

Nekustamā īpašuma –
zemes gabala un apbūves

Ludzas novada Ludzā, Lauku šķērsielā 21



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs: VAS „Valsts nekustamie īpašumi”

Novērtējuma datums: 2025. gada 18. septembris

VAS "Valsts nekustamie īpašumi"

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma – zemes gabala un apbūves
Ludzas novada Ludzā, Lauku šķērsielā 21, novērtēšanu

Saskaņā ar Jūsu pasūtījumu un 2025. gada 14. augusta Ministru kabineta rīkojumu Nr. 463 „Par valsts nekustamā īpašuma Lauku šķērsielā 21, Ludzā, Ludzas novadā, pārdošanu” kas paredz zemesgabala un būves pārdošanu kopā ar divām būvēm, kas nav reģistrētas zemesgrāmatas nodalījumā, SIA “Vindeks” speciālisti ir veikuši nekustamā īpašuma (turpmāk tekstā Objekts), novērtēšanu.

Vērtējamā īpašuma identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr.:	6801 002 0317	Ludzas pilsētas ZG nodalījums:	100000618290
Zemes gabala kadastra apz.:	6801 002 0248	Rūpnieciskās ražošanas ēkas kadastra apz.:	6801 002 0248 001
Ēkas kadastra apz.:	6801 002 0248 002	Ēkas kadastra apz.:	6801 002 0248 003
Piezīmes:	Ēkas ar kad.apz. 6801 002 0248 002 un 003 nav reģistrētas zemesgrāmatas ndalījumā. Saskaņā ar pasūtītāja sniegto informāciju un Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas datiem, Finanšu ministrija ir ēku (kad.apz. 6801 002 0248 002 un 003) tiesiskais valdītājs.		

Īpašumtiesības:

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

Zemes raksturojums:

Platība, m ² :	920	Forma:	Neregulāra.
---------------------------	-----	--------	-------------

Apbūves raksturojums:

Ēkas nosaukums:	Uzbūvēšanas gads:	Stāvu skaits:	Platība m ² :	Fiziskais stāvoklis:
Rūpnieciskās ražošanas ēka 001	-	1	22,8	Slikts.
Ēka 002	-	1	38,0	Slikts.
Ēka 003	-	1	56,0	Slikts.

Apgrūtinājumi, aizliegumi, kīlas tiesības:

Tirgus vērtību būtiski neietekmē:	- Ekspluatācijas aizsargjoslu teritorijas gar elektrisko tīklu kabeļu līnijām – 0,0035 un 0,0044 ha; - Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu transformatoru apakšstaciju – 0,0058 ha; - Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kV – 0,003 ha; - Pierobeža – 0,092 ha.
-----------------------------------	---

Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates un vērtēšanas datums:	18.09.2025.	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. septembrī, saskaņā ar 2025. gada 14. augusta Ministru kabineta rīkojumu Nr. 463 „Par valsts nekustamā īpašuma Lauku šķērsielā 21, Ludzā, Ludzas novadā, pārdošanu”, un ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Vērtējums ir paredzēts, lai noteiktu īpašuma aptuvenu pārdošanas sākumcenu.

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. septembrī ir **2 900 EUR** (divi tūkstoši deviņi simti eiro), tai skaitā
zemes gabala tirgus vērtība 2 600 EUR,
apbūves tirgus vērtība 300 EUR.

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	6
1.5. APBŪVES RAKSTUROJUMS	7
1.6. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI	8
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	13
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI.....	14
3.4. IZMAKSU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS	14
3.5. ĪENĀKUMA PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS	14
3.6. OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS PIEEJU	14
3.7. OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA	16
3.8. ĪPAŠUMA ATSEVIŠĶU SASTĀVDAĻU (ZEMES UN APBŪVES) VĒRTĪBU SAKARĪBU ANALĪZE.....	17
4. SLĒDZIENS.....	18
5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	19
6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....	20

PIELIKUMI

1. pielikums	Zemesgrāmatas nodalījuma noraksts	- 1 lapa;
2. pielikums	Informatīvās izdrukas no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem	- 5 lapas;
3. pielikums	Zemes robežu, situācijas un apgrūtinājumu plāni	- 7 lapas;
4. pielikums	Kadastrālo uzmērīšanas lietu kopijas	- 6 lapas;
5. pielikums	Valstij piekritīgās mantas aprakstes un novērtējuma akts ar pielikumiem	- 14 lapas;
6. pielikums	MK rīkojums	- 1 lapa;
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 nomalē, netālu no Diunokļa ezera, kvartālā ko ierobežo Lauku šķērsiela, Tālavijas un Zaļā ielas. Attālums līdz Ludzas pilsētas centram aptuveni 1 km.

Tuvāko apkārtējo apbūvi pārsvarā veido mazstāvu ražošanas objekti un dzīvojamās ēkas. Piekļūšanai pie īpašuma izmantojamā Lauku šķērsiela ar grants segumu apmierinošā stāvoklī.

Sabiedriskā transporta nodrošinājums – tuvākā autobusu pieturvietā atrodas ~ 0,5 km attālumā. Sociālās infrastruktūras objekti – tirdzniecības un pakalpojumu objekti, izglītības un medicīniskās aprūpes iestādes, darījumu iestādes izvietotas 1 – 2 km attālumā no īpašuma.

1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS

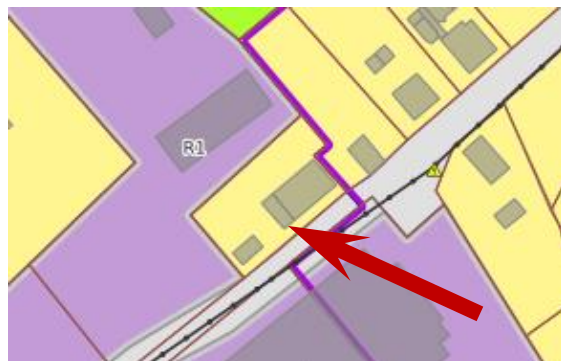
Vērtējamā Objekta sastāvā ietilpst zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6801 002 0248:

platība:	920 m ² ;
forma:	neregulāra;
reljefs:	līdzens;
apaugums:	zālājs, atsevišķi koki, krūmāji;
nožogojums:	nav;
labiekārtojums:	zemes gabals nav labiekārtots, ilgstoši netiek apsaimniekots;
apbūve:	3 ražošanas ēkas;
inženierkomunikācijas:	elektrības pieslēgums.

Zemes gabals no DA robežojas ar grantēto Lauku ielu, no kuras iespējama piekļūšana pie īpašuma, no pārējām pusēm – ar līdztīgiem zemes gabaliem. Uz apskate brīdi teritorija nebija sakopta.



1.4. ZEMES GABALA ATĻAUTĀ (PLĀNOTĀ) IZMANTOŠANA



FUNKCIONĀLAIS ZONĒJUMS

- Savrupmāju apbūves teritorija (DzS)
- Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM)
- Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzD)
- Publiskās apbūves teritorija (P)
- Jauktas centra apbūves teritorija (JC)
- Rūpnieciskās apbūves teritorija (R)

Saskaņā ar teritorijas plānojumu, īpašums atrodas *Savrupmāju apbūves teritorijā (DzS)*.

1.5. APBŪVES RAKSTUROJUMS

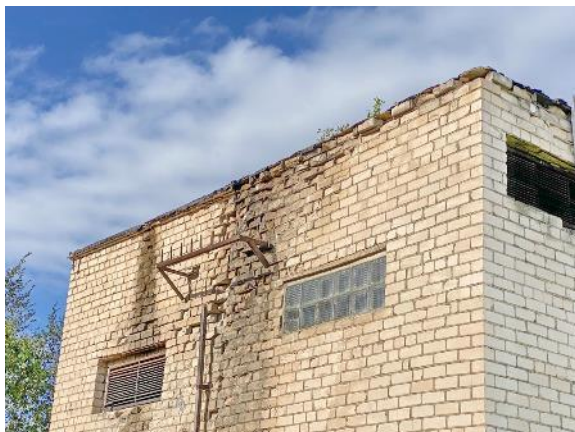
Vērtējamā Objekta apbūves sastāvā ietilpst 3 ēkas. Vērtētāju rīcībā ir informatīvās izdrukas no VZD Kadastra informācijas sistēmas, kas pievienotas šai atskaitei. Šeit minētie ēku fiziskie parametri tika izmantoti vērtēšanas gaitā. Tālāk seko sīkākš Objekta sastāvā ietilpstošās vērtējamās apbūves apraksts.

