

Nekustamā īpašuma –
zemes gabala un apbūves

Ludzas novada Ludzā, Jasmīnu ielā 17



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs: VAS „Valsts nekustamie īpašumi”

Novērtējuma datums: 2024. gada 20. augusts

VAS "Valsts nekustamie īpašumi"

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma – zemes gabala un apbūves
Ludzas novada Ludzā, Jasmīnu ielā 17, novērtēšanu

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

Vērtējamā īpašuma identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr.:	6801 001 0911	Ludzas pilsētas ZG nodalījums:	100000610339
Zemes gabala kadastra apz.:	6801 001 0427	Dārza mājas kadastra apz.:	6801 001 0427 001

Īpašumtiesības:

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

Zemes raksturojums:

Platība m ² :	645	Forma:	Līdzīga trapecēi.
Komunikācijas u.c.:	Tuvumā iespējams elektrības pieslēgums.		

Apbūves raksturojums:

Ēkas nosaukums:	Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	Stāvu skaits:	Platība m ² :	Fiziskais stāvoklis:
Dārza māja	2020.	1	15,8	Apmierinošs.

Apgrūtinājumi, aizliegumi, kīlas tiesības:

Tirgus vērtību būtiski neietekmē:	- Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem – 0,0042 ha; - Pierobeža – 0,0645 ha.
-----------------------------------	---

Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates un vērtēšanas datums:	20.08.2024.	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 20. augustā, 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 2024. gada 20. augustā ir
1 800 EUR (viens tūkstotis astoņi simti eiro),

tai skaitā:

zemes gabala tirgus vērtība 1 500 EUR (viens tūkstotis pieci simti eiro);
apbūves tirgus vērtība 300 EUR (trīs simti eiro).

Vērtējuma derīguma termiņš ir 12 (divpadsmit) mēneši.

Noteiktās vērtības ir piemērojamas tikai tajā gadījumā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašumtiesības uz vērtējamo Objektu un tam nav citu apgrūtinājumu, izņemot tos, kas minēti šajā vērtēšanas atskaitē.

Ar cieņu:

SIA "Vindeks" valdes loceklis,
sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs

Pateicamies par sadarbību! 29235485; info@vindeks.lv

Arvīds Badūns

(personiskais paraksts*)

**ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR
DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU**

SATURA RĀDĪTĀJS

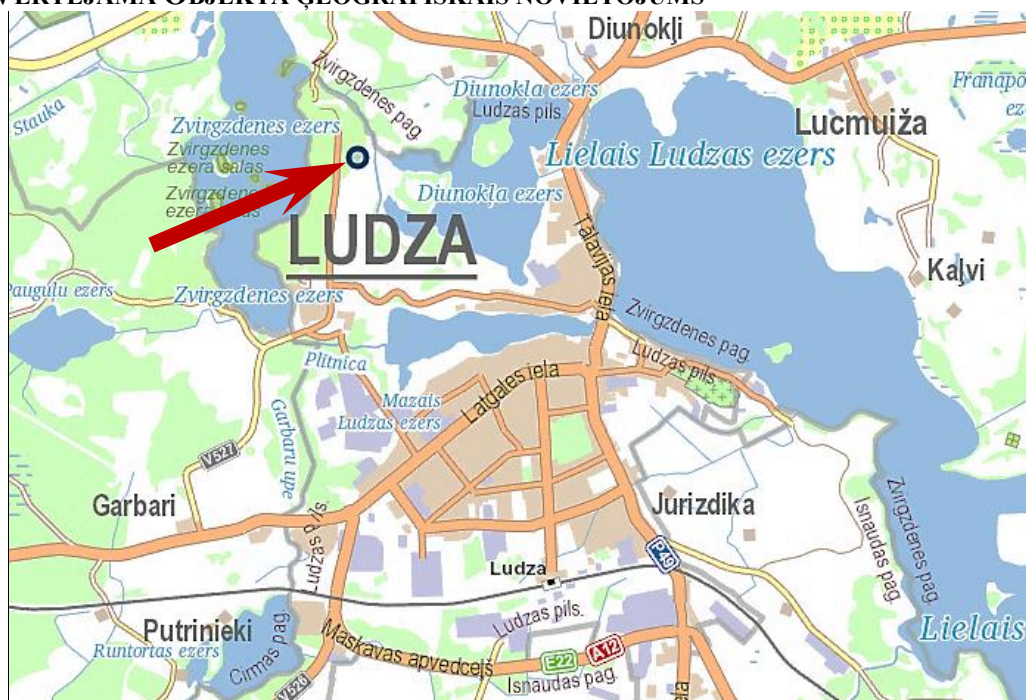
1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS	5
1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS	5
1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA	5
1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS	6
1.4. ZEMES GABALA ATĻAUTĀ (PLĀNOTĀ) IZMANTOŠANA	7
1.5. APBŪVES RAKSTUROJUMS	7
1.6. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI	8
2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS	9
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE	9
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.....	9
3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS	10
3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE	10
3.2. CĪTI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU	10
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI.....	10
3.4. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU	11
3.5. OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA	12
3.6. ĪPAŠUMA ATSEVIŠĶU SASTĀVDAĻU (ZEMES UN APBŪVES) VĒRTĪBU SAKARĪBU ANALĪZE.....	13
4. SLĒDZIENS.....	14
5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	15
6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....	16

PIELIKUMI

1. pielikums	Zemesgrāmatas nodaļjuma noraksts	- 1 lapa;
2. pielikums	Informatīvās izdrukas no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem	- 3 lapas;
3. pielikums	Zemes robežu plāna kopijas	- 6 lapas;
4. pielikums	Ēkas kadastrālās uzmērīšanas lietas kopijas	- 6 lapas;
5. pielikums	Akts par nekustama īpašuma apsekošanu	- 4 lapas;
6. pielikums	Būvju vizuālās pārbaudes akts	- 2 lapas;
7. pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecināšanu dokumentu kopijas	- 2 lapas.

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĒTOJUMS



1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

Vērtējamais īpašums atrodas Ludzas pilsētas ziemeļu daļā, vasarnīcu un privātmāju mikrorajonā Makašāni, kvartālā ko veido Jasmīnu, Elejas, Kameņu un Zvirgzdenes ielas.

Apkārtējo apbūvi pārsvarā veido dažādas kvalitātes vasarnīcas un privātmājas. Apbūves blīvums kopumā vērtējams kā vidējs, pieguļošās teritorijas labiekārtojums pamatā ir apmierinošs. Piekļūšanai pie Objekta izmantojamas Elejas un Jasmīnu ielas ar grants segumu.

