )	139,8
2.4.	Būvtilpums (m <sup>3</sup> )	546
2.5.	Kopējā / lietderīgā / dzīvojamā platība (m <sup>2</sup> )	109,27 / 109,27 / 0
2.6.	Stāvu skaits/ virszemes stāvi/ pagrabs/ mansards	1 / 1 / 0 / 0
2.7.	Dzīvokļu skaits	0
1.8.	Zemes vienības kadastra apzīmējums	6817 003 0043
2.9.	Zemesgabala platība (m <sup>2</sup> )	22 400
2.10.	Būves iepriekšējais īpašnieks	-
2.11.	Būves pašreizējais īpašnieks	Izglītības ministrija
2.11a.	Pārvaldītājs, apsaimniekotājs (pārņemšanas datums)	-
2.12.	Būvprojekta autors	Nav zināms
2.13.	Būvprojekta nosaukums, akceptēšanas gads un datums	Nav zināms
2.14.	Būves nodošanas (pieņemšanas) ekspluatācijā gads un datums	1980.
2.15.	Būves konservācijas gads un datums	Nav zināms
2.16.	Būves atjaunošanas (kapitālā remonta), pārbūves, restaurācijas gads	Nav zināms
2.17.	Būves kadastrālās uzmērīšanas lietas: numurs, izsniegšanas datums	23.01.1999.
2.18.	Konstrukcijas: Pamati Sienas Pārsegumi Jumta iesegums	Dzelzsbetona/betona Ķieģeļu mūris, koks Dzelzsbetona, koka Skārda loksnes, viļņotās azbestcimenta loksnes
2.19.	Vidējais vizuālais nolietojums	53%
2.20.	Patvaļīgas būvniecības pazīmes	Īr
2.21.	Ēkas izvietojums zemesgabalā	DR stūrī
2.22.	Valsts aizsargājamo kultūras pieminekļu uzskaitē	Nav

### **3. Objektu raksturojoši attēli**

3.1. Skatīt šī atzinuma pielikumu Nr.1.

### **4. Ēkas (būves) nolietojuma raksturojums**

4.1. Vizuāli apsekojot katlumājas ēku Kalna ielā 5, Zilupē (ēkas kadastra apzīmējums 6817 003 0043 001), konstatēts, ka ēkas pamatapjoma galvenās būvkonstrukcijas, t.i. ēkas pamati, sienas, pārsegumi kopumā ir daļēji apmierinošā stāvoklī. Ēkas A galā piebūvētā šķūņa galvenās konstrukcijas ir sliktā tehniskā stāvoklī – uz koka konstrukcijām redzami notecējumi, trupes bojājumi, deformācijas, azbestcements lokšņu jumta segums bojāts, nenodrošina pilnvērtīgu aizsardzību pret nokrišņiem. Šķūņa piebūve neatbilst būves tehniskās inventarizācijas lietas plānam un ir definējama kā patvaļīgā būvniecība. Katlumājas pamatapjoma sienu lejas daļā novērojama mitruma izplatība, nav nodrošināta efektīva nokrišņu aizvadīšana no pamatiem. Uz pārseguma/jumta paneļiem redzami notecējumi un apdares bojājumi, kas liecina par mitruma iedarbību, bet jumta segums, vizuāli vērtējot, samērā nesenā pagātnē mainīts, ir apmierinošā/labā stāvoklī. Nesošajām ārsienām dažviet sienās redzamas plaisas. Ēkas iekšējā apdare un inženiertīkli pilnībā nolietojušies. Ailu elementi sliktā tehniskā stāvoklī, nolietojušies un bojāti, logiem bojātas palodzes. Ēkā konstatētas patvaļīgas būvniecības pazīmes.

