

**Atskaite**  
**par nekustamā īpašuma – zemes vienības Dārziņu iela**  
**21, Ludza, Ludzas novads novērtēšanu**



|                             |                                        |
|-----------------------------|----------------------------------------|
| <b>Pasūtītājs:</b>          | <b>VAS „Valsts nekustamie īpašumi”</b> |
| <b>Novērtēšanas datums:</b> | <b>2025.gada 24.novembris</b>          |

2025.gada 24.novembrī  
Reģ. Nr. Z – 25/406

VAS „Valsts nekustamie īpašumi”

*Novērtējuma atskaite un tai pievienotie dokumenti paredzēti  
tikai atskaitē uzrādītajam mērķim un nododami tikai ar to  
saistītajām fiziskajām un juridiskajām personām.*

## SLĒDZIENS

**par nekustamā īpašuma – zemes vienības Dārziņu ielā 21, Ludzā, Ludzas novadā tirgus vērtības noteikšanu**

Cienītās dāmas, godātie kungi!

Saskaņā ar vispārīgo vienošanos Nr. IZD/2025-VV/1258 un darba uzdevumu, sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs Juris Guntis Vjakse ir veicis nekustamā īpašuma – *Dārziņu ielā 21, Ludzā, Ludzas novadā* (turpmāk tekstā OBJEKTS) novērtējumu, nosakot tā tirgus vērtību, atbilstoši situācijai īpašumā vērtēšanas datumā.

Atskaitē ar jēdzienu „OBJEKTS” tiek saprasts Latgales rajona tiesas Ludzas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000610342 nostiprināts Latvijas valstij, Finanšu ministrija, reģistrācijas numurs 90000014724, personā piederošs nekustamais īpašums ar kadastra numuru 6801 001 0925, kas sastāv no **zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 6801 001 0395, 571 m<sup>2</sup> platībā.**

OBJEKTS ir novērtēts saskaņā ar Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013.

OBJEKTA novērtējuma atskaites derīguma termiņš ir 6 (seši) mēneši.

OBJEKTA vērtēšanai izmantota *tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.*

*Vērtēšanas mērķis:* noteikt minētā OBJEKTA visticamāko tirgus vērtību vērtēšanas datumā atsavināšanai izsolē.

**Pēc veiktā novērtējuma 2025.gada 24.novembrī  
visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir  
EUR 1 400  
(viens tūkstotis četri simti euro).**

Noteiktā vērtība ir piemērojama tikai gadījumā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašumtiesības uz vērtējamo OBJEKTU un tā sastāvs atbilst vērtēšanas atskaitē konstatētajam.

Šajā atskaitē tiek uzskatīts, ka īpašniekam ir pilnas tiesības rīkoties ar OBJEKTU, tas ir brīvs no jebkāda veida apgrūtinājumiem vai apķīlājumiem un to var realizēt atklātā un konkurējošā nekustamo īpašumu tirgū. Iegūtie rezultāti nav attiecināmi uz kādu citu datumu.

Vērtēšanas atskaite ir sagatavota, ņemot vērā atskaitē aprakstītos pieņēmumus un ierobežojošos faktorus, kā arī informāciju, ko satur iesniegtās dokumentu kopijas, kuras ir pievienotas atskaitē pielikumos un ir uzskatāmas par šīs atskaites neatņemamu sastāvdaļu.

SIA „Dzeti” ir neatkarīga firma, un šajā atskaitē ir parādīts labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, ņemot vērā vērtētājam pieejamo informāciju.

Cienā

SIA „Dzeti” valdes priekšsēdētājs Juris Guntis Vjakse

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

## SATURA RĀDĪTĀJS

|                                                                   |    |
|-------------------------------------------------------------------|----|
| DARBA UZDEVUMS .....                                              | 4  |
| GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR NEKUSTAMO ĪPAŠUMU .....                   | 4  |
| LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.....                                  | 5  |
| NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS ANALĪZE .....                            | 6  |
| VĒRTĒŠANAS METODIKA UN VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE .....            | 8  |
| VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE .....                                   | 10 |
| VĒRTĒŠANAS OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS.....                 | 11 |
| VĒRTĒŠANAS OBJEKTA PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA.....             | 12 |
| VĒRTĒŠANAS OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS .....                      | 13 |
| NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS .....                               | 15 |
| OBJEKTA NOVĒRTĒJUMS AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU ..... | 15 |
| VĒRTĒŠANAS UN SALĪDZINĀMO OBJEKTU ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS ..... | 17 |
| SECINĀJUMI .....                                                  | 19 |
| ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS .....                                   | 19 |
| PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI .....                          | 20 |

### PIELIKUMI (kopijas)

- 1.pielikums – zemesgrāmatas nodalījums;
- 2.pielikums – zemes robežu plāns;
- 3.pielikums – situācijas plāns;
- 4.pielikums – apgrūtinājumu plāns;
- 5.pielikums – robežas apsekošanas un atjaunošanas akts;
- 6.pielikums – robežas noteikšanas akts;
- 7.pielikums – par informācijas sniegšanu;
- 8.pielikums – nekustamā īpašuma apsekošanas akts;
- 9.pielikums – par informācijas sniegšanu;
10. pielikums – informatīvā izdruka no VZD Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem;
11. pielikums – kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanai;
12. pielikums – īpašumu vērtētāja Profesionālās kvalifikācijas sertifikāts;
13. pielikums – komersanta reģistrācijas apliecība.

## DARBA UZDEVUMS

Noteikt nekustamā īpašuma – zemes vienības Dārziņu ielā 21, Ludzā, Ludzas novadā, *tirgus vērtību* vērtēšanas datumā.

Vērtības definīcija (Latvijas standarts „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013):

**Tirgus vērtība** ir aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.

## GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR NEKUSTAMO ĪPAŠUMU

|                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Adrese                                           | Dārziņu iela 21, Ludza, Ludzas novads                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Kadastra numurs                                  | 6801 001 0925                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Zemes vienības kadastra apzīmējums               | 6801 001 0395                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Īpašumtiesības, pamatojums                       | Uz 2021.gada 4.februāra uzziņas par valstij piekritošo zemes gabalu Nr. 38-2/9-3/654 pamata, īpašuma tiesības uz vērtējamo OBJEKTU nostiprinātas Latvijas valsts Finanšu ministrijas, reģistrācijas numurs 90000014724, personā.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Apgrūtinājumi                                    | <i>Apgrūtinājumu plānā nostiprinātie apgrūtinājumi:</i><br>1.Atzīme – ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem – 0,0035 ha;<br>2.Atzīme – pierobeža – 0,0571 ha.<br><i>Valsts zemes dienesta izdrukā nostiprinātie apgrūtinājumi:</i><br>1.Atzīme – pierobeža – 0,0571 ha.<br>Noteiktie apgrūtinājumi būtiski neietekmē objekta izmantošanas iespējas.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Nomas līgums                                     | Nav informācijas.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Vērtējuma pasūtītājs                             | VAS „Valsts nekustamie īpašumi”.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Vērtējuma mērķis                                 | Noteikt minētā OBJEKTA visticamāko tirgus vērtību vērtēšanas datumā atsavināšanai izsolē.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Objekta apsekošanas datums                       | 2025.gada 20.novembris.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Objekta apsekotājs                               | Juris Guntis Vjakse.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Informācija par vērtēšanas OBJEKTU:</b>       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Domājamās daļas                                  | 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Kadastrālā vērtība uz 23.09.2025. un 22.09.2025. | Fiskālā kadastrālā vērtība – 734 EUR.<br>Universālā kadastrālā vērtība – 1 734 EUR.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| ESG faktoru analīze                              | ESG faktoru ietekme uz tirgus vērtību ir zema:<br><ul style="list-style-type: none"> <li>• Plūdu riska scenāriji 1/10 gados: zems;</li> <li>• Plūdu riska scenāriji 1/100 gados: zems (Avots: Latvijas vides, ģeoloģijas un metodoloģijas centrs (2025). Latvijas plūdu riska un plūdu draudu kartes. <a href="https://videscentrs.lv/gmc.lv/iebuve/vts/pludu-riska-un-pludu-draudu-kartes">https://videscentrs.lv/gmc.lv/iebuve/vts/pludu-riska-un-pludu-draudu-kartes</a> , sk. 24.11.2025.);</li> <li>• ūdenstīlpnes krasta erozijas risks – zems;</li> <li>• ūdens erozijas risks – zems;</li> <li>• vēja erozijas risks – mazs;</li> <li>• karstuma viļņu risks – mazs;</li> <li>• savvaļas ugunsgrēku risks – mazs;</li> <li>• vētras risks – mazs;</li> <li>• īpaši smagi nokrišņu risks – mazs;</li> <li>• piesārņoto teritoriju risks – mazs (Avots: Piesārņoto un potenciāli piesārņoto Vietu Pārvaldības Sistēma. <a href="https://pvps.vvd.gov.lv/#/territory/map">https://pvps.vvd.gov.lv/#/territory/map</a>, sk. 24.11.2025.).</li> </ul> |

|                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Zemes vienības platība un lietošanas veidu eksplikācija. | Zemes vienības kopējā platība ir 571 m <sup>2</sup> , t.sk. 571 m <sup>2</sup> – zeme zem ēkām.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Strapgabals                                              | Nav.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Zemes vienības konfigurācija, reljefs                    | Zemes vienības konfigurācija – neregulārs daudzstūris, reljefs – lēzens.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Gruntsūdens līmenis                                      | Zems.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Komunikācijas                                            | Nav informācijas.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Labiekārtojums                                           | Zemes vienībai nav veikts īpašs labiekārtojums.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Zemes vienības sakoptība                                 | Zemes vienības teritorija ir nekopta – teritorija ir aizaugusi ar krūmiem un nezālēm.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Zemes vienības plānotais (atļautais) izmantošanas veids  | Saskaņā ar Ludzas novada Ludzas pilsētas teritorijas funkcionālā zonējuma karti, zemes vienība atrodas savrupmāju apbūves teritorijā (DzS1).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Zemes vienības lietošanas mērķis                         | Individuālo dzīvojamo māju apbūve (kods 0601).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Pašreizējā izmantošana                                   | Zemes vienība netiek ekonomiski pamatoti izmantota.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Labākais izmantošanas veids                              | Mazdārziņa iekopšana vai pievienošana blakus esošajam īpašumam.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Apkārtne, piebraukšana                                   | Vērtējamais OBJEKTS atrodas Ludzas novadā, Ludzā, pilsētas nomalē. Apkārtne dominē zeme, kuras galvenais izmantošanas veids ir savrupmāju apbūve, dabas un apstādījumu teritorija, mežu teritorija, ūdens teritorija un lauksaimniecības teritorijas. Zemes vienība atrodas ~ 3,9 km attālumā no Ludzas pilsētas centra. Sociālā infrastruktūra ir attīstīta vāji. Tuvākā tirdzniecības vieta (Cītro) ~ 2,6 km attālumā. Tuvākā pirmsskolas izglītības iestāde atrodas ~ 3,5 km attālumā – Ludzas pilsētas pirmsskolas izglītības iestāde "Namiņš", tuvākā vidusskola atrodas ~ 3,6 km attālumā – Ludzas pilsētas vidusskola, tuvākā medicīnas iestāde atrodas ~ 3,1 km attālumā – Ludzas medicīnas centrs, tuvākais VUGD postenis atrodas ~ 3,9 km attālumā – VUGD Ludzas daļa. Tuvākā starppilsētu autobusu pietura atrodas aptuveni 0,4 km attālumā. Tuvumā atrodas augstākās kategorijas Latvijas autoceļš A12 Jēkabpils—Rēzekne—Ludza—Krievijas robeža (Terehova). |
| Piebraukšana                                             | Piebraukšanas iespējas pie objekta vērtējamās kā labas – blakus atrodas pašvaldības zemes ceļš.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Piezīmes                                                 | <p>Apbūves izveide tiek ierobežota ar Ludzas novada teritorijas plānojuma 2013.-2024.gadam grozījumiem, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem savrupmāju apbūves teritorijā (DzS1) par minimālā jaunizveidojamā zemes gabala platība ir 1000 m<sup>2</sup> – savrupmāju apbūvei, 600 m<sup>2</sup> – vasarnīcu apbūvei, dārza māju apbūvei, tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūvei.</p> <p>Uz zemes vienības atrodas būve ar kadastra apzīmējumu 6801 001 0395 001, būves īpašumtiesības nav reģistrētas, nostiprinātas – tiek ievērtēta kā būtisks apgrūtinājums. Būve ir sliktā stāvoklī, ilgstoši nav izmantota un nav kopta.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

## LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

**Labākā un efektīvākā izmantošana** ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota. Labākā un efektīvākā izmantošana var sakrist ar aktīva pašreizējo izmantošanas veidu, vai arī var būt kāds cits alternatīvs izmantošanas veids. (LVS 401:2013 p.3.12.4.)