Kadastra apz.:	6801 002 0248 001		
Nosaukums:	Rūpnieciskās ražošanas ēka		
Stāvoklis apskates brīdī			
Fiziskie parametri			
Apbūves laukums:	31,1	m ²	
Būvtilpums:	202,0	m ³	
Kopējā platība:	22,8	m ²	
Stāvu skaits:	1		
Uzbūvēšanas gads:	-		
Konstruktīvais risinājums			
Pamati:	dzelzsbetona	slikts	
Ārsienas:	ķieģeļu mūris	slikts	
Pārsegumi:	dzelzsbetona	slikts	
Ailes:	metāla logi un durvis, stikla bloki	slikts	
Jumts:	mīksta segums	slikts	
Inženiertīkli, aprīkojums			
Elektroapgāde:	centralizēta		

Kadastra apz.:	6801 002 0248 002		
Nosaukums:	Ēka		
Stāvoklis apskates brīdī			
Fiziskie parametri			
Apbūves laukums:	38,0	m ²	
Būvtilpums:	190,0	m ³	
Kopējā platība:	38,0	m ²	
Stāvu skaits:	1		
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	-		
Konstruktīvais risinājums			
Ārsienas:	vieglbetona bloku mūris	slikts	
Pārsegumi:	koka	slikts	
Jumts:	koka	slikts	

Kadastra apz.:	6801 002 0248 003		
Nosaukums:	Ēka		
Stāvoklis apskates brīdī			
Fiziskie parametri			
Apbūves laukums:	56,0	m ²	
Būvtilpums:	280,0	m ³	
Kopējā platība:	56,0	m ²	
Stāvu skaits:	1		
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	-		
Konstruktīvais risinājums			
Ārsienas:	koka	slikts	
Pārsegumi:	koka	slikts	
Jumts:	koka	slikts	

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 Objekta 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 *Ienākumu* 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 eksponēcijas 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 apsvērsana 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 saimnieciskas nozīmes īpašums.

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.

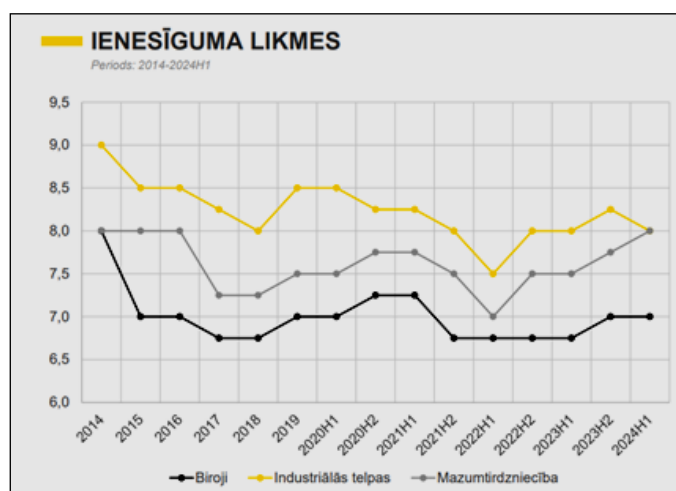
3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS

3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE

Lai noteiktu Objekta 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” 24 gadu darbības rezultātā apkopotie tirgus dati. Vērtētāji analizēja informāciju par darījumiem ar līdzīgas nozīmes objektiem, un šādu īpašumu piedāvājumu.

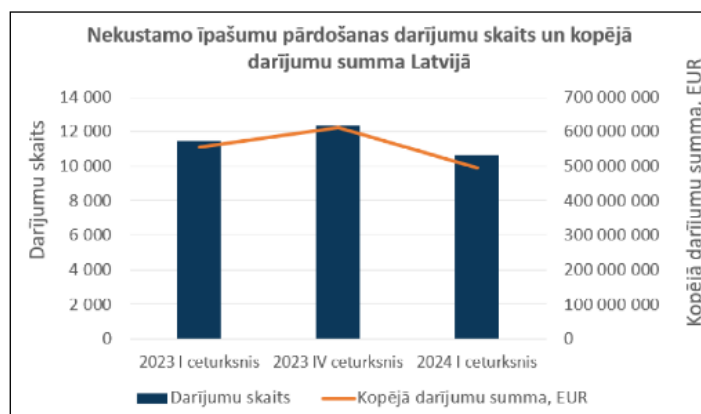
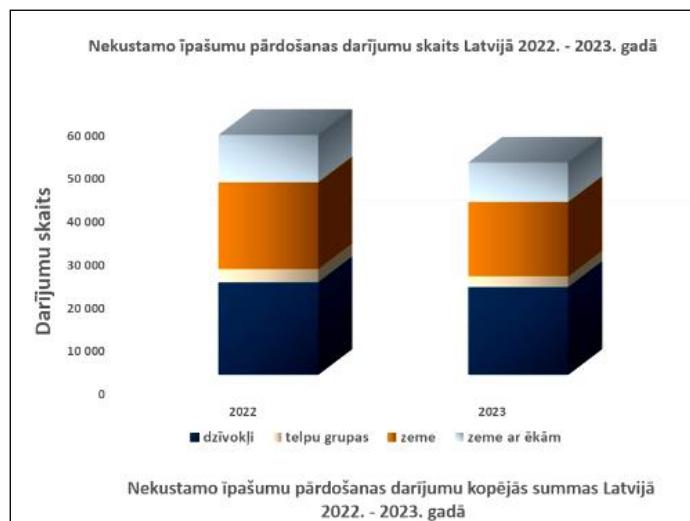
Laikā, kad turpinās karadarbība Ukrainā un tuvajos austrumos, ir iestājusies saspringta situācija par iespējamās ekonomikas lejupslīdi, kas var būtiski ietekmēt arī nekustamo īpašumu tirgu. Esošajā situācijā nav iespējams prognozēt, cik ilgstošs būs šis process. Pastāv risks, ka līdzšinējais līdzsvars var mainīties. 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. Ietekme uz nekustamo īpašumu cenām var būt divējāda. 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. Pēc kara sākuma bija daudzi uzņēmumi, īpaši ārvalstu lielās korporācijas, kuras nopietni izvērtēja nepieciešamību pārdot savus aktīvus vai biznesu Baltijā, tomēr laikam ejot rezultātā daudz šādu darījumu nebija. To investoru, kuri darbojas Baltijas valstīs, skatījums uz ģeopolitisko situāciju kopumā ir piesardzīgs, tomēr kopējais noskaņojums ir reālistisks un balstās uz to, ka šajā teritorijā ir Eiropas Savienība un NATO.

Saskaņā ar masu medijos pieejamo informāciju, 2025. gada otrajā pusē un 2026. gadā, visticamāk, tiek prognozēta ekonomikas stagnācija un inflācija. Bremzēšanās vērojama arī Eiropas ekonomikā, tomēr 2026. gada otrajā pusē izaugsmei vajadzētu atjaunoties, inflācijai palēninoties. Iepriekšējo gadu zemie procentu likmju līmeņi neveicināja ekonomikas stabilitāti, pie negatīvām procentu likmēm Centrālās bankas varētu atgriezties vien neordinārā situācijā. Prognozes tiek modelētas lielas nenoteiktības apstākļos, un var tikt būtiski koriģētas, ņemot vērā to, cik veiksmīgi tiks izmantotas Eiropas atbalsta finansējuma sniegtās iespējas un arī atbalstošas monetārās politikas nodrošinātie ārkārtīgi labvēlīgie finansējuma apstākļi. Sagaidāms, ka 2025. gadā kopējā investīciju aktivitāte samazināsies, īpaši gada otrajā pusē, jo pircēji turpina pieņemt diezgan nogaidošu attieksmi. Paredzams, ka investīciju tirgu vadīs vietējie spēlētāji un būs lielāks mazāka apjoma darījumu īpatsvars, kas savukārt ietekmēs kopējos Baltijā sasniegtos investīciju apjomus. Kopumā sagaidāms, ka kopējais investīciju apjoms Baltijas valstīs 2025. gadā saglabāsies iepriekšējā gada līmenī, bet lielākā daļa darījumu tiks plānoti 2026. gadā. Paralēli visam potenciālie investori patlaban nopietni izvērtē, kur ieguldīt un veidot savu biznesu. Ir investori, kuri tieši šajā laikā meklē iespējas, turklāt ne tikai ārvalstu, bet arī vietējie investori. Neskaidrības laiks ir īstais, kad cenas ir atraktīvākas un izdevīgāk var iepirkt aktīvus un veikt ieguldījumus. Viss ir atkarīgs no investoru skatījuma uz pieņemamo riska līmeni.



2023. gada laikā Latvijā tika veikti 49,2 tūkstoši nekustamo īpašumu pārdošanas darījumu, kas bija par 11,5% mazāk nekā 2022. gadā (55,6 tūkstoši). Kopējā nekustamo īpašumu darījumu summa Latvijā sasniedza 2,288 miljardus EUR, kas bija par 11,6% mazāk nekā gadu iepriekš (2,587 mljrd. EUR). No veiktajiem nekustamo īpašumu pārdošanas darījumiem lielākā daļa – 41% bija dzīvokļu pārdošanas darījumi, kas veidoja 45% no kopējās darījumu summas, tiem sekoja pārdošanas darījumi ar zemēm, kas kopā veidoja 35% no darījumu skaita un 21% no kopējās darījumu summas; pārdošanas darījumi ar zemes un ēku īpašumiem veidoja 19% no darījumu skaita un 32% no kopējās darījumu summas. Savukārt, 2023. gadā Rīgā tika noslēgti 15 tūkstoši nekustamo īpašumu pārdošanas darījumu, kas bija par 9,5% mazāk salīdzinājumā ar

2022. gadu, kad tika noslēgti 16,5 tūkstoši darījumu. Savukārt, kopējā nekustamo īpašumu darījumu vērtība Rīgā 2023. gadā sasniedza 1,021 miljardu EUR, kas ir par 12,6% mazāk nekā 2022. gadā, kad kopējā darījumu vērtība bija 1,168 miljardi EUR.



