



2024.gada 03.jūnijā

Atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas  
**Ludzas novadā, Ludzas pilsētā, Dārziņu ielā 1,**  
tirgus vērtību atbilstoši  
Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem

## VAS Valsts nekustamie īpašumi

Cienījamās kundzes!  
Augsti godātie kungļ!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 6801 001 0598, kas atrodas **Ludzas novadā, Ludzas pilsētā, Dārziņu ielā 1,** ir reģistrēts Ludzas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.1000 0061 5124 un sastāv no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 6801 001 0627 un kopējo platību 414 m<sup>2</sup> un būves (dārza mājiņas) ar kadastra apzīmējumu 6801 001 0627 001 un kopējo platību 13,4 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, Dārziņu ielā 1,** 2024.gada 18.maijā\* visvairāk iespējamā tirgus vērtība atbilstoši Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem ir

**2 700** (divi tūkstoši septiņi 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 **700 EUR.**

Ar zemes gabalu saistītās ēkas, ietverot ekspluatācijai nepieciešamos pārējos zemes gabalā esošus uzlabojumus nosacītā tirgus vērtība ir **2 000 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 0627 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 0627 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, Dārziņu ielā 1.</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 18.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 14.jūnija uzziņa par valstij piekrietošo zemes gabalu par nekustamo īpašumu Dārziņu ielā 1, Ludzā, Ludzas novadā Nr.38-2/9-3/3381. Pamats būves ar kadastra apzīmējumu 68010010627001 pievienošanai: 2022.gada 28.decembra Valstij piekritīgās mantas aprakstes un novērtējuma akts Nr. 2134R/22, 2022.gada 18.jūlija tiesas spriedums lietā Nr.C30498422.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6801 001 0627 un kopējo platību 414m <sup>2</sup> . Būve (dārza mājiņa) ar kadastra apzīmējumu 6801 001 0627 001 un kopējo platību 13,4 m <sup>2</sup> .
1.8 Pašreizējā izmantošana	Būve (dārza mājiņa) ar zemi.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Savrupmāju apbūves teritorija (DzS1), daļēji transporta infrastruktūras teritorijā (TR).
1.10 Labākais izmantošanas veids	Būve (dārza mājiņa) ar zemi.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	Ludzas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr.1000 0061 5124 noraksta datorizdruka. Zemes robežu plāns netika iesniegts. Valsts zemes dienesta ēkas kadastrālās uzmērīšanas lieta netika iesniegta. Ēkas vienkāršotā apsekošanas anketa (KVS F 276/1 30.06.2015. Lēmums Nr. 517). VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas.
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas izdarītas atzīmes: - pierobeža – 0,0414 ha; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem - 0.0078 ha.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.14 Citi izdarītie pieņēmumi	- sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, vērtētāji nesniedz telpu iekšējās apdares aprakstu, inženierkomunikāciju un sanitārtehnisko ierīču aprakstu, un šī atzinuma ietvaros pēc Pasūtītāja iesniegtās informācijas tiek pieņemts, ka vērtējamais īpašums ir neapmierinošā tehniskā stāvoklī; - vērtējamais īpašums ir brīvs no īres līgumiem, deklarētām personām, - vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.