Labākās un efektīvākās izmantošanas noteikšana ietver šādus apsvērumus:

- lai noteiktu, vai kāda izmantošana ir reāli iespējama, vērā ir ņemami tikai tie apsvērumi, ko par saprātīgiem uzskata tirgus dalībnieki;

- b) lai atspoguļotu prasību, ka izmantošanai ir jābūt tiesiskai, ir jāņem vērā visi esošie īpašuma lietošanas juridiskie ierobežojumi, piemēram, zonējums;
- c) prasība, ka izmantošanai ir jābūt finansiāli iespējamai paredz izvērtēt, vai pastāv kāda alternatīva, fiziski iespējama un juridiski pieļaujama izmantošana, kas, ņemot vērā ar īpašuma izmantošanas veida maiņu saistītās izmaksas, tipiskam tirgus dalībniekam nodrošinātu tādu ienesīguma līmeni, kas būtu augstāks un pārsniegtu īpašuma ienesīgumu pie esošās izmantošanas. (LVS 401:2013 p.3.12.6.)

Analizējot nekustamo īpašumu tirgus situāciju, atrašanās vietu, īpašuma raksturu un atļauto teritorijas izmantošanu, vērtētājs secina, ka labākais vērtējamā nekustamā īpašuma izmantošanas veids ir mazdārziņa iekopšana vai pievienošana blakus esošajam īpašumam – pamatojoties uz apkārtējo infrastruktūru un teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem savrupmāju apbūves teritorijā.

#### 4.1.2.4. Apbūves parametri

| Nr.  | Teritorijas izmantošanas veids               | Minimālā jaunizv. zemes gabala platība | Maksimālais apbūves blīvums (%) | Apbūves intensitāte (%) | Apbūves augstums (m) | Apbūves augstums (stāvu skaits) | Minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs (%) |
|------|----------------------------------------------|----------------------------------------|---------------------------------|-------------------------|----------------------|---------------------------------|--------------------------------------------------|
| 159. | Savrupmāju apbūve                            | 1000 m <sup>2</sup>                    | 20                              |                         |                      | līdz 2                          | 30                                               |
| 160. | Vasarnīcu apbūve                             | 600 m <sup>2</sup>                     | 20                              |                         |                      | līdz 2                          | 40                                               |
| 161. | Dārza māju apbūve                            | 600 m <sup>2</sup>                     | 10                              |                         |                      | līdz 2                          | 30                                               |
| 162. | Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve | 600 m <sup>2</sup>                     | 30                              |                         |                      | līdz 2 <sup>4</sup>             | 10                                               |

*Avots: Ludzas novada Teritorijas plānojuma 2013.-2024.gadam grozījumi. Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi*

## NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS ANALĪZE

Lai spētu objektīvi veikt tirgus situācijas analīzi, ir jāvadās no vispārpieņemta atzinuma, ka Lai spētu objektīvi veikt tirgus situācijas analīzi, ir jāvadās no vispārpieņemta atzinuma, ka ekonomikas attīstība ir vienots veselums un izmaiņas vienā no tās sistēmām neizbēgami izsauc izmaiņas kādā citā – tās atrodas mijiedarbībā. Līdzīgi ir arī ar nekustamo īpašumu tirgu, kas atrodas mijiedarbībā ar tādiem faktoriem kā iekšzemes kopprodukts, banku procentu likmes, būvniecības izmaksas, mazumtirdzniecības apgrozījums, darba algas rādītāji, demogrāfiskā situācija, u.c. Darījumiem bieži ir piespiedu pārdošanas raksturs un īpašumus izolēs iegādājas ar bankām saistīti uzņēmumi. Vietējie uzņēmēji, kā arī novadu un pagastu pārvaldes savu attīstību veicina piesaistot ES fondu līdzekļus, taču nozīmīgai uzņēmējdarbības izaugsmei ar to bieži ir par maz. Prognozējams, ka arī turpmāk visu nekustamā īpašuma tirgus segmentu attīstības tendences būs cieši saistītas ne tikai ar ekonomikas attīstības tempu, banku kreditēšanas apjomu un to rīcību saistībā ar pārņemtajiem īpašumiem, bet arī ar to, kā turpmāk attīstīsies sadarbība starp ES valstīm. Arī turpmāk daļu pieprasījuma apmierinās banku pārņemto īpašumu pakāpeniska realizācija. Nekustamā īpašuma tirgu būtiski ietekmēs arī epidemioloģiskā situācija Latvijā un pasaulē, kā arī 2022.gada globālie notikumi ieviesīs pārmaiņas ārējās un iekšējās ekonomikas attīstībā.

Pēdējā gada laikā aktivitātes pieaugums vērojams tikai atsevišķos tirgus segmentos, kur attiecīgi nedaudz pieaugušas nekustamo īpašumu cenas. Tirgu var nosacīti sadalīt divās grupās. Viena grupa – labprātīgs pārdevējs un pircējs vienojas par darījuma nosacījumiem. Otra grupa – piespiedu pārdošanas darījumi, kad nenokārtoto kredītsaistību dēļ nekustamie īpašumi tiek realizēti ar izsoļu palīdzību. Darījumu cenas starp šīm grupām pārsvarā ievērojami atšķiras. Galvenā tendence nekustamā īpašuma tirgū ir pieprasījuma palielināšanās pēc labas kvalitātes īpašumiem.

Nekustamā īpašuma tirgus aktivitāte Latvijas reģionos pēdējā gada laikā ir saglabājusies iepriekšējā līmenī, bez būtiskām izmaiņām. Izveidojušās noteiktas tirgus segmentu cenu robežas, gandrīz izzuduši spekulatīvi darījumi. Tirgus attīstību bremsējošie faktori nav mainījušies, tie joprojām ir valsts ekonomikas zemie attīstības tempi, aktuālās sociālās problēmas- demogrāfiskā situācija, zemā darba samaksa, bezdarbs.

Citu ierobežojumu starpā, pircējiem jāsaņem vietējās pašvaldībās īpaši izveidotu komisiju atļaujas. Zemes tirgū ir palicis mazāk starpnieku, kuri paši zemi neapstrādā, bet vēlas nopelnīt, pārdodot zemi dārgāk. Aizaugušas zemes īpašnieki iemanījušies mainīt tai lietošanas mērķi, pārvēršot to par meža zemi, jo tad to ir vieglāk pārdot.

Pieprasījums pēc individuālo dzīvojamo māju apbūves Latgales reģionā ir vidējs, tiek pieprasīta zeme ar izdevīgu ģeogrāfisko izvietojumu. Būtisku ietekmi uz zemes gabalu vērtību atstāj to platība, konfigurācija, apstrādes iespējas, piebraukšanas iespējas un infrastruktūra.

Pēdējo divu gadu laikā Ludzas novadā tika reģistrēti ~ 797 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar zemes īpašumiem. Ludzas novadā ar platību līdz 600 m<sup>2</sup>, pārdots kā viss īpašums nevis domājamās daļas, neapbūvēti īpašumi tika reģistrēti 18 pirkšanas/pārdošanas darījumi. Ludzā tāda veida pirkuma/ pārdevuma darījumi tika reģistrēti 16 pirkšanas/pārdošanas darījumi. To cena svārstījās robežās no 0,88 līdz 20,82 EUR/m<sup>2</sup>. Vidēji 2,85 EUR/m<sup>2</sup>. Salīdzināmie objekti tika izvēlēti pēc teritorijas plānojuma – savrupmāju apbūves teritorija. Ierobežojošais faktors ir arī zemes platība – tika izvēlēti darījumi tikai līdz 600 m<sup>2</sup>, zeme, kuru nevar apbūvēt pēc teritorijas apbūves noteikumiem. Vēl aizvien ir sastopami spekulatīvi darījumi, tie analizējot objektu, netiek ņemti vērā, kā arī tie neatspoguļo nekustamo īpašumu tirgu. (Avots: Cenu Banka (2025). Cenubanka. <https://cenubanka.lv/lv>, sk. 24.11.2025.)

Nemot vērā OBJEKTA ģeogrāfisko izvietojumu un fizisko stāvokli, pēc vērtētāja uzskatiem, tā realizācijas iespējas vērtējamas kā labas.

#### **Analizējot konkrēto nekustamo īpašumu, faktori, kas ietekmē tā vērtību, ir:**

- OBJEKTS atrodas Ludzas novadā, Ludzas pilsētas nomalē ar vāji attīstītu sociālo infrastruktūru;
- zemes vienības kopējā platība ir 571 m<sup>2</sup>, t.sk. 571 m<sup>2</sup> – zeme zem ēkām;
- zemes vienības konfigurācija – neregulārs daudzstūris, reljefs – lēzens, gruntsūdens līmenis – zems;
- nav informācijas par pieejamām komunikācijām;
- zemes vienības teritorija ir nekopta – teritorija ir aizaugusi ar krūmiem un nezālēm;
- saskaņā ar Ludzas novada Ludzas pilsētas teritorijas funkcionālā zonējuma karti, zemes vienība atrodas savrupmāju apbūves teritorijā;
- lietošanas mērķis: individuālo dzīvojamo māju apbūve (kods 0601);
- apbūves izveide tiek ierobežota ar Ludzas novada teritorijas plānojuma 2013.-2024.gadam grozījumiem, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem savrupmāju apbūves teritorijā (DzS1);
- labākais izmantošanas veids: mazdārziņa iekopšana vai pievienošana blakus esošajam īpašumam;
- uz zemes vienības atrodas būve ar kadastra apzīmējumu 6801 001 0395 001, būves īpašumtiesības nav reģistrētas, nostiprinātas – tiek vērtēta kā būtisks apgrūtinājums, būve ir sliktā stāvoklī, ilgstoši nav izmantota un nav uzturēta;
- piebraukšanas iespējas pie objekta ir labas – blakus atrodas pašvaldības zemes ceļš;
- noteiktie apgrūtinājumi būtiski neietekmē objekta izmantošanas iespējas;
- ESG faktoru ietekme uz tirgus vērtību ir zema.

#### **Vērtējuma aprēķini tiek veikti pieņemot, ka:**

- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar nomas vai patapinājuma līgumiem;
- īpašums nav ieguldīts uzņēmējdarbības pamatkapitālā;
- ar īpašumu nav izdarīts galvojums;

- tajā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- nekustamais īpašums nav iekļāts vai apgrūtināts ar jebkādiem citiem apgrūtinājumiem, izņemot vērtējumā uzrādītos;
- vērtējamais īpašums var tikt pārdots un nepastāv nekādi apgrūtinājumi īpašumtiesību maiņai.