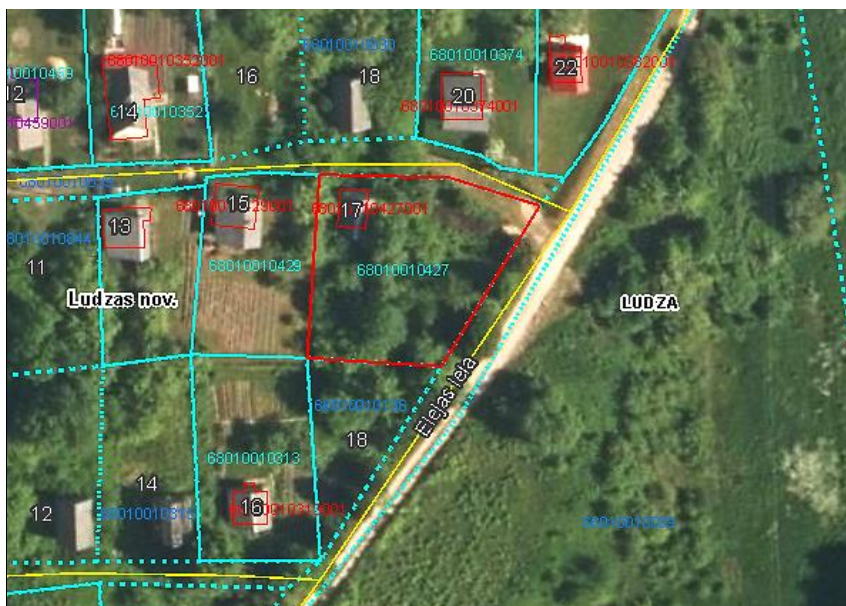
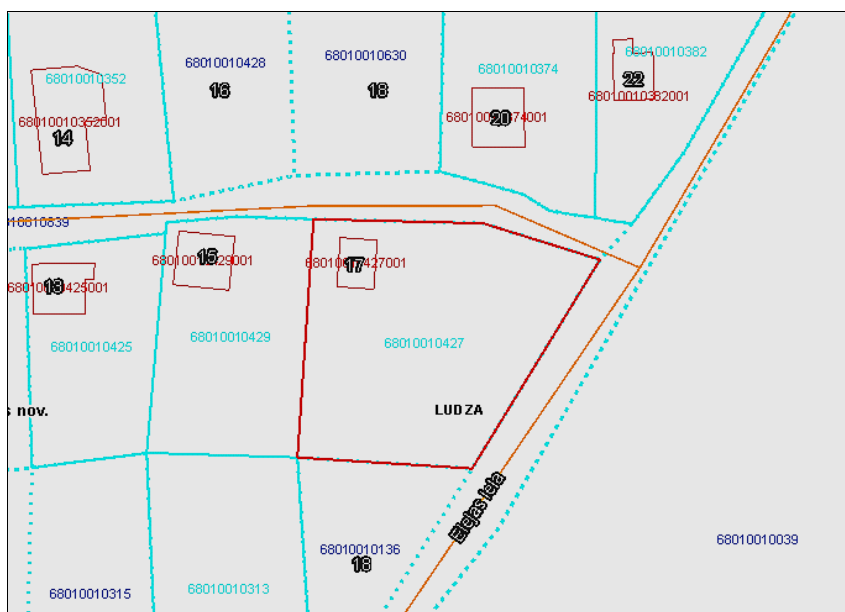
Sociālās infrastruktūras objekti – tirdzniecības un pakalpojumu uzņēmumi, izglītības un medicīniskās aprūpes iestādes, darījumu iestādes izvietotas ~ 2,5 – 4 km attālumā.

1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS

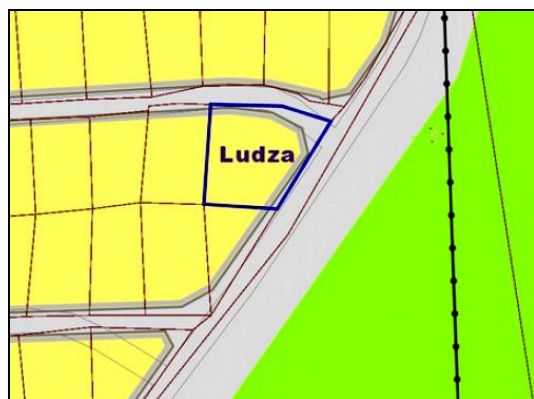
Vērtējamā Objekta sastāvā ietilpst zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6801 001 0427:

platība:	645 m ² ;
forma:	līdzīga trapecēi;
reljefs:	viļņots;
apaugums:	zālājs, atsevišķi koki;
nožogojums:	zemes gabals nav nožogots;
labiekārtojums:	zemes gabals nav labiekārtots;
apbūve:	dārza māja;
inženierkomunikācijas:	tuvumā iespējams elektrības pieslēgums.



No Z un DA pusēm zemes gabals robežojas attiecīgi ar Jasmīnu un Elejas ielām, no kurām iespējama piekļūšana pie īpašuma. No pārējām pusēm zemes gabals robežojas ar citiem īpašumiem – apbūvētiem zemes gabaliem. Uz apskates brīdi teritorija nav sakopta, daļēji aizaugusi ar krūmajiem.



1.4. ZEMES GABALA ATĻAUTĀ (PLĀNOTĀ) IZMANTOŠANA



Apzīmējumi:

-  SAVRUPMĀJU APBŪVES TERITORIJA (DZS)
-  MAZSTĀVU DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORIJA (DZM)

- Ludzas pilsētas teritorijas plānojums (www.ludza.lv)

Saskaņā ar Ludzas pilsētas teritoriālo plānojumu, īpašums atrodas *Savrupmāju apbūves teritorijā (DZS1)*.

1.5. APBŪVES RAKSTUROJUMS

Vērtējamā Objekta apbūves sastāvā ietilpst dārza māja (kad.apz. 6801 001 0427 001). Vērtētāju rīcībā ir ēkas kadastrālās uzmērīšanas lietas kopijas 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.

Kadastra apz.:	6801 001 0427 001	
Nosaukums:	Dārza māja	
Stāvoklis apskates brīdī		
<i>Fiziskie parametri</i>		
Apbūves laukums:	20,9	m ²
Būvtilpums:	51,0	m ³
Kopējā platība:	15,8	m ²
Stāvu skaits:	1	
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	2020.	
<i>Konstruktīvais risinājums</i>		
Pamati:	dzelzsbetons	apmierinošs
Ārsienas:	ķieģeļu mūris	apmierinošs
Pārsegumi:	kokmateriāli	apmierinošs
Ailes:	koka ārdurvis un logi	slikts
Jumts:	koka nesošā konstrukcija, azbestcements lokšņu segums	apmierinošs/slikts
<i>Inženiertīkli, aprīkojums</i>		
Elektrība:	nav pieslēguma	
Apkure:	nav	
Ūdensapgāde:	nav	
Kanalizācija:	nav	

Ēkas pamatkonstrukcijas kopumā ir apmierinošā 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 kompetenti, 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 dārza māja.

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 izvēlēsies 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.