## 2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

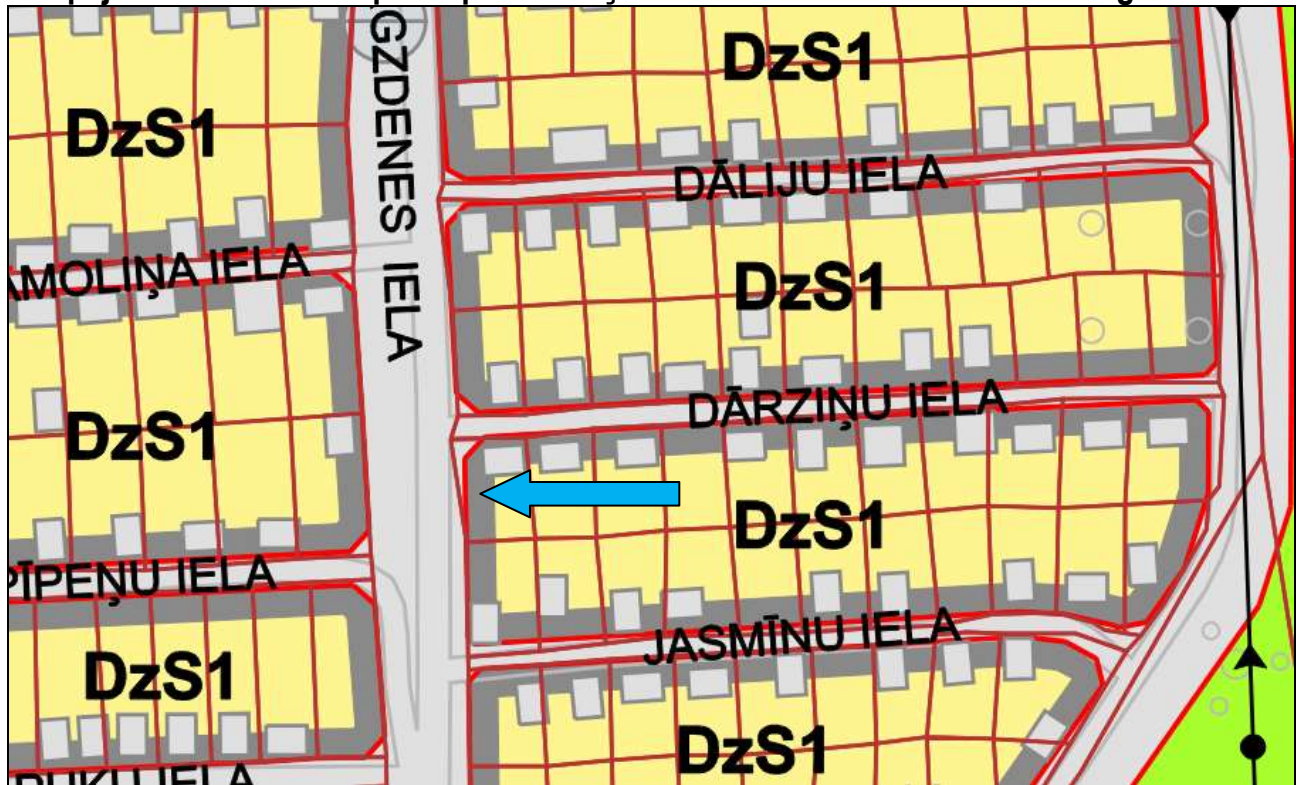
### Novietojums

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





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



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



Informācijas avots: <https://geolatvija.lv/>

### 3.FOTOATTĒLI



Dārziņu iela



Dārza mājiņa Dārziņu ielā 1



Dārza mājiņa Dārziņu ielā 1



Dārza mājiņa Dārziņu ielā 1



Dārza mājiņa Dārziņu ielā 1



Dārza mājiņa Dārziņu ielā 1



## 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 3,8 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 120 m attālumā no vērtējamā nekustamā īpašuma. Līdz tuvākai dzelzceļa stacijai "Ludza" ir aptuveni 5,9 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 0627 apraksts

Vērtējamā nekustamā īpašuma sastāvā ietilpst zemes vienība ar kopējo platību 414 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 Dārziņu 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 dabīgs zālājs un augļu koki.

Vērtējamais nekustamais īpašums no blakus zemes gabaliem ir norobežots ar metāla stabos stiprināti metāla sieta pinuma sētu. Vārsti -metāla konstrukcijas. Vārtu un sētas tehniskais stāvoklis ir nosacīti apmierinošs.