## VĒRTĒŠANAS METODIKA UN VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE

Iepriekšējās šīs atskaites sadaļās ir aplūkota informācija (fiziskie, ekonomiskie un socioloģiskie faktori), uz kuru balstoties tiek izvēlētas vērtēšanas pieejas.

Vērtēšanas pieejas izvēle: saskaņā ar Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana”, pastāv trīs vispārpieņemtas īpašuma vērtēšanas pieejas. Tās ir *Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja (1)*, *Ienākumu pieeja (2)* un *Izmaksu (3) pieeja*.

### **(1) 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. Šīs pieejas pirmais solis ir darījumu ar identiskiem vai līdzīgiem aktīviem, kas nesen ir notikuši tirgū, cenu izvērtēšana.

Ja pēdējā laikā ir notikuši tikai daži darījumi, var būt lietderīgi izvērtēt identisku vai līdzīgu aktīvu, kas ir paredzēti vai tiek piedāvāti pārdošanai, cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta. Tāpat var būt nepieciešams koriģēt informāciju par citu darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkuras faktisko darījuma apstākļu un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām. Vērtējamam aktīvam un citos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi.

Ar nekustamo īpašumu saistītās tiesības nav viendabīgas. Pat ja zemei un ēkām, uz kurām attiecas vērtējamās tiesības, ir ar citiem tirgū pārdotiem īpašumiem identiskas fiziskās īpašības, to atrašanās vieta būs atšķirīga. Neskatoties uz šīm atšķirībām, tirgus pieeja ir visbiežāk lietotā ar nekustamo īpašumu saistīto tiesību vērtēšanas pieeja.

Lai salīdzinātu vērtējamo objektu ar citu tirgū nesen pārdotu vai vērtēšanas datumā tirgū pieejamu ar nekustamo īpašumu saistīto tiesību pārdevumu vai piedāvājumu cenām, tiek izraudzītas piemērotas salīdzināšanas vienības. Salīdzināšanas vienības, kuras parasti izmanto pārdevumu cenu analizē, ir aprēķinātā viena ēkas platības kvadrātmetra cena vai zemes hektāra pārdošanas cena. Citas cenu salīdzināšanas vienības, ko izmanto gadījumos, kad dažādiem objektiem ir pietiekami atbilstoši fiziskie raksturlielumi, ir cenas par viesnīcas numuru vai cena par vienu produkcijas vienību, piemēram, par iegūto lauksaimniecības kultūru ražu no hektāra. Salīdzināšanas vienība ir pareiza tikai tad, ja tā ir konsekventi izvēlēta un piemērota katra vērtējamā īpašuma un salīdzināmo objektu analizē. Jebkurai izmantotajai salīdzināšanas vienībai, ciktāl iespējams, būtu jāatbilst tādai, kādu parasti izmanto attiecīgā tirgus dalībnieki.

Tirgus vērtību nosaka zemākā cena, par kuru būtu iespējams iegādāties labāko alternatīvu, kas var būt līdzīga vai identiska konkrētajai precei vai pakalpojumam. Lai aprēķinātu vērtējamā objekta tirgus vērtību, konkrētā īpašuma raksturojošos parametrus salīdzina ar līdzīgiem, pēc kvalitātes un izmantošanas veida, objektu parametriem, veicot salīdzināmo objektu cenu korekcijas, atbilstoši konstatētajām cenu ietekmējošām parametru atšķirībām.

Korekcijas faktori un to lielums parasti balstās uz konkrētā nekustamā īpašuma segmenta ilgtermiņa tirgus izpēti un tirgus vērtību ietekmējošo faktoru izpēti. Būtiskākie aprēķinu gaitā pielietotie faktori - īpašuma tiesību, darījuma (pārdošanas) nosacījumu, finansēšanas nosacījumu, tirgus (darījuma laika) apstākļu faktors, atrašanās vietas, objekta fiziskā raksturojuma (platība, tehniskā stāvokļa, kvalitātes, labiekārtoības, inženierkomunikāciju un citi) faktors, izmantošanas veida un ekonomiskie faktori (nomas līgumi, izmantošanas ierobežojumi, specifiski nodokļi un nodevas).

Nekustamā īpašuma tirgus stāvokļa strauju izmaiņu periodus raksturo krasas cenu svārstības, kas var turpināties vairākus gadus, līdz tirgus atgriezīsies līdzsvarotā stāvoklī. Arī krasas svārstības ekonomikā kopumā var radīt plašas tirgus cenu svārstības. Tirgos ar lejupejošu cenu un zemu pieprasījuma līmeni ne vienmēr būs pietiekams skaits "labprātīgu" pārdevēju. Daži darījumi var saturēt finansiāla vai citāda rakstura piespiedu elementus vai notikt apstākļos, kas samazina vai pat izslēdz dažu pārdevēju vēlēšanos pārdot. Vērtētājam jāievēro šāda tirgus visi būtiskie faktori un jāizvērtē konkurējošo darījumu vai piedāvājumu ietekme un to atbilstība tirgus vērtības definīcijai. Ziņas par darījumiem, kuri ievērojami atšķiras no vidējā tirgus datiem tiek vai nu atmetas vai ievērtētas ar būtiskāku korekcijas soli.

## ***(2) Ienākumu pieeja***

Ar ienākumu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir nākotnes naudas plūsmu pārvēršana vienā lielumā – kapitāla pašreizējā vērtībā.

Ienākumu pieejas ietvaros ietilpst šādas metodes:

- a) ienākumu tiešā kapitalizācija, ar kuru tipiskiem viena perioda ienākumiem tiek piemērota visus riskus aptveroša vai kopējā kapitalizācijas likme,
- b) diskontētās naudas plūsmas metode, ar kuru vairāku nākamo periodu naudas plūsmas ar atbilstošu diskonta likmi tiek kapitalizētas to pašreizējā vērtībā,
- c) dažādi opciju cenu veidošanas modeļi.

Atkarībā no prognozējamās naudas plūsmas periodiskuma ienākumu pieejā pielieto ienākumu naudas plūsmas diskontēšanu vai ienākumu tiešo kapitalizāciju. Ienākumus veido visa veida ienākumi, ko īpašnieks gūst no īpašuma visā tā valdīšanas laikā, kas nekustamā īpašuma vērtēšanā visbiežāk ir ienākumi no ēku vai zemes nomas maksām, no kā aprēķinu periodos tiek atskaitīti ar šo ienākumu nodrošināšanu saistītie izdevumi.

Ienākumu tiešo kapitalizāciju pielieto īpašumiem, kuriem jau vērtēšanas brīdī tiek prognozēta ilgtermiņā stabila naudas plūsma, kas atbilst objekta labākās un efektīvākās izmantošanas nosacījumiem.

Naudas plūsmas diskontēšanu pielieto īpašumiem, kuriem aprēķinu periodos tiek prognozēta mainīga naudas plūsma (mainīgas ienākumu vai izdevumu pozīcijas). Aprēķinu beigu brīdī jeb reversijas brīdī un periodu skaitu nosaka prognozējot naudas plūsmas stabilizācijas brīdi.

## ***(3) Izmaksu pieeja***

Izmaksu pieeju parasti izmanto gadījumos, kad nav pierādījumu par līdzīgu īpašumu darījuma cenām, vai arī kad nav nosakāma ar attiecīgajām īpašnieka tiesībām saistītā faktiskā vai nosacītā ienākumu plūsma. Ar izmaksu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kas balstās uz ekonomikas principu, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par paredzamajām identiskas lietderības aktīva iegādes, vai izveides izmaksām.

Šī pieeja ir balstīta uz principu, ka gadījumā, ja nepastāv līdzvērtīga aktīva radīšanai nepieciešamā laika, neērtību, risku vai citu faktoru problēmas, tad cena, ko pircējs tirgū maksātu par vērtējamo aktīvu, nebūtu lielāka par ekvivalenta aktīva iegādes vai izveides izmaksām. Bieži vien vērtējamais aktīvs, ņemot vērā tā vecumu vai nolietojumu, ir mazāk pievilcīgs kā alternatīvs aktīvs, ko būtu iespējams iegādāties vai izveidot. Šādos gadījumos, atkarībā no izvēlētajā vērtības bāzes, var būt nepieciešamas alternatīvā aktīva izmaksu korekcijas.

Īpašuma izmaksu aprēķinu pamatā ir vai nu atjaunošanas izmaksas vai aizvietošanas izmaksas. Atjaunošanas izmaksas ir izmaksas, kas vajadzīgas lai radītu īpašuma faktisku kopiju, izmantojot identiskus materiālus un celtniecības metodes. Atjaunošanas izmaksas praksē pielieto reti, galvenokārt tiek pielietota aizvietošanas izmaksu metode, kas paredz modernu ekvivalentu ar līdzīgu lietderību, izmantojot šobrīd tirgū lietojamus materiālus, konstrukcijas un tehnoloģijas.

Bieži vien vērtējamais objekts, ņemot vērā apbūves vecumu, fizisko un funkcionālo nolietojumu, kā arī ārējo faktoru ietekmi, ir mazāk pievilcīgs par modernu ekvivalentu. Šo nolietojuma faktoru ievērtēšanai noteiktajai aizvietošanas izmaksu vērtībai pielieto atbilstošas korekcijas. Aizvietošanas izmaksas tiek noteiktas izvērtējot konkrētā brīža vidējās būvizmaksas.

Vērtības zudumi jeb nolietojumi ir sekojoši:

- a) fiziskais nolietojums ir vērtības zudums, kas radies apbūves ekspluatācijas gaitā no fizisku vai ķīmisku faktoru ietekmes, pārslodzes vai nepareizas ekspluatācijas, nekvalitatīviem materiāliem un tehnoloģijas u.tml,
- b) funkcionālais nolietojums ir vērtības zudums, kas saistīts ar ēku un būvju raksturlielumu neatbilstību pašreizējām tirgus prasībām (plānojuma, platības, apjoma, konstruktīvā risinājuma, inženierkomunikāciju, sanitāro normu un ES direktīvu prasībām),
- c) ārējais nolietojums ir vērtības zudums, kas veidojas ārējo apstākļu iespaidā, kuru novērst nav īpašnieka spēkos. Šie vērtību ietekmējošie apstākļi var būt gan tehniska, gan ekonomiska rakstura (ekonomiskās situācijas pasliktināšanās valstī, piesātināts tirgus vai arī pārāk dārgi un grūti pieejami kredītresursi, izmaiņas apkārtējā vidē un apbūvē).

Izmaksu pieeja, galvenokārt, tiek izmantota, vērtējot specializētus īpašumus, tas ir, tādus īpašumus, kas tirgū tiek pārdoti reti (ja vispār tiek pārdoti), izņemot pārdošanu uzņēmuma vai struktūrvienības, kurā tas ietilpst, sastāvā.

### VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE

Iepriekš minētā informācija, vērtēšanas uzdevums, kā arī OBJEKTA sastāvs un izmantošanas iespējas liek izdarīt secinājumu, ka OBJEKTA vērtēšanai izmantojama **tirgus (salīdzināmo darījumu)** pieeja.

Ienākumu pieeja netiek pielietota, jo zemes nomas tirgus Ludzā, Ludzas novadā un reģionā kopumā nav attīstīts, nomas maksas ir zemas un neatspoguļo patieso īpašumu vērtību.

Izmaksu pieeja netiek pielietota zemes vērtības noteikšanā.