Avots: [Immostate](#)

Šobrīd Ludzas pilsētā novērojams mazaktīvs neapdzīvojamo ēku (noliktavas, administratīvās, ražošanas ēkas) tirgus. Joprojām būtisku daļu komerciālas un ražošanas apbūves segmentā veido „padomju laikā” būvētas komercēkas, ražošanas uzņēmumi un noliktavas. Šādas ēkas, nereti ar neracionālu telpu plānojumu, daļēji neatbilst mūsdienu prasībām, kā arī blakus tām nav pietiekams autostāvvietu skaits. Ir gadījumi, ka pēc īpašuma pirkšanas uz zemes gabala esošās ēkas tiek nojauktas un to vietā tiek būvētas jaunas, vai zemes gabals tiek izmantots citiem mērķiem, piemēram blakus esošo īpašumu paplašināšanai.

Izanalizējot pieejamo informāciju, var secināt, ka Ludzā līdzīgu zemes gabalu cenas pēdējo dažu gadu laikā būtiski nav mainījušās, to amplitūda ir robežās no 1,0 – 6,0 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:

- tuvākajā apkārtnē atrodas gan ražošanas objekti, gan dzīvojamā apbūve;
- apmierinoša piekļūšana.

Negatīvie:

- apbūvei liels fiziskais nolietojums, to atjaunošanai vai nojaukšanai nepieciešami ievērojami finanšu līdzekļi;
- daļa ēku nav reģistrēta zemesgrāmatas nodalījumā.

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 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. IZMAKSU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS

Ar izmaksu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir ekonomikas princips, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par to, kādas ir paredzamās identiskas lietderības aktīva iegādes vai izveides izmaksas. Pieeja pamatojas uz pieņēmumu, ka potenciālais investors apsvērs zemes gabala iegādes izdevumus un jaunas analogas platības un funkcionālas nozīmes apbūves celtniecības izmaksas, izmantojot modernus celtniecības materiālus, plānojumu un metodes, salīdzinājumā ar vērtējamā īpašuma iegādi un ēku remontu. Tiek pieņemts, ka saprātīgs pircējs par esošo īpašumu nemaksās vairāk par minētajiem izdevumiem celtniecībai un zemes pirkšanai.

Izmaksu pieejas pielietošanas tehnoloģijai ir sekojoši etapi:

1. zemes gabala tirgus vērtības noteikšana;
2. apbūves aizvietošanas vai atjaunošanas vērtības aprēķināšana;
3. fiziskā, funkcionālā un ekonomiskā nolietojuma aprēķināšana;
4. kopējā nolietojuma atņemšana no aprēķinātās apbūves aizvietošanas vai atjaunošanas vērtības;
5. kopējās īpašuma tirgus vērtības noteikšana, summējot aprēķinātās zemes un apbūves vērtības.

Ņemot vērā īpašuma atrašanās vietu, apbūves kopējo vērtības zudumu un vērtējamā Objekta raksturu, vērtētāji uzskata, ka tirgus vērtības noteikšanai izmaksu pieeja pilnvērtīgi nav izmantojama.

3.5. IENĀKUMA PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS

Pieeja konkrētajā gadījumā netiek izmantota, jo nav pietiekami daudz informācijas par iespējamām ieguldījumiem ēku atjaunošanai, potenciālajām nomas maksām un īpašniekam piekrītošajiem izdevumiem, ko ņemot vērā vērtētājiem noteiktos laika un pieejamās informācijas ierobežojumus, nav iespējams pietiekami precīzi prognozēt.

3.6. OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS PIEEJU

Sakarā ar to, ka uz vērtējamās zemes esošā apbūve ir sliktā tehniskā stāvoklī, tās vērtība ir iekļauta zemes tirgus vērtības aprēķinā.

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 ražošanas apbūvei piemērotiem zemes gabaliem ka arī zemes gabaliem ar mazvērtīgu apbūvi, ir apzināti arī vairāki līdzīgu objektu piedāvājumi. Jāsecina, ka vērtējamam līdzīgu īpašumu iegādē bieži dominējošie ir subjektīvie, nevis racionālie un loģiski pamatotie faktori. Novērojams, ka attiecīgā darījuma cena bieži atspoguļo pircēja īpašo vērtību, ko viņš piedēvē konkrētajam īpašumam. Tas izskaidro salīdzinoši plašo darījumu cenu amplitūdu.

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

Izanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmos objektus vērtētāji ir izvēlējušies:

- 1) Īpašumu *Lauku šķērsiela 13, Ludza, Ludzas novads* (kad.nr. 68010020158). Zemes gabala platība 1 695 m², lietošanas mērķis – savrupmāju apbūves teritorija. Uz zemes gabala atrodas apbūve. Īpašums pārdots 09.2024. par 6 000 EUR.



- 2) Īpašumu *Klusā iela 7A, Ludza, Ludzas novads* (kad.nr. 68010010066). Zemes gabala platība 1 771 m², lietošanas mērķis – savrupmāju apbūves teritorija. No apbūves brīvs zemes gabals. Īpašums pārdots 07.2025. par 6 000 EUR.



- 3) Īpašumu *Kauguru iela 5, Ludza, Ludzas novads* (kad.nr. 68010010791). Zemes gabala platība 828 m², lietošanas mērķis – savrupmāju apbūves teritorija. No apbūves brīvs zemes gabals. Īpašums pārdots 05.2025. par 2 500 EUR.



- 4) Īpašumu *Neļķu iela 18, Ludza, Ludzas novads* (kad.nr. 68010010749). Zemes gabala platība 597 m², lietošanas mērķis – savrupmāju apbūves teritorija. No apbūves brīvs zemes gabals. Īpašums pārdots 03.2025. par 1 700 EUR.



Aprēķinu gaitā tika izdarītas korekcijas, atkarībā no darījumu finansēšanas apstākļiem, īpašumu sastāva, tirgus apstākļiem darījumu laikā, īpašumu novietojuma, apbūves fiziskā stāvokļa un citiem parametriem. Aprēķiniem izmantota ēku kopējā platība atbilstoši kadastrā norādītajai. 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
	Lauku šķērsiela 21, Ludza, Ludzas nov.	Lauku šķērsiela 13, Ludza, Ludzas nov.	Klusā iela 7A, Ludza, Ludzas nov.	Kauguru iela 5, Ludza, Ludzas nov.	Neļķu iela 18, Ludza, Ludzas nov.
Zemes gabala platība, m ²	920	1695	1771	828	597
Pārdevuma cena, EUR		6000	6000	2500	1700
Darījuma laiks		09.2024.	07.2025.	05.2025.	03.2025.
Nosacītā 1 m ² cena, EUR		3,54	3,39	3,02	2,85
Salīdzināmie objekti attiecībā pret vērtējamo Objektu					
1. Darījuma finansēšanas apstākļi		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
		EUR 3,54	EUR 3,39	EUR 3,02	EUR 2,85
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, u.c.)		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
		EUR 3,54	EUR 3,39	EUR 3,02	EUR 2,85
3. Pārdošanas laiks		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
		EUR 3,54	EUR 3,39	EUR 3,02	EUR 2,85
4. Īpašuma novietojums		līdzvērtīgs 0%	līdzvērtīgs 0%	sliktāks 5%	sliktāks 5%
		EUR 3,54	EUR 3,39	EUR 3,17	EUR 2,99
5. Zemes funkcionālie parametri:					
- zemes gabala lielums		lielāks 3%	lielāks 3%	mazāks -1%	mazāks -2%
- izmantošanas veids, atbilstība labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
- piekļūšanas apstākļi		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	sliktāki 2%
- inženiertehnisko komunikāciju tīkli		līdzvērtīgi 0%	sliktāk 5%	līdzvērtīgi 0%	sliktāk 5%
- zemes gabala konfigurācija		līdzvērtīgi 0%	sliktāk 3%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
- labiekartojums		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
- apbūve, apbūves tehniskais stāvoklis		labāk -5%	sliktāk 5%	sliktāk 5%	sliktāk 5%
- apkārtējās apbūves ietekme		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
- KOPĀ funkcionālie parametri:		-2%	16%	4%	10%
		EUR 3,47	EUR 3,93	EUR 3,30	EUR 3,29
Pārreķinu koeficients		-2%	16%	9%	16%
Pārreķinu korekcija		-EUR 0,07	EUR 0,54	EUR 0,28	EUR 0,44
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m ² koriģētā cena		EUR 3,47	EUR 3,93	EUR 3,30	EUR 3,29
Salīdzināmo objektu koriģētā cena		EUR 5 880	EUR 6 960	EUR 2 730	EUR 1 963,5
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 5 880	EUR 6 960	EUR 2 730	EUR 1 963,5
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m ² koriģētā cena, EUR		3,47	3,93	3,30	3,29
Salīdzināmā objekta svāra koeficients		0,3	0,2	0,2	0,3
Salīdzināmo zemju platības 1 m ² vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)		EUR 3,47			
Ēku reģistrēšanas ZG izmaksas:		EUR 300			
Īpašuma tirgus vērtība		EUR 2 895			

Tādējādi ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju noteiktā īpašuma tirgus vērtība ir EUR 2 895.

