

Nekustamā īpašuma –
zemes gabala un apbūves

**Ludzas novada
Ludzā, Cīruļu ielā 6**



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs: VAS „Valsts nekustamie īpašumi”

Novērtējuma datums: 2025. gada 18. jūlijs

PVN reģ. LV 40003562948
Lāčplēša 14-304, Rīga
LV-1011, Latvija



E-mail: info@vindeks.lv
http://www.vindeks.lv
Mob. tālr. 29 235485

VAS "Valsts nekustamie īpašumi"

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma – zemes gabala un apbūves
Ludzas novada Ludzā, Cīruļu ielā 6, novērtēšanu

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

Vērtējamā īpašuma identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr.:	6801 001 0913	Ludzas pilsētas ZG nodaļums:	100000610297
Zemes gabala kadastra apzīmējums:	6801 001 0439		
Dārzā mājas kadastra apzīmējums:	6801 001 0439 001		
Nojumes kadastra apzīmējums:	6801 001 0439 002		
Tualetes kadastra apzīmējums:	6801 001 0439 003		

Īpašumtiesības:

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

Zemes raksturojums:

Platība, m ² :	385	Forma:	Līdzīga taisnstūrim.
Centralizētās komunikācijas:	Elektrības pieslēgums.		

Apbūves raksturojums:

Ēkas nosaukums:	Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	Stāvu skaits:	Platība m ² :	Fiziskais stāvoklis:
Dārza māja 001	2020.	1	22,7	Apmierinošs.
Nojume 002	2020.	1	15,5	Slikts.
Tualete 003	-	1	1,7	Slikts.

Apgrūtinājumi, aizliegumi, kīlas tiesības:

Tirgus vērtību būtiski neietekmē:	Pierobeža – 0,0385 ha.
-----------------------------------	------------------------

Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates un vērtēšanas datums:	18.07.2025.	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 – 2025. gada 18. jūlijā, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā.

Vērtēšanas pieejas, pielietotie standarti:

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

Slēdziens:

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

tirgus vērtība 2025. gada 18. jūlijā ir
2 100 EUR (divi tūkstoši viens simts eiro),

tai skaitā:

zemes gabala tirgus vērtība 1 470 EUR (viens tūkstotis četri simti septiņdesmit eiro);
apbūves tirgus vērtība 630 EUR (seši simti trīsdesmit eiro).

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.

Vērtējuma derīguma termiņš ir 12 (divpadsmit) mēneši.

Ar cieņu:

SIA "Vindeks" valdes loceklis,
sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs

Pateicamies par sadarbību! 29235485; info@vindeks.lv

Arvīds Badūns

(personiskais paraksts*)

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

SATURA RĀDĪTĀJS

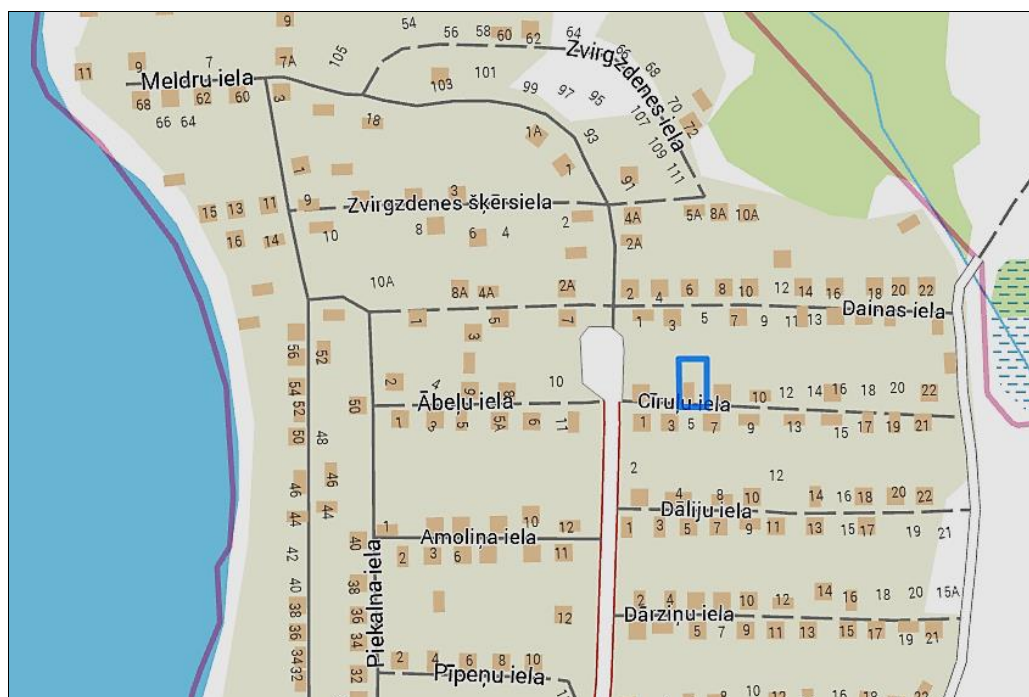
1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS	5
1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS	5
1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA	5
1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS	6
1.4. ZEMES GABALA ATĻAUTĀ (PLĀNOTĀ) IZMANTOŠANA	7
1.5. APBŪVES RAKSTUROJUMS	7
1.6. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI	9
2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS	11
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE	11
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.....	11
3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS	12
3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE	12
3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU	12
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI.....	12
3.4. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU	12
3.5. OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA	14
3.6. ĪPAŠUMA ATSEVIŠĶU SASTĀVDAĻU (ZEMES UN APBŪVES) VĒRTĪBU SAKARĪBU ANALĪZE.....	15
4. SLĒDZIENS.....	16
5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	17
6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....	18

PIELIKUMI

1. pielikums	Zemesgrāmatas nodaļējuma noraksts	- 1 lapa;
2. pielikums	Informatīvās izdrukas no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem	- 4 lapas;
3. pielikums	Zemes robežu, situācijas un apgrūtinājumu plāni	- 6 lapas;
4. pielikums	Ēku kadastrālās uzmērīšanas lietu kopijas	- 14 lapas;
5. pielikums	Izziņa	- 2 lapas;
6. pielikums	Būves vizuālās pārbaudes akts	- 4 lapas;
7. pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecināšanu dokumentu kopijas	- 2 lapas.

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS



1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

Vērtējamais īpašums atrodas Ludzas pilsētas ZR daļā, vasarnīcu un privātmāju mikrorajonā Makašāni, kvartālā ko ierobežo Cīruļu, Zvirgzdīnes, Dainas un Elejas 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 Cīruļu iela ar grants segumu, kas ir apmierinoša/sliktā stāvoklī.

Sociālās infrastruktūras objekti – tirdzniecības un pakalpojumu uzņēmumi, izglītības un medicīniskās aprūpes iestādes, darījumu iestādes izvietotas ~ 3 – 4 km attālumā.