## VĒRTĒŠANAS OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS

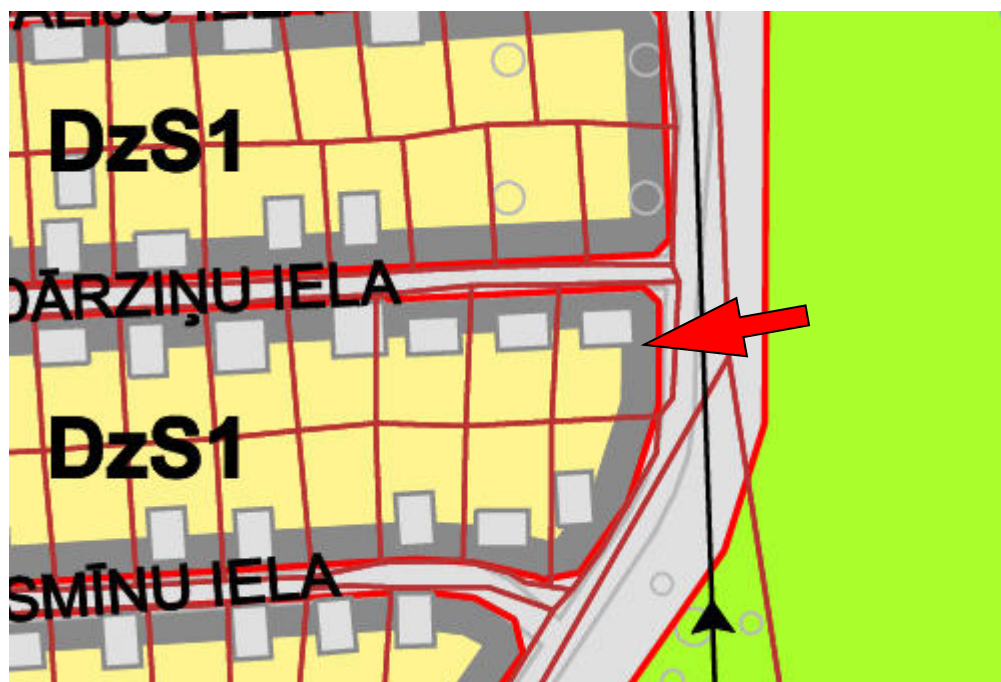


Avots: Jāņa Sēta (2025). BalticMaps <https://balticmaps.eu/lv/c%5F%5F%5F56.547896-27.707184-14/bl%5F%5F%5Fcl/q%5F%5F%5F68010010395>, sk. 24.11.2025.



Avots: Jāņa Sēta (2025). BalticMaps <https://balticmaps.eu/lv/c%5F%5F%5F56.547896-27.707184-14/bl%5F%5F%5Fcl/q%5F%5F%5F68010010395>, sk. 24.11.2025.

## VĒRTĒŠANAS OBJEKTA PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA



### APZĪMĒJUMI:

#### FUNKCIONĀLĀ ZONA:

|  |                                                |
|--|------------------------------------------------|
|  | SAVRUPMĀJU APBŪVES TERITORĪJA (DzS)            |
|  | SAVRUPMĀJU APBŪVES TERITORĪJA (DzS1)           |
|  | MAZSTĀVU DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORĪJA (DzM)   |
|  | DAUDZSTĀVU DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORĪJA (DzD) |
|  | JAUKTAS CENTRA APBŪVES TERITORĪJAS (JC)        |
|  | JAUKTAS CENTRA APBŪVES TERITORĪJAS (JC1)       |
|  | PUBLISKĀS APBŪVES TERITORĪJA (P)               |
|  | PUBLISKĀS APBŪVES TERITORĪJA (P1)              |
|  | RŪPNIECISKĀS APBŪVES TERITORĪJA (R)            |
|  | RŪPNIECISKĀS APBŪVES TERITORĪJA (R1)           |
|  | TEHNISKĀ APBŪVES TERITORĪJA (TA)               |
|  | TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRAS TERITORĪJA (TR)     |
|  | LAUKSAIMNIECĪBAS TERITORĪJA (L)                |
|  | LAUKSAIMNIECĪBAS TERITORĪJA (L1)               |
|  | MEŽU TERITORĪJA (M)                            |
|  | MEŽU TERITORĪJA (M1)                           |
|  | ŪDEŅU TERITORĪJA (Ū)                           |
|  | DABAS UN APSTĀDĪJUMU TERITORĪJA (DA)           |
|  | DABAS UN APSTĀDĪJUMU TERITORĪJA (DA1)          |
|  | DABAS UN APSTĀDĪJUMU TERITORĪJA (DA2)          |
|  | DABAS UN APSTĀDĪJUMU TERITORĪJA (DA3)          |

#### CITI APZĪMĒJUMI:

|  |                                     |
|--|-------------------------------------|
|  | ADMINISTRATĪVĀS TERITORĪJAS ROBEŽA  |
|  | TERITORĪĀLĀS VIENĪBAS ROBEŽA        |
|  | CIEMA ROBEŽA                        |
|  | PILSĒTAS ROBEŽA                     |
|  | ZEMES VIENĪBU ROBEŽAS               |
|  | VALSTS GALVENAIS AUTOCEĻŠ           |
|  | VALSTS REĢIONĀLAIS AUTOCEĻŠ         |
|  | VALSTS VIETĒJAIS AUTOCEĻŠ           |
|  | PAŠVALDĪBAS CEĻŠ                    |
|  | IELAS                               |
|  | PĀRĒJIE CEĻI                        |
|  | APBŪVE (ĒKAS; BŪVES)                |
|  | 20 KV ELEKTROLĪNIJA/ TRANSFORMATORS |
|  | 110 KV ELEKTROLĪNIJA                |

Avots: Ludzas novada Ludzas pilsētas teritorijas funkcionālais zonējums.

## NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS



**1. attēls. Zemes vienība** *Avots: LAD, LĢIA, VZD, OSM, Sentinel-2 (2025). Lauku bloku karte <https://karte.lad.gov.lv/?q=68010010395>, sk. 24.11.2025.*



**2. attēls. Zemes vienība**



**3., 4. attēls. Zemes vienība**



**5., 6. attēls. Zemes vienības**



**7., 8. attēls. Zemes vienības**



**9., 10. attēls. Zemes vienības**



**11., 12. attēls. Zemes vienības**

## NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS

### OBJEKTA NOVĒRTĒJUMS AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU

Izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, tiek analizēti vairāki jau veikti pirkšanas-pārdošanas darījumi, kā arī piedāvājums nekustamā īpašuma tirgū ar vērtējamajam zemes gabalam izvietojuma, lietošanas veida, platības u.c. kvalitatīvi raksturojošo rādītāju ziņā līdzīgu īpašumu.

Parasti zemes gabalu tirgus vērtība tiek noteikta ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, salīdzināšanas gaitā izvērtējot šādus salīdzināmo objektu vērtību ietekmējošos faktoros:

- ✓ darījuma apstākļi. Šis faktors atspoguļo līdzvērtīgu īpašumu cenu dinamiku atkarībā no darījuma slēgšanas laika. Šeit tiek ņemts vērā, vai reāli ir noticis darījums ar salīdzināmo objektu, vai tas ir tikai piedāvājums, kura reālā pārdošanas cena var mainīties;
- ✓ atrašanās vieta. Izvēlēto salīdzināmo objektu cena tiek koriģēta atkarībā no īpašuma novietojuma reģionā, izvērtējot apkārtnes infrastruktūras kvalitāti, atrašanos attiecībā pret galvenajiem autoceļiem, apdzīvotām vietām u.c.;
- ✓ inženierkomunikāciju nodrošinājums. Izvēlēto salīdzināmo objektu cena tiek koriģēta atkarībā no nodrošinājuma ar inženierkomunikācijām;
- ✓ zemes gabala platība. Izvēlēto salīdzināmo objektu vienas vienības cena tiek koriģēta ievērojot zemes gabala platību. Salīdzinot tiek analizēts kopējais platības lielums - palielinoties zemes platībai, ņemot vērā sagaidāmos finansu ieguldījumus, samazinās iespējamo pircēju loks;
- ✓ zemes gabala forma, reljefs. Minētie faktori ietekmē zemes gabala potenciālās izmantošanas iespējas;
- ✓ zonējums un lietošanas veids. Tiek izvērtēta pašreizējā zemes gabala lietošanas veida atbilstība labākajai un efektīvākajai izmantošanai;
- ✓ zemes gabala apgrūtinājumi. Izvēlēto salīdzināmo objektu vienas vienības cena tiek koriģēta ievērojot apgrūtinājumus, kas samazina īpašuma pievilcību no potenciālo pircēju viedokļa.

Salīdzināšanai tika izvēlēti nekustamā īpašuma tirgū pārdoti līdzīgi, labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam atbilstoši, zemes gabali, par salīdzināšanas pamatvienību izvēloties zemes 1 m<sup>2</sup>, izejot no kuras tiek noteikta OBJEKTA vērtība. Konkrētajā gadījumā kā būtiski vērtību ietekmējošie faktori uzskatāmi salīdzināmo objektu atrašanās vieta, sastāvs, platība, piebraukšanas iespējas, apgrūtinājumi. Lai maksimāli tuvinātu salīdzināmo īpašumu līdzību ar vērtējamo, vērtējumā tiek izdarītas korekcijas salīdzināmo objektu parametros, kuru kopsavilkums atspoguļojas tabulā (skat. 1.tabulu).

Analizējot līdzīgu nekustamo īpašumu kopējās platības 1 m<sup>2</sup> cenas, var secināt, ka vērtēšanas OBJEKTAM atbilstošāki ir zemāk minētie zemes īpašumi (skat.1.tabulu).

1.tabula

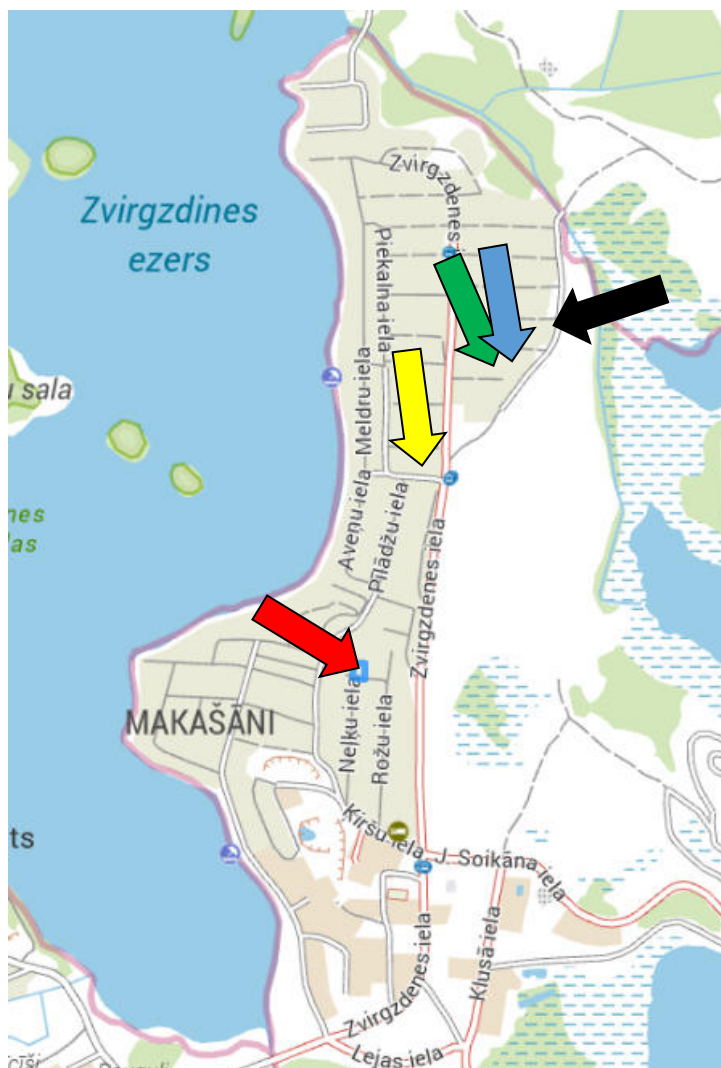
#### Salīdzināmo objektu apraksts

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Objekts Nr.1 īpašums<br/>Nelķu iela 18, Ludza, Ludzas nov.</p>  <p>Avots: LAD, LĢIA, VZD, OSM, Sentinel-2 (2025). Lauku bloku karte <a href="https://karte.lad.gov.lv/?q=68010010755">https://karte.lad.gov.lv/?q=68010010755</a>, sk. 24.11.2025.</p> | <p>Īpašums atrodas Ludzas novadā, Ludzas pilsētas nomalē. Īpašums sastāv no vienas neapbūvētas zemes vienības 597 m<sup>2</sup>, t.sk., 597 m<sup>2</sup> – pārējā zeme. Apaugusi ar krūmiem. Zemes vienības konfigurācija – neregulārs četrstūris, reljefs – līdzens, gruntsūdeņu līmenis – zems. Piebraukšanas iespējas vērtējamas kā labas – blakus atrodas ceļš. NĪLM – individuālo dzīvojamo māju apbūve. Plānotā izmantošana – savrupmāju apbūves teritorija. Apgrūtinājumi: pierobeža. Pārdevējs ir pašvaldība, īpašums ir pārdots izsolē ar 2025.gada 26.marta lēmumu Nr. 127, tiek pieņemts, ka zemes vienība nav iznomāta. Darījuma laiks: 2025.gada marts, pārdošanas cena: 1 700 EUR.</p> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



