

Nekustamā īpašuma –
zemes gabala un apbūves

Ludzas novada Ludzā, Rožu ielā 15



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, Rožu ielā 15, novērtēšanu

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

Vērtējamā īpašuma identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr.:	6801 001 0933	Ludzas pilsētas ZG nodalījums:	100000618284
Zemes gabala kadastra apz.:	6801 001 0491	Ēkas kadastra apz.:	6801 001 0491 001

Īpašumtiesības:

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

Zemes raksturojums:

Platība m ² :	702	Forma:	Līdzīga trapecēi.
Komunikācijas u.c.:	Tuvumā iespējams elektrības pieslēgums.		

Apbūves raksturojums:

Ēkas nosaukums:	Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	Stāvu skaits:	Platība m ² :	Fiziskais stāvoklis:
Neklasificēta ēka 001	2021.	1	12,1	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 – 0,0125 ha; - Pierobeža – 0,0702 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
2 000 EUR (divi tūkstoši eiro),

tai skaitā:

zemes gabala tirgus vērtība 1 700 EUR (viens tūkstotis septiņi 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

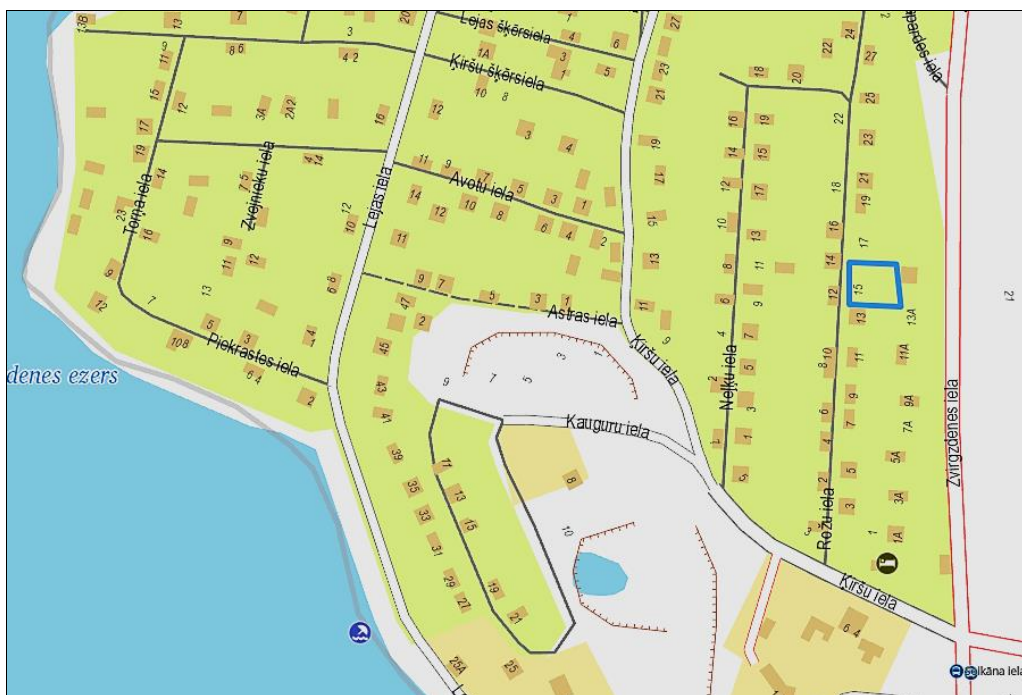
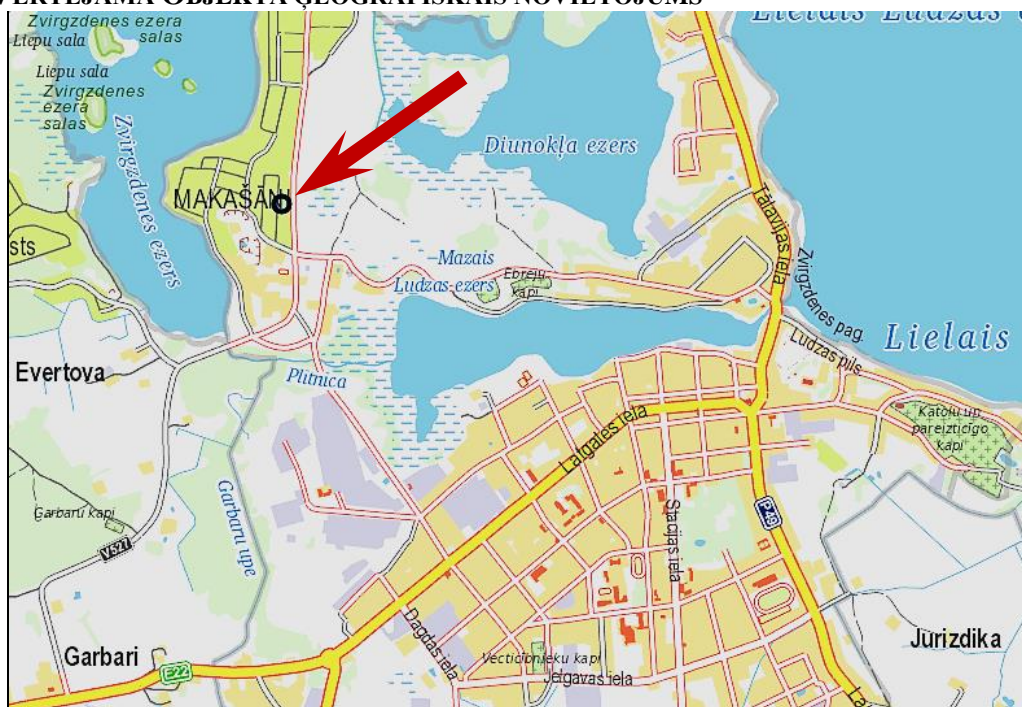
1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS	5
1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS	5
1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA	5
1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS	6
1.4. ZEMES GABALA ATĻAUTĀ (PLĀNOTĀ) IZMANTOŠANA	7
1.5. APBŪVES RAKSTUROJUMS	7
1.6. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI	8
2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS	9
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE	9
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.....	9
3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS	10
3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE	10
3.2. ČITI 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	13
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 plānu kopijas	- 6 lapas;
4. pielikums	Ēkas kadastrālās uzmērīšanas lietas kopijas	- 7 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 Rožu, Papardes, Zvirgzdenes un Ķiršu ielas.