1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS

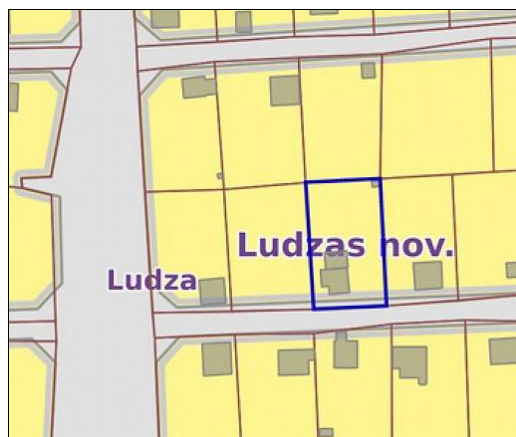
Vērtējamā Objekta sastāvā ietilpst zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6801 001 0439:

platība:	385 m ² ;
forma:	līdzīga taisnstūrim;
reljefs:	līdzens;
apaugums:	zālājs, atsevišķi koki;
nožogojums:	zemes gabals nožogots ar stieplu pinuma žogu, kas ir sliktā stāvoklī;
labiekārtojums:	bez īpaša labiekārtojuma;
apbūve:	dārza māja un divas palīgēkas;
centralizētas inženierkomunikācijas:	elektrības pieslēgums.

No dienvidiem zemes gabals robežojas ar Cīruļu ielu, no kuras iespējama piekļūšana pie īpašuma. No pārējām pusēm zemes gabals robežojas ar citiem īpašumiem – līdzīgiem zemes gabaliem. Uz apskates brīdi teritorija nav sakopta.



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 (001), nojume (002) un tualete (003). Vērtētāju rīcībā ir ēku kadastrālās uzmērīšanas lietu kopijas un informatīvās izdrukas no VZD Kadastra, kas pievienotas šai atskaitei. Šeit minētie ēku fiziskie parametri tika izmantoti vērtēšanas gaitā. Tālāk seko sīkāks Objekta sastāvā ietilpstošās vērtējamās apbūves apraksts.

Kadastra apz.:	6801 001 0439 001		
Nosaukums:	Dārza māja		
Stāvoklis apskates brīdī			
<i>Fiziskie parametri</i>			
Apbūves laukums:	25,4	m ²	
Būvtilpums:	64,0	m ³	
Kopējā platība:	22,7	m ²	
Stāvu skaits:	1		
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	2020.		
<i>Konstruktīvais risinājums</i>			
Pamati:	dzelzsbetons	apmierinošs	
Ārsienas:	kokmateriāli	apmierinošs	
Pārsegumi:	kokmateriāli	apmierinošs	
Ailes:	koka ārdurvis un logi	apmierinošs/slikts	
Jumts:	koka nesošā konstrukcija, azbestcimenta lokšņu segums	apmierinošs	
<i>Inženiertīkli, aprīkojums</i>			
Elektrība:	centralizēts pieslēgums		
Apkure:	nav		
Ūdensapgāde:	nav		
Kanalizācija:	nav		
<i>Telpu apdare</i>			
Grīdas – koka dēļi, presēts kartons; sienas – tapetes, koka dēļi; griesti – koka skaidu plātnes, presēts kartons. Apdare kopumā apmierinošā stāvoklī, bet vietām nepieciešams kosmētiskais remonts.			

Ēka kopumā ir apmierinošā tehniskā stāvoklī.

Kadastra apz.:	6801 001 0439 002		
Nosaukums:	Nojume		
Stāvoklis apskates brīdī			
Fiziskie parametri			
Apbūves laukums:	15,5	m²	
Kopējā platība:	15,5	m²	
Stāvu skaits:	1		
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	2020.		
Konstruktīvais risinājums			
Pamati:	koka stabi	apmierinošs/slikts	
Ārsienas:	koka karkass	apmierinošs/slikts	
Jumts:	koka nesošā konstrukcija, azbestcimenta lokšņu segums	slikts	

Kadastra apz.:	6801 001 0439 003		
Nosaukums:	Tualete		
Stāvoklis apskates brīdī			
Fiziskie parametri			
Apbūves laukums:	1,7	m ²	
Būvtilpums:	3,0		
Kopējā platība:	1,7	m ²	
Stāvu skaits:	1		
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	2020.		
Konstruktīvais risinājums			
Pamati:	koka stabi	slikts	
Ārsienas:	koka karkass	slikts	
Jumts:	koka nesošā konstrukcija, mīkstaī segums	slikts	

1.6. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI



Dārza māja 001



Dārza māja 001, priekšplānā nojume 002



Nojume 002



Ieeja dārzu mājā



Dārza mājas telpu iekšskati



Dārza mājas iekšskati



Dārza mājas 001 ārskati



Tualetes 003 ārskats



Tualetes 003 iekšskats



Skati uz īpašuma teritoriju



Skats uz īpašumu no Cīruļu ielas puses



Cīruļu iela

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 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 faktorus. 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 ar dārza māju.

Šis vērtējuma atskaite 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 APRĒĶINS

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” 23 gadu darbības rezultātā apkopotie tirgus dati.

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

Vasarnīcu, kā arī privātmāju, tirgus vērtību galvenais ietekmējošais faktors ir atrašanās vieta, ko raksturo attālums līdz tuvākās pilsētas centram. Ne mazāka nozīme ir inženiertehnisko komunikāciju pieejamībai. Pozitīvi tirgus vērtību ietekmē iespēja pieslēgties centralizētam ūdensvadam un kanalizācijai. Nozīmīga ir arī piebraucamo ceļu esamība un to tehniskais stāvoklis. Līdzās inženiertehnisko komunikāciju pieejamībai nozīmīga ir transporta un sociālās infrastruktūras attīstības pakāpe. 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 ~ 15 darījumi ar vasarnīcām par cenām ~ 30 – 200 EUR/m². Reģistrēts darījums ar neapbūvētu zemes gabalu par cenu 2,8 EUR/m².

Izanalizējot pieejamo informāciju, var secināt, kā līdzīgu vērtējamam zemes gabalu cenas pēdējā gada laikā būtiski nav mainījušās, to amplitūda ir robežās 2,0 – 4,0 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.

Negatīvie:

- maza zemes gabala platība.

3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- ar nekustamo īpašumu nav nodrošināts galvojumš;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk. komunālo pakalpojumu un nodokļu maksājumu kavējumiem;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar īres, nomas vai patapinājuma līgumiem;
- nekustamajā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz ko varētu pretendēt trešās personas;
- tika uzskatīts, ka ēku 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. Aprēķinos izmantoti darījumi ar līdzīgiem īpašumiem – zemes gabaliem ar mazvērtīgu apbūvi.

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas pielietošanā ir sekojoši etapi:

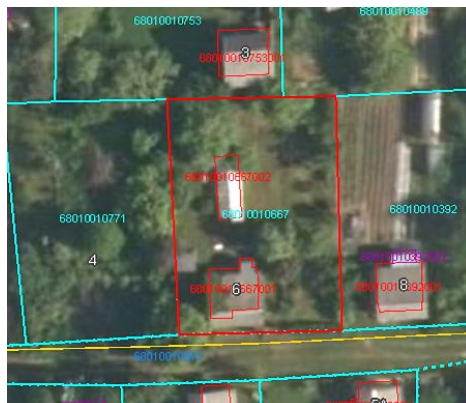
- 1) nekustamo īpašumu tirgus izpēte un datu atlase par līdzīgu objektu pārdošanu un piedāvājumu;
- 2) iegūtās informācijas pārbaude;
- 3) korekciju izdarīšana un iegūto rezultātu saskaņošana.

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.