## VĒRTĒŠANAS UN SALĪDZINĀMO OBJEKTU ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS

### Ludza



Avots: Jāņa Sēta (2025). BalticMaps <https://balticmaps.eu/lv/c%5F%5F%5F56.555444-27.693772-15/bl%5F%5F%5F%5Fcl/q%5F%5F%5F68010010755>, sk. 24.11.2025.



- Vērtējamā objekta atrašanās vieta
- Salīdzināmā objekta Nr.1 atrašanās vieta
- Salīdzināmā objekta Nr.2 atrašanās vieta
- Salīdzināmā objekta Nr.3 atrašanās vieta
- Salīdzināmā objekta Nr.4 atrašanās vieta

Analizējot līdzīgu zemes vienību  $1 \text{ m}^2$  cenas un veicot atbilstošās korekcijas, var secināt, ka OBJEKTA  $1 \text{ m}^2$  tirgus vērtība ir 2,42 EUR. Vērtēšanas secība dota tabulas veidā (skat. 2.tabulu). Tuvāka informācija par salīdzinošajiem zemes gabaliem ir vērtētāja rīcībā un saņemama pēc iepriekšēja pieprasījuma (t.29421087).

Nekustamā īpašuma – zemes vienības Dārziņu ielā 21, Ludzā, Ludzas novadā tirgus vērtības aprēķins:

$$571 \text{ m}^2 \times 2,42 \text{ EUR/m}^2 = 1\,381,82 \text{ EUR}, \sim \mathbf{1\,400 \text{ EUR}}, \text{ kur}$$

$571 \text{ m}^2$  – zemes vienības kopējā platība,  
 $2,42 \text{ EUR/m}^2$  – noteiktā  $1 \text{ m}^2$  vērtība.

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA – ZEMES VIENĪBAS DĀRZIŅU IELA 21, LUDZĀ, LUDZAS NOVADS NOVĒRTĒJUMS, 24.11.2025.

**Līdzīgu nekustamo īpašumu salīdzināšana,  
balstoties uz 1 ha cenu ietekmējošiem faktoriem**

| Rādītāji                                                | Vērtējamais objekts                               | Salīdzināmie objekti                      |                                             |                                            |                                             |
|---------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|-------------------------------------------|---------------------------------------------|--------------------------------------------|---------------------------------------------|
|                                                         | Dārziņu iela 21, Ludza, Ludzas nov. 6801 001 0395 | īpašums Neļķu iela 18, Ludza, Ludzas nov. | īpašums Jasmīnu iela 11, Ludza, Ludzas nov. | īpašums Kameņu iela 10, Ludza, Ludzas nov. | īpašums Pīlādžu iela 36, Ludza, Ludzas nov. |
| <b>Darījuma datums</b>                                  | 2025-11                                           | 2025-03                                   | 2025-03                                     | 2025-01                                    | 2024-04                                     |
| Pārdošanas nosacījumi *(tūlītējs pārdevums/ uz nomaksu) |                                                   | standarta                                 | standarta                                   | standarta                                  | standarta                                   |
| Zemes gabala sastāvs                                    | neapbūvēts                                        | neapbūvēts                                | neapbūvēts                                  | neapbūvēts                                 | neapbūvēts                                  |
| <b>Īpašuma juridiskais statuss</b>                      | viens īpašnieks                                   | viens īpašnieks                           | viens īpašnieks                             | viens īpašnieks                            | viens īpašnieks                             |
| Zemes gabala konfigurācija                              | neregulāra daudzstūra forma                       | neregulāra četrstūra forma                | regulāra taisnstūra forma                   | neregulāra četrstūra forma                 | neregulāra četrstūra forma                  |
| Zemes gabala platība, ha                                | 571                                               | 597                                       | 354                                         | 427                                        | 535                                         |
| Īpašuma pārdošanas cena, EUR                            |                                                   | 1700                                      | 1080                                        | 930                                        | 1500                                        |
| Īpašuma 1 m2 pārdošanas cena, EUR                       |                                                   | 2,85                                      | 3,05                                        | 2,18                                       | 2,80                                        |
| <b>Pamatkorekcijas</b>                                  |                                                   |                                           |                                             |                                            |                                             |
| Korekcija uz darījuma noslēgšanas laiku                 |                                                   | 1                                         | 1                                           | 2                                          | 4                                           |
| Korekcija uz īpašuma juridisko statusu                  |                                                   | 0                                         | 0                                           | 0                                          | 0                                           |
| Korekcija uz pārdevuma nosacījumiem                     |                                                   | 0                                         | 0                                           | 0                                          | 0                                           |
| Kopējā pamatkorekcija                                   |                                                   | 1                                         | 1                                           | 2                                          | 4                                           |
| Pamatkorekcijas koeficients                             |                                                   | 1,01                                      | 1,01                                        | 1,02                                       | 1,04                                        |
| <b>Pamatkorekcijas koriģētā 1ha pārdošanas cena</b>     |                                                   | 2,88                                      | 3,08                                        | 2,22                                       | 2,92                                        |
| <b>Komunikācijas</b>                                    |                                                   |                                           |                                             |                                            |                                             |
| * ūdensapgāde                                           | nav                                               | nav                                       | nav                                         | nav                                        | nav                                         |
| * kanalizācija                                          | nav                                               | nav                                       | nav                                         | nav                                        | nav                                         |
| * elektroapgāde                                         | nav                                               | nav                                       | nav                                         | nav                                        | nav                                         |
| * gāzes apgāde                                          | nav                                               | nav                                       | nav                                         | nav                                        | nav                                         |
| <b>Zemes lietošanas mērķis</b>                          |                                                   |                                           |                                             |                                            |                                             |
| * ražošanas objektu apbūve                              | -                                                 | -                                         | -                                           | -                                          | -                                           |
| * dzīvojamā apbūve                                      | x                                                 | x                                         | x                                           | x                                          | x                                           |
| * komercapbūve                                          | -                                                 | -                                         | -                                           | -                                          | -                                           |
| * lauksaimniecības zeme                                 | -                                                 | -                                         | -                                           | -                                          | -                                           |
| * cits (pārējo sabiedriskās nozīmes objektu apbūve)     | -                                                 | -                                         | -                                           | -                                          | -                                           |
| Plānotā (atļautā) izmantošana                           | savrupmāju apbūves teritorija                     | savrupmāju apbūves teritorija             | savrupmāju apbūves teritorija               | savrupmāju apbūves teritorija              | savrupmāju apbūves teritorija               |
| <b>Korekcijas</b>                                       |                                                   |                                           |                                             |                                            |                                             |
| Korekcija uz ekonomisko aktivitāti teritorijā           |                                                   | 0                                         | 0                                           | 0                                          | 0                                           |
| Korekcija uz objekta novietni pilsētā/reģionā           |                                                   | -1                                        | 0                                           | 0                                          | 0                                           |
| Korekcija uz īpašuma sastāvu                            |                                                   | 0                                         | 0                                           | 0                                          | 0                                           |
| Korekcija uz apkārtni                                   |                                                   | 0                                         | 0                                           | 0                                          | 0                                           |
| Korekcija uz apkārtējo infrastruktūru                   |                                                   | 0                                         | 0                                           | 0                                          | 0                                           |
| Korekcija uz īpašuma platību                            |                                                   | 0                                         | -3                                          | -2                                         | -1                                          |
| Korekcija uz objekta konfigurāciju                      |                                                   | -1                                        | -2                                          | -1                                         | -1                                          |
| Korekcija uz objekta reljefu, gruntsūdens līmeni        |                                                   | -2                                        | -2                                          | -2                                         | -2                                          |
| Korekcija uz labiekārtojumu                             |                                                   | 0                                         | 0                                           | 0                                          | 0                                           |
| Korekcija uz komunikāciju pieejamību                    |                                                   | 0                                         | 0                                           | 0                                          | 0                                           |
| Korekcija uz atļauto izmantošanas veidu                 |                                                   | 0                                         | 0                                           | 0                                          | 0                                           |
| Korekcijas uz apgrūtinājumiem                           |                                                   | 1                                         | 1                                           | 1                                          | 1                                           |
| Korekcija uz piebraukšanas/pieklūšanas iespējām         |                                                   | 0                                         | 0                                           | 0                                          | 0                                           |
| Korekcija uz zemes izmantošanas iespējām                |                                                   | 0                                         | 3                                           | 2                                          | 1                                           |
| Korekcijas uz noslēgtu nomas līgumu                     |                                                   | 0                                         | 0                                           | 0                                          | 0                                           |
| Korekcija uz neregistrētu apbūvi                        |                                                   | -10                                       | -10                                         | -10                                        | -10                                         |
| Korekcija uz krūmājiem                                  |                                                   | 0                                         | 0                                           | -3                                         | -3                                          |
| Citas korekcijas                                        |                                                   | 0                                         | 0                                           | 0                                          | 5                                           |
| Kopējā korekcija                                        |                                                   | -13                                       | -13                                         | -15                                        | -10                                         |
| Korekcijas koeficients                                  |                                                   | 0,87                                      | 0,87                                        | 0,85                                       | 0,90                                        |
| Koriģētā 1 m2 pārdošana cena, EUR                       | 2,42                                              | 2,50                                      | 2,68                                        | 1,89                                       | 2,62                                        |
| <b>Noteiktā tirgus vērtība, EUR</b>                     | <b>1381,82</b>                                    |                                           |                                             |                                            |                                             |
| <b>Tirgus vērtība noapaļojot, EUR</b>                   | <b>1400</b>                                       |                                           |                                             |                                            |                                             |

## SECINĀJUMI

Veicot nekustamā īpašuma – zemes vienības **Dārziņu ielā 21, Ludzā, Ludzas novadā** novērtējumu 2025.gada 24.novembrī, ir noteikts, ka

**visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir  
EUR 1 400  
(viens tūkstotis četri simti euro).**

## ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS

Ar šo apliecinu, ka pamatojoties uz manu pārliecību un zināšanām:

- ✓ faktu konstatācija, ko satur šī atskaite, ir patiesa un pareiza;
- ✓ atskaites analīzes, viedokļi un secinājumi ir ierobežoti tikai ar atskaitē minētiem pieņēmumiem un limitējošiem apstākļiem. Tās ir manas personīgās, objektīvās, profesionālās domas, viedokļi un secinājumi;
- ✓ man nav īpašas, patreizējas vai perspektīvas intereses par šo īpašumu, un man nav īpašas personīgas intereses vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kuras šeit ir iesaistītas;
- ✓ mana darba apmaksa nav atkarīga no iepriekš noteiktas vērtības paziņošanas, vai arī vērtības virzīšanās tā, lai tā nāktu par labu klientam, vērtības noteikšanas lieluma, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta, vai arī kāda cita sekojoša notikuma;
- ✓ manas domas, viedokļi un secinājumi tika veikti, un šī atskaite tika sagatavota saskaņā ar Latvijas īpašumu vērtētāju asociācijas Padomes apstiprinātajiem „Īpašumu vērtētāju profesionālās prakses standartiem”;
- ✓ esmu veicis īpašuma, par kuru tiek veidota atskaite, personīgu apskati.