3.7. 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 2 900**.

3.8. 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 zemes gabala īpatsvars īpašuma kopējā tirgus vērtībā ir 30-90%. Konkrētajā gadījumā, ņemot vērā apbūves kopējo vērtības zudumu, īpašuma novietojumu, zemes gabala platību, vērtētāji pieņem, ka zemes tirgus vērtība varētu būt aptuveni 90%. Tādējādi Objekta sastāvdaļu tirgus vērtības ir šādas:

Objekta atsevišķo sastāvdaļu (zemes un apbūves) tirgus vērtības noteikšana		
	% no kopējās tirgus vērtības	Tirgus vērtība (noapaļojot), EUR
Apbūves tirgus vērtība	10,0%	300
Zemes tirgus vērtība	90,0%	2 600
	100%	2 900

4. SLĒDZIENS

Veicot Objekta novērtējumu, ir noteikta:

tirgus vērtība 2025. gada 18. septembrī ir **2 900 EUR** (divi tūkstoši deviņi simti eiro), tai skaitā
zemes gabala tirgus vērtība 2 600 EUR,
apbūves tirgus vērtība 300 EUR.

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. 100000618290

Kadastra numurs: 68010020317

Lauku šķērsiela 21, Ludza, Ludzas nov.

<i>I daļas 1.iedaļa</i> <i>Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali</i>	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 68010020248). <i>Žurn. Nr. 300005449045, lēmums 29.09.2021., tiesnese Diāna Koroševska</i>		0.092 ha
2.1. Būve (kadastra apzīmējums 68010020248001). <i>Žurn. Nr. 300008257042, lēmums 06.02.2025., tiesnese Elīna Volika</i>		

<i>II daļas 1.iedaļa</i> <i>Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats</i>	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Latvijas valsts Finanšu ministrijas, reģistrācijas numurs 90000014724 personā.	1	
1.2. Pamats: 2013.gada 16.aprīļa Ministru kabineta rīkojums Nr.158 "Par zemes vienību piederību vai piekritību valstij un nostiprināšanu zemesgrāmatā uz valsts vārda attiecīgās ministrijas vai valsts akciju sabiedrības "Privatizācijas aģentūra" personā", 2021.gada 10.septembra uzzīņa par valstij piekritīšo zemes gabalu Nr.38-2/9-3/5004. <i>Žurn. Nr. 300005449045, lēmums 29.09.2021., tiesnese Diāna Koroševska</i>		
2.1. Pamats būves pievienošanai: 2023.gada 15.novembra Rīgas pilsētas tiesas spriedums lietā Nr.C771343123, 2025.gada 1.februāra Valstij piekritīgās mantas aprakstes un novērtējuma akts Nr.3462R/23. <i>Žurn. Nr. 300008257042, lēmums 06.02.2025., tiesnese Elīna Volika</i>		

<i>III daļas 1.iedaļa</i> <i>Lietu tiesības, kas apgrūtinā nekustamu īpašumu</i>	Platība, lielums
1.1. Atzīme - uz zemes vienības atrodas zemes īpašniekam nepiederošas būves. <i>Žurn. Nr. 300005449045, lēmums 29.09.2021., tiesnese Diāna Koroševska</i> <i>Dzēsts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300008257042)</i>	

<i>III daļas 2.iedaļa</i> <i>Pārgrozījumi pirmās iedaļas ierakstos, šo ierakstu un to pārgrozījumu dzēsumi</i>	Platība, lielums
1.1. Dzēsta 1. iedaļas atzīme Nr.1.1 (žurnāla Nr.300005449045, 24.09.2021). Pamats: 2025.gada 5.februāra nostiprinājuma lūgums. <i>Žurn. Nr. 300008257042, lēmums 06.02.2025., tiesnese Elīna Volika</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 09.09.2025 14:27:06.

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: 68010020248

Adrese: Lauku šķērsiela 21, 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 2474. punktu (2013. gada 16. aprīļa MK rīkojums Nr. 158 "Grozījumi 2010.gada 31.maija MK rīkojumā Nr. 297").

Robežas uzmērītas 2021.gada 16. jūnijā

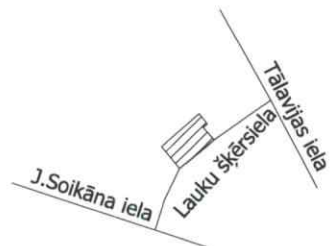
Plāna mērogs 1:500

Zemes vienības platība 0.0920 ha

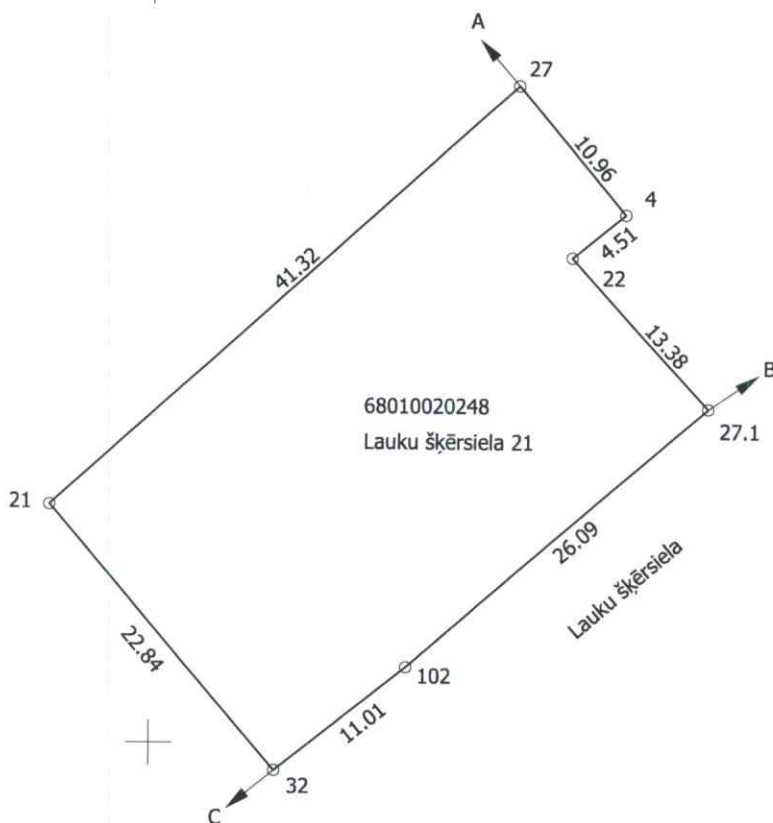
SIA "A2 Grupa" valdes locekle		Anda Gaile	12.07.2021
lerosinātājs ir informēts par Zemes kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.		VAS "Valsts nekustāmie īpašumi" Nekustamā īpašuma formēšanas un reģistrācijas daļas vecākā nekustamā īpašuma lietu speciāliste Škaidrīte Kalķe	12.07.2021

ZEMES VIENĪBA UZMĒRĪTA
LKS-92 TM
Mēroga koeficients 1.000241

ZEMES VIENĪBAS
IZVIETOJUMA ŠHEMA



x=273900
y=728750



Robežojošo zemes vienību saraksts:

no A līdz B: 68010020276 - Lauku šķērsiela 19

no B līdz C: 68010020292

no C līdz A: 68010020279 - Lauku šķērsiela 23

Plāna mērogs 1 : 500

Zemes vienības platība 0.0920 ha

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

LATVIJAS REPUBLIKA

SITUĀCIJAS PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 68010020248

Adrese: Lauku šķērsiela 21, Ludza, Ludzas novads

Situācijas elementi uzmērīti 2021.gada 16. jūnijā

Plāna mērogs 1:500

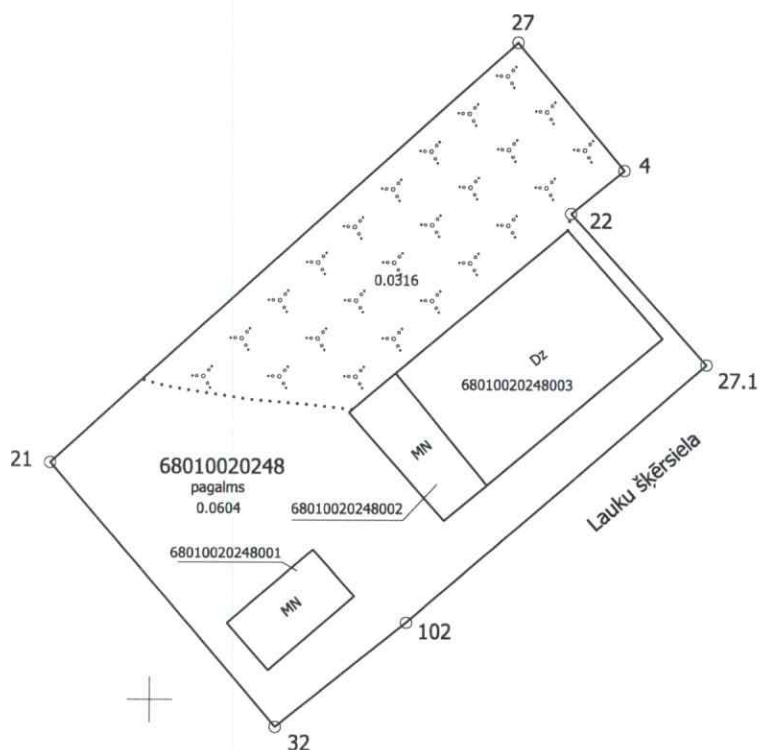
Zemes vienības platība 0.0920 ha

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
		Arauzeme	Augļu dārzi	Plāvas	Gaiņības					Zem ūdeņiem	Zem zivju dīķiem			
0.0920	-	-	-	-	-	-	0.0316	-	-	-	-	0.0604	-	-



x=273900
y=728750



Plāna mērogs 1 : 500

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"

