

2025.gada 11.decembris.

Atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas
Ludzas novadā, Ludzas pilsētā, Liepājas ielā 5B,
tirgus vērtību atbilstoši
Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem

VAS Valsts nekustamie īpašumi

Cienījamās kundzes!
Augsti godātie kungļi!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 6801 003 0181, kas atrodas **Ludzas novadā, Ludzas pilsētā, Liepājas ielā 5B**, ir reģistrēts Ludzas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000848437 un sastāv no apbūvētas zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 6801 003 0182 un kopējo platību 73m² un būves (garāžas) ar kadastra apzīmējumu 6801 003 0182 001 un kopējo platību 42.1 m² (turpmāk tekstā vērtēšanas „Objekts”) novērtēšanu.

Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā īpašuma tirgus vērtību atbilstoši Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem un Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 prasībām.

Atzinums paredzēts iesniegšanai **VAS Valsts nekustamie īpašumi** un nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

Mūsu viedoklis balstās uz vērtētāju zināšanām par nekustamā īpašuma tirgu, pieejamo informāciju par vērtēšanas objektu un prasmī analizēt nekustamā īpašuma tirgus notikumus. Turpmāk minētā vērtība ir vērtētāju labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem, kā arī punktā 5.1 minētajiem pamatpieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem.

Darām Jums zināmu SIA “INTERBALTIJA” atzinumu, ka nekustamā īpašuma, kas atrodas **Ludzas novadā, Ludzas pilsētā, Liepājas ielā 5B**, 2025.gada 25.novembrī* visvairāk iespējamā tirgus vērtība atbilstoši Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem ir

3 400 (trīs tūkstoši četri simti) **eiro**

ar pārdošanas laiku un vērtējuma derīguma termiņu **12**(divpadsmit) **mēneši**.

Aprēķinātā tirgus vērtība balstās uz ēku un zemes kopējās platības 1ha nosacīto cenu, abas iegūtās vērtības nevar tikt izmantotas atsevišķi, tās ir tikai vērtēšanas procesa sastāvdaļas.

Zemes vienības kā brīva no apbūves un citiem uzlabojumiem nosacītā tirgus vērtība ir **120 EUR**.

Ar zemes gabalu saistīto ēku, ietverot ekspluatācijai nepieciešamos pārējos zemes gabalā esošus uzlabojumus, ņemot vērā to tehnisko stāvokli nosacītā tirgus vērtība ir **3 280 EUR**.

*** - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.**

Noteiktā tirgus vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja nekustamā īpašuma lietošana nav ierobežota ar atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā, vai vērtējamā īpašuma sastāva izmaiņu gadījumā, kā arī izmantošanas mērķa maiņas gadījumā, izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām tirgus vērtību izmaiņām, kas var notikt ārēju apstākļu ietekmes rezultātā.