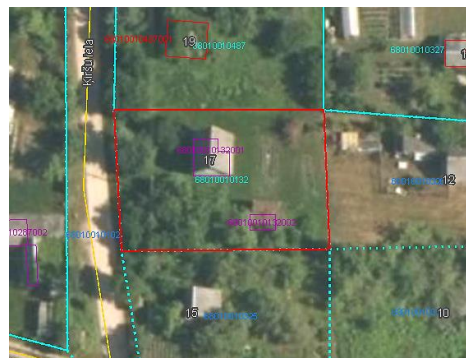
Vērtētāji norāda, ka salīdzināmo darījumu pieejas objektivitāti ierobežo dažādi subjektīvie faktori, kas bieži neprognozējami ietekmē darījumu cenas. Konkrētajā gadījumā pieeja izmantota, lai atspoguļotu amplitūdu, kādā notiek darījumi ar nekustamajiem īpašumiem reģionā. Šajā amplitūdā būtu jāiekļaujas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

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

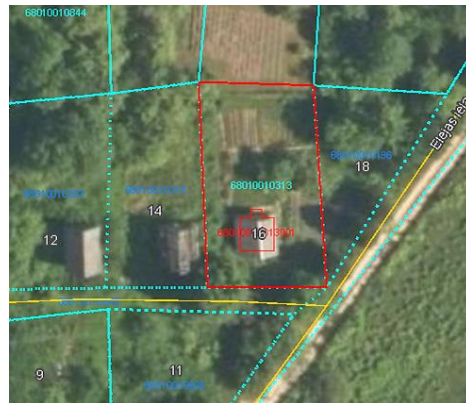
- 1) īpašumu *Ludzas novada Ludzā, Ābeļu ielā 6*. Zemes gabals ar platību 635 m² un ķieģeļu dārza māja ar kopējo platību 38,8 m² apmierinošā tehniskā stāvoklī. Ir elektrības pieslēgums. Īpašums pārdots 2024. gada martā par 4 000 EUR.



- 2) 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.



- 3) īpašumu *Ludzas novada Ludzā, Kameņu ielā 16*. Zemes gabals ar platību 469 m² un koka dārza māja ar kopējo platību 19,1 m² apmierinošā tehniskā stāvoklī. Ir elektrības pieslēgums. Īpašums pārdots 2025. gada maijā par 2 750 EUR.



– Attēli ir interneta vides un var būt neprecīzi.

Aprēķinu gaitā tika izdarītas korekcijas, atkarībā no darījumu finansēšanas apstākļiem, īpašumu sastāva, tirgus apstākļiem darījumu laikā, īpašumu novietojuma, apbūves fiziskā stāvokļa un citiem parametriem. Sīkāk aprēķinu gaita parādīta sekojošajā tabulā.

Aprēķinu tabula.

	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr. 1	Salīdzināmais objekts nr. 2	Salīdzināmais objekts nr. 3
	Cīruļu iela 6, Ludza, Ludzas nov.	Ābeļu iela 6, Ludza, Ludzas nov.	Ķiršu iela 17, Ludza, Ludzas nov.	Kameņu iela 16, Ludza, Ludzas nov.
Zemes gabala platība, m ²	385	635	730	469
Pārdevuma cena, EUR		4 000	3 000	2 750
Darījuma laiks		03.2024.	04.2024.	05.2025.
Nosacītā 1 m ² cena, EUR		6,3	4,11	5,86
		Salīdzināmie objekti attiecībā pret vērtējamo Objektu		
1. Darījuma finansēšanas apstākļi		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
		EUR 6,30	EUR 4,11	EUR 5,86
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, darījums starp saistītām personām)		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
		EUR 6,30	EUR 4,11	EUR 5,86
3. Pārdošanas laiks		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
		EUR 6,30	EUR 4,11	EUR 5,86
4. Īpašuma novietojums		līdzvērtīgs 0%	līdzvērtīgs 0%	līdzvērtīgs 0%
		EUR 6,30	EUR 4,11	EUR 5,86
5. Zemes funkcionālie parametri:				
- zemes gabala lielums		lielāks 10%	lielāks 15%	lielāks 3%
- izmantošanas veids, atbilstība labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
- piekļūšanas apstākļi		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
- nepieciešamo inženierkomunikāciju pieejamība		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
- zemes gabala konfigurācija		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
- apvidus ekoloģiskie apstākļi - gaisa, ūdens kvalitāte u.c.		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
- ūdeņu tuvums		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
- apbūves tehniskais stāvoklis		labāk -15%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
- KOPĀ funkcionālie parametri:		-5%	15%	3%
		EUR 5,98	EUR 4,73	EUR 6,04
Pārreķinu koeficients		-5%	15%	3%
Pārreķinu korekcija		-EUR 0,31	EUR 0,62	EUR 0,18
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m ² koriģētā cena		EUR 5,98	EUR 4,73	EUR 6,04
Salīdzināmo objektu koriģētā cena		EUR 38 00,00	EUR 34 50,00	EUR 28 32,50
6. Citi faktori:				
- citi apstākļi		EUR 0,00	EUR 0,00	EUR 0,00
Salīdzināmo objektu koriģētā cena		EUR 38 00,00	EUR 34 50,00	EUR 28 32,50
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m ² koriģētā cena, EUR		5,98	4,73	6,04
Salīdzināmā objekta svara koeficients		0,3	0,4	0,3
Salīdzināmo zemju platības 1 m ² vidēja koriģētā cena (tirgus vērtība)		EUR 5,50		
Vērtējamā īpašuma tirgus vērtība		EUR 2 117		

Tādējādi ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju noteiktā Objekta tirgus vērtība ir EUR 2 117.

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 īpašuma tirgus vērtību atzīstams ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju iegūtais rezultāts.

Attiecīgi galīgā noteiktā īpašuma tirgus vērtība (aprēķinu rezultātu noapaļojot) ir **EUR 2 100**.

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 70%.

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	30,0%	630
Zemes tirgus vērtība	70,0%	1 470
	100%	2 100

4. SLĒDZIENS

Veicot īpašuma novērtējumu, ir noteikta:

tirgus vērtība 2025. gada 18. jūlijā ir
2 100 EUR (divi tūkstoši viens simts eiro),

tai skaitā:

zemes gabala tirgus vērtība 1 470 EUR (viens tūkstotis četri simti septiņdesmit eiro);
apbūves tirgus vērtība 630 EUR (seši simti trīsdesmit 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 pārliecību 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. 100000610297

Kadastra numurs: 68010010913

Cīruļu iela 6, Ludza, Ludzas nov.