Apkārtējo apbūvi pārsvarā veido dažādas kvalitātes vasarnīcas un privātmājas. Apbūves blīvums kopumā vērtējams kā vidējs, pieguļošās teritorijas labiekārtojums uzskatāms kā apmierinošs. Piekļūšanai pie Objekta izmantojamā Rožu iela ar grants segumu.

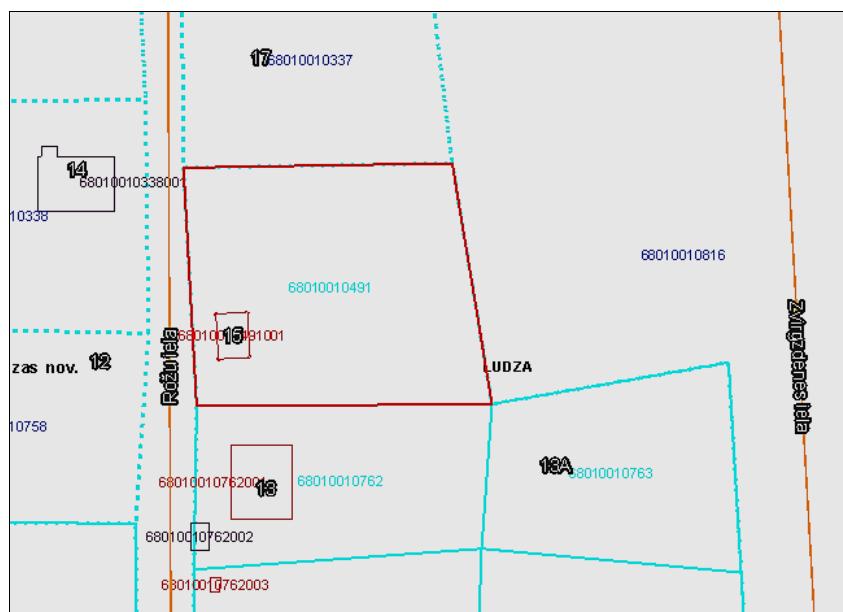
Sociālās infrastruktūras objekti – tirdzniecības un pakalpojumu uzņēmumi, izglītības un medicīniskās aprūpes iestādes, darījumu iestādes izvietotas ~ 2,5 – 4 km attālumā.

1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS

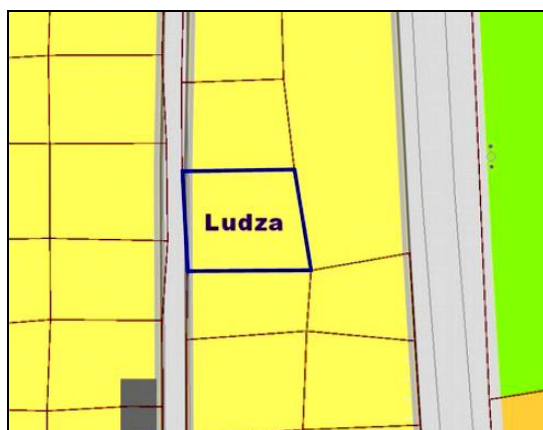
Vērtējamā Objekta sastāvā ietilpst zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6801 001 0491:

platība:	702 m ² ;
forma:	līdzīga trapecei;
reljefs:	viļņots;
apaugums:	zālājs, atsevišķi koki;
nožogojums:	zemes gabals nav nožogots;
labiekārtojums:	zemes gabals nav labiekārtots;
apbūve:	neklasificēta ēka;
inženierkomunikācijas:	tuvumā iespējams elektrības pieslēgums.

No rietumiem zemes gabals robežojas ar Rožu ielu, no kuras 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 krūmājiem.



1.4. ZEMES GABALA ATĻAUTĀ (PLĀNOTĀ) IZMANTOŠANA



Apzīmējumi:

- SAVRUMĀJU 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)*.