Ar cieņu

Arnis Zeilis,
Valdes loceklis

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

SATURS

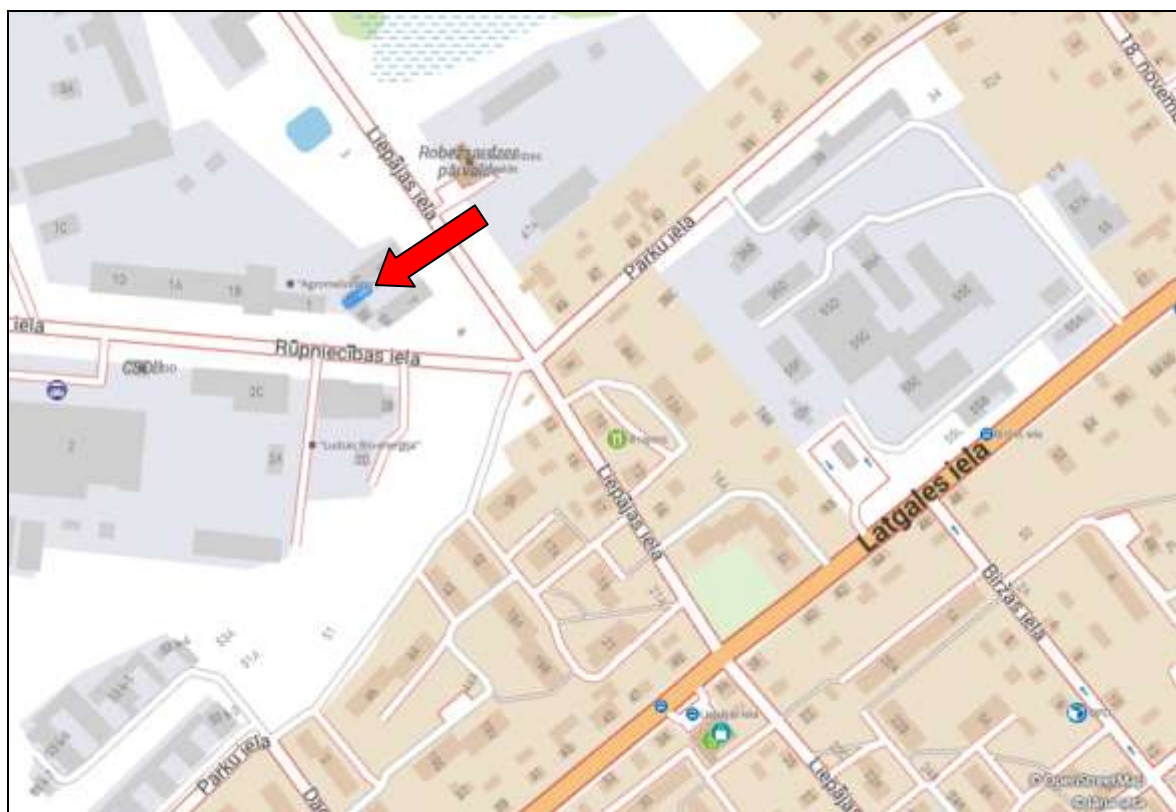
1. Vispārējā informācija
 - 1.1 Vērtējamais īpašums
 - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
 - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
 - 1.4 Vērtēšanas datums
 - 1.5 Vērtēšanas mērķis
 - 1.6 Īpašumtiesības
 - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.8 Pašreizējā izmantošana
 - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu
 - 1.10 Labākais izmantošanas veids
 - 1.11 Vērtējumā izmantotā informācija
 - 1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi
 - 1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi
 - 1.14 Citi izdarītie pieņēmumi
2. Vērtējamā īpašuma novietojuma atzīme kartē
3. Fotoattēli
4. Vērtējamā īpašuma raksturojums
 - 4.1 Atršanās vieta
 - 4.2 Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 6801 003 0182 apraksts
 - 4.2.1 Zemes vienības pieejamība, uzlabojumi pie zemes vienības, autotransporta plūsmas gar zemes vienību
 - 4.2.2 Zemes vienības konfigurācija un reljefs
 - 4.2.3 Zemes vienības uzlabojumi
 - 4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums
 - 4.3 Būves (garāžas) ar kadastra apzīmējumu 6801 003 0182 001 apraksts
5. Īpašuma vērtējums
 - 5.1 Vērtējuma pamatojums
 - 5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids
 - 5.3 Nekustamā īpašuma tirgus daļas, kurā ietilpst vērtēšanas objekts, raksturojums/analīze
 - 5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori
 - 5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins
 - 5.5.1 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju
 - 5.5.2 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins izmantojot izmaksu pieeju
 - 5.5.3 Iegūto rezultātu saskaņošana un apkopojums
 - 5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas
 - 5.7 Neatkarības apliecinājums
 - 5.8 Kopsavilkums
6. Pielikumi