<i>I daļas 1.iedaļa</i> Nekustams īpašums, servitūti un reālhnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 68010010439). <i>Žurn. Nr. 300005299649, lēmums 19.02.2021., tiesnese Diāna Koroševska</i>		0.0385 ha
2.1. Būve (kadastra apzīmējums 68010010439001).		
2.2. Būve (kadastra apzīmējums 68010010439002). <i>Žurn. Nr. 300006603369, lēmums 12.03.2024., tiesnesis Juris Taukuls</i>		

<i>II daļas 1.iedaļa</i> Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Latvijas valsts, Finanšu ministrijas, reģistrācijas numurs 90000014724, personā. 1.2. Pamats: 2021.gada 9.februāra uzziņa par valstij piekřītošo zemes gabalu Nr.38-2/9-3/737. <i>Žurn. Nr. 300005299649, lēmums 19.02.2021., tiesnese Diāna Koroševska</i> 2.1. Pamats būvju pievienošanai: Rīgas pilsētas tiesas 2022.gada 27.septembra spriedums civillietā Nr.C30519022, 2022.gada 28.decembra valstij piekřītīgās mantas aprakstes un novērtējuma akts Nr.2259R/22. <i>Žurn. Nr. 300006603369, lēmums 12.03.2024., tiesnesis Juris Taukuls</i>	1	

<i>III daļas 1.iedaļa</i> Lietu tiesības, kas apgrūrina nekustamu īpašumu	Platība, lielums
1.1. Atzīme - uz zemes vienības atrodas zemesīpašniekam nepiederošas būves. <i>Žurn. Nr. 300005299649, lēmums 19.02.2021., tiesnese Diāna Koroševska</i> Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300006603369)	

<i>III daļas 2.iedaļa</i> Pārgrozījumi pirmās iedaļas ierakstos, šo ierakstu un to pārgrozījumu dzēsumi	Platība, lielums
1.1. Dzēsta 1.iedaļas atzīme Nr.1.1 (žurnāla Nr.300005299649, 16.02.2021). <i>Žurn. Nr. 300006603369, lēmums 12.03.2024., tiesnesis Juris Taukuls</i>	

Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.

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

Informācijas prasītājs: Zane Spole. Pieprasījums izdarīts 19.06.2025 12:15:45.

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: 68010010439

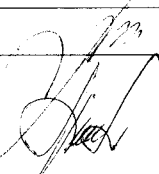
Adrese: Cīruļu iela 6, Ludza, Ludzas nov.

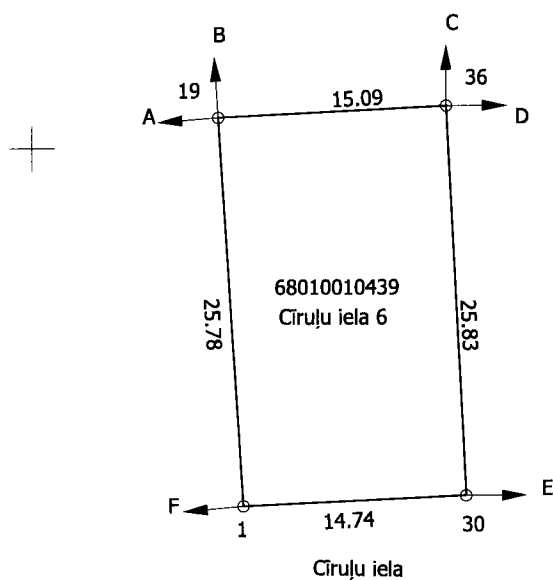
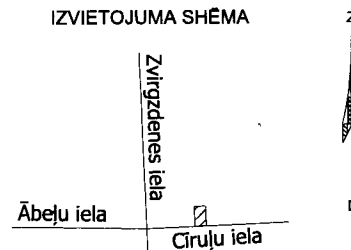
Plāns izgatavots pamatojoties uz 2010.gada 31.maija MK rīkojumu Nr. 297 "Par zemes vienību piederību vai piekritību valstij un nostiprināšanu zemesgrāmatā uz Valsts vārda attiecīgās ministrijas vai VAS "Privatizācijas aģentūra" personā" 11. pielikuma 2440. punktu (2013. gada 16. aprīļa MK rīkojums Nr. 158 "Grozījumi 2010.gada 31.maija MK rīkojumā Nr. 297").

Robežas uzmērītas 2020.gada 20.novembrī

Plāna mērogs 1:500

Zemes vienības platība 0.0385 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 vecākā nekustamā īpašuma lietu speciāliste Skaidrīte Kalķe	26.11.2020



x=274800
y=727200

Robežojošo zemes vienību saraksts:

- no A līdz B: 68010010724 - Dainas iela 3
- no B līdz C: 68010010354 - Dainas iela 5
- no C līdz D: 68010010306 - Dainas iela 7
- no D līdz E: 68010010561 - Cīruļu iela 8
- no E līdz F: 68010010836
- no F līdz A: 68010010314 - Cīruļu iela 4

Plāna mērogs 1 : 500

Zemes vienības platība 0.0385 ha

Mērniesks 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

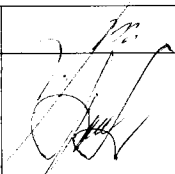
Zemes vienības kadastra apzīmējums: 68010010439

Adrese: Cīruļu iela 6, Ludza, Ludzas nov.

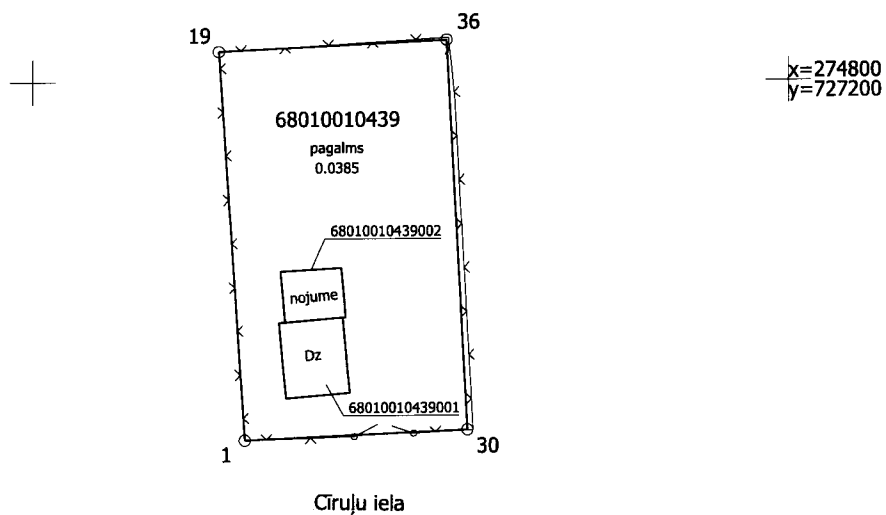
Situācijas elementi uzmērīti 2020.gada 20.novembrī

Plāna mērogs 1:500

Zemes vienības platība 0.0385 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 vecākā 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		zeme zem ēkām un pagalmiem	zeme zem ceļiem	Pārējās zemes
		Arauzeme	Augļu dārzi	Plavas	Ganības					Zem ūdeņiem	Zem zivju dīķiem			
0.0385	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.0385	-	-



Plāna mērogs 1 : 500

Mēmiņš 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"

[Handwritten signature]

Anda Gaile

20.11.2020

LATVIJAS REPUBLIKA

APGRŪTINĀJUMU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 68010010439

Adrese: Cīruļu iela 6, Ludza, Ludzas nov.