#### 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 0627 001 apraksts

Dārza mājiņas ekspluatācijas uzsākšanas gads pēc VZD datiem – 2021., 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, daži konstruktīvie pamatelementi ir avārijas stāvoklī (pēc vērtētājiem iesniegtās informācijas ar ēkas apsekošanu dabā).

Ēkas tehniskie parametri:

Apbūves laukums, m <sup>2</sup>	15,70
Tilpums, m <sup>3</sup>	44,00
Faktiskais nolietojums pēc vizuālās apsekošanas, %	64,00
Kopējā telpu platība, m <sup>2</sup>	13,40

Telpu sadalījums atbilstoši izmantošanas veidam:

Dzīvojamās telpas, m <sup>2</sup>	13,40
Palīgtelpas, m <sup>2</sup>	-
Ārtelpas, m <sup>2</sup>	-

Ēkas konstruktīvie pamatelementi un to tehniskais stāvoklis:

Konstruktīvais pamatelements	Konstruktīvais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Dzelzsbetona bloki, monolītais dzelzsbetons (stabveida)	Avārijas
Ārsienas un nesošās starpsiena	Koka karkasakonstrukcijas līdz 15 cmbiezumā, koka dēļi, Citsneklasificēts materiāls	Neapmierinošs
Nenesošās starpsienas	Nav ziņu	-
Starpstāvu pārsegums	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	Avārijas
Ārsienu ārējā apdare	Koka apdares dēļi, kokmateriālu apdares plāksnes	Neapmierinošs
Jumta konstrukcija	Koka spāru konstrukcija	Neapmierinošs
Jumta segums	Azbestcements loksnes	Neapmierinošs
Lietus ūdens novadīšana	Nav uzstādīta	-
Logu ailes	Koka vērtnes ar stiklojumu	Neapmierinošs
Ārdurvis	Koka	Neapmierinošs
Iekšējās durvis	-	-



Telpu iekšējā apdare:

Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, vērtētāji nesniedz telpu iekšējās apdares aprakstu un šī atzinuma ietvaros tiek pieņemts, ka iekštelpu tehniskais stāvoklis ir neapmierinošs (avārijas).

Sanitārtehniko ierīču: nav.

Inženierkomunikāciju raksturojums pēc VZD norādītās informācijas un vizuālās apsekošanas datiem:

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	X (nav konstatēts elektrības sadales skapis, elektrība līdz ēkai nonāk pa gaisvadu līniju)	
Siltumapgāde	-	-
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 savrupmājas apbūves teritorijā.

Nemot vērā apkārtējo apbūvi, ko veido individuālās dzīvojamās ēkas un dārza mājiņas, esošo apbūvi - mūsdienu prasībām neatbilstoša dārza mājiņa avārijas 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 mājiņa.

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-1755629).** Nekustamā īpašuma Rēzeknes novadā, Ozolaines pagastā, Pleikšņi sastāvs: 1-stāva koka dārza mājiņa ar kopējo platību 26,4 m<sup>2</sup>, tai skaitā pagraba telpas 0 m<sup>2</sup> un ārtelpas 0 m<sup>2</sup>. Ēka ir apmierinošā tehniskā stāvoklī, fiziskais nolietojums 35%, ar elektrību, sauso tualeti un kamīna apkuri. Zemes gabala platība ir 390m<sup>2</sup>, tas ir kopts (teritorijā nopļauta zāle, iekopts neliels sakņu dārzs, ir augļu koki). Īpašums pārdots 2023.gada decembrī, pārdošanas cena bija 8 500 EUR.



**Objekts Nr.2. (Ludza ID-1621379).** Nekustamā īpašuma Ludzas novadā, Ludzas pilsētā, Lejas ielā sastāvs: 1-stāva koka dārza māja ar kopējo platību 24,3 m<sup>2</sup>, tai skaitā pagraba telpas 0 m<sup>2</sup> un ārtelpas 0 m<sup>2</sup>. Ēka ir apmierinošā tehniskā stāvoklī, fiziskais nolietojums 35%, ar elektrību un apkuri. Zemes gabala platība ir 789m<sup>2</sup>, tas ir labiekārtots. Īpašums pārdots ar dārza mēbelēm un inventāru. Īpašums pārdots 2023.gada maijā, pārdošanas cena bija 8 500 EUR.