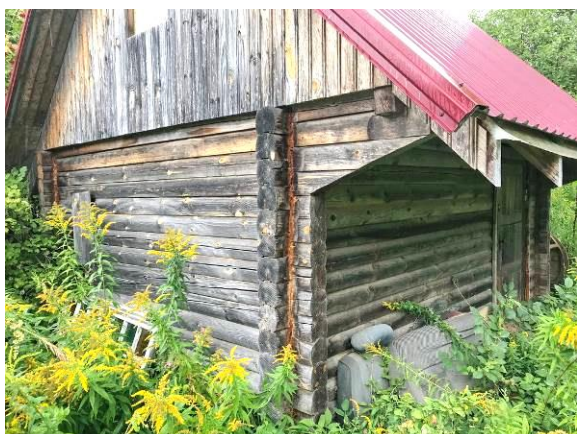
1.5. APBŪVES RAKSTUROJUMS

Vērtējamā Objekta apbūves sastāvā ietilpst ēka (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 0491 001	
Nosaukums:	Neklasificēta ēka	
Stāvoklis apskates brīdī		
<i>Fiziskie parametri</i>		
Apbūves laukums:	15,0	m ²
Būvtilpums:	33,0	m ³
Kopējā platība:	12,1	m ²
Stāvu skaits:	1	
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	2020.	
<i>Konstruktīvais risinājums</i>		
Pamati:	dzelzsbetons	apmierinošs
Ārsienas:	koka guļbūve	apmierinošs
Pārsegumi:	kokmateriāli	izbūvēti daļēji
Ailes:	koka ārdurvis un logu ailes bez rāmjiem	slikts
Jumts:	koka nesošā konstrukcija, metāla lokšņu segums	labs
<i>Inženiertīkli, aprīkojums</i>		
Elektrība:	nav pieslēguma	
Apkure:	nav	
Ūdensapgāde:	nav	
Kanalizācija:	nav	

Ēka 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 nesaisītu 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 novērtējamais Objekts konkrētajā 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 konkrētajā 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 zemes gabals un 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 ūdensvadam un kanalizācijai. Nozīmīga ir arī piebraucamo ceļu esamība un to tehniskais stāvoklis. Līdzās inženiertehnisko komunikāciju pieejamībai nozīmīga ir transporta un sociālās infrastruktūras attīstības pakāpe. 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, kā 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 vērtējamam zemes gabalu cenas pēdējā gada laikā būtiski nav mainījušās, to amplitūda ir robežās 2 – 4 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
- uz zemes gabala ir saimniecības ēka.

Negatīvie:

- ēkai nav pabeigti celtniecības darbi;
- nav elektrības pieslēguma;
- 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

Sakarā ar to, ka uz vērtējamās zemes esošās apbūves vērtība ir nenozīmīga, aprēķinos tika pieņemts, ka Objekts ir zemes gabals ar mazvērtīgu apbūvi.

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas pielietošanā ir sekojoši etapi:

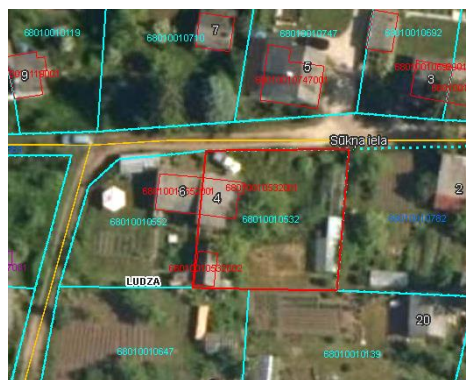
- 1) nekustamo īpašumu tirgus izpēte un datu atlase par līdzīgu objektu pārdošanu un piedāvājumu;
- 2) iegūtās informācijas pārbaude;
- 3) korekciju izdarīšana un iegūto rezultātu saskaņošana.

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

Vērtētāji norāda, ka salīdzināmo darījumu pieejas objektivitāti ierobežo dažādi subjektīvie faktori, kas bieži neprognozējami ietekmē darījumu cenas. Konkrētajā gadījumā pieeja izmantota, lai atspoguļotu amplitūdu, kādā notiek darījumi ar nekustamajiem īpašumiem reģionā. Šajā amplitūdā būtu jāiekļaujas arī vērtējamam Objektam.

Izanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmos objektus vērtētāji ir izvēlējušies zemes gabalus ar mazvērtīgu apbūvi:

- 1) īpašumu *Ludzas novada Ludzā, Sūkņa ielā 4*. Zemes gabals ar platību 457 m² un koka dārza mājiņa ar kopējo platību 20,1 m² apmierinošā tehniskā stāvoklī. Ir elektrības pieslēgums. Īpašums pārdots 2024. gada jūnijā par 1 500 EUR.



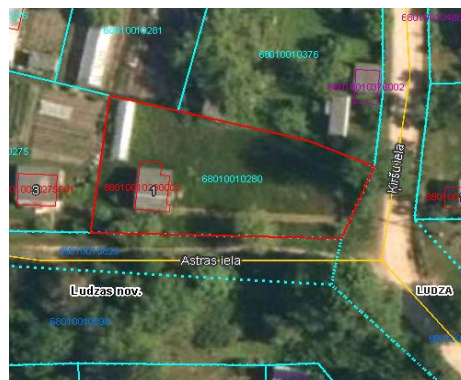
- 2) īpašumu *Ludzas novada Ludzā, Jasmīnu ielā 13*. Zemes gabals ar platību 320 m² un koka dārza mājiņa ar kopējo platību 27,7 m² apmierinošā tehniskā stāvoklī. Elektrības nav. Īpašums pārdots 2024. gada aprīlī par 1 000 EUR.