Vasarnīcu, kā arī privātmāju, tirgus vērtību galvenais ietekmējošais faktors ir atrašanās vieta, ko raksturo attālums līdz pilsētas centram. Ne mazāka nozīme ir inženiertehnisko komunikāciju pieejamībai. Pozitīvi tirgus vērtību ietekmē iespēja pieslēgties centralizētiem ūdensvadām un kanalizācijai. Nozīmīga ir arī piebraucamo ceļu esamība un to tehniskais stāvoklis. Līdzās inženiertehnisko komunikāciju pieejamībai nozīmīga ir transporta un sociālās infrastruktūras attīstības pakāpe. Šeit minama sabiedriskā transporta pieejamība un kustības biežums, kā arī dažādu tirdzniecības un pakalpojumu objektu, medicīniskās aprūpes un izglītības iestāžu, izklaides un rekreācijas objektu atrašanās tuvums.

Saskaņā ar informāciju no www.cenubanka.lv, pēdējā gadā Ludzas pilsētas mikrorajonā Makašāni reģistrēti 17 darījumi ar vasarnīcām par cenām ~ 30 – 200 EUR/m². Reģistrēts viens darījums ar neapbūvētu zemes gabalu par cenu 2,8 EUR/m².

Apskatot informāciju sludinājumu portālā www.ss.com, tika konstatēts, ka pašlaik Objekta apkārtnē – Makašānos, tiek piedāvātas pārdošanai divas vasarnīcas ar platībām 46 m² un 72 m² par cenām attiecīgi 4 500 EUR un 25 000 EUR. Piedāvāti pārdošanai 4 neapbūvēti zemes gabali par cenām 1,91 – 5,42 EUR/m².

Izanalizējot pieejamo informāciju, var secināt, kā līdzīgu vērtējamai dārza māju cenas pēdējā gada laikā būtiski nav mainījušās, to amplitūda ir robežās 80 – 130 EUR/m², 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:

- Objekts atrodas teritorijā ar līdzīgu apbūvi;
- optimāla zemes platība.

Negatīvie:

- apbūvei ievērojams fiziskais nolietojums;
- zemes gabala teritorija netiek kopta, nav labiekārtota, daļēji aizaugusi ar krūmājiem.

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 un zemes platības atbilst kadastrā fiksētajiem lielumiem;
- 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. Izzanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmos objektus vērtētāji ir izvēlējušies:

- 1) īpašumu *Ludzas novada Ludzā, Ķiršu ielā 17*. Zemes gabals ar platību 730 m² un koka dārza māja ar kopējo platību 37,4 m² apmierinošā tehniskā stāvoklī. Ir elektrības pieslēgums. Īpašums pārdots 2024. gada aprīlī par 3 000 EUR.



- 2) īpašumu *Ludzas novada Ludzā, Ābeļu ielā 6*. Zemes gabals ar platību 635 m² un ķieģeļu dārza māja ar kopējo platību 38,8 m² apmierinošā tehniskā stāvoklī. Ir elektrības pieslēgums. Īpašums pārdots 2024. gada martā par 4 000 EUR.



- 3) īpašumu *Ludzas novada Ludzā, Cīruļu ielā 10*. Zemes gabals ar platību 480 m² un koka dārza māja ar kopējo platību 34,6 m² apmierinošā tehniskā stāvoklī. Ir elektrības pieslēgums. Īpašums pārdots 2022. gada janvārī par 3 300 EUR.



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
Adrese	Jasmīnu iela 17, Ludza, Ludzas nov.	Ķiršu iela 17, Ludza, Ludzas nov.	Ābeļu iela 6, Ludza, Ludzas nov.	Cīruļu iela 10, Ludza, Ludzas nov.
Salīdzināmā objekta pārdevuma cena, EUR	x	3 000	4 000	3 300
Darījuma laiks	x	04.2024.	03.2024.	01.2022.
Zemes gabala platība, m ²	645	730	635	480
Pamatēku kopējā platība, m ²	15,8	37,4	38,8	34,6
Ēku tehniskais stāvoklis	apmierinošs	apmierinošs	apmierinošs	apmierinošs
Ēku kopējās platības 1 m ² cena, EUR	x	80	103	95
Vērtību ietekmējošie faktori				
1. Nekustamo īpašumu tirgus apstākļi (pieprasījums/piedāvājums, cenu izmaiņas laikā)		0%	0%	3%
		EUR 0	EUR 0	EUR 3
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, īpaši finansēšanas nosacījumi u.c.)		0%	0%	0%
		EUR 0	EUR 0	EUR 0
3. Novietojums		0%	0%	0%
		EUR 0	EUR 0	EUR 0
4. Apkārtējās apbūves ietekme		0%	0%	0%
		EUR 0	EUR 0	EUR 0
5. Apgrūtinājumi		0%	0%	0%
		EUR 0	EUR 0	EUR 0
6. Funkcionālie parametri:				
- ēku lietošanas veids / funkcionālais nolietojums		0%	0%	0%
- ēku kopējā platība		20%	20%	17%
- zemes gabala platība		-3%	0%	5%
- ēku tehniskais stāvoklis		0%	0%	0%
- ēku konstruktīvais risinājums		15%	0%	15%
- telpu plānojums		0%	0%	0%
- nepieciešamo inženierkomunikāciju pieejamība		-10%	-10%	-10%
- labiekārtojums		0%	0%	0%
- ainaviskums		0%	0%	0%
- KOPĀ funkcionālie parametri:		22%	10%	27%
		EUR 18	EUR 10	EUR 26
Pārreķinu koeficients		22%	10%	30%
Pārreķinu korekcija		EUR 18	EUR 10	EUR 29
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m ² koriģētā cena		EUR 98	EUR 113	EUR 124
Salīdzināmo objektu koriģētā cena		EUR 3660	EUR 4400	EUR 4290
7. Citi faktori:				
- citi apstākļi		EUR 0	EUR 0	EUR 0
Salīdzināmo objektu koriģētā cena		EUR 3660	EUR 4400	EUR 4290
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m ² koriģētā cena		EUR 98	EUR 113	EUR 124
Salīdzināmā objekta svara koeficients		0,3	0,4	0,3
Līdzsvarotā 1 m ² cena (tirgus vērtība), EUR	112			
Vērtējamā Objekta tirgus vērtība, EUR	1 768			

Tādējādi ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju noteiktā īpašuma tirgus vērtība ir EUR 1 768.

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 1 800**.

3.6. ĪPAŠUMA ATSEVIŠĶU SASTĀVDAĻU (ZEMES UN APBŪVES) VĒRTĪBU SAKARĪBU ANALĪZE

Apbūvēta zeme cieši saistīta ar uz tās esošo apbūvi un kopā ar to veido vienotu īpašumu. Zeme zem apbūves parasti nevar tikt aplūkota kā patstāvīga vērtība, bet gan kā vienotā nekustamā īpašuma sastāvdaļa, jo šādā gadījumā zemes gabals nav izmantojams nevienam citam mērķim kā vien tam, kam tas jau kalpo – pamatojumam zem ēkas. Apbūvētas zemes tirgus vērtības formulējums naudas izteiksmē ir visai nosacīts, jo apbūvēta zeme nevar būt atsevišķs īpašuma priekšmets, izņemot atsevišķus likumā paredzētus gadījumus.