**Objekts Nr.3. (Balvi ID-1711835).** Nekustamā īpašuma Balvu novadā, Balvu pilsētā sastāvs: 2-stāvu koka dzīvojamā māja ar kopējo platību 28,6 m<sup>2</sup>, tai skaitā pagraba telpas 0 m<sup>2</sup> un ārtelpas 0 m<sup>2</sup>. Ēka ir apmierinošā tehniskā stāvoklī, fiziskais nolietojums 25%, ar elektrību. Zemes gabala platība ir 602 m<sup>2</sup>, tas ir labiekārtots. Īpašums pārdots 2023.gada oktobrī, pārdošanas cena bija 7000EUR.



**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	8500		8500		7000	
Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošie faktori	Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojums un koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības					
A. ... darījuma apstākļi ir ...	Pārdevums	1.00	Piedāvājums	0.95	Pārdevums	1.00
B. ... pārdošanas / piedāvājuma laiks ir ...	2023.gada decembris	1.00	2023.gada maijs	0.97	2023.gada oktobris	1.00
C. ... īpašuma sastāvs ir ...	Zeme un apbūve	1.00	Zeme un apbūve	1.00	Zeme un apbūve	1.00
Salīdzināmā objekta koriģētā pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	8500		7833		7000	
Zemes kopējā platība, m <sup>2</sup>	390		789		602	
Ēkas kopējā platība, m <sup>2</sup>	26.4		24.3		28.6	
Ēkas kopējās platības 1 m <sup>2</sup> pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	321.97		322.34		244.76	
<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	Līdzīgs	1.00	Labāks	0.97
3. Ēkas arhitektoniskais veidols ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
4. Izmantoto celtniecības materiālu kvalitāte ...	Līdzīga	1.00	Labāka	0.95	Līdzīga	1.00
5. Ēkas tehniskais stāvoklis ...	Labāks	0.80	Labāks	0.80	Labāks	0.80
6. Ēkas lielums ...	Lielāks	1.05	Lielāks	1.04	Lielāks	1.06
7. Ēkas telpu plānojums ...	Labāks	0.99	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 ...	Mazāks	1.03	Līdzīgs	1.00	Mazāks	1.01
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 ...	Līdzīgs	1.00	Labāks	0.95	Sliktāks	1.05
13. Komunikāciju nodrošinājums ...	Labāks	0.85	Labāks	0.90	Līdzīgs	1.00
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, %	-38.00		-36.00		-11.00	
Ēkas kopējās platības koriģētā pārdošanas cena, EUR/m <sup>2</sup>	199.62		206.29		217.83	
Ēku kopējās platības 1 m <sup>2</sup> vidējā koriģētā pārdošanas cena noapaļoti, EUR					207.9	
			Platība, m <sup>2</sup>		Aprēķinātā vērtība, EUR	
Vērtējamais zemes gabals			414		Iekļauta ēkas kvadrātmetra cenā	
Vērtējamā pamatceltne			13.40		2 786	
Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība noapaļoti, EUR					2 800	

### 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 aprūtinājumi (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>					414	
Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība noapaļoti, EUR					700	

**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 būvzmaksas vērtēšanas brīdī, kuras ietver tiešās (materiālu, darbaspēka un mehānismu izmantošana), netiešās (projektēšana, būvvieta izpēte, nodokļi) izmaksas un būvorganizācijas peļņu.

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

Īpašuma vērtēšanā netiek veikts sīku būvkonstrukciju vērtību aprēķins (netiek sastādīta tāme), bet gan pieņemta vistīcāmākā 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 līdzvērtīgu īpašuma būvzmaksām, 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 700.