- 3) īpašumu *Ludzas novada Ludzā, Pīlādžu ielā 23*. Zemes gabals ar platību 426 m² un koka dārza māja ar kopējo platību 34,6 m² apmierinošā tehniskā stāvoklī. Ir elektrības pieslēgums. Īpašums pārdots 2023. gada oktobrī par 1 500 EUR.



- 4) Īpašumu Ludzas novada Ludzā, Astras iela 1. Zemes gabals ar platību 643 m² un koka dārza māja ar kopējo platību 25,3 m² apmierinošā tehniskā stāvoklī. Elektrības nav. Īpašums pārdots 2023. gada augustā par 2 000 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. Sīkāk aprēķinu gaita parādīta sekojošajā tabulā.

Aprēķinu tabula.

	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr. 1		Salīdzināmais objekts nr. 2		Salīdzināmais objekts nr. 3		Salīdzināmais objekts nr. 4	
	Rožu iela 15, Ludza, Ludzas nov.	Sūkņa iela 4, Ludza, Ludzas nov.		Jasmīnu iela 13, Ludza, Ludzas nov.		Pīlādžu iela 23, Ludza, Ludzas nov.		Astras iela 1, Ludza, Ludzas nov.	
Zemes gabala platība, m ²	702	457		320		426		643	
Pārdevuma cena, EUR		1 500		1 000		1 500		2 000	
Darījuma laiks		06.2024.		04.2024.		10.2023.		08.2023.	
Nosacītā 1 m ² cena, EUR		3,28		3,13		3,52		3,11	
Salīdzināmie objekti attiecībā pret vērtējamo Objektu									
1. Darījuma finansēšanas apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 3,28		EUR 3,13		EUR 3,52		EUR 3,11	
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, darījums starp saistītām personām u.c.)		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 3,28		EUR 3,13		EUR 3,52		EUR 3,11	
3. Pārdošanas laiks		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 3,28		EUR 3,13		EUR 3,52		EUR 3,11	
4. Īpašuma novietojums		līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
		EUR 3,28		EUR 3,13		EUR 3,52		EUR 3,11	
5. Zemes funkcionālie parametri:									
- zemes gabala lielums		mazāks	-5%	mazāks	-10%	mazāks	-5%	līdzvērtīgs	0%
- izmantošanas veids, atbilstība labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam		labāk	-5%	labāk	-5%	labāk	-5%	labāk	-5%
- piekļūšanas apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- nepieciešamo inženierkomunikāciju pieejamība		labāk	-10%	līdzvērtīgi	0%	labāk	-10%	līdzvērtīgi	0%
- zemes gabala konfigurācija		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- ūdeņu tuvums		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- KOPĀ funkcionālie parametri:			-20%		-15%		-20%		-5%
		EUR 2,63		EUR 2,66		EUR 2,82		EUR 2,95	
Pārrēķinu koeficients		-20%		-15%		-20%		-5%	
Pārrēķinu korekcija		-EUR 0,66		-EUR 0,47		-EUR 0,70		-EUR 0,16	
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m ² koriģētā cena		EUR 2,63		EUR 2,66		EUR 2,82		EUR 2,95	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena		EUR 1200,0		EUR 850,0		EUR 1200,0		EUR 1900,0	
6. Citi faktori:									
- nojaucama apbūve vai citi īpaši apstākļi		EUR 0,00		EUR 0,00		EUR 0,00		EUR 0,00	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena		EUR 1200,0		EUR 850,0		EUR 1200,0		EUR 1900,0	
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m ² koriģētā cena, EUR		2,63		2,66		2,82		2,95	
Salīdzināmā objekta svara koeficients		0,2		0,2		0,3		0,3	
Salīdzināmo zemju platības 1 m² vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)		EUR 2,79							
Vērtējamā zemes gabala tirgus vērtība		EUR 1 957							

Tādējādi ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju noteiktā īpašuma tirgus vērtība ir EUR 1 957.

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 2 000**.

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 70-90%. Konkrētajā gadījumā, ņemot vērā apbūves kopējo vērtības zudumu, īpašuma novietojumu teritorijā ar zemu apbūves intensitāti, zemes gabala platību, vērtētāji pieņem, ka zemes tirgus vērtība varētu būt aptuveni 85%.

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	15,0%	300
Zemes tirgus vērtība	85,0%	1 700
	100%	2 000

4. SLĒDZIENS

Veicot īpašuma novērtējumu, ir noteikta:

tirgus vērtība 2024. gada 20. augustā ir
2 000 EUR (divi tūkstoši eiro),

tai skaitā:

zemes gabala tirgus vērtība 1 700 EUR (viens tūkstotis septiņi 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. 100000618284

Kadastra numurs: 68010010933

Rožu iela 15, Ludza, Ludzas nov.