1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

1.1 Vērtējamais īpašums	Nekustamais īpašums, kas atrodas Ludzas novadā, Ludzas pilsētā, Liepājas ielā 5B.
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	VAS Valsts nekustamie īpašumi.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta tirgus vērtību vērtēšanas datumā, atbilstoši Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem.
1.4 Vērtēšanas datums	2025.gada 25.novembris.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam Atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma vērtību atbilstoši Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem un Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 prasībām. Atzinums paredzēts iesniegšanai VAS Valsts nekustamie īpašumi.
1.6 Īpašumtiesības	Latvijas valsts, Finanšu ministrijas, reģistrācijas numurs 90000014724, personā. Pamats: 2024.gada 30.aprīļa uzziņa par nekustamo īpašumu Nr.38-2/9-3/1302. Pamats būvju pievienošanai: 2025.gada 24.marta Rīgas pilsētas tiesas spriedums lietā Nr.C771731924 (lietvedības Nr. C-07763-25/7).
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6801 003 0182 un kopējo platību 73 m². Būve (garāža) ar kadastra apzīmējumu 6801 003 0182 001 un kopējo platību 42.1m².
1.8 Pašreizējā izmantošana	Garāža ar zemes vienību.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Tehniskās apbūves teritorija. Teritorija, kurā ierīko centralizētas ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmas (TIN16)
1.10 Labākais izmantošanas veids	Garāža ar zemes vienību.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	Ludzas pilsētas zemesgrāmatas nodaļuma Nr.100000848437 noraksta datorizdruka. Zemes robežu plāna kopija. Situācijas plāna kopija. Apgrūtinājumu plāna kopija. Valsts zemes dienesta ēkas kadastrālas uzmērīšanas lieta (kadastra apzīmējumu 68010030182001). 2025.gada 19.augusta LR Ludzas novada pašvaldības izziņa Nr.3.5.12/2025/41 par būves galveno lietošanas veidu ēkai ar kadastra apzīmējumu 68010030182001. 2025.gada 08.septembra LR Ludzas novada pašvaldības uzziņa Nr.3.1.1.9/2025/1771-N par informācijas sniegšanu. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas. VZD Kartes skata izdruka.
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	Apgrūtinājuma plānā izdarīta atzīme: - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektronisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem – 0.0001 ha; - pierobeža – 0.0073 ha. VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas izdarīta atzīme-pierobeža – 0.0073 ha. Objekts atrodas teritorijā ar īpašiem noteikumiem (pēc www.geolatvija.lv datiem teritorija, kurā ierīko centralizētas ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmas (TIN16), skat. Skaidrojums 4.lappusē).
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Nav ziņu.
1.14 Citi izdarītie pieņēmumi	- vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