Neapbūvētu zemes gabalu tirgus vērtību nosaka to atrašanās vieta, iespējamās izmantošanas iespējas, dažādi fiziskie (zemes gabala platība, forma, reljefs, nodrošinājums ar inženiertehniskajām komunikācijām) un citi faktori. Taču, nosakot apbūvētu zemes gabalu vērtību, nepieciešams ņemt vērā uz tā esošo apbūvi, tās tehnisko stāvokli, atbilstību labākajam īpašuma izmantošanas mērķim un citus faktorus.

Katram nekustamā īpašuma veidam pastāv zināma apbūves un zemes zem tās vērtību attiecība. Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē šī attiecība veidojas no apbūves būvizmaksu un attiecīgā zemes gabala cenu attiecības, turklāt pastāv sakarība – jo sliktākas kvalitātes apbūve, jo tās nosacītais ieguldījums īpašuma kopējā tirgus vērtībā ir mazāks. Bez tam jāņem vērā, ka esošā apbūve var arī negatīvi ietekmēt zemes gabala tirgus vērtību, piemēram, ja apbūve ir sliktā tehniskā stāvoklī un to ir nepieciešams nojaukt vai arī tā absolūti neatbilst labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

Parasti īpašumiem, kas atbilst to labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam, un pie kādiem ir pieskaitāms arī konkrētais vērtējamais Objekts, zemes gabala īpatsvars īpašuma kopējā tirgus vērtībā ir 5-30%. Konkrētajā gadījumā, ņemot vērā apbūves kopējo vērtības zudumu, īpašuma novietojumu teritorijā ar zemu apbūves intensitāti, zemes gabala platību, vērtētāji noteica, ka zemes tirgus vērtība ir aptuveni 83%.

Tādējādi Objekta sastāvdaļu tirgus vērtības ir šādas:

Objekta atsevišķo sastāvdaļu (zemes un apbūves) tirgus vērtības noteikšana		
	% no kopējās tirgus vērtības	Noteiktā vērtība, EUR
Apbūves tirgus vērtība	17,0%	300
Zemes tirgus vērtība	83,0%	1 500
	100%	1 800

4. SLĒDZIENS

Veicot Objekta novērtējumu, ir noteikta:

tirgus vērtība 2024. gada 20. augustā ir
1 800 EUR (viens tūkstotis astoņi simti eiro),

tai skaitā:

zemes gabala tirgus vērtība 1 500 EUR (viens tūkstotis pieci simti eiro);
apbūves tirgus vērtība 300 EUR (trīs simti eiro).

Augstāk minētās vērtības 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

Ludzas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000610339

Kadastra numurs: 68010010911

Jasmīnu iela 17, Ludza, Ludzas nov.

<i>I daļas 1.iedaļa</i> Nekustams īpašums, servitūti un reālīstas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 68010010427). <i>Žurn. Nr. 300005299690, lēmums 19.02.2021., tiesnesis Gunārs Siliņš</i>		0.0645 ha
2.1. Būve (kadastra apzīmējums 68010010427001). <i>Žurn. Nr. 300006836632, lēmums 13.05.2024., tiesnese Diāna Koroševska</i>		
<i>II daļas 1.iedaļa</i> Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Latvijas valsts Finanšu ministrija, reģistrācijas numurs 90000014724 personā. 1.2. Pamats: 2021.gada 9.februāra uzziņa par valstij piekritošo zemes gabalu Nr. 38-2/9-3/741. <i>Žurn. Nr. 300005299690, lēmums 19.02.2021., tiesnesis Gunārs Siliņš</i> 2.1. Pamats būves pievienošanai : 2022.gada 14.decembra Rīgas pilsētas tiesas spriedums, Lietas Nr. C30511522 . <i>Žurn. Nr. 300006836632, lēmums 13.05.2024., tiesnese Diāna Koroševska</i>	1	

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 23.07.2024 12:07:32.

Maksa par informāciju fiksēta Jūsu rēķinā.

Piezīme. Saskaņā ar Eiropas Parlamenta un Padomes 2016.gada 27.aprīļa Regulu Nr.2016/679 par fizisku personu aizsardzību attiecībā uz personas datu apstrādi un šādu datu brīvu apriti un ar ko atceļ Direktīvu 95/46/EK (Vispārīgā datu aizsardzības regula) katrs informācijas pieprasījums no datubāzes tiek reģistrēts.

LATVIJAS REPUBLIKA

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 68010010427

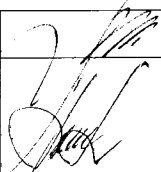
Adrese: Jasmīnu iela 17, Ludza, Ludzas nov.

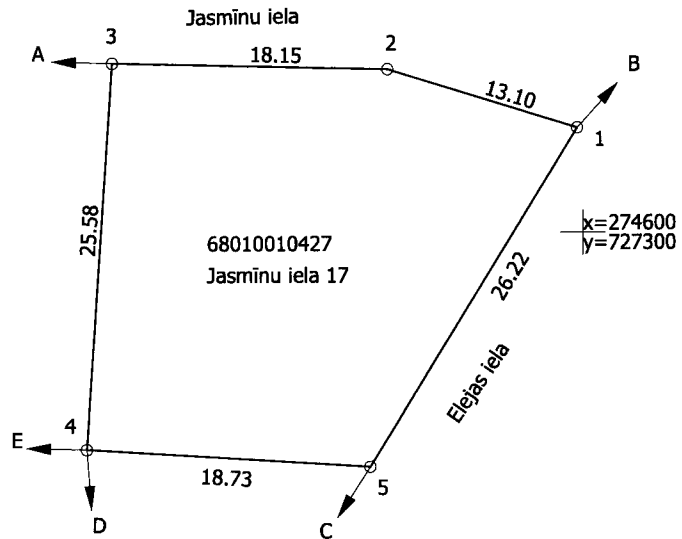
Plāns izgatavots pamatojoties uz 2010.gada 31.maija MK rīkojumu Nr. 297 "Par zemes vienību piederību vai piekritību valstij un nostiprināšanu zemesgrāmatā uz Valsts vārda attiecīgās ministrijas vai VAS "Privatizācijas aģentūra" personā" 11. pielikuma 2462. punktu (2013. gada 16. aprīļa MK rīkojums Nr. 158 "Grozījumi 2010.gada 31.maija MK rīkojumā Nr. 297").