Nekustamā īpašuma vērtētājs Juris Guntis Vjaksē  
(Profesionālās kvalifikācijas vērtētāja sertifikāts Nr. 83)

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

## PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

Šajā atskaitē atspoguļotās analīzes, viedokļi un secinājumi balstās uz sekojošiem pieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem:

1. Vērtētājs pieņem, ka īpašuma likumīgo piederību apliecinošie dokumenti ir pareizi.
2. Novērtētais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no aizņēmumiem, apķīlājumiem, finansiālām saistībām un apgrūtinājumiem, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
3. Vērtības aprēķins pamatojas uz vērtētāja rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem vērtēšanas dienā. Vērtētājs ir izmantojis pasūtītāja sniegto informāciju. Visa saņemtā informācija tiek pieņemta par ticamu un nav pārbaudīta attiecīgajās institūcijās.
4. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kuri eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz vērtību.
5. 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 vērtētāja un īpašnieka rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
6. Vērtētājam nav pienākums liecināt tiesas procesā vai būt par liecinieku izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar vērtējamo objektu, ja vien šāda nepieciešamība ar viņu netiek iepriekš īpaši saskaņota.
7. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.
8. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētājs par tiem nenes atbildību.
9. Vērtētājs atsevišķi nav ieinteresēts palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību.
10. Vērtētājs ir neatkarīgs eksperts un šajā atskaitē ir parādīts labākais viedoklis, ko varēja pieņemt, ņemot vērā vērtētājam pieejamo informāciju.

## **PIELIKUMI**

## Nodalījuma noraksts

**Latgales rajona tiesa**

**Ludzas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000610342**

**Kadastra numurs: 68010010925**

**Dārziņu iela 21, Ludza, Ludzas nov.**

| <i>I daļas 1.iedaļa</i><br><i>Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali</i>                                                                                                                                                                       | Domājamā daļa | Platība, lielums |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|------------------|
| 1.1. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 68010010395).<br><i>Žurn. Nr. 300005301284, lēmums 22.02.2021., tiesnesis Gunārs Siliņš</i>                                                                                                                                          |               | 0.0571 ha        |
| <i>II daļas 1.iedaļa</i><br><i>Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats</i>                                                                                                                                                                                         | Domājamā daļa | Summa            |
| 1.1. Īpašnieks: Latvijas valsts Finanšu ministrija, reģistrācijas numurs 90000014724 personā.<br>1.2. Pamats: 2021.gada 4.februāra uzziņa par valstij piekritošo zemes gabalu Nr.38-2/9-3/654.<br><i>Žurn. Nr. 300005301284, lēmums 22.02.2021., tiesnesis Gunārs Siliņš</i> | 1             |                  |

**Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.**

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

Informācijas prasītājs: Zane Spole. Pieprasījums izdarīts 19.11.2025 08:54:03.

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: 68010010395

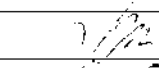
Adrese: Dārziņu iela 21, Ludza, Ludzas nov.

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 2453. punktu (2013. gada 16. aprīļa MK rīkojums Nr. 158 "Grozījumi 2010.gada 31.maija MK rīkojumā Nr. 297").

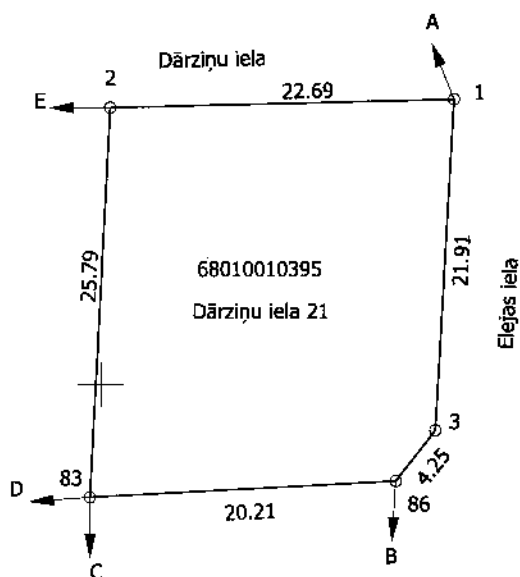
Robežas uzmērītas 2020.gada 20.novembrī

Plāna mērogs 1:500

Zemes vienības platība 0.0571 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"<br>Nekustamā īpašuma formēšanas<br>un reģistrācijas daļas vecākā<br>nekustamā īpašuma lietu<br>speciāliste Skaidrīte Kajķe | 26.11.2020 |

x=274700  
y=727300



Robežojošo zemes vienību saraksts:

- no A līdz B: 68010010841
- no B līdz C: 68010010382 - Jasmīnu iela 22
- no C līdz D: 68010010374 - Jasmīnu iela 20
- no D līdz E: 68010010295 - Dārziņu iela 19
- no E līdz A: 68010010838

Plāna mērogs 1 : 500

Zemes vienības platība 0.0571 ha

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"

Anda Gaile

20.11.2020

# LATVIJAS REPUBLIKA

## SITUĀCIJAS PLĀNS

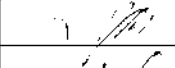
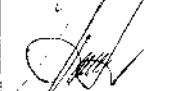
Zemes vienības kadastra apzīmējums: 68010010395

Adrese: Dārziņu iela 21, Ludza, Ludzas nov.

Situācijas elementi uzņemti 2020.gada 20.novembrī

Plāna mērogs 1:500

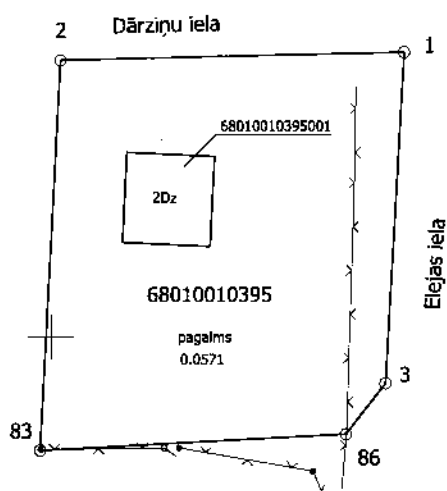
Zemes vienības platība 0.0571 ha

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

| Zemes vienības<br>platība<br>ha | ZEMES LIETOŠANAS VEIDU EKSPLIKĀCIJA |             |                |        |         |      |         |       |                       |                |                     |                                  |                    |                  |
|---------------------------------|-------------------------------------|-------------|----------------|--------|---------|------|---------|-------|-----------------------|----------------|---------------------|----------------------------------|--------------------|------------------|
|                                 | Lauksaimn.<br>izmant. zeme          | tajā skaitā |                |        |         | Meži | Krūmāji | Purvi | Ūdens objektu<br>zeme | tajā skaitā    |                     | zeme<br>zem ēkām<br>un pagalmiem | zeme<br>zem ceļiem | Pārējās<br>zemes |
|                                 |                                     | Arauzeme    | Augļu<br>dārzi | Plavas | Gaiības |      |         |       |                       | Zem<br>ūdeņiem | Zem zivju<br>dīķiem |                                  |                    |                  |
| 0.0571                          | -                                   | -           | -              | -      | -       | -    | -       | -     | -                     | -              | -                   | 0.0571                           | -                  | -                |



x=274700  
y=727300



Plāna mērogs 1 : 500

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

Anda Gaile

20.11.2020

# LATVIJAS REPUBLIKA

## APGRŪTINĀJUMU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 68010010395

Adrese: Dārziņu iela 21, Ludza, Ludzas nov.

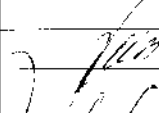
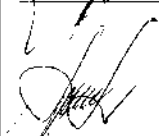
Apgrūtinājumu saraksts:

|    |                                                                                                                                                                   |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. | 7312050601 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem - 0.0035 ha |
| 2. | 7316120300 - pierobeža - 0.0571 ha                                                                                                                                |

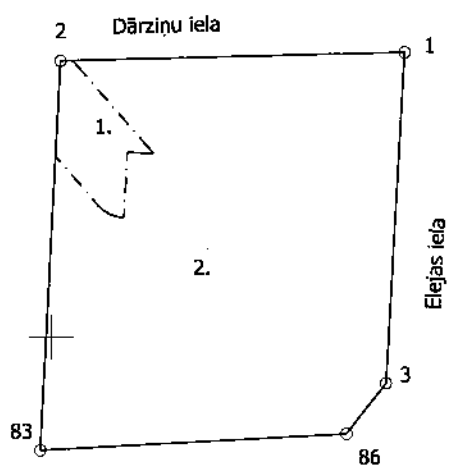
Apgrūtinājumu plāns sagatavots 2020.gada 20.novembrī

Plāna mērogs 1:500

Zemes vienības platība 0.0571 ha

|                                                                                                                  |                                                                                     |                                                                                                                                                            |            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Saskaņoja:<br>Ludzas novada pašvaldības Attīstības un nekustamā īpašuma<br>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<br>veiktajām darbībām, to rezultātiem.         |  | VAS "Valsts nekustāmie īpašumi"<br>Nekustamā īpašuma formēšanas<br>un reģistrācijas daļas vecākā<br>nekustamā īpašuma lietu<br>speciāliste Skaidrīte Kajķe | 26.11.2020 |

x=274700  
y=727300



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

## Robežas apsekošanas un atjaunošanas akts

Uz trīs caurauklotām un aizzīmogatām lapām

2020. gada 20.novembrī

Dārziņu iela 21, Ludza, Ludzas nov.68010010395

(akta sastādīšanas vieta)

(zemes vienības kadastra apzīmējums)

Mērnieks Anda Gaile (sertifikāta Nr.AB0023, derīgs no 2010.gada 27.maija līdz 2025.gada 26.maijam) apsekoja un pēc vajadzības atjaunoja zemes vienības ar kadastra apzīmējumu **68010010395** un **68010010295, 68010010838, 68010010841, 68010010374** (noteikts 22.10.2012), **68010010382** (noteikts 09.02.2007) zemes vienību kopējos robežposmus.

Mērnieks uz apsekošanu un atjaunošanu uzaicināja šādas personas:

| Zemes vienības kadastra apzīmējums                             | Īpašnieks                                          | Uzaicinājuma veids (datums) |
|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|-----------------------------|
| <b>68010010395</b>                                             | LR Finanšu ministrija<br>Valsts Nekustamie Īpašumi | Mutiski                     |
| <b>68010010295</b><br><b>68010010838</b><br><b>68010010841</b> | Ludzas novada pašvaldība                           | Vēstule (29.10.2020)        |
| <b>68010010374</b>                                             | Imants Rudovičs                                    | Vēstule (29.10.2020)        |
| <b>68010010382</b>                                             | Karina Rudoviča                                    | Vēstule (29.10.2020)        |

KOPIJA PAREIZA  
valdes locekle

Rīga, 20.11.2020.