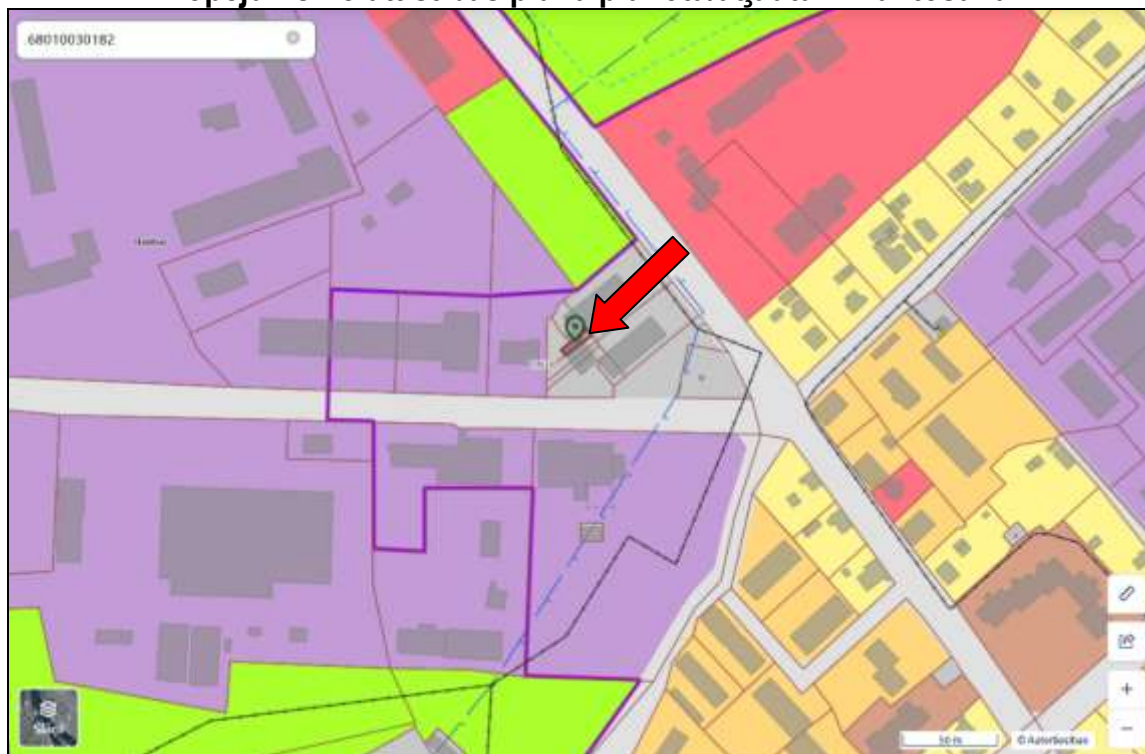
Novietojums



Informācijas avots: <https://balticmaps.eu/lv>

Nekustamā īpašuma Ludzas novadā, Ludzas pilsētā, Liepājas ielā 5B tirgus vērtības noteikšana

Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



Funkcionālais zonējums un Teritorijas ar īpašiem noteikumiem

- Tehniskās apbūves teritorija
- Teritorija, kurā ierīko centralizētas ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmas (TIN16)

Apgrūtinātās teritorijas

- Pierobeža

2.2.6.TERITORIJA, KURĀ IERĪKO CENTRALIZĒTAS ŪDENSAPGĀDES UN KANALIZĀCIJAS SISTĒMAS (TIN16)

Grafiskās daļa kartē attēlotajā "Teritorijā, kurā ierīko centralizētas ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmas" (TIN16) jaunbūvējamu vai pārbūvējamu ēku pieslēdz centralizētas kanalizācijas sistēmai, ja tā atrodas normatīvajos aktos, kas nosaka vispārīgās prasības vietējās pašvaldības teritorijas plānošanai un apbūvei, noteiktā funkcionālajā zonā, kurā paredz obligātu centralizētu ūdensapgādi un kanalizāciju.

Ēkas pieslēgšana centralizētās ūdensapgādes un centralizētās kanalizācijas sistēmām ir obligāta zemes vienībām dzīvojamās un publiskās apbūves būvniecības gadījumā, ja blakus esošajā ielā vai blakus esošā zemes vienībā atrodas centralizētās ūdensapgādes un kanalizācijas tīkli un līdz zemes vienības robežai izbūvēts ūdensvada vai kanalizācijas pievads.

Ūdensapgādes un kanalizācijas risinājumu plāno, ņemot vērā esošo situāciju, piemēram, reljefu un tehniski ekonomiskos aprēķinus. Gadījumos, kad ēkas pieslēgšana centralizētajiem tīkliem ir ekonomiski un tehniski nepamatota, atļauts izbūvēt decentralizētās sistēmas, iesniedzot pašvaldībai pamatojumu un saņemot tā saskaņojumu.

Informācijas avots: <https://geolativija.lv/geo/tapis#>

3.FOTOATTĒLI

		
Liepājas iela	Piebraucamais ceļš	Teritorija
		
Teritorija	Garāža (68010030182001)	Vārti
		
Garāžas iekštelpa	Garāžas iekštelpa	Elektrības skaitītājs
		
Teritorija	Garāža (68010030182001)	

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrāšanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Ludzas novadā, Ludzas pilsētā, kvartālā, ko veido Rūpniecības iela un Liepājas iela.

Līdz Ludzas pilsētas centram ir aptuveni 1.72 km jeb 2 min brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz Ludzas pilsētas centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu maršruti. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas uz Latgales ielas. Līdz tuvākai dzelzceļa stacijai "Ludza" ir aptuveni 1.98 km.