Anda Gaile

16.06.2021

LATVIJAS REPUBLIKA

APGRŪTINĀJUMU PLĀNS

uz trīs caurauklotām un aizzīmogatām lapām

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 68010020248

Adrese: Lauku šķērsiela 21, Ludza, Ludzas novads

Apgrūtinājumu saraksts:

1.	7312050500 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu transformatoru apakšstaciju - 0.0058 ha
2.	7312050201 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabelu līniju - 0.0035 ha
3.	7312050601 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem - 0.0030 ha
4.	7316120300 - pierobeža - 0.0920 ha

Apgrūtinājumu plāns sagatavots 2021.gada 16. jūnijā

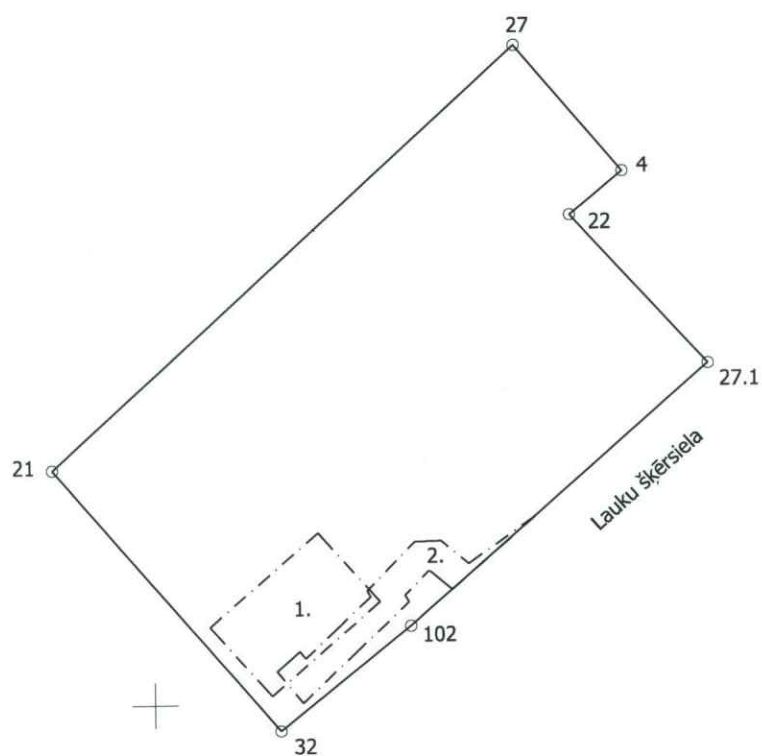
Plāna mērogs 1:500

Zemes vienības platība 0.0920 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=728750



Plāna mērogs 1 : 500

Lapa 2 no 3

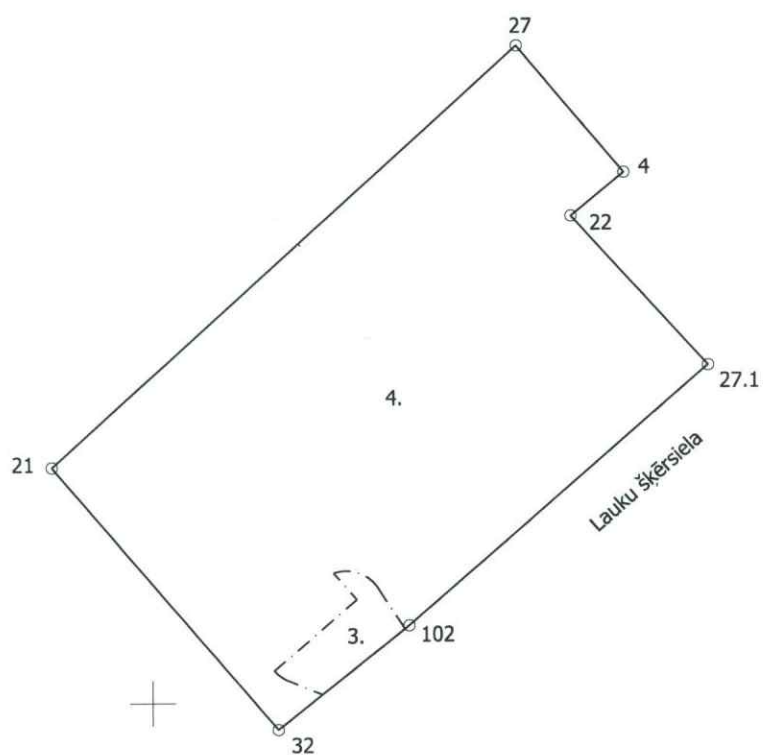
Mērniesks Anda Gaile (sert.Nr.AB0023, derīgs no
27.05.2010. līdz 26.05.2025) apliecina, ka plāns izgatavots
atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem
Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"

Anda Gaile

16.06.2021



x=273900
y=728750



Plāna mērogs 1 : 500

Lapa 3 no 3

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"

Anda Gaile

16.06.2021

VALSTS ZEMES DIENESTS

ĒKAS KADASTRĀLĀS UZMĒRĪŠANAS LIETA

Būves kadastra apzīmējums:.....68010020248001
Nosaukums:.....Rūpnieciskās ražošanas ēka (MN1)
Adrese:.....Nav
Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....22.11.2024

Ēkas kadastrālās uzmērīšanas lieta

1. Kadastra objekta identifikators

1.1. Būves kadastra apzīmējums:.....68010020248001

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

10. Būves pamatdati

10.1. Būves kadastra apzīmējums:.....68010020248001

10.1.1. Adrese:.....Nav

10.1.2. Nosaukums:.....Rūpnieciskās ražošanas ēka (MN1)

10.1.3. Galvenais lietošanas veids:.....1251 - Rūpnieciskās ražošanas ēkas

10.1.4. Kopējā platība (m²):.....22.8

10.1.5. Apbūves laukums (m²):.....31.1

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:.....2024

10.1.11. Nolietojums (%):.....31

10.1.12. Nolietojuma aprēķina datums:.....26.11.2024

10.1.13. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....22.11.2024

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:.....
68010020248

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:.....68010020248001

Tipa kods	Tipa nosaukums
12510107	Slēgto transformatoru apakšstaciju ēkas

12. Būves konstruktīvie elementi

12.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 68010020248001 konstruktīvie elementi:

Nosaukums	Konstrukcijas veids	Materiāls	Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i)	Eksploatācijas uzsākšanas gads	Nolietojums (%)
Pamati	Nav	Monolītais dzelzsbetons, betons (plātne, lentveida)	Nav	2024	31
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Nav	Kieģeļu mūris 1,5 līdz 2,5 ķieģeļu biezumā	Nav	2024	31
Jumta nesošā konstrukcija	Nav	Dzelzsbetons	Nav	2024	31
Jumta segums	Nav	Ruberoīds	Nav	2024	31

13. Būves apjoma rādītāji

13.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 68010020248001 apjoma rādītāji:

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/ elementa kods	Tipa/ elementa nosaukums
Apbūves laukums	Nav	31.1 apbūves laukuma kv.m.	Nav	Nav
Kopējā platība	Nav	22.8 kv.m.	Nav	Nav
Augstums	Nav	6.5 m	Nav	Nav
Būvtilpums	Nav	202 kub.m.	Nav	Nav

14. Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

14.1. Būve ar kadastra apzīmējumu.....68010020248001

14.1.1. Kopējā platība (m²):.....22.8

Izdrukas ID: 390002806590	Izdrukas datums: 26.11.2024	2 no 3
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

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

14.1.1.1. Lietderīgā platība (m²).....	22.8
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
14.1.1.1.2. Nedzīvojamo telpu platība (m²).....	22.8
14.1.1.1.2.1. Nedzīvojamo iekštelpu platība (m²).....	22.8
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:.....	68010020248001001
16.1.1. Adrese:.....	Nav
16.1.2. Nosaukums:.....	Rūpnieciskās ražošanas ēka (MN1)
16.1.3. Lietošanas veids:.....	1251 - Rūpnieciskās ražošanas telpu grupa
16.1.4. Stāvs (stāvi), kurā atrodas telpu grupa:.....	1
16.1.5. Telpu skaits:.....	1
16.1.6. Kopējā platība (m²):.....	22.8
16.1.7. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....	22.11.2024
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:.....	68010020248001
16.1.11. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:.....	68010020248