Robežas uzmērītas 2020.gada 20.novembrī

Plāna mērogs 1:500

Zemes vienības platība 0.0645 ha

SIA "A2 Grupa" valdes locekle		Anda Gaile	26.11.2020
lerosinātājs ir informēts par Zemes kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.		VAS "Valsts nekustāmie īpašumi" Nekustamā īpašuma formēšanas un reģistrācijas daļas vecākā nekustamā īpašuma lietu speciāliste Skaidrīte Kalķe	26.11.2020



Robežojošo zemes vienību saraksts:

- no A līdz B: 68010010839
- no B līdz C: 68010010841
- no C līdz D: 68010010136 - Kameņu iela 18
- no D līdz E: 68010010313 - Kameņu iela 16
- no E līdz A: 68010010429 - Jasmīnu iela 15

Plāna mērogs 1 : 500
Zemes vienības platība 0.0645 ha

Mērnīks Anda Gaile (sert.Nr.AB0023, derīgs no 27.05.2010. līdz 26.05.2025) apliecina, ka plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"

Anda Gaile

20.11.2020

LATVIJAS REPUBLIKA

SITUĀCIJAS PLĀNS

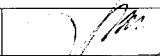

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 68010010427

Adrese: Jasmīnu iela 17, Ludza, Ludzas nov.

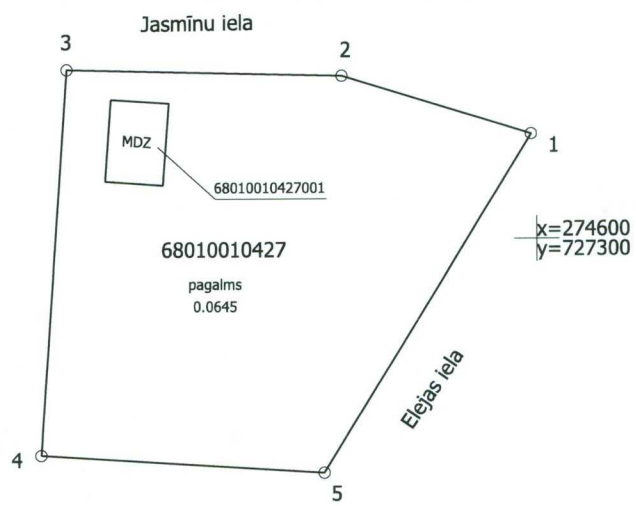
Situācijas elementi uzņemti 2020.gada 20.novembrī

Plāna mērogs 1:500

Zemes vienības platība 0.0645 ha

SIA "A2 Grupa" valdes locekle		Anda Gaile	26.11.2020
Ierosinātais ir informēts par Zemes kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.		VAS "Valsts nekustāmie īpašumi" Nekustamā īpašuma formēšanas un reģistrācijas daļas vecāka nekustamā īpašuma lietu speciāliste Skaidrīte Kalķe	26.11.2020

Zemes vienības platība ha	ZEMES LIETOŠANAS VEIDU EKSPLIKĀCIJA													
	Lauksaimn. izmant. zeme	tajā skaitā				Meži	Krūmāji	Purvi	Ūdens objektu zeme	tajā skaitā			Pārējās zemes	
		Aranzeme	Augļu dārzi	Plavas	Ganības					Zem ūdeņiem	Zem zivju dīķiem	zeme zem ēkām un pagalmiem		
0.0645	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.0645	-	-



Plāna mērogs 1 : 500

Mērnīks Anda Gaile (sert.Nr.AB0023, derīgs no 27.05.2010. līdz 26.05.2025) apliecina, ka plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"

Anda Gaile

20.11.2020

LATVIJAS REPUBLIKA

APGRŪTINĀJUMU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 68010010427

Adrese: Jasmīnu iela 17, Ludza, Ludzas nov.

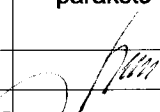

Apgrūtinājumu saraksts:

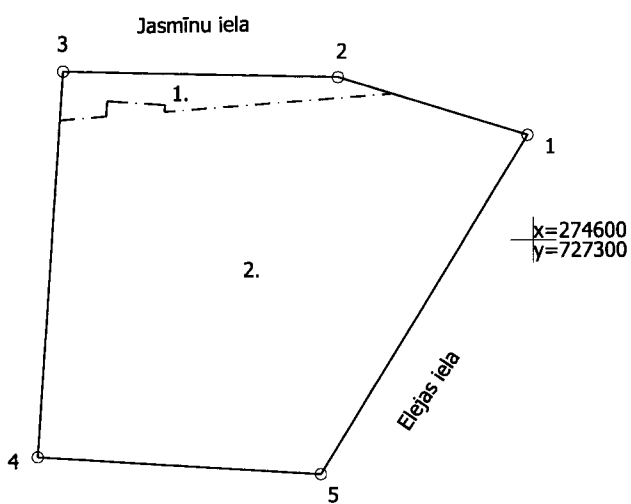
1.	7312050601 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem - 0.0042 ha
2.	7316120300 - pierobeža - 0.0645 ha

Apgrūtinājumu plāns sagatavots 2020.gada 20.novembrī

Plāna mērogs 1:500

Zemes vienības platība 0.0645 ha

Saskaņoja: Ludzas novada pašvaldības Attīstības un nekustamā īpašuma nodalījuma zemes ierīcības inženieris	paraksts	Vilhelms Kušners	23.11.2020
SIA "A2 Grupa" valdes locekle		Anda Gaile	26.11.2020
Ierosinātājs ir informēts par Zemes kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.		VAS "Valsts nekustāmie īpašumi" Nekustamā īpašuma formēšanas un reģistrācijas daļas vecākā nekustamā īpašuma lietu speciāliste Skaidrīte Kalķe	26.11.2020



Plāna mērogs 1 : 500

Mērnīks Anda Gaile (sert.Nr.AB0023, derīgs no 27.05.2010. līdz 26.05.2025) apliecina, ka plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"

Anda Gaile

20.11.2020

VALSTS ZEMES DIENESTS

ĒKAS KADASTRĀLĀS UZMĒRĪŠANAS LIETA

Būves kadastra apzīmējums:.....68010010427001
Nosaukums:.....Dārza māja
Adrese:.....Jasmīnu iela 17, Ludza, Ludzas nov.
Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....28.03.2024

Izdrukas ID: 390002747571	Izdrukas datums: 02.04.2024	1 no 3
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

Nav – Kadastra informācijas sistēmā dati nav reģistrēti; Neregistrē – atbilstoši normatīvajiem aktiem dati netiek reģistrēti

Ēkas kadastrālās uzmērīšanas lieta

1. Kadastra objekta identifikators

1.1. Būves kadastra apzīmējums:.....68010010427001

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

10. Būves pamatdati

10.1. Būves kadastra apzīmējums:.....68010010427001

10.1.1. Adrese:.....Jasmīnu iela 17, Ludza, Ludzas nov.

10.1.2. Nosaukums:.....Dārza māja

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

10.1.4. Kopējā platība (m²):.....15.8

10.1.5. Apbūves laukums (m²):.....20.9

10.1.6. Virszemes stāvu skaits:.....1

10.1.7. Pazemes stāvu skaits:.....0

10.1.8. Telpu grupu skaits:.....1

10.1.9. Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i):.....Nav

10.1.10. Eksploatācijas uzsākšanas gads:.....2020

10.1.11. Nolietojums (%):.....16

10.1.12. Nolietojuma aprēķina datums:.....02.04.2024

10.1.13. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....28.03.2024

10.1.14. Būve ir pirmsreģistrēta:.....Nē

10.1.15. Veicot kadastrālo uzmērīšanu, būve apvidū nav konstatēta:.....Nē

10.1.16. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:.....
68010010427

10.1.17. Funkcionāli saistīto ēku kadastra apzīmējumi:.....Nav

10.1.18. Dati par būves atzīmēm nav reģistrēti.

11. Būves tips

11.1. Būves kadastra apzīmējums:.....68010010427001

Tipa kods	Tipa nosaukums
11100101	Dārza mājas ar kopējo platību līdz 40 m2 (ieskaitot)