	Teicams	Labs	Vidējs	Vājš	Slikts
Iedzīvotāju nodarbinātība -			X		
Darba vietu pieejamība-			X		
Iepirkšanās vietu pieejamība-			X		
Skolu pieejamība-			X		
Sabiedriskā transporta pieejamība-			X		
Atpūtas vietu pieejamība-			X		
Labiekārtojuma atbilstība-			X		
Tuvāko īpašumu atbilstība apskatāma īpašuma tipam-			X		
Kaitīgo apstākļu iedarbība (maza=teicams)-			X		
Drošība-			X		
Īpašumu izskats-			X		
Tirgus pievilcība-			X		

Kopumā vērtēšanas Objekta novietojums Ludzas novadā, Ludzas pilsētā uzskatāms par apmierinošu.

4.2 Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 6801 003 0182 apraksts

Vērtējamā nekustamā īpašuma sastāvā ietilpst apbūvēta zemes vienība ar kopējo platību 73 m².

4.2.1 Zemes vienības pieejamība, uzlabojumi pie zemes vienības, autotransporta un gājēju plūsmas gar zemes vienību

Piebraukšana zemes vienībai pa Liepājas ielu, kas klāta ar labas kvalitātes asfaltbetona ceļu segumu. Piebraukšana līdz vērtējamai zemes vienībai ir pāri zemes gabalam ar kadastra apzīmējumu 68010030143, tajā VZD ir iezīmēts servitūta ceļš, taču tas ir līdz blakus esošam īpašumam ar kadastra apzīmējumu 6801 003 0255, līdz ar ko tiek pieņemts, ka piebraukšana līdz vērtējamam Objektam ir ērta, taču juridiski nav sakārtota. Autotransporta plūsma un gājēju kustība Liepājas ielā ir samērā intensīva.

4.2.2 Zemes vienības konfigurācija un reljefs

Zemes vienībai plānā ir taisnstūra forma, ar līdzenu reljefu. Zemes vienības konfigurācija un reljefs ir piemērots garāžas ēku uzturēšanai.

4.2.3 Zemes vienības uzlabojumi

Zemes vienības lielāko daļu aizņem piebraucamais ceļš, ēkas. Vērtējamais nekustamais īpašums no blakus zemes vienībām nav norobežots ar žogu.

4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	X	
Siltumapgāde	-	-
Ūdensapgāde	-	-
Kanalizācija	-	-
Gāzes apgāde	-	-
Citas izbūves/tīkli	-	-

4.3 Būves (garāžas) ar kadastra apzīmējumu 6801 003 0182 001 apraksts

Ēkas būvēta 1980.gadā. Eksploatācijas pieņemšanas laiks VZD nav norādīts. Ēkas tehniskais stāvoklis kopumā tiek pieņemts kā neapmierinošs (jāmaina jumts un jāatjauno ārsienu apdare). Apsekošanas laikā konstatēts, ka būve netiek lietota. Ēkas ārpusē un iekšpusē var redzēt, ka mitruma ietekmes dēļ ārsienām, logam un jumtam ir bojājumi.

Ēkas tehniskie parametri:

Apbūves laukums, m ²	49.4
Tilpums, m ³	197
Nolietojums	V3- ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī
Kopējā telpu platība, m ²	42.1

Būves nolietojuma korekcijas koeficients

Nr.p.k.	Nolietojuma grupas kods	Būves nolietojums, %	Būves nolietojuma korekcijas koeficients	Kartē attēlotā informācija
1.	V1	0-12	1,0	
2.	V2	13-32	0,9	
3.	V3	33-52	0,7	*
4.	V4	53-84	0,4	**
5.	V5	85-100	0,0	**

Ēkas konstruktīvie pamatelementi un to tehniskais stāvoklis:

Konstruktīvais pamatelements	Konstruktīvais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Monolītais dzelzsbetons, betons (plātne, lentveida)	Apmierinošs
Ārsienas un nesošās starpsiena	Ķieģeļu mūris 1,5 līdz 2,5 ķieģeļu biezumā, ķieģeļu mūris 1 ķieģeļa biezumā	Neapmierinošs
Nenesošās starpsienas	Ķieģeļu mūris	Apmierinošs
Starpstāvu pārsegums	-	-
Ārsienu ārējā apdare	Ķieģeļu mūris	Neapmierinošs
Jumta konstrukcija	Dzelzsbetons	Apmierinošs
Jumta segums	Ruberoīds	Neapmierinošs
Garāžas vārti	Metāla	Apmierinošs