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 68010010491). Žurn. Nr. 300005449949, lēmums 29.09.2021., tiesnesis Gunārs Siliņš		0.0702 ha
2.1. Būve (kadastra apzīmējums 68010010491001). Žurn. Nr. 300006836633, lēmums 14.05.2024., tiesnese Zeltīte Zdanoviča		

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 10.septembra uzziņa par valstij piekrietošo zemes gabalu Nr.38-2/9-3/5007. Žurn. Nr. 300005449949, lēmums 29.09.2021., tiesnesis Gunārs Siliņš 2.1. Pamats būves pievienošanai: 2022.gada 1.septembra Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas spriedums lietā Nr.C30501122, 2022.gada 13.oktobra tiesas lēmums lietā Nr.C30501122, 2022.gada 28.decembra Valstij piekritīgas mantas aprakstes un novērtējuma akts Nr. 2374R/22. Žurn. Nr. 300006836633, lēmums 14.05.2024., tiesnese Zeltīte Zdanoviča	1	

III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu	Platība, lielums
1.1. Atzīme - uz zemes vienības atrodas zemes īpašniekam nepiederoša būve. Žurn. Nr. 300005449949, lēmums 29.09.2021., tiesnesis Gunārs Siliņš Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300006836633)	

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 (žurnāls Nr. 300005449949, 24.09.2021). Pamats: Zemesgrāmatu likuma pārejas noteikumu 19. punkts. Žurn. Nr. 300006836633, lēmums 14.05.2024., tiesnese Zeltīte Zdanoviča	

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 11:59:37.

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: 68010010491

Adrese: Rožu iela 15, Ludza, Ludzas novads

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 2488. punktu (2013. gada 16. aprīļa MK rīkojums Nr. 158 "Grozījumi 2010.gada 31.maija MK rīkojumā Nr. 297").

Robežas uzņēmētas 2021.gada 16. jūnijā

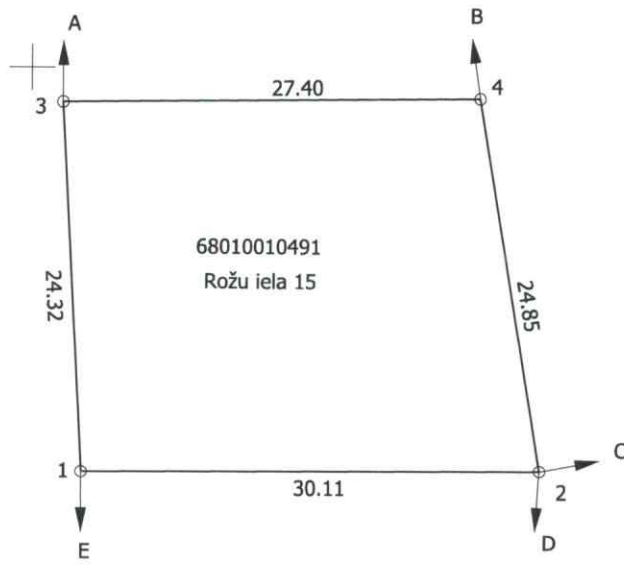
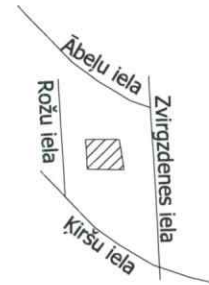
Plāna mērogs 1:500

Zemes vienības platība 0.0702 ha

SIA "A2 Grupa" valdes locekle		Anda Gaile	12.07.2021
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	12.07.2021

ZEMES VIENĪBA UZMĒRĪTA
LKS-92 TM
Mēroga koeficients 1.000232

ZEMES VIENĪBAS
IZVIETOJUMA SHĒMA



x=273900
y=727100

- Robežojošo zemes vienību saraksts:
- no A līdz B: 68010010337 - Rožu iela 17
 - no B līdz C: 68010010816
 - no C līdz D: 68010010763 - Rožu iela 13A
 - no D līdz E: 68010010762 - Rožu iela 13
 - no E līdz A: 68010010855

Plāna mērogs 1 : 500
Zemes vienības platība 0.0702 ha

<p>Mērnīeks 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"</p>		<p>Anda Gaile</p>	<p>16.06.2021</p>
--	--	-------------------	-------------------

LATVIJAS REPUBLIKA

SITUĀCIJAS PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 68010010491

Adrese: Rožu iela 15, Ludza, Ludzas novads

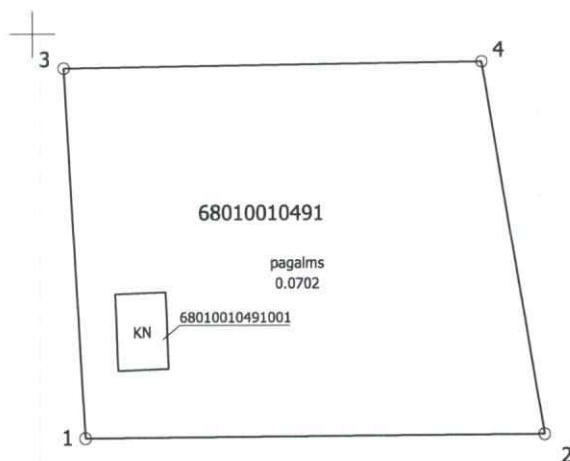
Situācijas elementi uzmērīti 2021.gada 16. jūnijā

Plāna mērogs 1:500

Zemes vienības platība 0.0702 ha

SIA "A2 Grupa" valdes locekle		Anda Gaile	12.07.2021
Ierosinātais 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	12.07.2021

Zemes vienības platība ha	ZEMES LIETOŠANAS VEIDU EKSPLIKĀCIJA														
	Lauksaimn. izmant. zeme	tajā skaitā				Meži	Krūmāji	Purvi	Ūdens objektu zeme	tajā skaitā			zeme zem ēkām un pagalmiem	zeme zem ceļiem	Pārējās zemes
		Aramzeme	Augļu dārzi	Plavas	Ganības					Zem ūdeņiem	Zem zivju dīķiem				
0.0702	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.0702	-	-	



x=273900
y=727100

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

16.06.2021

LATVIJAS REPUBLIKA

APGRŪTINĀJUMU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 68010010491

Adrese: Rožu iela 15, Ludza, Ludzas novads

Apgrūtinājumu saraksts:

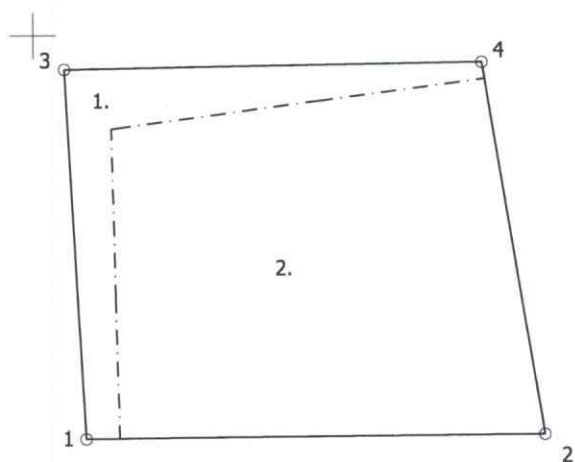
1.	7312050601 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem - 0.0125 ha
2.	7316120300 - pierobeža - 0.0702 ha

Apgrūtinājumu plāns sagatavots 2021.gada 16. jūnijā

Plāna mērogs 1:500

Zemes vienības platība 0.0702 ha

Saskaņoja: Ludzas novada pašvaldības zemes ierīcības inženieris	paraksts	Vilhelms Kušners	08.07.2021
SIA "A2 Grupa" valdes locekle		Anda Gaile	12.07.2021
Ierosinātais 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	12.07.2021



x=273900
y=727100

Plāna mērogs 1 : 500

Mērnieks 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

16.06.2021

VALSTS ZEMES DIENESTS

ĒKAS KADASTRĀLĀS UZMĒRĪŠANAS LIETA

Būves kadastra apzīmējums:.....68010010491001
Nosaukums:.....Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas
Adrese:.....Rožu iela 15, Ludza, Ludzas nov.
Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....04.03.2024

Izdrukas ID: 390002744454	Izdrukas datums: 19.03.2024	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:.....68010010491001

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

10. Būves pamatdati

10.1. Būves kadastra apzīmējums:.....68010010491001

10.1.1. Adrese:.....Rožu iela 15, Ludza, Ludzas nov.

10.1.2. Nosaukums:.....Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas

10.1.3. Galvenais lietošanas veids:.....1274 - Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas

10.1.4. Kopējā platība (m²):.....12.1

10.1.5. Apbūves laukums (m²):.....15

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:.....2021

10.1.11. Nolietojums (%):.....14

10.1.12. Nolietojuma aprēķina datums:.....18.03.2024

10.1.13. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....04.03.2024

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:.....
68010010491

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:.....68010010491001

Tipa kods	Tipa nosaukums
12740201	Kūtis ar kopējo platību līdz 60 m ² (ieskaitot), saimniecības ēkas, pagrabu un sabiedriskās tualetes

12. Būves konstruktīvie elementi

12.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 68010010491001 konstruktīvie elementi:

Nosaukums	Konstrukcijas veids	Materiāls	Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i)	Eksploatācijas uzsākšanas gads	Nolietojums (%)
Pamati	Nav	Monolītais dzelzsbetons, betons (plātne, lentveida)	Nav	2021	16
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Nav	Koka baļķi, brusas	Nav	2021	16
Pārsegumi	Nav	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	Nav	2021	4
Jumta nesošā konstrukcija	Nav	Koks	Nav	2021	16
Jumta segums	Nav	Metāla loksnes ar antikorozijas pārklājumu	Nav	2021	16

13. Būves apjoma rādītāji

13.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 68010010491001 apjoma rādītāji:

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/ elementa kods	Tipa/ elementa nosaukums
Apbūves laukums	Nav	15 apbūves laukuma kv.m.	Nav	Nav
Kopējā platība	Nav	12.1 kv.m.	Nav	Nav
Augstums	Nav	4.2 m	Nav	Nav
Būvtilpums	Nav	33 kub.m.	Nav	Nav

Izdrukas ID: 390002744454	Izdrukas datums: 19.03.2024	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.....	68010010491001
14.1.1. Kopējā platība (m ²).....	12.1
14.1.1.1. Lietderīgā platība (m ²).....	12.1
14.1.1.1.1. Dzīvokļu kopējā platība (m ²).....	0
14.1.1.1.1.1. Dzīvokļu platība (m ²).....	0
14.1.1.1.1.1.1. Dzīvojamā platība (m ²).....	0
14.1.1.1.1.1.2. Dzīvokļu palīgtelpu platība (m ²).....	0
14.1.1.1.1.2. Dzīvokļu ārtelpu platība (m ²).....	0
14.1.1.1.2. Nedzīvojamo telpu platība (m ²).....	12.1
14.1.1.1.2.1. Nedzīvojamo iekštelpu platība (m ²).....	12.1
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:.....	68010010491001001
16.1.1. Adrese:.....	Nav
16.1.2. Nosaukums:.....	Cita, iepriekš neklasificēta, telpu grupa
16.1.3. Lietošanas veids:.....	1274 - Cita, iepriekš neklasificēta, telpu grupa
16.1.4. Stāvs (stāvi), kurā atrodas telpu grupa:.....	1
16.1.5. Telpu skaits:.....	2
16.1.6. Kopējā platība (m ²):.....	12.1
16.1.7. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....	04.03.2024
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:.....	68010010491001
16.1.11. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:.....	68010010491