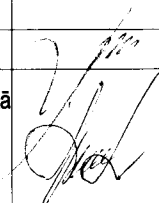
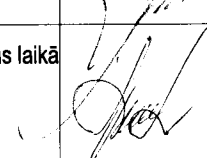
Apgrūtinājumu saraksts:

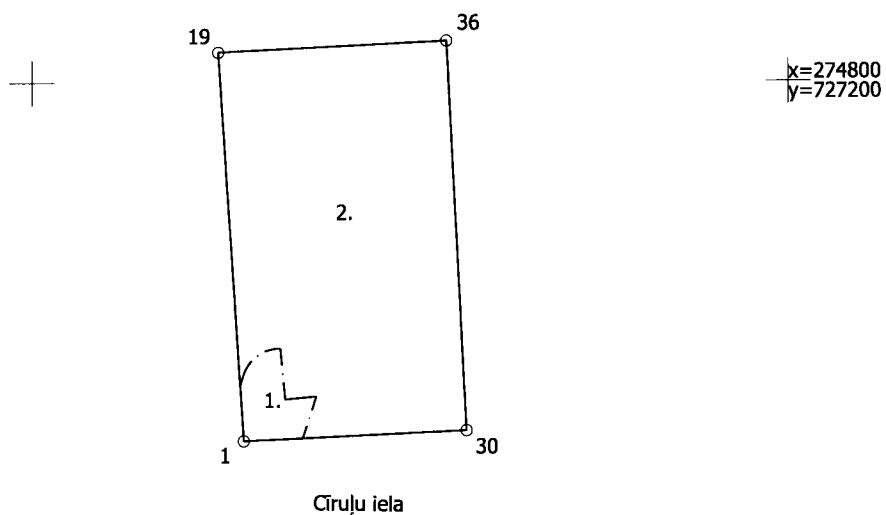
1.	7312050601 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem - 0.0020 ha
2.	7316120300 - pierobeža - 0.0385 ha

Apgrūtinājumu plāns sagatavots 2020.gada 20.novembrī

Plāna mērogs 1:500

Zemes vienības platība 0.0385 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 nekustamie īpašumi" Nekustamā īpašuma formēšanas un reģistrācijas daļas vecākā nekustamā īpašuma lietu speciāliste Skaidrīte Kalķe	26.11.2020



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

20.11.2020

VALSTS ZEMES DIENESTS

ĒKAS KADASTRĀLĀS UZMĒRĪŠANAS LIETA

Būves kadastra apzīmējums:.....68010010439001
Nosaukums:.....Dārza māja
Adrese:.....Cīruļu iela 6, Ludza, Ludzas nov.
Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....26.01.2024

Ēkas kadastrālās uzmērīšanas lieta

1. Kadastra objekta identifikators

1.1. Būves kadastra apzīmējums:.....68010010439001

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

10. Būves pamatdati

10.1. Būves kadastra apzīmējums:.....68010010439001

10.1.1. Adrese:.....Cīruļu iela 6, 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):.....22.7

10.1.5. Apbūves laukums (m²):.....25.4

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:.....05.02.2024

10.1.13. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....26.01.2024

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

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

10.1.16. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:.....
68010010439

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:.....68010010439001

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

12. Būves konstruktīvie elementi

12.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 68010010439001 konstruktīvie elementi:

Nosaukums	Konstrukcijas veids	Materiāls	Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i)	Eksploatācijas uzsākšanas gads	Nolietojums (%)
Pamati	Monolītais betons (lentveida)	Monolītais betons	Nav	2020	16
Ārsienas un karkasi	Koka dēļu iesegums, Koka karkasa konstrukcija (biezumā līdz 15 cm (ieskaitot))	Koka dēļi, Koka karkasa konstrukcijas	Nav	2020	16
Pārsegumi	Koka siju pārsegums ar koka aizpildījumu	Koka dēļi, Koka sijas	Nav	2020	16
Jumts (nesošā konstrukcija)	Koka konstrukcijas	Koka spāres	Nav	2020	16
Jumts (segums)	Azbestcimenta loksnes	Azbestcimenta loksnes	Nav	2020	16

13. Būves apjoma rādītāji

13.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 68010010439001 apjoma rādītāji:

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/ elementa kods	Tipa/ elementa nosaukums
Apbūves laukums	Nav	25.4 apbūves laukuma kv.m.	Nav	Nav
Kopējā platība	Nav	22.7 kv.m.	Nav	Nav
Augstums	Nav	3.6 m	Nav	Nav
Būvtilpums	Nav	64 kub.m.	Nav	Nav

Izdrukas ID: 390002734796	Izdrukas datums: 09.02.2024	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	68010010439001
14.1.1. Kopējā platība (m²)	22.7
14.1.1.1. Lietderīgā platība (m²)	22.7
14.1.1.1.1. Dzīvokļu kopējā platība (m²)	22.7
14.1.1.1.1.1. Dzīvokļu platība (m²)	22.7
14.1.1.1.1.1.1. Dzīvojamā platība (m²)	12.9
14.1.1.1.1.1.2. Dzīvokļu palīgtelpu platība (m²)	9.8
14.1.1.1.2. Dzīvokļu ārtelpu platība (m²)	0
14.1.1.1.2.1. Nedzīvojamo telpu platība (m²)	0
14.1.1.1.2.1.1. Nedzīvojamo iekštelpu platība (m²)	0
14.1.1.1.2.2. Nedzīvojamo ārtelpu platība (m²)	0
14.1.1.2. Koplietošanas palīgtelpu platība (m²)	0
14.1.1.2.1. Koplietošanas iekštelpu platība (m²)	0
14.1.1.2.2. Koplietošanas ārtelpu platība (m²)	0

16. Telpu grupas pamatdati

16.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums	68010010439001001
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	5
16.1.6. Kopējā platība (m²)	22.7
16.1.7. Kadastrālās uzmērīšanas datums	26.01.2024
16.1.8. Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i)	Nav
16.1.9. Telpu grupa ietilpst dzīvokļa īpašumā ar kadastra numuru	Nav
16.1.10. Telpu grupa ietilpst būvē ar kadastra apzīmējumu	68010010439001
16.1.11. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu	68010010439

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

17.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums	68010010439001001
--	-------------------

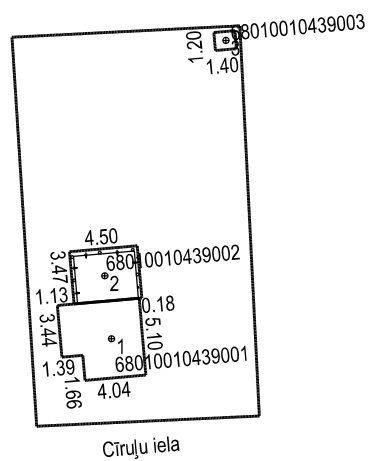
Numurs	Nosaukums	Veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (m²)	Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Iekštelpa	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.33	2.33	2.33	3.3	Nav
2	Iekštelpa	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.35	2.35	2.35	1.9	Nav
3	Iekštelpa	1 - Dzīvojamā telpa	1	2.34	2.34	2.34	12.9	Nav
4	Iekštelpa	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	1	1.89	1.71	2.07	1.6	Nav
5	Iekštelpa	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	1	1.89	1.71	2.07	3	Nav