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>	13.40
1 m <sup>2</sup> aizvietošanas izmaksas, EUR	1100
Ēkas aizvietošanas izmaksas kopā, EUR	14740
Gatavības pakāpe	100%
Jaunās ēkas pašreizējā vērtība, EUR	14740
Nekustamā īpašuma vērtības zudums:	
fiziskais vērtību zudums	64%
funkcionālais vērtību zudums	40%
ārējais vērtību zudums	40%
1 m <sup>2</sup> faktiskās aizvietošanas izmaksas, EUR	143
Ēkas faktiskā aizvietošanas vērtība, EUR	1910

Apbūves vērtība, EUR	1910
Zemes vērtība, EUR	700
<b>Nekustamā īpašuma tirgus vērtība noapaļoti, EUR</b>	<b>2600</b>

Ēkas fiziskais vērtības zudums ir pieņemts no vērtētājiem iesnietās 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	2800	0.5	1400
Izmaksu	2600	0.5	1300

<b>Vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtība (noapaļojot), EUR</b>	<b>2 700</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, ģimenes līgumiem un deklarētām personām;
- ar vērtējamo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- vērtējamais nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar citiem (iepriekš neminētiem) ģimenes, nomas vai patapinājuma līgumiem;
- vērtēšanas objekts nav ieguldīts kādas uzņēmēj sabiedrības pamatkapitālā, kā arī LR tieslietu ministrijas Uzņēmumu reģistrā nav reģistrētas komercķīlas uz šīs uzņēmēj sabiedrības kapitāldaļām;



- vērtēšanas objektā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- vērtējamais nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem.

### 5.7 Neatkarības apliecinājums

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

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

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

### 5.8 Kopsavilkums

SIA "INTERBALTIJA" atzinums, ka nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 6801 001 0598, kas atrodas **Ludzas novadā, Ludzas pilsētā, Dārziņu ielā 1** un reģistrēts Ludzas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.1000 0061 5124, visvairāk iespējamā tirgus vērtība atbilstoši Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem 2024.gada 18.maijā\* ir

**2 700 (divi tūkstoši septiņi 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. 100000615124**

**Kadastra numurs: 68010010598**

**Dārziņu iela 1, 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 68010010627). <i>Zurn. Nr. 300005380779, lēmums 19.06.2021., tiesnesis Gunārs Siliņš</i>		0.0414 ha
2.1. Būve (kadastra apzīmējums 68010010627001). <i>Zurn. Nr. 300006603368, lēmums 20.03.2024., tiesnese Ligita Multiņa</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 14.jūnija uzziņa par valstij piekrietošo zemes gabalu par nekustamo īpašumu Dārziņu ielā 1, Ludzā, Ludzas novadā Nr.38-2/9-3/3381. <i>Zurn. Nr. 300005380779, lēmums 19.06.2021., tiesnesis Gunārs Siliņš</i>	1	
2.1. Pamats būves ar kadastra apzīmējumu 68010010627001 pievienošanai: 2022.gada 28.decembra Valstij piekritīgās mantas aprakstes un novērtējuma akts Nr. 2134R/22, 2022.gada 18.jūlija tiesas spriedums lietā Nr.C30498422. <i>Zurn. Nr. 300006603368, lēmums 20.03.2024., tiesnese Ligita Multiņa</i>		
III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu	Platība, lielums	
1.1. Atzīme - uz zemes vienības atrodas zemes īpašniekam nepiederošas būves. <i>Zurn. Nr. 300005380779, lēmums 19.06.2021., tiesnesis Gunārs Siliņš</i> <i>Dzēsts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300006603368)</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.300005380779, 17.06.2021).Pamats: 2024.gada 8.marta nostiprinājuma lūgums Nr.2/9-3/1931. <i>Zurn. Nr. 300006603368, lēmums 20.03.2024., tiesnese Ligita Multiņa</i>		

*Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.*

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

Informācijas prasītājs: Zane Spole. Pieprasījums izdarīts 14.05.2024 16:58:58.