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

17.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....	68010010491001001
--	-------------------

Numurs	Nosaukums	Veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (m ²)	Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Iekštelpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.14	2.13	4.15	6	Nav
2	Iekštelpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.94	1.93	3.95	6.1	Nav

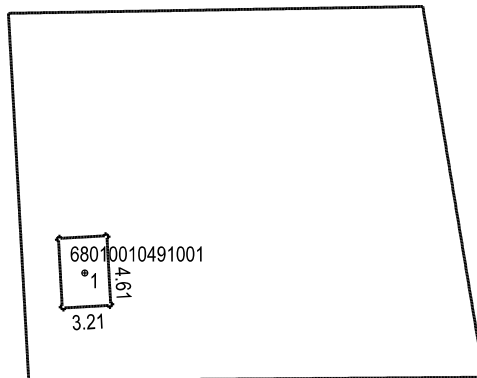
18. Labiekārtojumi

18.1. Būves kadastra apzīmējums.....	68010010491001
--------------------------------------	----------------

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

18.1.1. Labiekārtojumu datums:	04.03.2024
--------------------------------------	------------

Rožu iela

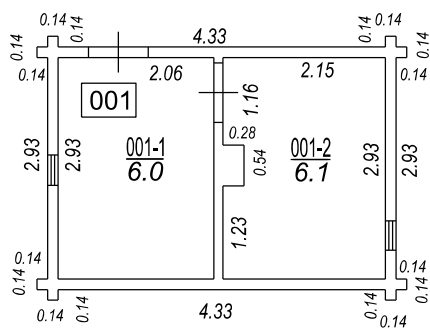


Būves punkta koordinātas
Latvijas koordinātu sistēmā LKS-92

Punkta nr	x	y
1	273880.58	727057.08

APBŪVES PLĀNS

KADASTRA APZĪMĒJUMS	MĒROGS	LPP.
68010010491	1 : 500	4



STĀVA PLĀNS			
KADASTRA APZĪMĒJUMS	STĀVS	MĒROGS	LPP.
68010010491001	1	1 : 100	5

68010010491001_20240304_EF_1



68010010491001_20240304_EF_2



68010010491001_20240304_EF_3



68010010491001_20240304_EF_4



Akts
par nekustamā īpašuma –
būvi (būves kadastra apzīmējums 6801 001 0491 001),
kura atrodas uz zemes vienības (zemes vienības kadastra apzīmējums 6801 001 0491) –
Rožu ielā 15, Ludzā, Ludzas novadā, apsekošanu

Daugavpilī

2024. gada 4. 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 Vidzemes priekšpilsētas tiesas 2022. gada 1. septembrī spriedumu civillietā Nr. C30501122, valsts īpašumā Finanšu ministrijas valdījumā un VNĪ pārvaldīšanā 2022. gada 28. decembrī (Akts Nr. A/2022/7951) pārņemta būve – KN (būves kadastra apzīmējums 6801 001 0491 001), kura atrodas uz zemes vienības (zemes vienības kadastra apzīmējums 6801 001 0491) – Rožu ielā 15, Ludzā, Ludzas novadā (turpmāk – Nekustamais īpašums) veikta apsekošana.

Un pamatojoties uz VNĪ iesniegumu Valsts zemes dienestam par būves (būves kadastra apzīmējums 6801 001 0491 001) kadastrālo uzmērīšanu ar datu reģistrāciju/aktualizāciju, 2024. gada 4. 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.1 – Nr.14) 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.15 un Nr.16).

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

Būve – KN (būves kadastra apzīmējums 6801 001 0491 001) – Rožu ielā 15, 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