18. Labiekārtojumi

18.1. Būves kadastra apzīmējums	68010010439001
---------------------------------	----------------

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

18.1.1. Labiekārtojumu datums	26.01.2024
-------------------------------	------------

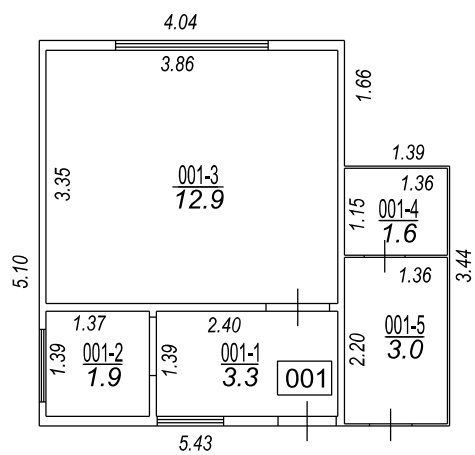


Būves punkta koordinātas
Latvijas koordinātu sistēmā LKS-92

Punkta nr	x	y
1	274782.06	727168.89
2	274786.22	727168.45
3	274801.79	727176.46

APBŪVES PLĀNS

KADASTRA APZĪMĒJUMS	MĒROGS	LPP.
68010010439	1 : 500	4



STĀVA PLĀNS			
KADASTRA APZĪMĒJUMS	STĀVS	MĒROGS	LPP.
68010010439001	1	1 : 100	5

68010010439001_20240126_EF_1



68010010439001_20240126_EF_2





VALSTS ZEMES DIENESTS

ĒKAS KADASTRĀLĀS UZMĒRĪŠANAS LIETA

Būves kadastra apzīmējums:.....68010010439002
Nosaukums:.....Nojume
Adrese:.....Cīruļu iela 6, Ludza, Ludzas nov.
Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....26.01.2024

Ēkas kadastrālās uzmērīšanas lieta

1. Kadastra objekta identifikators

1.1. Būves kadastra apzīmējums:.....68010010439002

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

10. Būves pamatdati

10.1. Būves kadastra apzīmējums:.....68010010439002

10.1.1. Adrese:.....Cīruļu iela 6, Ludza, Ludzas nov.

10.1.2. Nosaukums:.....Nojume

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

10.1.4. Kopējā platība (m²):.....15.5

10.1.5. Apbūves laukums (m²):.....15.5

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:.....05.02.2024

10.1.13. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....26.01.2024

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

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

10.1.16. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:.....
68010010439

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:.....68010010439002

Tipa kods	Tipa nosaukums
12740205	Nojumes

12. Būves konstruktīvie elementi

12.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 68010010439002 konstruktīvie elementi:

Nosaukums	Konstrukcijas veids	Materiāls	Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i)	Eksploatācijas uzsākšanas gads	Nolietojums (%)
Pamati	Koka (stabveida)	Koka stabi	Nav	2020	16
Ārsienas un karkasi	Koka karkasa konstrukcija (biezumā vairāk par 15 cm)	Koka karkasa konstrukcijas	Nav	2020	16
Jumts (nesošā konstrukcija)	Koka konstrukcijas	Koka spāres	Nav	2020	16
Jumts (segums)	Azbestcimenta loksnes	Azbestcimenta loksnes	Nav	2020	16

13. Būves apjoma rādītāji

13.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 68010010439002 apjoma rādītāji:

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/ elementa kods	Tipa/ elementa nosaukums
Apbūves laukums	Nav	15.5 apbūves laukuma kv.m.	Nav	Nav
Kopējā platība	Nav	15.5 kv.m.	Nav	Nav
Augstums	Nav	3.1 m	Nav	Nav

14. Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

14.1. Būve ar kadastra apzīmējumu.....68010010439002

14.1.1. Kopējā platība (m²).....15.5

14.1.1.1. Lietderīgā platība (m²).....15.5

Izdrukas ID: 390002734799	Izdrukas datums: 09.02.2024	2 no 3
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

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

14.1.1.1.1. Dzīvokļu kopējā platība (m²).....	0
14.1.1.1.1.1. Dzīvokļu platība (m²).....	0
14.1.1.1.1.1.1. Dzīvojamā platība (m²).....	0
14.1.1.1.1.2. Dzīvokļu palīgtelpu platība (m²).....	0
14.1.1.1.2. Dzīvokļu ārtelpu platība (m²).....	0
14.1.1.2. Nedzīvojamo telpu platība (m²).....	15.5
14.1.1.2.1. Nedzīvojamo iekštelpu platība (m²).....	0
14.1.1.2.2. Nedzīvojamo ārtelpu platība (m²).....	15.5
14.1.2. Koplietošanas palīgtelpu platība (m²).....	0
14.1.2.1. Koplietošanas iekštelpu platība (m²).....	0
14.1.2.2. Koplietošanas ārtelpu platība (m²).....	0

16. Telpu grupas pamatdati

16.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....	68010010439002001
16.1.1. Adrese:.....	Nav
16.1.2. Nosaukums:.....	Nojume
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:.....	1
16.1.6. Kopējā platība (m²):.....	15.5
16.1.7. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....	26.01.2024
16.1.8. Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i):.....	Nav
16.1.9. Telpu grupa ietilpst dzīvokļa īpašumā ar kadastra numuru:.....	Nav
16.1.10. Telpu grupa ietilpst būvē ar kadastra apzīmējumu:.....	68010010439002
16.1.11. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:.....	68010010439

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

17.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....	68010010439002001
--	-------------------

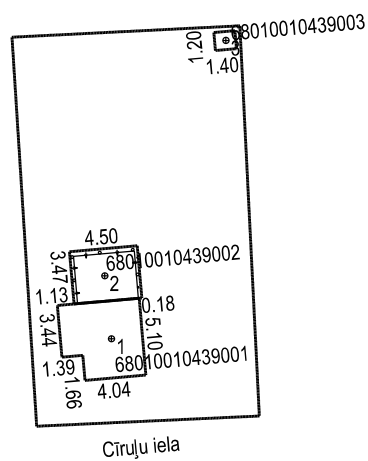
Numurs	Nosaukums	Veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (m²)	Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Ārtelpa	5 - Nedzīvojamā ārtelpa	1	2.27	1.78	2.75	15.5	Nav