Maksa par informāciju fiksēta Jūsu rēķnā.

Piezīme: Saskaņā ar Eiropas Parlamenta un Padomes 2016.gada 27.apriļa 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.

KVS F 276/1  
30.06.2015.  
Lēmums Nr. 517

### Ēkas vienkāršotā apsekošanas anketa

<b>Adrese</b>	<b>Dārziņu ielā 1, Ludza, Ludzas novads</b>	
Ēkas kadastra apzīmējums	6801 001 0627 001	
Nosaukums	KDz	
Celšanas gads	-	
Stāvu skaits	1	
Kopējā / lietderīgā platība (kv.m.)	Pēc vizuālās apsekošanas dabā aptuvenā platība 15.00	
Apbūves laukums (kv.m.)	Pēc vizuālās apsekošanas dabā aptuvenā platība 15.00	
Saistītā zemesgabala kadastra apzīmējums, platība	zemes vienības kadastra apzīmējums 68010010627 ar kopējo platību 0,0414 ha	
Saistītā zemesgabala piederība	īpašuma tiesības Ludzas pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr.100000615124 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	avārijas
Sienas	kokmateriāls	neapmierinošs
Pārsegumi	kokmateriāls	avārijas
Jumta segums	šiferis	neapmierinošs
Grīdas	kokmateriāls	avārijas
Durvis, logi	kokmateriāls	neapmierinošs
Iekšējā apdare	kokmateriāls	avārijas
Fasādes apdare	kokmateriāls	neapmierinošs
Citi:		
<b>Inženiersistēmas:</b>		
Ūdensapgāde	Nav noteikts	
Kanalizācija	Nav noteikts	
Siltumapgāde	Nav noteikts	
Gāzes apgāde	Nav noteikts	
Elektroapgāde	Nav noteikts	
Ventilācija	Nav noteikts	
Signalizācija	Nav noteikts	
Citas:		
Nolietojums	Nav noteikts	pēc vizuālās apsekošanas dabā – 64%

**Piezīmes:** Saskaņā ar veikto apsekošanu dabā ir konstatēts, ka būve – KDz (būves kadastra apzīmējumu 6801 001 0627 001) 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.



KVS F 276/1  
30.06.2015.  
Lēmums Nr. 517

\* 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 nodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
68010010598	-	792	100000615124	Ludza, Ludzas novads

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	792
Kopplatība:	0.0414
Platības mērvienība:	ha
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	414 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	414 (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
68010010627	1/1	270	Dārziņu iela 1, Ludza, Ludzas nov., LV-5701

Kadastrālā vērtība (EUR):	270
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.0414
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	414 (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
68010010627001	1/1	522	Dārziņu iela 1, Ludza, Ludzas nov., LV-5701	Dārza mājiņa

**Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem**

Platība:	0.0414
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.0000
t.sk. Aranzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.0000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.0000

t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0000
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0000
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0000
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0414
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0000

**Lietošanas mērķi**

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Individuālo dzīvojamā māju apbūve	0601	0.0414	ha

**Aprūtinājumi**

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	25.03.2021	7312050601	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0078	ha
2	25.03.2021	7316120300	pierobeža	0.0414	ha

**Mērniecība**

Mērniecības metode	Mērniecība	Uzmērīšanas datums
uzmērīts LKS-92TM	Anda Galle	25.03.2021

**Būves**

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese	Nosaukums
68010010627001	1/1	522	Dārziņu iela 1, Ludza, Ludzas nov., LV-5701	Dārza mājiņa