### **5. Piezīmes**

Apstākļi, kuriem pievēršama īpaša vērība būvprojektēšanā vai atjaunošanas, pārbūves vai restaurācijas darbu veikšanā. Nepieciešamie pasākumi (atjaunošana, pārbūve, restaurācija) būves turpmākās ekspluatācijas nodrošināšanai, galvenie veicamie darbi:

5.1. Apsekotās ēkas nesošās būvkonstrukcijas kopumā daļēji apmierinošā stāvoklī. Uz pārseguma/jumta dzelzsbetona paneļiem redzami notecējumi, apdares bojājumi, bet jumta segums nesenā pagātnē mainīts, ir apmierinošā/labā stāvoklī. Ēkai ir izbūvēta lietus ūdens noteksystema – skārda lietus ūdens teknes un notekcaurules, bet notekcauruļu gali ūdeni novada pie ēkas pamatiem. Ap ēkas pamatiem laika gaitā pieaudzis kultūrslānis, kā rezultātā dažviet pamatu horizontālā hidroizolācija atrodas zem zemes līmeņa. Netiek nodrošināta efektīva nokrišņu novadīšana no ēkas pamatiem, nav izbūvēta betona nokrišņu novadīšanas apmale. Sienu lejas daļās novērojams mitruma piesātinājums, sienās dažviet redzamas lokālas plaisas. Sienas kopumā daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī.

5.2. Ēkas A galā esošās šķūņa piebūves konstrukcijas sliktā tehniskā stāvoklī. Koka konstrukcijas ar deformācijām, uz tām redzami notecējumi, trupes bojājumi. Azbestcements lokšņu jumta segums nenodrošina pilnvērtīgu aizsardzību pret nokrišņiem. Šī piebūve neatbilst būves tehniskās inventarizācijas plānam, definējama kā patvaļīgā būvniecība. Ņemot vērā esošās piebūves konstrukciju tehnisko stāvokli, racionālāk būtu veikt šīs piebūves konstrukciju demontāžu un, vajadzības gadījumā, izbūvēt jaunu šķūņa piebūvi.

5.3. Konstatētas gan patvaļīgas būvniecības pazīmes/neatbilstības būves inventarizācijas lietai, kas neskar nesošās konstrukcijas (starpstienus, ailu pārbūvi), gan tādas, kas skar nesošās konstrukcijas (šķūņa piebūvi).

5.4. Saskaņā ar lietotāju liecībām, katlumājā esošās apkures ierīces funkcionē apmierinoši. Vizuāli redzamas nolietojuma pazīmes. Uz ārējā metāla dūmeņa redzama korozijas attīstība.

5.5. Ēkas iekšējā apdare ir tehniski nolietojusies un neatbilst sanitārajām normām.

5.6. Betona klona grīda nolietojusies, vairākās zonās nelīdzena, ar mehāniskiem bojājumiem.

5.7. Ēkas ārējā apdare kopumā ir neapmierinošā stāvoklī – sienu lejas daļās novērojama mitruma migrācija, vairākās vietās redzama mūra erozija, mehāniski bojājumi, notecējumi, u.c. defekti. Atsevišķās vietās konstatētas arī plaisas ārsienās.

5.8. Ēkas norobežojošās konstrukcijas ir ar zemu siltumnoturību.

5.9. Ēkas Z puses fasādē saglabājušās paliekas no vecā dūmeņa pamatnes/pamatiem – erodējis ķieģeļu mūris uz kura veidojas bioloģiskais apaugums.

5.10. Ailu elementi ir sliktā stāvoklī, nolietojusies, ar zemu energoefektivitāti. Logu ārējo palodžu bojājumi veicina notecējumu rašanos uz ārsienām.

5.11. Ēkas inženiersistēmas ir nolietojušās, nepieciešams veikt to atjaunošanu/nomainītu.

5.12. Pie ēkas ieejas esošā celiņa stāvoklis neapmierinošs. Ap ēku nav izbūvēta nokrišņu novadīšanas apmale, aug zālājs. Laika gaitā ap ēku pieaudzis kultūrslānis, netiek nodrošināta efektīva nokrišņu novadīšana no pamatiem. Nepieciešama ēkai pieguļošā seguma/labiekārtojuma atjaunošana.