Ar parakstu apliecinu, ka:

- 1) robežas atrašanās vieta apvidū ir zināma;
- 2) līdz \_\_\_\_ .gada \_\_\_\_ . \_\_\_\_ apņemos robežzīmēm Nr. \_\_\_\_ izveidot kupicas;
- 3) izcirtīšu robežstīgas šādos robežposmos \_\_\_\_, kā arī uzturēšu tīras \_\_\_\_ metru  
platas robežstīgas uz sava īpašuma pusi no robežas, lai būtu nodrošināta redzamība  
starp robežzīmēm;
- 4) apņemos nodrošināt sava īpašuma robežzīmju saglabāšanu un nepieļaut to  
pārvietošanu vai iznīcināšanu.

| Zemes vienības kadastra<br>apzīmējums                          | Īpašnieka vai pilnvarotās personas vārds, uzvārds  | Paraksts                                                                                      |
|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>68010010395</b>                                             | LR Finanšu ministrija<br>Valsts Nekustamie Īpašumi |  /S.Kalķe/ |
| <b>68010010295</b><br><b>68010010838</b><br><b>68010010841</b> | Ludzas novada pašvaldība                           | Neieradās                                                                                     |
| <b>68010010374</b>                                             | Imants Rudovičs                                    |            |
| <b>68010010382</b>                                             | Karina Rudoviča                                    |           |

Apliecinu, ka robežu apsekošana un atjaunošana nodrošināta atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi".

Mērnies

Anda Gaile

Paraksts



Sanumurētas un caurauklotas

3 ( pus ) lapa(s)

20.11.2020

A. Garle



## Robežas noteikšanas akts

Uz trīs caurauklotām un aizzīmogatām lapām

2020. gada 20. novembrī

Dārziņu iela 21, Ludza, Ludzas nov.

(akta sastādīšanas vieta)

68010010395

(zemes vienības kadastra apzīmējums)

Mērnīeks Anda Gaile (sertifikāta Nr. AB0023, derīgs no 2010. gada 27. maija līdz 2025. gada 26. maijam) apvidū noteica robežu zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 68010010395 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 2453. punktu (2013. gada 16. aprīļa MK rīkojums Nr. 158 "Grozījumi 2010. gada 31. maija MK rīkojumā Nr. 297").

Mērnīeks uz robežu noteikšanu uzaicināja šādas personas

| Zemes vienības<br>kadastra apzīmējums     | Īpašnieka vai pilnvarotās personas<br>vārds, uzvārds | Uzaicinājuma veids<br>(datums) |
|-------------------------------------------|------------------------------------------------------|--------------------------------|
| 68010010395                               | LR Finanšu ministrija<br>Valsts Nekustamie Īpašumi   | Mutiski                        |
| 68010010295<br>68010010838<br>68010010841 | Ludzas novada pašvaldība                             | Vēstule (29.10.2020)           |

KOPIJA PAREIZA  
valdes locekle

Rīga, 20.11.2020.



# Robežu apraksts

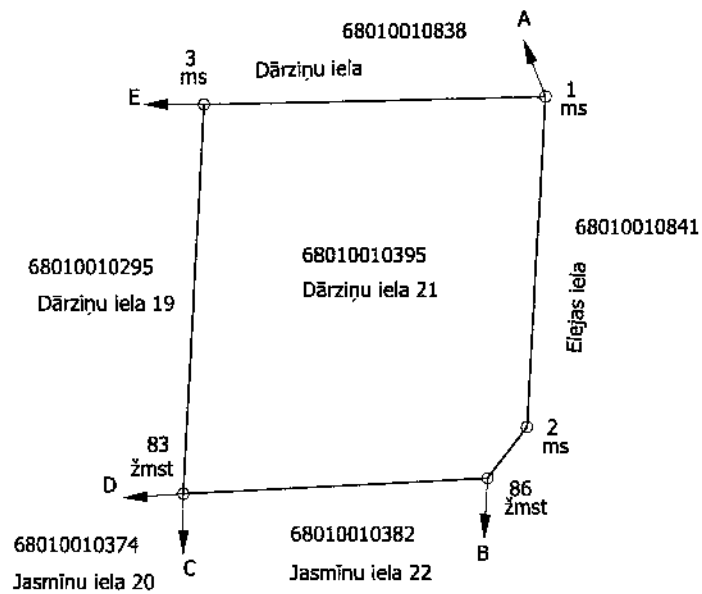
1 - 1 - pa sauszemes līnijām no robežzīmes uz robežzīmi

## Robežpunktu nostiprinājumi

ms - metāla stienis

žmst - žoga metāla stabs

## Robežu shēma



Iebildumi par robežas atrašanās vietu apvidū

Iebildumi nav.

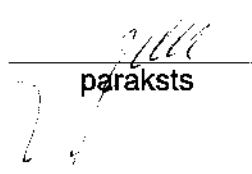
Ar parakstu apliecinu, ka:

- 1) robeža noteikta bezstrīdus kārtībā, atrašanās vieta dabā zināma un iebildumu nav;
- 2) līdz    .gada    .    . apņemos robežzīmēm Nr.    izveidot kupicas;
- 3) izcirtīšu robežstīgas šādos robežposmos    ,kā arī uzturēšu tīras    -metru  
platas robežstīgas uz sava īpašuma pusi no robežas, lai būtu nodrošināta redzamība  
starp robežzīmēm;
- 4) apņemos nodrošināt sava īpašuma robežzīmju saglabāšanu un nepieļaut to  
pārvietošanu vai iznīcināšanu.

| Zemes vienības<br>kadastra apzīmējums     | Īpašnieka vai pilnvarotās personas<br>vārds, uzvārds | Paraksts                                                                                       |
|-------------------------------------------|------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 68010010395                               | LR Finanšu ministrija<br>Valsts Nekustamie Īpašumi   |  /S. Kaļķe/ |
| 68010010295<br>68010010838<br>68010010841 | Ludzas novada pašvaldība                             | Neieradās                                                                                      |

Apliecinu, ka robeža noteikta atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada  
27.decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi".

Mēmiēks Anda Gaile

  
paraksts

Sanumurētas un caurauklotas

3 ( tuks ) lapa(s)

2018. 02. 20

A. Gaile

*[Signature]*



**LATVIJAS REPUBLIKA**  
**LUDZAS NOVADA PAŠVALDĪBA**

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

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

Ludzā

26.09.2025. Nr.3.1.1.9/2025/1923-N  
uz 25.09.2025. ar Nr.2/9-3/6763

VALSTS NEKUSTAMIE  
ĪPAŠUMI VAS  
Talejas ielā 1, Rīgā, LV-1026  
e-pasts: [vni@vni.lv](mailto:vni@vni.lv)

**Par informācijas sniegšanu**

Izskatot 25.09.2025. elektroniski parakstītu iesniegumu ar Nr.2/9-3/6763 (Ludzas novada pašvaldībā reģistrēts 25.09.2025. ar Nr.3.1.1.9/2025/3992-S), par nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 68010010925, kura sastāvā esošas zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 68010010395 Dārziņu ielā 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 informē, ka:

1) zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 68010010395 Dārziņu ielā 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 savrupmāju apbūves teritorija ( DzS1 );

2) uz zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 68010010395 Dārziņu ielā 2160, Ludza, Ludzas nov. neattiecas likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 21.panta otrajā daļā noteiktie ierobežojumi;

3) zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 68010010395 Dārziņu ielā 21, Ludza, Ludzas nov. neatrodas degradētā teritorijā;

4) nekustamam īpašumam ar kadastra numuru 68010010925 Dārziņu ielā 21, Ludza, Ludzas nov. ir nodrošināta piekļūšana no koplietošanas ielas.

Ludzas novada pašvaldības  
izpilddirektors

S.Jakovļevs

Kušners, 26475315

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

## Nekustamā īpašuma apsekošanas AKTS

*Dārziņu ielā 21, Ludza,  
Ludzas novadā*

*Dokumenta datums ir tā elektroniskās  
parakstīšanas datums*

Nekustamā īpašuma apsekošanas akts sastādīts par nekustamā īpašuma Dārziņu ielā 21, Ludzā, Ludzas novadā, kadastra numurs 6801 001 0925, sastāvā esošās zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 6801 001 0395 un būves ar kadastra apzīmējumu 6801 001 0395 001, apsekošanu.

Īpašuma tiesības valstij Finanšu ministrijas personā uz zemesgabalu (nekustamā īpašuma kadastra Nr. 6801 001 0395) Dārziņu ielā 2, Ludzā, Ludzas novadā (turpmāk – Zemesgabals) nostiprinātas Ludzas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 1000 0061 0342, lēmuma datums: 22.02.2021. Saskaņā ar Valsts zemes dienesta Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas datiem uz zemesgabala atrodas būve (citas, iepriekš neklasificētas, ēkas (būves kadastra apzīmējums 6801 001 0395 001)), kuras īpašumtiesības nav reģistrētas.

Tehniskais stāvoklis saskaņā ar veikto apsekošanu dabā – būve ((dārza māja) (kadastra apzīmējums 6801 001 0815 001)) kopumā raksturojams kā neapmierinošs (nolietojums apmēram 50%). Ēkas ārsienas veidotas no koka karkasa, apšūtas ar šķiedrcementa vai līdzīga tipa plāksnēm. Koka logi un durvis ir nolietoti, ar redzamām krāsas nolobīšanās, koksnes plaisāšanas un mitruma iedarbības pazīmēm. Jumta segums – šīfera loksnes, daļēji apaugušas ar sūnām, kas liecina par ilgstošu ekspluatāciju. Ēkas sienas, logu un durvju ailes ir apaugušas ar vītenaugiem, kas liecina, ka būve ilgstoši nav izmantota un nav kopta. Teritorija ir aizaugusi ar krūmiem un nezālēm. Būves iekšpuses tehniskais stāvoklis netika izvērtēts, jo durvis bija slēgtas un piekļuve telpām nebija iespējama.

Padziļinātai būves tehniskā stāvokļa izvērtēšanai nepieciešama speciālista (inženiera) apsekošana.

Akts sagatavots uz 1 (vienas) lapas, tam pielikumā pievienota foto fiksācija uz 2 (divām) lapām. Akts ir sagatavots elektroniska dokumenta veidā un parakstīts ar drošu elektronisko parakstu.

***Pielikumā:*** foto fiksācijas uz 2 (divām) lapām.

Sagatavoja:

VAS “Valsts nekustamie īpašumi”  
nekustamā īpašuma apsaimniekošanas daļas  
stratēģiski nozīmīgu objektu apsaimniekošanas sektora  
nekustamā īpašuma pārvaldniece

Inga Krumpāne  
(paraksts\*)

**Nekustamā īpašuma (nekustamā īpašuma kadastra Nr. 6801 001 0925), sastāvā  
esošās zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 6801 001 0395 un  
būves ar kadastra apzīmējumu 6801 001 0395 001 –  
Dārziņu ielā 21, Ludzā, Ludzas novadā,  
10.10.2025. foto fiksācija**



Attēls Nr.1



Attēls Nr.2



Attēls Nr.3



Attēls Nr.4



Attēls Nr.5



Attēls Nr.6



Attēls Nr.7



Attēls Nr.8



Attēls Nr.9



Attēls Nr.10



Attēls Nr.11



Attēls Nr.12



## Valsts zemes dienests

### KURZEMES REĢIONĀLĀ PĀRVALDE

Graudu iela 27/29, Liepāja, LV-3401, tālr. 63489440, e-pasts kurzeme@vzd.gov.lv, www.vzd.gov.lv

29.04.2025.      Nr. 9-01/1466575-2/1

**VAS “Valsts nekustamie īpašumi”**

Reģistrācijas numurs: 40003294758

vni@vni.lv

#### *Par informācijas sniegšanu*

Valsts zemes dienestā (turpmāk – Dienests) 2025.gada 16.aprīlī saņemts Jūsu 2025.gada 16.aprīļa iesniegums Nr. 4306152 (turpmāk – Iesniegums), kurā lūgts sniegt Dienesta rīcībā esošu jebkādu informāciju par būvi ar kadastra apzīmējumu 68010010395001, kas reģistrēta uz Finanšu ministrijas īpašumā esoša nekustama īpašuma, kadastra numurs 68010010925, sastāvā esošas zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 68010010395, lai VAS “Valsts nekustamie īpašumi” noteiktu tālāko rīcību ar zemesgabalu.