Kadastrālā vērtība (EUR):	522
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	16.02.2024
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	-
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	13.4
Galvenais lietošanas veids:	1110 - Viena dzīvokļa mājas
Būves tips:	11100101 - Dārza mājas ar kopējo platību līdz 40 m2 (ieskaitot)
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	2021
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-):	-
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	16.02.2024

**Būves kadastrālā uzmērīšana**

Telpu grupu skaits:	1
Virszemes stāvu skaits:	1
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums (%):	6
Nolietojuma aprēķina datums:	16.02.2024

**Telpu grupas**

Kadastra apzīmējums	Adrese
68010010627001001	-

Kadastrālā vērtība (EUR):	522
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	16.02.2024
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	-
Nosaukums:	Dārza mājiņa
Lietošanas veids:	1110 - Viena dzīvokļa mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	1
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	16.02.2024
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

**Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem**

Kopējā platība (kv.m.):	13,4
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	13,4
Dzīvokļu platība (kv.m.):	13,4
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	13,4
Dzīvokļu paligtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo ārtepu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas paligtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtepu platība (kv.m.):	0

**Telpas**

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Iekštelpa	Dzīvojamā telpa	1	2,49	2,49	2,49	13,4	-

**Reģistrētie labiekārtojumi**

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Elektroapgāde, Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Vēdināšana, Dabiskā		Apvidū ir konstatēts

Datums: 16.02.2024

**Būves apjoma rādītāji**

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Augstums	-	4,9 m	-	-
Apbūves laukums	-	15,7 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	44,0 kub.m.	-	-

**Dokumenti**

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējstāde
Akts par ēkas konstruktīvo elementu nolietojumu	16.02.2024	9-01/121052-1/1	Valsts zemes dienests
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	01.02.2023	2/9-3/997	Valsts nekustamie īpašumi VAS



Būvvaldes izziņa	25.01.2023	3.5.14/2023/14-N	Būvvalde
Cits akts	28.12.2022	2134R/22	Finanšu ministrija; Valsts nekustamie īpašumi VAS

**Būves konstruktīvie elementi**

Nosaukums	Materiāls	Konstruktīvais veids	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)	Nolietojums (%)
Pamati	Dzelzsbetona bloki, monolītais dzelzsbetons (stabveida)	-	2021	-	3
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēji, Cits neklasificēts materiāls	-	2021	-	5
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	-	2021	-	4
Jumta nesošā konstrukcija	Koks	-	2021	-	6
Jumta segums	Azbestcements loksnes	-	2021	-	16

**Reģistrētie labiekārtojumi**

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Elektroapgāde, Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Vēdināšana, Dabiskā		Apvidū ir konstatēts

Datums: 16.02.2024

**Īpašnieki**

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājāmās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
90000014724	Finanšu ministrija	1/1	valsts	68010010598	Smiļšu iela 1, Rīga, LV-1050
Citi vārdi:				-	
Īpašumtiesību statuss:				Īpašnieks	

**Zemesgrāmata**

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Ludzas pilsētas zemesgrāmata	20.03.2024	-
Ludzas pilsētas zemesgrāmata	19.06.2021	-