12. Būves konstruktīvie elementi

12.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 68010010427001 konstruktīvie elementi:

Nosaukums	Konstrukcijas veids	Materiāls	Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i)	Eksploatācijas uzsākšanas gads	Nolietojums (%)
Pamati	Nav	Monolītais dzelzsbetons, betons (plātne, lentveida)	Nav	2020	16
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Nav	Ķieģeļu mūris 1 ķieģeļa biezumā	Nav	2020	16
Pārsegumi	Nav	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	Nav	2020	16
Jumta nesošā konstrukcija	Nav	Koks	Nav	2020	16
Jumta segums	Nav	Azbestcimenta loksnes	Nav	2020	16

13. Būves apjoma rādītāji

13.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 68010010427001 apjoma rādītāji:

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/ elementa kods	Tipa/ elementa nosaukums
Apbūves laukums	Nav	20.9 apbūves laukuma kv.m.	Nav	Nav
Kopējā platība	Nav	15.8 kv.m.	Nav	Nav
Augstums	Nav	4.7 m	Nav	Nav
Būvtilpums	Nav	51 kub.m.	Nav	Nav

Izdrukas ID: 390002747571	Izdrukas datums: 02.04.2024	2 no 3
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

Nav – Kadastra informācijas sistēmā dati nav reģistrēti; Neregistrē – atbilstoši normatīvajiem aktiem dati netiek reģistrēti

14. Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

14.1. Būve ar kadastra apzīmējumu.....	68010010427001
14.1.1. Kopējā platība (m ²).....	15.8
14.1.1.1. Lietderīgā platība (m ²).....	15.8
14.1.1.1.1. Dzīvokļu kopējā platība (m ²).....	15.8
14.1.1.1.1.1. Dzīvokļu platība (m ²).....	15.8
14.1.1.1.1.1.1. Dzīvojamā platība (m ²).....	0
14.1.1.1.1.1.2. Dzīvokļu palīgtelpu platība (m ²).....	15.8
14.1.1.1.1.2. Dzīvokļu ārtelpu platība (m ²).....	0
14.1.1.1.2. Nedzīvojamo telpu platība (m ²).....	0
14.1.1.1.2.1. Nedzīvojamo iekštelpu platība (m ²).....	0
14.1.1.1.2.2. Nedzīvojamo ārtelpu platība (m ²).....	0
14.1.1.2. Koplietošanas palīgtelpu platība (m ²).....	0
14.1.1.2.1. Koplietošanas iekštelpu platība (m ²).....	0
14.1.1.2.2. Koplietošanas ārtelpu platība (m ²).....	0

16. Telpu grupas pamatdati

16.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....	68010010427001001
16.1.1. Adrese:.....	Nav
16.1.2. Nosaukums:.....	Dārza māja
16.1.3. Lietošanas veids:.....	1110 - Viena dzīvokļa mājas dzīvojamo telpu grupa
16.1.4. Stāvs (stāvi), kurā atrodas telpu grupa:.....	1
16.1.5. Telpu skaits:.....	3
16.1.6. Kopējā platība (m ²):.....	15.8
16.1.7. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....	28.03.2024
16.1.8. Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i):.....	Nav
16.1.9. Telpu grupa ietilpst dzīvokļa īpašumā ar kadastra numuru:.....	Nav
16.1.10. Telpu grupa ietilpst būvē ar kadastra apzīmējumu:.....	68010010427001
16.1.11. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:.....	68010010427

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

17.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....	68010010427001001
--	-------------------

Numurs	Nosaukums	Veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (m ²)	Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Iekštelpa	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.15	2.15	2.15	1.7	Nav
2	Iekštelpa	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.15	2.15	2.15	8.9	Nav
3	Iekštelpa	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.15	2.15	2.15	5.2	Nav

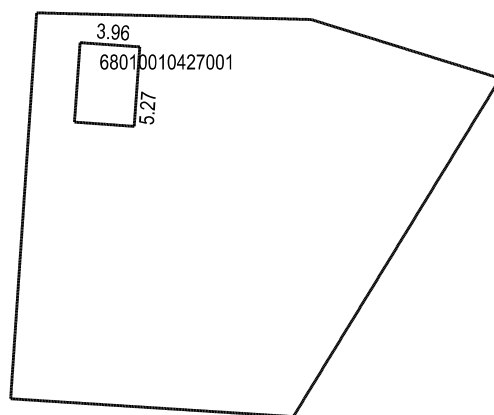
18. Labiekārtojumi

18.1. Būves kadastra apzīmējums.....	68010010427001
--------------------------------------	----------------

Reģistrētie labiekārtojumi	Noteikšanas veids (ja ir)	Apjoms (ja ir)
Vēdināšana. Dabiskā	Apvidū ir konstatēts	

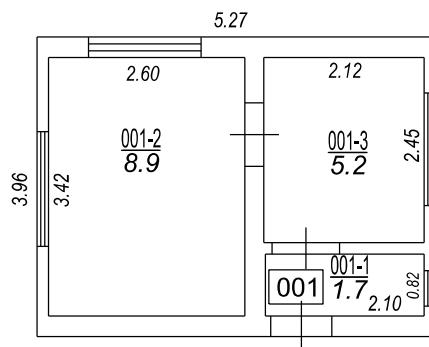
18.1.1. Labiekārtojumu datums:	28.03.2024
--------------------------------------	------------

Jasmīnu iela



APBŪVES PLĀNS

KADASTRA APZĪMĒJUMS	MĒROGS	LPP.
68010010427	1 : 500	4



STĀVA PLĀNS			
KADASTRA APZĪMĒJUMS	STĀVS	MĒROGS	LPP.
68010010427001	1	1 : 100	5

68010010427001_20240328_EF_1



68010010427001_20240328_EF_2



Akts
par nekustamā īpašuma –
būvi (būves kadastra apzīmējums 6801 001 0427 001),
kura atrodas uz zemes vienības (zemes vienības kadastra apzīmējums 6801 001 0427) –
Jasmīnu ielā 17, Ludzā, Ludzas novadā, apsekošanu

Daugavpilī

2024. gada 28. martā

Sastādīts par to, ka pamatojoties uz Ministru kabineta 2013. gada 26. novembra noteikumu Nr. 1354 "Kārtība, kādā veicama valstij piekritīgās mantas uzskaitē, novērtēšana, realizācija, nodošana bez maksas, iznīcināšana un realizācijas ieņēmumu ieskaitīšana valsts budžetā" 32.3. apakšpunktu un Rīgas pilsētas tiesas 2022. gada 14. decembra spriedumu civillietā Nr. C30501122, valsts īpašumā Finanšu ministrijas valdījumā un VNĪ pārvaldīšanā 2023. gada 20. aprīlī (Akts Nr. A/2023/2382) pārņemta būve – MDz (būves kadastra apzīmējums 6801 001 0427 001), kura atrodas uz zemes vienības (zemes vienības kadastra apzīmējums 6801 001 0427) – Jasmīnu ielā 17, Ludzā, Ludzas novadā (turpmāk – Nekustamais īpašums) veikta apsekošana.