Atbildot uz Iesniegumu, Dienesta Kurzemes reģionālā pārvalde (turpmāk – reģionālā pārvalde), izvērtējot tās rīcībā esošo informāciju un dokumentus, konstatē:

Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēts nekustamais īpašums, kadastra numurs 68010010925, ar adresi: Dārziņu iela 21, Ludza, Ludzas novads, kā minētā īpašuma īpašnieks reģistrēta Finanšu ministrija.

Uz īpašuma sastāvā esošās zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 68010010395 reģistrēta būve ar kadastra apzīmējumu 68010010395001 (dārza mājiņa) ar statusu – *pirmsreģistrēta apvidū esoša būve*.

Dienesta rīcībā nav dokumentu par būves ar kadastra apzīmējumu 68010010395001 piederību.

Kadastra daļas vadītāja

I.Špāka-Astiča

Bistere 63480025

[Inese.Bistere@vzd.gov.lv](mailto:Inese.Bistere@vzd.gov.lv)



Valsts zemes dienests

## Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

### Īpašums

| Kadastra numurs | Nosaukums | Platība   | Zemesgrāmatas nodalījuma numurs | Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs | Administratīvā teritorija |
|-----------------|-----------|-----------|---------------------------------|--------------------------------------|---------------------------|
| 68010010925     | -         | 0.0571 ha | 100000610342                    | -                                    | Ludza, Ludzas novads      |

### Kadastrālās vērtības

| Vērtības veids                            | Vērtība (EUR) | Vērtības noteikšanas datums | Piezīmes                                                                                                                                                                   |
|-------------------------------------------|---------------|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fiskālā kadastrālā vērtība                | 734           | 23.09.2025                  | Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu                                                                                                              |
| Universālā kadastrālā vērtība             | 1734          | 22.09.2025                  | Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)                                                                                     |
| Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā    | 734           | 23.09.2025                  | 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 | 1734          | 22.09.2025                  | 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                                       |
|---------------------|-----------------------------------------------|----------------------------------------------|
| 68010010395         | 1/1                                           | Dārziņu iela 21, Ludza, Ludzas nov., LV-5701 |

|                                                |                     |
|------------------------------------------------|---------------------|
| Nekustamā īpašuma objekta platība:             | 0.0571              |
| Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība: | ha                  |
| Statuss:                                       | nekustamais īpašums |
| Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:    | -                   |

### Kadastrālās vērtības

| Vērtības veids                | Vērtība (EUR) | Vērtības noteikšanas datums | Piezīmes                                                                               |
|-------------------------------|---------------|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| Fiskālā kadastrālā vērtība    | 393           | 01.01.2025                  | Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu                          |
| Universālā kadastrālā vērtība | 640           | 01.01.2025                  | Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8) |

### Būves, kas atrodas uz zemes vienības

| Kadastra apzīmējums | Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas | Adrese                                       | Nosaukums                            |
|---------------------|-----------------------------------------------|----------------------------------------------|--------------------------------------|
| 68010010395001      | 1/1                                           | Dārziņu iela 21, Ludza, Ludzas nov., LV-5701 | Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas |

### Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

|                                                    |        |
|----------------------------------------------------|--------|
| Platība:                                           | 0.0571 |
| 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:      | 0.0571 |
| Zemes zem ceļiem platība:    | 0.0000 |
| Pārējās zemes platība:       | 0.0000 |

**Lietošanas mērķi**

| Mērķis                            | Kods | Platība | Platības mērvienība |
|-----------------------------------|------|---------|---------------------|
| Individuālo dzīvojamo māju apbūve | 0601 | 0.0571  | ha                  |

**Apgrūtinājumi**

| Nr. | Reģistrācijas datums | Tips       | Apraksts  | Platība | Mērv. |
|-----|----------------------|------------|-----------|---------|-------|
| -   | 01.02.2025           | 7316120300 | pierobeža | 0.0571  | ha    |

**Mērniecība**

| Mērniecības metode | Mērnieks   | Uzmērīšanas datums |
|--------------------|------------|--------------------|
| uzmērīts LKS-92TM  | Anda Gaile | 20.11.2020         |

**Būves**

| Kadastra apzīmējums | Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas | Adrese                                       | Nosaukums                            |
|---------------------|-----------------------------------------------|----------------------------------------------|--------------------------------------|
| 68010010395001      | 1/1                                           | Dārziņu iela 21, Ludza, Ludzas nov., LV-5701 | Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas |

|                                                             |                                                                                                                |
|-------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):                  | 34.2                                                                                                           |
| Galvenais lietošanas veids:                                 | 1274 - Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas                                                                    |
| Būves tips:                                                 | 12740201 - Kūtis ar kopējo platību līdz 60 m2 (ieskaitot), saimniecības ēkas, pagrabī un sabiedriskās tualetes |
| Uzbūvēšanas gads:                                           | -                                                                                                              |
| Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):                         | -                                                                                                              |
| Ēkas apsekošanas datums:                                    | 28.07.2025                                                                                                     |
| Reģistrētie dati nav izmantojami ierakstīšanai zemesgrāmatā |                                                                                                                |

**Kadastrālās vērtības**

| Vērtības veids                | Vērtība (EUR) | Vērtības noteikšanas datums | Piezīmes                                                                               |
|-------------------------------|---------------|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| Fiskālā kadastrālā vērtība    | 341           | 23.09.2025                  | Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu                          |
| Universālā kadastrālā vērtība | 1094          | 22.09.2025                  | Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8) |

**Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem**

|                                           |      |
|-------------------------------------------|------|
| Kopējā platība (kv.m.):                   | 34.2 |
| Lietderīgā platība (kv.m.):               | 34.2 |
| Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):          | 0    |
| Dzīvokļu platība (kv.m.):                 | 0    |
| Dzīvojamā platība (kv.m.):                | 0    |
| Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):      | 0    |
| Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):         | 0    |
| Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):        | 34.2 |
| Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):    | 34.2 |
| Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):      | 0    |
| Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.): | 0    |
| Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):  | 0    |

|                                        |   |
|----------------------------------------|---|
| Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.): | 0 |
|----------------------------------------|---|

**Būves kadastrālā uzmērīšana**

|                                 |                                            |
|---------------------------------|--------------------------------------------|
| Telpu grupu skaits:             | 1                                          |
| Virszemes stāvu skaits:         | 2                                          |
| Pazemes stāvu skaits:           | 0                                          |
| Nolietojums:                    | V1 - Jauna ēka ļoti labā tehniskā stāvoklī |
| Nolietojuma noteikšanas datums: | 22.09.2025                                 |

**Telpu grupas**

|                            |               |
|----------------------------|---------------|
| <b>Kadastra apzīmējums</b> | <b>Adrese</b> |
| 68010010395001001          | -             |

|                                                             |                                                  |
|-------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| 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:                                               | 2                                                |
| Ēkas apsekošanas datums:                                    | 28.07.2025                                       |
| Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):            | -                                                |

**Kadastrālās vērtības**

| Vērtības veids                | Vērtība (EUR) | Vērtības noteikšanas datums | Piezīmes                                                                               |
|-------------------------------|---------------|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| Fiskālā kadastrālā vērtība    | 341           | 23.09.2025                  | Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu                          |
| Universālā kadastrālā vērtība | 1094          | 22.09.2025                  | Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8) |

**Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem**

|                                           |      |
|-------------------------------------------|------|
| Kopējā platība (kv.m.):                   | 34.2 |
| Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):          | 0    |
| Dzīvokļu platība (kv.m.):                 | 0    |
| Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):       | 0    |
| Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):      | 0    |
| Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):         | 0    |
| Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):        | 34.2 |
| Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):    | 34.2 |
| Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):      | 0    |
| Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.): | 0    |
| Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):  | 0    |
| Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):    | 0    |

**Telpas**

| Telpas numurs telpu grupā | Nosaukums | Telpas veids          | Stāvs | Augstums (m) | Mazākais augstums (m) | Lielākais augstums (m) | Platība (kv.m.) | Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i) |
|---------------------------|-----------|-----------------------|-------|--------------|-----------------------|------------------------|-----------------|------------------------------------|
| 1                         | Iekštelpa | Nedzīvojamā iekštelpa | 1     | 3.0          | 3.0                   | 3.0                    | 17.1            | -                                  |
| 2                         | Iekštelpa | Nedzīvojamā iekštelpa | 2     | 3.0          | 3.0                   | 3.0                    | 17.1            | -                                  |

**Būves apjoma rādītāji**

| Apjoma rādītāja veids | Apjoma rādītāja nosaukums | Apjoms un mērvienība       | Tipa/elementa kods | Tipa/elementa nosaukums |
|-----------------------|---------------------------|----------------------------|--------------------|-------------------------|
| Apbūves laukums       | -                         | 34.2 apbūves laukuma kv.m. | -                  | -                       |
| Būvtilpums            | -                         | 188.0 kub.m.               | -                  | -                       |

**Dokumenti**

| Dokumenta veids                                                                          | Izdošanas datums | Izdošanas nr. | Izdevējietāde                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|---------------|-------------------------------|
| Akts par Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēto datu labošanu | 01.10.2025       | 11-09-L/5155  | Valsts zemes dienests         |
| Ēkas datu deklarācija                                                                    | 28.07.2025       | -             | Ludzas novada pašvaldība      |
| Pašvaldības vai valsts iestādes izziņa                                                   | 16.07.2025       | 2/6-1/4906    | Valsts nekustamie īpašumi VAS |

#### Īpašnieki

| Personas kods / reģ. nr. | Vārds, uzvārds / Nosaukums | Domājamās daļas | Personas statuss | Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz. | Adrese                       |
|--------------------------|----------------------------|-----------------|------------------|------------------------------------|------------------------------|
| 90000014724              | Finanšu ministrija         | 1/1             | valsts           | 68010010925                        | Smilšu iela 1, Rīga, LV-1050 |

#### Zemesgrāmata

| Nosaukums                    | Lēmuma datums | Lēmuma pamatojums |
|------------------------------|---------------|-------------------|
| Ludzas pilsētas zemesgrāmata | 22.02.2021    | -                 |

#### Dokumenti

| Dokumenta veids                                                     | Izdošanas datums | Izdošanas nr. | Izdevējietāde                                       |
|---------------------------------------------------------------------|------------------|---------------|-----------------------------------------------------|
| Ēkas datu deklarācija                                               | 28.07.2025       | -             | Ludzas novada pašvaldība                            |
| Pašvaldības vai valsts iestādes izziņa                              | 16.07.2025       | 2/6-1/4906    | Valsts nekustamie īpašumi VAS                       |
| Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju | 01.12.2020       | -             | Valsts nekustamie īpašumi VAS; p.p. Kaļķe Skaidrite |
| Robežu apsekošanas un atjaunošanas akts                             | 20.11.2020       | -             | Sertificēts mērnieks Gaile Anda                     |
| Robežas noteikšanas akts                                            | 20.11.2020       | -             | Sertificēts mērnieks Gaile Anda                     |
| Zemes robežu plāns                                                  | 20.11.2020       | -             | Sertificēts mērnieks Gaile Anda                     |
| Apgrūtinājumu plāns                                                 | 20.11.2020       | -             | Sertificēts mērnieks Gaile Anda                     |
| Situācijas plāns                                                    | 20.11.2020       | -             | Sertificēts mērnieks Gaile Anda                     |
| 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                                   |

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