## 6. Ieteikumi

6.1. Pašlaik ēka vēl pilda savu funkciju, bet lai būvi nākotnē varētu pilnvērtīgi ekspluatēt, nepieciešams būvniecības normatīvo aktu noteiktajā kārtībā izstrādāt būvniecības ieceri pilnai ēkas atjaunošanai un veikt attiecīgos būvdarbus. Atjaunošanas/pārbūves ietvaros jārisina arī A pusē šķūņa piebūves, kas definējama kā patvaļīgā būvniecība, sakārtošana. Ņemot vērā šķūņa tehnisko stāvokli, visracionālāk būtu šo piebūvi demontēt/nojaukt, vajadzības gadījumā izbūvējot jaunu piebūvi.

Vizuālā apsekošana veikta 2023. gada 4. un 5. oktobrī

---

Būvinženieris Dāvis Barbars, sert. Nr. 5-03640; 20-7822

(izpildītāja paraksts\* (vārds, uzvārds, sertifikāta numurs))

---

Būvinženieris Ralfs Cīrulis, sert. Nr. 5-03635

(izpildītāja paraksts\* (vārds, uzvārds, sertifikāta numurs))

\*DOKUMENTS PARAKSTĪTS ELEKTRONISKI AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU, KAS SATUR LAIKA ZĪMOGU



**APSTIPRINU**  
VAS "Valsts nekustamie īpašumi"  
NĪ tehniskās uzturēšanas daļas vadītājs  
\_\_\_\_\_(paraksts\*)\_\_\_\_\_  
U. Šulcs  
2023.gada \_\_\_\_.

### **Defektu akts Nr. 3/4-161023**

par iekšējo inženiertehnisko sistēmu noliešanas un konservācijas darbiem  
nekustamā īpašuma Kalna ielā 3, Zilupē, kadastra Nr. 6817 503 0041, sastāva viesnīca ar kadastra  
apzīmējumu 6817 003 0042 005 un nekustamā īpašuma Kalna ielā 5, Zilupē, kadastra Nr. 6817 503 0005,  
sastāvā katlu mājā ar kadastra apzīmējumu 6817 003 0043 001

Zilupē

2023.gada 8.decembrī

Komisija piedaloties:

- SIA "Rehill" valdes priekšsēdētājs Kaspars Koļčs;
  - VAS „Valsts nekustamie īpašumi” NĪ tehniskās uzturēšanas daļas būvinženieris Aleksandrs Vasiljevs;
  - VAS "Valsts nekustamie īpašumi" NĪ apsaimniekošanas daļas NĪ pārvaldniece Inga Krumpāne,
- pamatojoties uz 2022. gada 20.jūlija līguma Nr. IZD/2020/1387 „Inženiertehnisko sistēmu tehniskā apkope un remonts VNĪ objektos Latgales reģionā (izņemot RKP)” 1.pielikuma (tehniskā specifikācija, apsaimniekošanas 2.modelis), 13.10.punkta nosacījumiem, veica nekustamā īpašuma Kalna ielā 3, Zilupē, kadastra Nr. 6817 503 0041, sastāva viesnīcas ar kadastra apzīmējumu 6817 003 0042 005 (turpmāk – Viesnīca), un nekustamā īpašuma Kalna ielā 5, Zilupē, kadastra Nr. 6817 503 0005, sastāvā katlu mājas ar kadastra apzīmējumu 6817 003 0043 001(turpmāk – Katlu māja), iekšējo inženiertehnisko sistēmu apsekošanu un sastādīja minēto aktu par turpmāko.