18. Labiekārtojumi

18.1. Būves kadastra apzīmējums:.....	68010010439002
---------------------------------------	----------------

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

18.1.1. Labiekārtojumu datums:	26.01.2024
--------------------------------------	------------

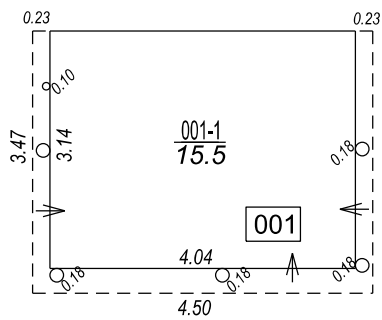


Būves punkta koordinātas
Latvijas koordinātu sistēmā LKS-92

Punkta nr	x	y
1	274782.06	727168.89
2	274786.22	727168.45
3	274801.79	727176.46

APBŪVES PLĀNS

KADASTRA APZĪMĒJUMS	MĒROGS	LPP.
68010010439	1 : 500	4



STĀVA PLĀNS			
KADASTRA APZĪMĒJUMS	STĀVS	MĒROGS	LPP.
68010010439002	1	1 : 100	5

68010010439002_20240126_EF_1



68010010439002_20240126_EF_2





LATVIJAS REPUBLIKA
LUDZAS NOVADA PAŠVALDĪBA

Reģistrācijas Nr.90000017453, Raiņa iela 16, Ludza, Ludzas novads, LV-5701

Tālrunis (+371) 65707400, e-pasts: pasts@ludzasnovads.lv

Ludzā

29.02.2024. Nr.3.1.1.9/2024/385-N
uz 27.02.2024. ar Nr.2/9-3/1547

VALSTS NEKUSTAMIE
ĪPAŠUMI VAS
Talejas ielā 1, Rīgā, LV-1026
e-pasts: vni@vni.lv

Par informācijas sniegšanu

Izskatot 27.02.2024. elektroniski parakstītu iesniegumu ar Nr.2/9-3/1547 (Ludzas novada pašvaldībā reģistrēts 27.02.2024. ar Nr.3.1.1.9/2024/688-S) par būves “*Dārza māja*” ar kadastra apzīmējumu 68010010439001 Cīruļu ielā 6, Ludza, Ludzas nov. pārņemšanu pašvaldības īpašumā, norādot pašvaldības autonomo funkciju, kuras īstenošanai īpašums nepieciešams, atļauto izmantošanu pēc Ludzas novada teritorijas plānojuma, vai attiecas likuma “Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 21.panta otrajā daļā noteiktie ierobežojumi darījumiem ar zemes īpašumiem, vai minētā zemes vienība atrodas vai neatrodas degradētā teritorijā un vai nekustamam īpašumam ir nodrošināta piekļūšana no koplietošanas ielas, Ludzas novada pašvaldība paskaidro, ka:

1) saskaņā ar Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma 45. panta otro daļu un Pašvaldību likuma 4.pantu, būve “*Dārza māja*” ar kadastra apzīmējumu 68010010439001 Cīruļu ielā 6, Ludza, Ludzas nov. neatbilst pašvaldības autonomai funkcijai un nav nepieciešams īpašums funkciju īstenošanai;

2) zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 68010010439 Cīruļu ielā 6, Ludza, Ludzas nov. pēc Ludzas novada perspektīvās attīstības teritoriālais plānojuma „Ludzas novada teritorijas plānojumu 2013.-2024.gadam”, kas apstiprināts 2013.gada 31.janvārī (domes sēdes protokols Nr.3, 1.§) ar saistošiem noteikumiem Nr.5 „Ludzas novada teritorijas plānojuma 2013.-2024.gadam Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi un Grafiskā daļa” (stājas spēkā 08.02.2015.), un saistošiem noteikumiem Nr. 10/2022 „Ludzas novada teritorijas plānojuma 2013.–2024. gadam Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi un Grafiskā daļa”, kas apstiprināti ar 14.03.2022. lēmumu "Par Ludzas novada teritorijas plānojuma 2013.–2024. gadam grozījumu apstiprināšanu" (prot. Nr. 6, 3. §), kā arī Ludzas novada saistošajiem noteikumiem Nr. 32/2022 „Par Ludzas novada pašvaldības 2022.gada 14.marta saistošo noteikumu Nr. 10/2022 „Ludzas novada (administratīvā teritorija līdz 2021.gada 1.jūlijam) teritorijas plānojums 2013.-2024.gadam” atzīšanu par spēkā zaudējošiem daļa” atļautā (plānotā) izmantošana ir savrupmāju apbūves teritorija (DzS1);

3) uz zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 68010010439 Cīruļu ielā 6, Ludza, Ludzas nov. neattiecas likuma “Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 21.panta otrajā daļā noteiktie ierobežojumi;

4) zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 68010010439 Cīruļu ielā 6, Ludza, Ludzas nov. neatrodas degradētā teritorijā;

5) nekustamam īpašumam ar kadastra numuru 68010010913 Cīruļu ielā 6, Ludza, Ludzas nov. ir nodrošināta piekļūšana no koplietošanas ielas.

Ludzas novada pašvaldības
domes priekšsēdētājs

E.Mekšs

Kušners, 26475315

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

Būvju vizuālās pārbaudes akts Nr. BVA-2025-01040

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: - (turpmāk tekstā-Pārbaudes veicējs)

Adrese: Cīruļu iela 6, Ludza, Ludzas novads, Latvija, LV5701

Kvalitātes novērtējums uzsākts: 23.04.2025. 15:17

Kvalitātes novērtējums pabeigts: 23.04.2025. 15:25

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

BŪVE: Cīruļu iela 6, Ludza, Ludzas novads, Latvija, Dārza māja (68010010439001)

Būves kopskats	
1. Būves/ēkas kopskata foto fiksācija.	001 
Būves novērtēšana	
2. Vizuāli novērtēt būves tehnisko nolietojumu (ja nav TAA)	neapmierinošs (41% - 60%)
Nelikumīga būvniecība	
3. Konstatētas nelikumīgas telpu plānojuma un/vai telpu lietošanas veida izmaiņas	Nē
Būvei piesaistītais zemesgabals	
4. Būvei piesaistītais zemesgabals	Ir
5. Vizuāli novērtēt seguma (ietves, brauktuves, laukumu un ceļu) stāvokli	apmierinošs (21% - 40%)
6. Vizuāli novērtēt apstādījumu stāvokli (koki, krūmi, citi augi un zāliens)	apmierinošs (21% - 40%)
7. Vizuāli novērtēt virszemes lietus ūdens noteku stāvokli (nav sasēdušās, aizsērējušās, mehāniski bojātas)	Nav
8. Vizuāli novērtēt vides elementu stāvokli (tiltu, laipu, lapeņu, soliņu, atpūtas/bērnu laukumu, terases u.c.)	Nav
9. Vizuāli novērtēt sētu, žogu, vārtu, stabu, atbalsta sienu un karogu mastu stāvokli (bojāti elementi, krāsojums, deformācijas u.c.)	apmierinošs (21% - 40%) Komentārs: Apmierinošā stāvoklī
10. Vizuāli novērtēt atkritumu konteineru un to laukumu stāvokli (tīrība, mehāniski bojājumi u.c.)	Nav
11. Vizuāli novērtēt norāžu, luksaforu, barjeru, ceļazīmju un ceļa marķējumu stāvokli	Nav
12. Āra apgaismojums	Nav
13. Vizuāli novērtēt teritorijas apgaismojuma un ārējā apgaismojuma tīklu stāvokli (bojāti elementi, krāsojums, sensori u.c.)	Nav tādu
14. Konstatēt, vai teritorija ir attīrīta no degtspējīgiem priekšmetiem, teritorija apkārt ēkām 10m platā joslā attīrīta no sausas zāles	Ir