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

17.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....	68010020248001001
--	-------------------

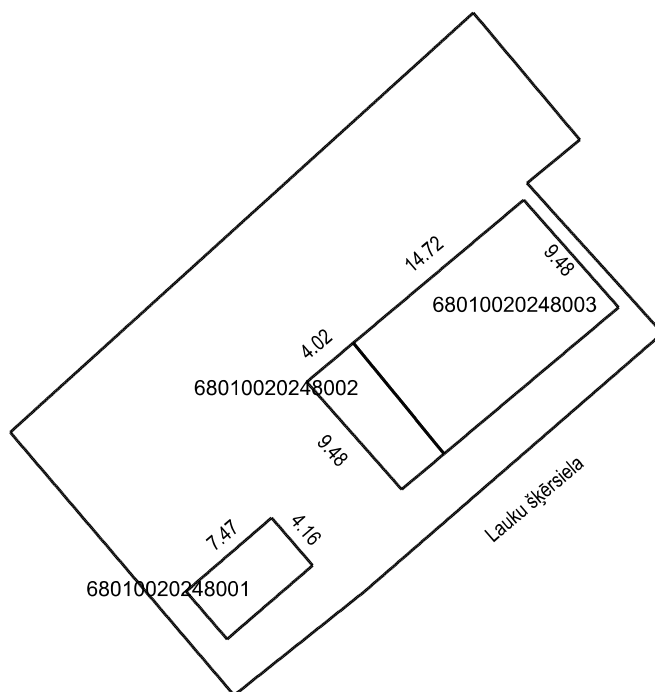
Numurs	Nosaukums	Veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (m²)	Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Iekštelpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	6.2	6.2	6.2	22.8	Nav

18. Labiekārtojumi

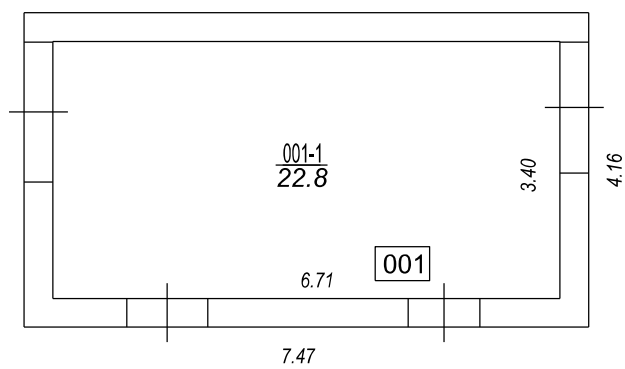
18.1. Būves kadastra apzīmējums:.....	68010020248001
---------------------------------------	----------------

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

18.1.1. Labiekārtojumu datums:	22.11.2024
--------------------------------------	------------



APBŪVES PLĀNS		
KADASTRA APZĪMĒJUMS	MĒROGS	LPP.
68010020248	1 : 500	4



STĀVA PLĀNS			
KADASTRA APZĪMĒJUMS	STĀVS	MĒROGS	LPP.
68010020248001	1	1 : 100	5



Pielikums
pie Valstij piekritīgās mantas aprakstes un novērtējuma akta Nr. 3462R/23
(valstij piekritīgās mantas realizācijai un nodošanai bez maksas)
(VNĪ Akta Nr. A/2024/572)

Informācija par nekustamo īpašumu –
trīs būvēm (būvju kadastra apzīmējumi 68010020248001, 68010020248002
un 68010020248003) – Lauku šķērsielā 21, Ludzā, Ludzas novadā (turpmāk – Nekustamais īpašums),
to pieņemšanu valsts īpašumā Finanšu ministrijas valdījumā un valsts akciju sabiedrības
“Valsts nekustamie īpašumi” pārvaldīšanā

1. Nekustamais īpašums, 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, Rīgas pilsētas tiesas 2023. gada 15. novembra spriedumu civillietā Nr. C771343123, Finanšu ministrijas 2020. gada 18. marta pilnvaru Nr. 1.6-13/12-8/1 un valsts akciju sabiedrības “Valsts nekustamie īpašumi” 2021. gada 14. janvāra pilnvaru Nr. PILNV/2021/6, tiek pieņemts valsts īpašumā Finanšu ministrijas (reģistrācijas Nr. 90000014724) valdījumā un grāmatvedības uzskaitē un valsts akciju sabiedrības “Valsts nekustamie īpašumi” pārvaldīšanā.
2. Īpašuma raksturojums – Nekustamais īpašums sastāv no:
 - 2.1. būves – MN1 (būves kadastra apzīmējums 6801 002 0248 001);
 - 2.2. būves – MN2 (būves kadastra apzīmējums 6801 002 0248 002);
 - 2.3. būves – Dz (būves kadastra apzīmējums 6801 002 0248 003);
3. Informācija par Nekustamo īpašumu saskaņā ar Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas (turpmāk – NĪVKIS) datiem un vizuālo apsekošanu dabā:

Nr. p.k.	Rādītājs	Būve (MN1) (būves kadastra apzīmējums 6801 002 0248 001)	Būve (MN2) (būves kadastra apzīmējums 6801 002 0248 002)	Būve (Dz) (būves kadastra apzīmējums 6801 002 0248 003)
1.	Apkures sistēma	Nav noteikts	Nav noteikts	Nav noteikts
2.	Ūdens apgādes sistēma	Nav noteikts	Nav noteikts	Nav noteikts
3.	Kanalizācija	Nav noteikts	Nav noteikts	Nav noteikts
4.	Elektroapgāde	Nav noteikts	Nav noteikts	Nav noteikts
5.	Karstā ūdens apgāde	Nav noteikts	Nav noteikts	Nav noteikts
6.	Dzīvokļu skaits	Nav noteikts	Nav noteikts	Nav noteikts
7.	Liftu skaits	Nav	Nav	
8.	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Nav noteikts	Nav noteikts	Nav noteikts
9.	Ekspluatācijas pieņemšanas gads	-	-	-
10.	Kopējā platība (m ²)	Nav noteikts. Pēc vizuālās apsekošanas dabā aptuvenā platība 30.00	Nav noteikts. Pēc vizuālās apsekošanas dabā aptuvenā platība 36.00	Nav noteikts. Pēc vizuālās apsekošanas dabā aptuvenā platība 141.00
11.	Apbūves laukums (m ²)	Nav noteikts. Pēc vizuālās apsekošanas dabā aptuvenā platība 30.00	Nav noteikts. Pēc vizuālās apsekošanas dabā aptuvenā platība 36.00	Nav noteikts. Pēc vizuālās apsekošanas dabā aptuvenā platība 141.00
12.	Virszemes stāvu skaits	Nav noteikts. Pēc vizuālās apsekošanas dabā – 1	Nav noteikts. Pēc vizuālās apsekošanas dabā – 1	Nav noteikts. Pēc vizuālās apsekošanas dabā – 1
13.	Pazemes stāvu skaits	Nav noteikts. Pēc vizuālās apsekošanas dabā – 0	Nav noteikts. Pēc vizuālās apsekošanas dabā – 0	Nav noteikts. Pēc vizuālās apsekošanas dabā – 0
14.	Telpu grupu skaits	Nav noteikts	Nav noteikts	Nav noteikts
15.	Telpu skaits	Nav noteikts	Nav noteikts	Nav noteikts

16.	Lietošanas veids	Nav noteikts	Nav noteikts	Nav noteikts
17.	Būves tips	Nav noteikts	Nav noteikts	Nav noteikts
18.	Pamati	Nav noteikts. Pēc vizuālās apsekošanas dabā – dzelzsbetons	Nav noteikts. Pēc vizuālās apsekošanas dabā – dzelzsbetons	Nav noteikts. Pēc vizuālās apsekošanas dabā – dzelzsbetons
19.	Ārsienu materiāls	Nav noteikts. Pēc vizuālās apsekošanas dabā – silikātķieģeļi	Nav noteikts. Pēc vizuālās apsekošanas dabā – gāzbetona bloki	Nav noteikts. Pēc vizuālās apsekošanas dabā – kokmateriāls
20.	Pārsegumi	Nav noteikts. Pēc vizuālās apsekošanas dabā – dzelzsbetons	Nav noteikts. Pēc vizuālās apsekošanas dabā – kokmateriāls	Nav noteikts. Pēc vizuālās apsekošanas dabā – kokmateriāls
21.	Jumts (segums)	Nav noteikts. Pēc vizuālās apsekošanas dabā – bitumena ruļļmateriāls	Nav noteikts. Pēc vizuālās apsekošanas dabā – šiferis	Nav noteikts. Pēc vizuālās apsekošanas dabā – šiferis
22.	Fiziskais stāvoklis (nolietojums %)	Nav noteikts. Pēc vizuālās apsekošanas dabā – 57%	Nav noteikts. Pēc vizuālās apsekošanas dabā – 58%	Nav noteikts. Pēc vizuālās apsekošanas dabā – 79%
23.	Nolietojuma aprēķina datums	-	-	-
24.	Kadastrālā vērtība uz 01.01.2024. EUR	Nav noteikta	Nav noteikta	Nav noteikts
25.	Kadastrālās uzmērīšanas datums	Nav noteikts	Nav noteikts	Nav noteikts