#### **1. Apsekošanā konstatēts.**

Apsekošanas laikā tika konstatēts, ka Viesnīcā, pēc apkures atslēgšanas ir iespējami bojājumi sekojošiem iekšējiem inženiertehniskām sistēmām, proti: centralizētie aukstais un karstais ūdensvadi, ka arī lokālie ūdenssildītāji, ugunsdzēsības ūdensvads, sadzīves un lietus ūdens novadīšanas kanalizācijas sistēmas, centralizētā apkures sistēma. Arī konstatēts, ka Katlu mājā, pēc apkures atslēgšanas ir iespējami bojājumi sekojošiem iekšējiem inženiertehniskām sistēmām, proti: centralizētais aukstais ūdensvads, ka arī lokālie ūdenssildītāji, sadzīves kanalizācijas sistēma, centralizētā apkures sistēma.

#### **2. Secinājumi, priekšlikumi**

Lai likvidētu izveidojošos situāciju, ir nepieciešams veikt iekšējo inženiertehnisko sistēmu noliešanas un konservācijas darbus:

1. Viesnīcā - centralizētiem aukstam un karstām ūdensvadiem, ka arī lokāliem ūdenssildītājiem, ugunsdzēsības ūdensvadam, sadzīves un lietus ūdens novadīšanas kanalizācijas sistēmām un centralizētās apkures sistēmām;
2. Katlu mājā - centralizētām aukstam ūdensvadam, ka arī lokāliem ūdenssildītājiem, sadzīves kanalizācijas sistēmām un centralizētās apkures sistēmām

Minēto darbu veikšanai ir nepieciešams dažu mehānismu pielietošana (ģenerators, kompresors, ūdens sūknis), ka arī ir nepieciešams Siltumnesējs Fritherm -40C kanalizācijas sistēmu sastāvdaļu aizpildīšanai .

#### **3. Prognozējamo darbu apraksts un apjoms.**

Nr. p.k.	Darba nosaukums	Mērv.	Daudzums	Summa EUR bez PVN
1.	Viesnīca. Inženiertehnisko sistēmu noliešanas un konservācijas darbi	Kompl.	1	3209,12
2.	Katlu māja. Inženiertehnisko sistēmu noliešanas un konservācijas darbi	Kompl.	1	400,96
			<b>Kopā:</b>	<b>3610,08</b>

*Pielikumā:*

- 1. 08.12.2023. lokālā tāme Nr. 3-161023 uz 1 lp;*
- 2. 08.12.2023. lokālā tāme Nr. 4-161023 uz 1 lp.*

Komisijas locekļi:

_____ (paraksts*)	Kaspars Koļčs
_____ (paraksts*)	Aleksandrs Vasiļjevs
_____ (paraksts*)	Inga Krumpāne

\* DOKUMENTS IR PARAKSTĪTS AR DROŠO ELEKTRONISKU PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU



## Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

### Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
68175030005	Zilupes arodvidusskola	980	100000049259	Zilupe, Ludzas novads

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	980
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	1574 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	1574 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)

### Īpašuma sastāvs

#### Būves

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
68170030043001	1/1	980	Kalna iela 5, Zilupe, Ludzas nov., LV-5751

Kadastrālā vērtība (EUR):	980
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	1574 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	109.3
Nosaukums:	Katlu māja
Galvenais lietošanas veids:	1251 - Rūpnieciskās ražošanas ēkas
Būves tips:	12510103 - Katlumājas
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1980
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	23.01.1999
Reģistrētie dati nav izmantojami ierakstīšanai zemesgrāmatā	

#### Būves masveida apsekošana

Ārsienu materiāls:	Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biežāks
Virszemes stāvu skaits:	1
Apbūves laukums (kv.m.):	139.8
Būvtilpums:	546.0
Kopējā platība (kv.m.):	109.3
Nolietojums (%):	20
Tehniskās inventarizācijas lietas numurs:	68170030043001-01

#### Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
-----------------------	---------------------------	----------------------	--------------------	-------------------------

Būvtilpums	-	546.0 kub.m.	-	-
Laukums	-	109.3 kv.m.	-	-
Apbūves laukums	-	139.8 apbūves laukuma kv.m.	-	-

**Būves konstruktīvie elementi**

Nosaukums	Materiāls	Konstrukcijas veids	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)	Nolietojums (%)
Neklasificēts	-	-	-	-	20

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