Un pamatojoties uz VNĪ iesniegumu Valsts zemes dienestam par būves (būves kadastra apzīmējums 6801 001 0427 001) kadastrālo uzmērīšanu ar datu reģistrāciju/aktualizāciju, 2024. gada 28. martā tika veikta Nekustamā īpašuma apsekošana ar Ludzas novada pašvaldības policijas klātbūtni sabiedriskās kārtības nodrošināšanai.

Apsekošanas laikā tika konstatēts, ka ārdurvis ir slēgtas un VNĪ nav informācijas par būves lietotājiem, lai iekļūtu VNĪ pārvaldībā esošā būvē, ārdurvju slēdzene tika nolauzta. Ieejot tika konstatēts, ka dārza mājā atrodas mantas (Attēls Nr.4 – Nr.11) par ko ir informēts Ludzas novada pašvaldības policijas pārstāvis.

Pēc Nekustamā īpašuma apsekošanas ārdurvis tika slēgtas ar piekaramo slēdzeni un atstāts paziņojums ar VNĪ kontaktinformāciju (Attēls Nr.1 – Nr.3).

Akts sastādīts uz 1 (vienas) lapas ar 1 (vienu) pielikumu (pielikumu lapu skaits nav iekļauts Akta lapu skaitā), kas parakstīts ar drošu elektronisko parakstu.

Stratēģiski nozīmīgu objektu apsaimniekošanas sektors
NĪ pārvaldnieks

(paraksts*)

Inga Krumpāne

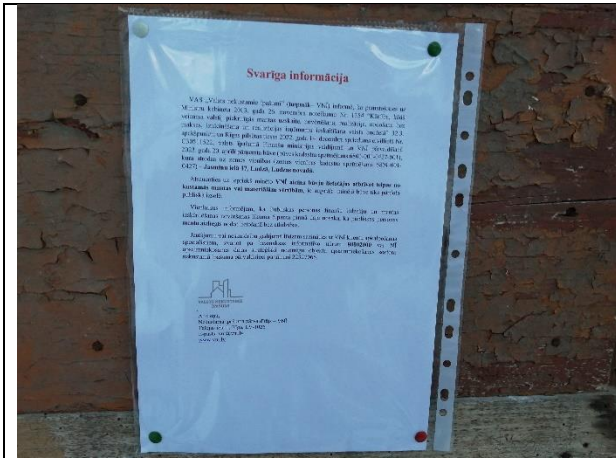
*Dokuments ir parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu.

Inga Krumpāne
NĪ pārvaldnieks, 22327066
Inga.Krumpane@vni.lv

PIELIKUMS



Būve – MDz (būves kadastra apzīmējums 6801 001 0427 001) – Jasmīnu ielā 17, Ludzā, Ludzas novadā foto fiksācija



Attēls Nr.1



Attēls Nr.2



Attēls Nr.3



Attēls Nr.4



Attēls Nr.5



Attēls Nr.6



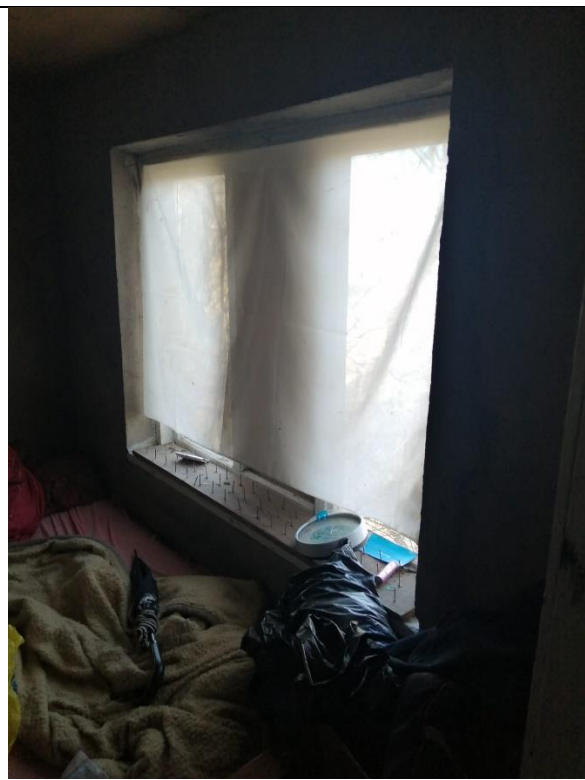
Attēls Nr.7



Attēls Nr.8



Attēls Nr.9



Attēls Nr.10



Attēls Nr.11

Būvju vizuālās pārbaudes akts Nr. BVA-2024-00224

Vizuālās pārbaudes nodrošinātājs:

VAS "Valsts nekustamie īpašumi"

Reģistrācijas numurs: 40003294758

Adrese: Talejas iela 1, Rīga, LV-1026

Talrunis: 80002000

VAS "Valsts nekustamie īpašumi" vārdā būves vizuālo pārbaudi veica: Inga Krumpāne (turpmāk tekstā-Pārbaudes veicējs)

Adrese: Jasmīnu iela 17, Ludza, Ludzas novads, Latvija, LV5701

Kvalitātes novērtējums uzsākts: 26.04.2024. 10:38

Kvalitātes novērtējums pabeigts: 26.04.2024. 11:45

Akts stājas spēkā pēc tā iesniegšanas VNĪ sistēmā un Pārbaudes veicēja akta parakstīšanas

BŪVE: Jasmīnu iela 17, Ludza, Ludzas novads, Latvija (68010010427001)