4. Saskaņā ar valsts akciju sabiedrības “Valsts nekustamie īpašumi” veikto aprēķinu:

Nr. p.k.	Būve, būves kadastra apzīmējums	Atjaunošanas vērtība (ar PVN)	Faktiskais nolietojums pēc vizuālās apsekošanas dabā (%)	Faktiskā esošā vērtība (ar PVN)	Priekšlikums Apdrošināšanai (Jā/Nē)
1.	Būve (MN1) (būves kadastra apzīmējums 6801 002 0248 001)	14520	57%	6244	Nē
2.	Būve (MN2) (būves kadastra apzīmējums 6801 002 0248 002)	34848	58%	14636	Nē
3.	Būve (Dz) (būves kadastra apzīmējums 6801 002 0248 003)	110897	79%	23288	Nē

- Nekustamais īpašums nav ierakstīts zemesgrāmatā un īpašuma tiesības nav nostiprinātas. Saskaņā ar NĪVKIS datiem norādīts – īpašumtiesības nav reģistrētas.
- Nekustamā īpašuma kadastrālā vērtība saskaņā ar NĪVKIS datiem uz 2024. gada 1. janvāri:
 - būves – MN1 (būves kadastra apzīmējums 6801 002 0248 001) – nav noteikta;
 - būves – MN2 (būves kadastra apzīmējums 6801 002 0248 002) – nav noteikta;
 - būves – Dz (būves kadastra apzīmējums 6801 002 0248 003) – nav noteikta.
- Līgumi, kas pastāv pieņemšanas brīdī: nav uzrādīti.
- Nekustamā īpašuma pārvaldīšanas tiesības pieņemtas ar akta parakstīšanas dienu.
- Piezīmes:
 - Nekustamais īpašums saistīts/atrodas uz nekustamā īpašuma (nekustamā īpašuma kadastra Nr. 6801 002 0317), kas sastāv no zemes vienības (zemes vienības kadastra apzīmējums 6801 002 0248) 0.0920 ha platībā – Lauku šķērsielā 21, Ludzā, Ludzas novadā, kura īpašuma tiesības nostiprinātas Ludzas pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr. 100000618290 uz Latvijas valsts vārda Finanšu ministrijas personā, un saskaņā ar NĪVKIS datiem noteikts:
 - lietošanas mērķis: “Rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve”, kods 1001;

9.1.2. kadastrālā vērtība uz 2024. gada 1. janvāri EUR 1107,00 (viens tūkstotis, viens simts septiņi eiro un nulle centi) apmērā;

9.1.3. šādi apgrūtinājumi:

Nr. p.k.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1.	16.06.2021	7312050500	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu transformatoru apakšstaciju	0.0058	ha
2.	16.06.2021	7312050201	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0035	ha
3.	16.06.2021	7312050601	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0030	ha
4.	16.06.2021	7316120300	pierobeža	0.0920	ha

9.2. Nekustamais īpašums saskaņā ar NĪVKIS datiem ir pirmsreģistrēts objekts, tam nav veikta kadastrālā uzmērīšana un kadastrālās lietas sagatavošana. Tehniskais stāvoklis saskaņā ar veikto apsekošanu dabā:

– būve ((MN1) (būves kadastra apzīmējums 6801 002 0248 001)) kopumā raksturojams kā neapmierinošs;

– būve ((MN2) (būves kadastra apzīmējums 6801 002 0248 002)) kopumā raksturojams kā neapmierinošs;

– būve ((Dz (būves kadastra apzīmējums 6801 002 0248 003)) kopumā raksturojams kā avārijas.

10. Ar Nekustamo īpašumu nodoti dokumenti:

Dokumenta nosaukums	Dokumenta datums	Orģināls vai kopija	Lapu skaits
Rīgas pilsētas tiesas spriedums civillietā Nr. C771343123 ar atzīmi par stāšanos likumīgā spēkā	15.11.2023.	Orģināls (edoc formātā)	4

11. Nekustamais īpašums pieņemts Finanšu ministrijas valdījumā un grāmatvedības uzskaitē un valsts akciju sabiedrības “Valsts nekustamie īpašumi” pārvaldīšanā ar akta parakstīšanas dienu (pēdējā pievienotā droša elektroniskā paraksta laika zīmoga datums).

Akta pielikums sagatavots uz 3 (trīs) lapām elektroniska dokumenta veidā.

Pielikumu sagatavoja:

Valsts akciju sabiedrība

“Valsts nekustamie īpašumi”

Nekustamā īpašuma apsaimniekošanas daļas

NĪ pārvaldniece Inga Krumpāne

E-pasts: Inga.Krumpane@vni.lv



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

30.01.2025. Nr.3.1.1.9/2025/189-N
uz 28.01.2025. ar Nr.2/9-3/689

VALSTS NEKUSTAMIE

ĪPAŠUMI VAS

Talejas ielā 1, Rīgā, LV-1026

e-pasts: vni@vni.lv

Par informācijas sniegšanu

Izskatot 28.01.2025. elektroniski parakstītu iesniegumu ar Nr.2/9-3/689 (Ludzas novada pašvaldībā reģistrēts 29.01.2025. ar Nr.3.1.1.9/2025/391-S), par nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 68010010241, kura sastāvā esošas zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 68010020317 Lauku šķērsielā 21, Ludza, Ludzas nov. kādi atļautās izmantošanas veidi Zemes vienībai ir noteikti spēkā esošajā pašvaldības teritorijas plānojumā, vai uz Zemes vienības atsavināšanu attiecas/neattiecas likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 21. panta otrajā daļā minētie ierobežojumi darījumiem ar zemes īpašumiem, vai Zemes vienība atrodas/neatrodas degradētā teritorijā saskaņā ar Zemes pārvaldības likumu un vai Zemes vienībai ir nodrošināta piekļūšana, Ludzas novada pašvaldība paskaidro, ka:

1) zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 68010020317 Lauku šķērsielā 21, 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 daļā” atļautā (plānotā) izmantošana ir rūpnieciskās apbūves teritorija (R; R2);

2) uz zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 68010020317 Lauku šķērsielā 21, Ludza, Ludzas nov. neattiecas likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 21.panta otrajā daļā noteiktie ierobežojumi;

3) zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 68010020317 Lauku šķērsielā 21, Ludza, Ludzas nov. neatrodas degradētā teritorijā;

4) nekustamam īpašumam ar kadastra numuru 68010020317 Lauku šķērsielā 21, Ludza, Ludzas nov. ir nodrošināta piekļūšana no koplietošanas ielas.

Ludzas novada pašvaldības
izpilddirektors

S.Jakovļevs

Kušners, 26475315



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

13.02.2024. Nr. 3.5.14/2024/15-N

Uz 05.02.2024. Nr. 2/9-3/839

VAS “Valsts nekustamie īpašumi”
eAdrese

Izziņa

Par būvju galveno lietošanas veidu Lauku šķērsielā 21, Ludzā, Ludzas novadā

Saskaņā ar Ministru kabineta noteikumiem Nr. 326 “**Būvju klasifikācijas noteikumi**”, ēkām, kas atrodas Lauku šķērsielā 21, Ludzā, Ludzas nov., LV-5751, zemes vienības kadastra apzīmējums 68010020248, tika noteikti sekojoš būvju galvenie lietošanas veidi:

1. būve (ēka ar kadastra apzīmējumu 68010020248001) - būves klasifikācijas kods - 1251 Rūpnieciskās ražošanas ēkas.
2. Veicot vizuālo apskati, būves ar kadastra apzīmējumu 68010020248002, 68010020248003 netiek ekspluatētas, neatbilst Būvniecības likuma 9. panta būtiskām būvei izvirzāmām prasībām, tehniskais stāvoklis kopumā raksturojams kā vidi degradējošas būves. Pamatojoties uz iepriekš minēto, Ludzas novada pašvaldības būvvalde nevar noteikt būvju galveno lietošanas veidu ēkām ar kadastra apzīmējumu 68010020248002, 68010020248003.

Būvniecībai, kas veikta pirms 30 (trīsdesmit) vai vairāk gadiem, pastāv liela iespējamība, ka būvniecības dokumentācija nav saglabājusies vispār vai saglabājusies nepilnā apmērā, līdz ar to Ludzas novada būvvaldei nav tiesību pārvērtēt minētā laika būvniecības normatīvos aktus.

Pielikumā: Foto tabula uz 2 lapas.