15. Konstatēt, vai teritorija ir tīra no bīstamiem atkritumiem vai būvniecības atkritumiem (riepas, dzelzsbetons, luminiscentās spuldzes utt.)	Ir
Ēka/ būves galvenie elementi (no ārpusēs)	
16. Vizuāli novērtēt lietus ūdens noteku stāvokli (aizsērējušas, stāvvadu posmu nostirpinājumi un hermētiski savienoti)	apmierinošs (21% - 40%) Komentārs: Apmierinošs
17. Vizuāli novērtēt fasādes un tās apdares stāvokli (nomelnējies, apsūnējies, notecējumi, krāsu atslāpošanās, plaisas, trupes pazīmes, nogrurvumi u.c.)	apmierinošs (21% - 40%) Komentārs: Apmierinošs 
18. Vizuāli novērtēt karnīžu, balkonu, izvirzījumu un citus dekoratīvo elementu stāvokli (mitruma un korozijas pazīmes, apmetuma atdalīšanās vai atslāpošanās u.c.)	Nav tādu
19. Vizuāli novērtēt kāpņu, lieveņu un pandusu stāvokli (plaisas, nodilumi, deformēti elementi, atslāpošanās u.c.)	Nav tādu
20. Vizuāli novērtēt cokola, pamatu un to apdares stāvokli (apmetuma bojājumi, mitruma ietekme, plaisas u.c.)	apmierinošs (21% - 40%) Komentārs: Apmierinošs
21. Vizuāli novērtēt vai ir apstādījumu sakņu vai lapotņu ietekme uz ēkas (būves) konstrukcijām (pamatiem, sienām, jumtu, inženierkomunikācijām)	Nav tādu
22. Vizuāli novērtēt logu, stiklojumu un rāmju stāvokli (sadauzīts, ieplaisājis u.c.)	apmierinošs (21% - 40%) Komentārs: Apmierinošs
23. Vizuāli novērtēt ārdurvju, slēdzeņu un rāmju stāvokli (bojājumi, mitruma ietekme, darba kārtība u.c.)	apmierinošs (21% - 40%) Komentārs: Apmierinošs
24. Stāvēt uz zemes (vai, ja redzams caur kādas telpas logu) vizuāli novērtēt jumta, jumta pārkares, nesošo konstrukciju, seguma, savienojumu, lūku un vēja malu stāvokli	apmierinošs (21% - 40%) Komentārs: Apmierinošs
25. Stāvēt uz zemes (vai, ja redzams caur kādas telpas logu) vizuāli novērtēt skursteņa (dūmgāzes, ventilācijas u.c.) stāvokli no ārpusēs	Nav tādu
26. Stāvēt uz zemes (vai, ja redzams caur kādas telpas logu) vizuāli novērtēt sniega barjeras (deformējušās, salauztas, vietām iztrūkst u.c.)	Nav tādu
Ēka/ būves galvenie elementi (iekšpusē)	
27. Pagrabs	Nav
28. Būves iekštelpas	Nav
29. Bēniņi	Nav
Siltumapgāde	
30. Siltumapgāde	Nav
Ventilācija, dzesēšana	
31. Ventilācija, dzesēšana	Nav
Ūdensapgāde, kanalizācija	
32. Ūdensapgāde, kanalizācija	Nav
Elektroapgāde	
33. Elektroapgāde	Nav
34. Nepārtrauktas elektroapgādes sistēma (UPS), dīzelģenerators	Nav
Vājstrāvas	

35. Vājstrāvas	Nav
Ugunsdrošībai nozīmīgas sistēmas	
36. Ugunsdrošībai nozīmīgas sistēmas	Nav
Specifiskas, bīstamas iekārtas	
37. Specifiskas, bīstamas iekārtas	Nav

Pārbaudes veicējs

-

E-pasts: -

Paraksts:
23.04.2025

I. K.

Būves vizuālās pārbaudes aktam pievienotie attēli



Attēls pievienots jautājumam Nr. 1



Attēls pievienots jautājumam Nr. 17



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
68010010913	-	0.0385 ha	100000610297	-	Ludza, Ludzas novads

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	1162	03.02.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	5083	03.02.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)
Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā	1162	03.02.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu . Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa
Universālais īpašuma novērtējums Kadastrā	5083	03.02.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8) . Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
68010010439	1/1	Cīruļu iela 6, Ludza, Ludzas nov., LV-5701

Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.0385
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.0385
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 dīkiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0385
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0000

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Individuālo dzīvojamo māju apbūve	0601	0.0385	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	7316120300	pierobeža	0.0385	ha

Būves

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
68010010439001	1/1	Cīruļu iela 6, Ludza, Ludzas nov., LV-5701

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	22.7
Nosaukums:	Dārza māja
Galvenais lietošanas veids:	1110 - Viena dzīvokļa mājas
Būves tips:	11100101 - Dārza mājas ar kopējo platību līdz 40 m2 (ieskaitot)
Uzbūvēšanas gads:	2020
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	26.01.2024

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	1
Virszemes stāvu skaits:	1
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums:	V2 - Ēka labā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	05.02.2024

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
68010010439001001	-

Nosaukums:	Dārza māja
Lietošanas veids:	1110 - Viena dzīvokļa mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	5
Ēkas apsekošanas datums:	26.01.2024
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 paligtelpa	1	2.33	2.33	2.33	3.3	-
2	Iekštelpa	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.35	2.35	2.35	1.9	-
3	Iekštelpa	Dzīvojamā telpa	1	2.34	2.34	2.34	12.9	-
4	Iekštelpa	Dzīvokļa paligtelpa	1	1.89	1.71	2.07	1.6	-
5	Iekštelpa	Dzīvokļa paligtelpa	1	1.89	1.71	2.07	3.0	-

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Būvtilpums	-	64.0 kub.m.	-	-
Augstums	-	3.6 m	-	-
Apbūves laukums	-	25.4 apbūves laukuma kv.m.	-	-

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Monolītais dzelzsbetons, betons (plātne, lentveida)	2020
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi	2020
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	2020
Jumta nesošā konstrukcija	Koks	2020
Jumta segums	Azbestcements loksnes	2020

Reģistrētie labiekārtojumi

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

Datums:	26.01.2024
---------	------------

68010010439002	1/1	Cīruļu iela 6, Ludza, Ludzas nov., LV-5701
----------------	-----	--

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	15.5
Nosaukums:	Nojume
Galvenais lietošanas veids:	1274 - Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas
Būves tips:	12740205 - Nojumes
Uzbūvēšanas gads:	2020
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	26.01.2024

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	1
Virszemes stāvu skaits:	1
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums:	V2 - Ēka labā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	05.02.2024

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
68010010439002001	-

Nosaukums:	Nojume
Lietošanas veids:	1274 - Cita, iepriekš neklasificēta, telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	1
Ēkas apsekošanas datums:	26.01.2024
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	Ārtelpa	Nedzīvojamā ārtelpa	1	2.27	1.78	2.75	15.5	-

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Augstums	-	3.1 m	-	-
Apbūves laukums	-	15.5 apbūves laukuma kv.m.	-	-

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
-----------	-----------	--------------------

Pamati	Koka stabi	2020
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Koka vairogi, koka karkasa konstrukcijas virs 15 cm biezumā	2020
Jumta nesošā konstrukcija	Koks	2020
Jumta segums	Azbestcimenta loksnes	2020

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Vēdināšana. Dabiskā		Apvidū ir konstatēts
Datums:	26.01.2024	

68010010439003	1/1	Cīruļu iela 6, Ludza, Ludzas nov., LV-5701
----------------	-----	--

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	1.7
Nosaukums:	Ēka
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
Uzbūvēšanas gads:	-
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	26.04.2024
Reģistrētie dati nav izmantojami ierakstīšanai zemesgrāmatā	

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	1
Virszemes stāvu skaits:	1
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums:	V1 - Jauna ēka ļoti labā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	21.05.2024

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
68010010439003001	-
Reģistrētie dati nav izmantojami ierakstīšanai zemesgrāmatā	
Nosaukums:	Cita, iepriekš neklasificēta, telpu grupa
Lietošanas veids:	1274 - Cita, iepriekš neklasificēta, telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	1
Ēkas apsekošanas datums:	26.04.2024
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	3.0	3.0	3.0	1.7	-

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Būvtilpums	-	3.0 kub.m.	-	-
Apbūves laukums	-	1.7 apbūves laukuma kv.m.	-	-

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