Nelikumīga būvniecība	
1. Konstatētas nelikumīgas telpu plānojuma un/vai telpu lietošanas veida izmaiņas	Nē
Būvei piesaistītais zemesgabals	
2. Vizuāli novērtēt seguma (ietves, brauktuves, laukumu un ceļu) stāvokli	Nav tādu
3. Vizuāli novērtēt virszemes lietus ūdens noteku stāvokli	Nav tādu
4. Vizuāli novērtēt tiltu, laipu, lapeņu, soliņu, atpūtas/bērnu laukumu un terases stāvokli	Nav tādu
5. Vizuāli novērtēt sētu, žogu vārtu, stabu, atbalsta sienu un karogu mastu stāvokli	Neapmierinošs/nepieciešams remonts Komentārs: Zemesgabals ir nožogots daļēji un tas ir bojāts.
6. Vizuāli novērtēt atkritumu konteineru un to laukumu stāvokli	Nav tādu
7. Vizuāli novērtēt norāžu, luksaforu, barjeru, ceļazīmju un ceļa marķējumu stāvokli	Nav tādu
8. Vizuāli novērtēt teritorijas apgaismojuma un ārējā apgaismojuma tīklu stāvokli	Nav tādu
9. Vizuāli novērtē, vai ārējā apgaismojuma gaismas ķermeņi nav bojāti un ir tīri	Nav tādu
10. Konstatēt, vai apgaismojums darbojas to ieslēdzot/izslēdzot (ja nav sensora)	Nav tādu
11. Konstatēt, vai teritorija ir attīrīta no degstspējīgiem priekšmetiem, teritorija apkārt ēkām 10m platā joslā attīrīta no sausas zāles	Nav Komentārs: Teritorijā atrodas nozāģēti krūmi
Ēka/ būves galvenie elementi (no ārpusēs)	
12. Vizuāli novērtēt lietus ūdens noteku un to apsildes stāvokli	Nav tādu
13. Vizuāli novērtēt fasādes un tās apdares stāvokli (veikt bojājumu vietas foto fiksāciju)	Apmierinošs/ minimāli defekti Komentārs: Ir plaisas
14. Vizuāli novērtēt karnīžu, balkonu, izvirzījumu un citus dekoratīvo elementu stāvokli (veikt bojājumu vietas foto fiksāciju)	Nav tādu
15. Vizuāli novērtēt kāpņu, lieveņu un pandusu stāvokli (veikt bojājumu vietas foto fiksāciju)	Nav tādu
16. Vizuāli novērtēt cokola, pamatu un to apdares stāvokli (apmetuma bojājumi, mitruma ietekme uz to, plaisas, u.c.)	Apmierinošs/ minimāli defekti Komentārs: Ir plaisas
17. Vizuāli novērtēt vai logu un rāmju stāvoklis ir apmierinošs un stiklojums nav bojāts (sadauzīts, ieplaisājis, u.c.)	Neapmierinošs/nepieciešams remonts Komentārs: Koka rāmji ir sliktā stāvoklī. Stiklojums ir.

18. Vizuāli novērtēt ārdurvju un to slēdzeņu stāvokli (darba kārtībā, var aizvērt, atvērt un aizslēgt)	Neapmierinošs/nepieciešams remonts Komentārs: Koka durvis ir sliktā vizuālā un tehniskā stāvoklī
19. Stāvot uz zemes (vai, ja redzams caur kādas telpas logu) vizuāli novērtēt jumta, jumta pārkares, nesošo konstrukciju, seguma, savienojumu, lūku un vēja malu stāvokli	Apmierinošs/ minimāli defekti Komentārs: Sliktā tehniskā stāvoklī
20. Stāvot uz zemes (vai, ja redzams caur kādas telpas logu) vizuāli novērtēt skursteņa stāvokli no ārpusē	Nav tādu
21. Stāvot uz zemes vizuāli novērtēt, vai sniega barjeras nav bojātas (deformējušās, salauztas, vietām iztrūkst, u.c.)	Nav tādu
Ēka/ būves galvenie elementi (iekšpusē)	
22. Pagrabs	Nav
23. Būves iekštelpas	Nav
24. Bēniņi	Nav
Siltumapgāde	
25. Siltumapgāde	Nav
Ventilācija, dzesēšana	
26. Ventilācija, dzesēšana	Nav
Ūdensapgāde, kanalizācija	
27. Ūdensapgāde, kanalizācija	Nav
Elektroapgāde	
28. Elektroapgāde	Nav
Vājstrāvas	
29. Vājstrāvas	Nav
Ugunsdrošībai nozīmīgas sistēmas	
30. Ugunsdrošībai nozīmīgas sistēmas	Nav
Specifiskas, bīstamas iekārtas	
31. Specifiskas, bīstamas iekārtas	Nav

Pārbaudes veicējs

Inga Krumpāne

E-pasts: Inga.Krumpane@vni.lv

Paraksts:

26.04.2024





Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
68010010911	-	881	100000610339	Ludza, Ludzas novads

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	881
Kopplatība:	0.0645
Platības mērvienība:	ha
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	881 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; izmantošanai no 01.01.2025.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	645 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Prognozētais īpašuma novērtējums (EUR):	881 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; izmantošanai no 01.01.2025.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	645 (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
68010010427	1/1	444	Jasmiņu iela 17, Ludza, Ludzas nov., LV-5701

Kadastrālā vērtība (EUR):	444
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.0645
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	444 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; izmantošanai no 01.01.2025.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	645 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.0645
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.0000
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.0000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.0000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0000
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0000
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0000
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0645

Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0000

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Individuālo dzīvojamo māju apbūve	0601	0.0645	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	20.11.2020	7312050601	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0042	ha
2	20.11.2020	7316120300	pierobeža	0.0645	ha

Būves

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
68010010427001	1/1	437	Jasmīnu iela 17, Ludza, Ludzas nov., LV-5701

Kadastrālā vērtība (EUR):	437
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	02.04.2024
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	437 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; izmantošanai no 01.01.2025.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	-
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	15.8
Nosaukums:	Dārza māja
Galvenais lietošanas veids:	1110 - Viena dzīvokļa mājas
Būves tips:	11100101 - Dārza mājas ar kopējo platību līdz 40 m2 (ieskaitot)
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	2020
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	28.03.2024

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	1
Virszemes stāvu skaits:	1
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums (%):	16
Nolietojuma aprēķina datums:	02.04.2024

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
68010010427001001	-

Kadastrālā vērtība (EUR):	437
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	02.04.2024
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	437 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; izmantošanai no 01.01.2025.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	-
Nosaukums:	Dārza māja
Lietošanas veids:	1110 - Viena dzīvokļa mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	3
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	28.03.2024
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Telpas

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Iekštelpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.15	2.15	2.15	1.7	-
2	Iekštelpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.15	2.15	2.15	8.9	-
3	Iekštelpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.15	2.15	2.15	5.2	-

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Būvtilpums	-	51.0 kub.m.	-	-
Apbūves laukums	-	20.9 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Augstums	-	4.7 m	-	-

Būves konstruktīvie elementi

Nosaukums	Materiāls	Konstrukcijas veids	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)	Nolietojums (%)
Pamati	Monolītais dzelzsbetons, betons (plātne, lentveida)	-	2020	-	16
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Ķieģeļu mūris 1 ķieģeļa biezumā	-	2020	-	16
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	-	2020	-	16
Jumta nesošā konstrukcija	Koks	-	2020	-	16
Jumta segums	Azbestcements loksnes	-	2020	-	16

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Vēdināšana. Dabiskā		Apvidū ir konstatēts

Datums: 28.03.2024

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