Ludzas novada pašvaldības būvvaldes būvinspektors

paraksts

J. Kučinskis

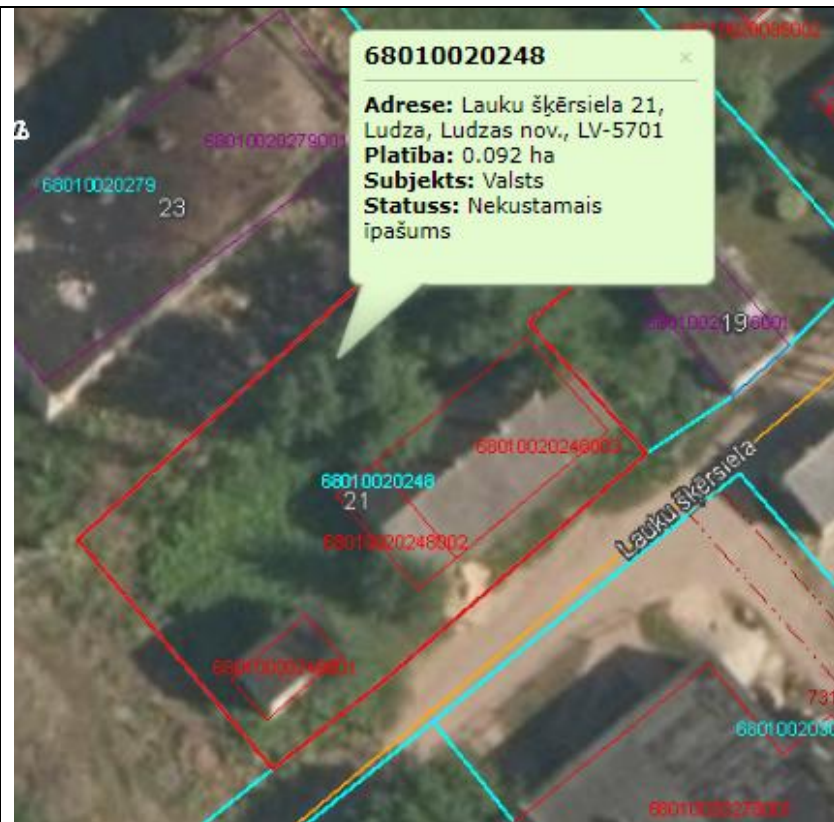
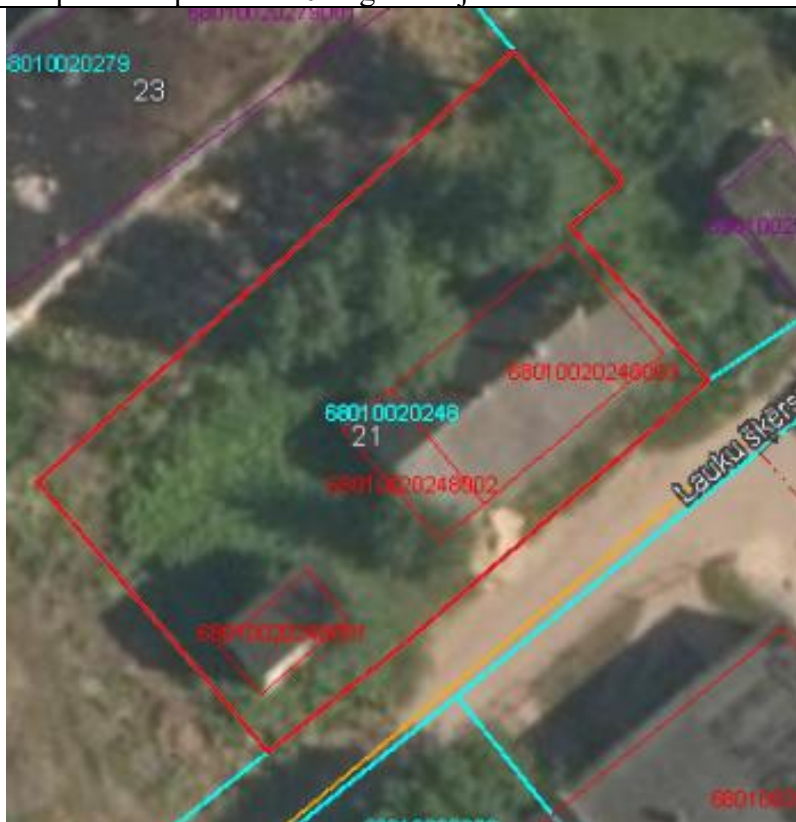
Ludzas novada pašvaldības būvvaldes
būvinspektora palīgs Ž.Razgulajevs
T. [65794057](tel:65794057)

Nekustamā īpašuma apsekošanas anketa

Lauku šķērsielā 21, Ludzā, Ludzas novadā

Nekustamais īpašums – trīs būves (būvju kadastra apzīmējumi 68010020248001, 68010020248002 un 68010020248003), kuras atrodas uz zemes vienības (zemes vienības kadastra apzīmējums 68010020248) – Lauku šķērsielā 21, Ludzā, Ludzas novadā

Nekustamais īpašums apsekots: 2024.gada 4. janvārī

















Valsts akciju sabiedrība
“Valsts nekustamie īpašumi”
NĪ apsaimniekošanas daļas
NĪ pārvaldniece
NĪ pārvaldniece Inga Krumpāne
E-pasts: Inga.Krumpane@vni.lv



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
68010020317	-	0.092 ha	100000618290	-	Ludza, Ludzas novads

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	2859	21.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	9873	21.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)
Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā	2859	21.01.2025	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	9873	21.01.2025	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
68010020248	1/1	Lauku šķērsiela 21, Ludza, Ludzas nov., LV-5701

Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.0920
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.0920
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:	0.0316
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:	0.0604
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0000

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve	1001	0.0920	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	7312050201	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0044	ha
-	01.02.2025	7316120300	pierobeža	0.0920	ha

Būves

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
68010020248001	1/1	-

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	22.8
Nosaukums:	Rūpnieciskās ražošanas ēka (MN1)
Galvenais lietošanas veids:	1251 - Rūpnieciskās ražošanas ēkas
Būves tips:	12510107 - Slēgto transformatoru apakšstaciju ēkas
Uzbūvēšanas gads:	2024
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	22.11.2024

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	1
Vīrszemes stāvu skaits:	1
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums:	V2 - Ēka labā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	26.11.2024

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
68010020248001001	-

Nosaukums:	Rūpnieciskās ražošanas ēka (MN1)
Lietošanas veids:	1251 - Rūpnieciskās ražošanas telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	1
Ēkas apsekošanas datums:	22.11.2024
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	6.2	6.2	6.2	22.8	-

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:	22.11.2024
---------	------------

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	31.1 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Augstums	-	6.5 m	-	-

Būvtilpums	-	202.0 kub.m.	-	-
------------	---	--------------	---	---

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	20.02.2024	2/9-3/1405	Valsts nekustamie īpašumi VAS
Būvvaldes izziņa	13.02.2024	3.5.14/2024/15-N	Būvvalde
Akts par būves nodošanu īpašumā citam tiesību subjektam	01.02.2024	3462R/23	Valsts ieņēmumu dienests; Valsts nekustamie īpašumi VAS

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Monolītais dzelzsbetons, betons (plātne, lentveida)	2024
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Ķieģeļu mūris 1,5 līdz 2,5 ķieģeļu biezumā	2024
Jumta nesošā konstrukcija	Dzelzsbetons	2024
Jumta segums	Ruberoids	2024

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:	22.11.2024
---------	------------

68010020248002	1/1	Lauku šķērsiela 21, Ludza, Ludzas nov., LV-5701
----------------	-----	---

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	38.0
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:	02.01.2025
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:	21.01.2025

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
68010020248002001	-

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:	02.01.2025
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	38.0	-

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	38.0 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	190.0 kub.m.	-	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Ēkas datu deklarācija	02.01.2025	-	Ludzas novada pašvaldība
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	02.01.2025	3.1.1.9/2025/9-N	Ludzas novada pašvaldība

68010020248003	1/1	Lauku šķērsiela 21, Ludza, Ludzas nov., LV-5701
----------------	-----	---

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	56.0
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:	02.01.2025
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:	21.01.2025

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
68010020248003001	-

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:	02.01.2025
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	56.0	-

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	56.0 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	280.0 kub.m.	-	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	02.01.2025	3.1.1.9/2025/9-N	Ludzas novada pašvaldība
Ēkas datu deklarācija	02.01.2025	-	Ludzas novada pašvaldība

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Ludzas pilsētas zemesgrāmata	06.02.2025	-
Ludzas pilsētas zemesgrāmata	29.09.2021	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	02.01.2025	3.1.1.9/2025/9-N	Ludzas novada pašvaldība
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	20.02.2024	2/9-3/1405	Valsts nekustamie īpašumi VAS
Būvvaldes izziņa	13.02.2024	3.5.14/2024/15-N	Būvvalde
Akts par būves nodošanu īpašumā citam tiesību subjektam	01.02.2024	3462R/23	Valsts ieņēmumu dienests; Valsts nekustamie īpašumi VAS
Situācijas plāns	16.06.2021	-	Sertificēts mērnieks Gaile Anda
Zemes robežu plāns	16.06.2021	-	Sertificēts mērnieks Gaile Anda
Robežas noteikšanas akts	16.06.2021	-	Sertificēts mērnieks Gaile Anda
Robežu apsekošanas un atjaunošanas akts	16.06.2021	-	Sertificēts mērnieks Gaile Anda
Apgrūtinājumu plāns	16.06.2021	-	Sertificēts mērnieks Gaile Anda
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	31.05.2021	-	Valsts nekustamie īpašumi VAS; p.p. Kaļķe Skaidrīte
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	04.08.2015	3/2-3/12303	Juridiska persona
Ministru kabineta rīkojums	31.05.2010	297	Ministru kabinets

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