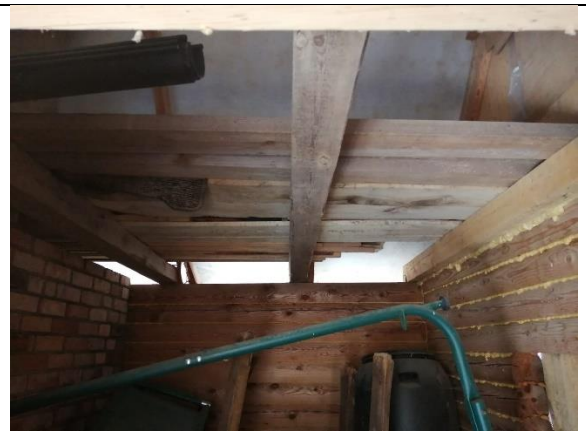
Attēls Nr.11



Attēls Nr.12



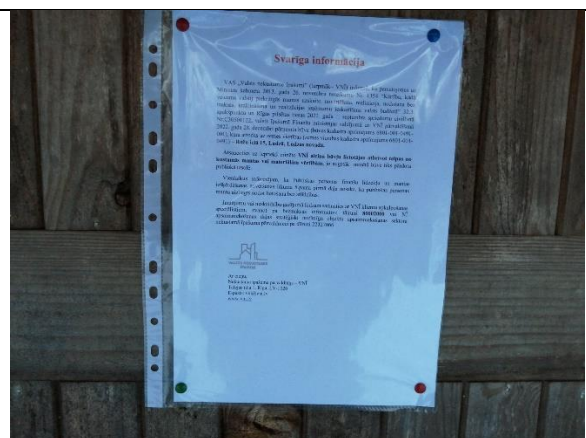
Attēls Nr.13



Attēls Nr.14



Attēls Nr.15



Attēls Nr.16

Ēkas vienkāršotā apsekošanas anketa

Adrese	Rožu iela 15, Ludza, Ludzas novads	
Ēkas kadastra apzīmējums	6801 001 0491 001	
Nosaukums	KN	
Celšanas gads	-	
Stāvu skaits	1	
Kopējā / lietderīgā platība (kv.m.)	Nav noteikts. Pēc vizuālās apsekošanas dabā aptuvenā platība 17.00	
Apbūves laukums (kv.m.)	Nav noteikts. Pēc vizuālās apsekošanas dabā aptuvenā platība 17.00	
Saistītā zemesgabala kadastra apzīmējums, platība	zemes vienības kadastra apzīmējums 6801 001 0491 ar kopējo platību 0,0702 ha	
Saistītā zemesgabala piederība	īpašuma tiesības Ludzas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000618284 nostiprinātas Finanšu ministrijas personā	
Ēkas patreizējais izmantotājs	ēka netiek izmantota	
Valsts aizsargājamo kultūras pieminekļu uzskaitē	nav	
Konstruktīvie elementi	Raksturojuma apraksts	Orientējošs tehniskā stāvokļa novērtējums
Pamati	dzelzsbetons	Apmierinošs
Sienas	baļķu guļbūve	Apmierinošs
Pārsegumi	kokmateriāls	Apmierinošs
Jumta segums	metāls	Apmierinošs
Grīdas	kokmateriāls	Apmierinošs
Durvis, logi	-	-
Iekšējā apdare	kokmateriāls	Apmierinošs
Fasādes apdare	kokmateriāls	Apmierinošs
Citi:		
Inženiersistēmas:		
Ūdensapgāde	nav	
Kanalizācija	nav	
Siltumapgāde	nav	
Gāzes apgāde	nav	
Elektroapgāde	nav	
Ventilācija	nav	
Signalizācija	nav	
Citas:		
Nolietojums	Nav noteikts	pēc vizuālās apsekošanas dabā – 38%

Piezīmes: Saskaņā ar veikto apsekošanu dabā ir konstatēts, ka ēka (būves kadastra apzīmējumu 6801 001 0491 001) saskaņā ar veikto apsekošanu dabā tehniskais stāvoklis kopumā raksturojams kā apmierinošs.*

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

Sastādīja:

VAS "Valsts nekustamie īpašumi"

NĪ apsaimniekošanas daļas

NĪ pārvaldniece

/Inga Krumpāne/

(paraksts*)

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



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
68010010933	-	567	100000618284	Ludza, Ludzas novads

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	567
Kopplatība:	0.0702
Platības mērvienība:	ha
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	567 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; izmantošanai no 01.01.2025.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	702 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Prognozētais īpašuma novērtējums (EUR):	567 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; izmantošanai no 01.01.2025.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	702 (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
68010010491	1/1	459	Rožu iela 15, Ludza, Ludzas nov., LV-5701

Kadastrālā vērtība (EUR):	459
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.0702
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	459 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; izmantošanai no 01.01.2025.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	702 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.0702
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:	0.0702
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0000

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Individuālo dzīvojamo māju apbūve	0601	0.0702	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	16.06.2021	7312050601	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0125	ha
2	16.06.2021	7316120300	pierobeža	0.0702	ha

Būves

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
68010010491001	1/1	108	Rožu iela 15, Ludza, Ludzas nov., LV-5701

Kadastrālā vērtība (EUR):	108
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	07.03.2024
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	108 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; izmantošanai no 01.01.2025.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	-
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	12.1
Nosaukums:	Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas
Galvenais lietošanas veids:	1274 - Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas
Būves tips:	12740201 - Kūtis ar kopējo platību līdz 60 m2 (ieskaitot), saimniecības ēkas, pagrabi un sabiedriskās tualetes
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	2021
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	04.03.2024

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	1
Virszemes stāvu skaits:	1
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums (%):	14
Nolietojuma aprēķina datums:	18.03.2024

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
68010010491001001	-
Kadastrālā vērtība (EUR):	108
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	07.03.2024
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	108 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; izmantošanai no 01.01.2025.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	-
Nosaukums:	Cita, iepriekš neklasificēta, telpu grupa
Lietošanas veids:	1274 - Cita, iepriekš neklasificēta, telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	2
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	04.03.2024
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	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.14	2.13	4.15	6.0	-
2	Iekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.94	1.93	3.95	6.1	-

Būves konstruktīvie elementi

Nosaukums	Materiāls	Konstrukcijas veids	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)	Nolietojums (%)
Pamati	Monolītais dzelzsbetons, betons (plātne, lentveida)	-	2021	-	16
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Koka baļķi, brusas	-	2021	-	16
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	-	2021	-	4
Jumta nesošā konstrukcija	Koks	-	2021	-	16
Jumta segums	Metāla loksnes ar antikorozijas pārklājumu	-	2021	-	16

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