**Dokumenti**

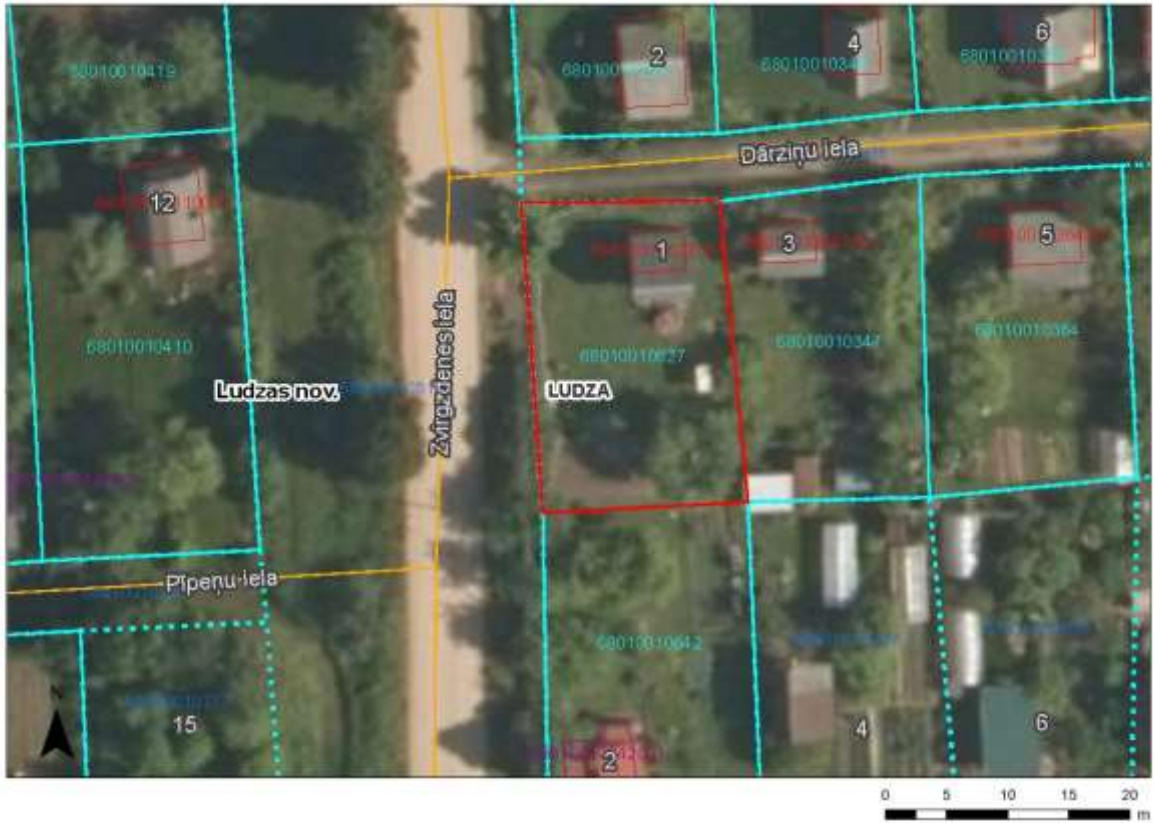
Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējstāde
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	01.02.2023	2/9-3/997	Valsts nekustamie īpašumi VAS
Būvvaldes izziņa	25.01.2023	3.5.14/2023/14-N	Būvvalde
Cits akts	28.12.2022	2134R/22	Finanšu ministrija; Valsts nekustamie īpašumi VAS
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	30.04.2021	-	Valsts nekustamie īpašumi VAS; p.p. Kāļķe Skaidrīte
Aprūtinājumu plāns	25.03.2021	-	Sertificēts mērnieks Anda Gaile
Robežas noteikšanas akts	25.03.2021	-	Sertificēts mērnieks Anda Gaile
Robežu apsekošanas un atjaunošanas akts	25.03.2021	-	Sertificēts mērnieks Anda Gaile
Situācijas plāns	25.03.2021	-	Sertificēts mērnieks Anda Gaile

Zemes robežu plāns	25.03.2021	-	Sertificēts mērnieks Anda Galle
Akts par Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēto datu labošanu	18.10.2012	14-04-L1/1232	VZD Latgales reģionālā nodaļa
Lēmums par adreses noteikšanu vai maiņu	26.07.2012	20.1	Ludzas novada pašvaldība
Akts par zemes vienības iekļaušanu rezerves zemes fondā	03.09.2010	15-22/329	LR VZD Latgales reģionālā nodaļa
Ministru kabineta rīkojums	31.05.2010	297	Ministru kabinets
Lēmums par zemes gabala sadali	09.04.2009	7.4.	Ludza pilsētas zemes komisija

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



### Kartes skata izdrukā



#### 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