Telpu iekšējā apdare:

Konstruktīvais pamatelements	Tehniskais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Grīdas	Betona	Apmierinošs
Sienas	Bez apdares	Apmierinošs
Griesti	Bez apdares	Apmierinošs

Vērtējamā īpašumā sanitārtehnisko ierīču nav.

Inženierkomunikāciju raksturojums:

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	X	
Siltumapgāde	-	-
Ūdensapgāde	-	-
Kanalizācija	-	-
Gāzes apgāde	-	-
Vājstrāvas tīkli	-	-
Vēdināšana	-	-
Citi uzlabojumi (signalizācija, gaisa kondicionēšana, teritorijas apgaismojums un laistīšanas sistēmas)	-	-

5. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

5.1 Vērtējuma pamatojums

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķins tiek veikts saskaņā ar Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 noteikto tirgus vērtības definīciju:

“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 rīkojas kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.”

Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē tiek lietotas trīs galvenās vērtēšanas pieejas:

- izmaksu pieeja;
- ieņēmumu pieeja;
- salīdzināmo darījumu pieeja.

Katrā konkrētā gadījumā iespējams izmantot visas pieejas, to kombinācijas (divas no tām; viena metode vairākos variantos) vai, izņēmuma gadījumos, vienu no tām. Vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtība tiek iegūta ar svērtās vērtības palīdzību, t.i. izvērtējot, cik lielā mērā ar katru pieeju aprēķinātais rezultāts atbilst tirgus situācijai.

Šo pieeju apraksts, pielietojuma īpatnības un vērtēšanas teorētiskās bāzes izklāsts sniegts turpmākajā tekstā p.5.5.

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķināšanai tika izmantota salīdzināmo darījumu pieeja un izmaksu pieejas, jo vērtētāju rīcībā ir pietiekams informācijas daudzums par nekustamā īpašuma tirgū pārdotiem un piedāvājumā esošiem līdzīgiem nekustamiem īpašumiem, kā arī celtniecības izmaksām.

Ieņēmumu pieeja netiek izmantota vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķinam, jo atbilstoši Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 p.4.2.3.3., lai nonāktu pie slēdziena par vērtību, vairākas pieejas un metodes ir izmantojamas tikai gadījumos, ja faktiskie vai novērojumu dati nav pietiekami.

Izmaksu pieeja zemes gabalu tirgus vērtības aprēķināšanai netiek pielietota.

Tirgus vērtības aprēķini un sagatavotais atzinums balstās uz sekojošiem pamatpieņēmumiem:

- pasūtītāja sniegtā dokumentācija un mutiskā informācija ir patiesa;
- pasūtītāja iesniegtajā zemes robežu plānā un zemesgrāmatā fiksētās platības un apraksti ir pareizi;
- vērtēšanas objekts var tikt pārdots un nepastāv nekādi apgrūtinājumi īpašuma tiesību maiņai;
- bez atzinumā aprakstītajiem, nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma vērtību;
- vērtēšanas objekts nav apķīlāts vai apgrūtināts ar jebkādiem citiem apgrūtinājumiem, izņemot vērtējuma atskaitē uzrādītos;
- vērtēšanas objekts tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam;

Tirgus vērtības aprēķinus ierobežojošie faktori:

- atzinuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim;
- vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti atzinumā, attiecas tikai uz konkrēto novērtējumu un nav lietojami ārpus konteksta;
- vērtēšanas objekta tehniskais stāvoklis tika apskatīts vizuāli uz vietas, tas netika pārbaudīts ar speciālām inženiertehniskām metodēm;
- nav paredzēta vērtētāja nepamatota atbildība par datu precizitāti attiecībā uz ziņām, plāniem, precizējumiem, izpētes materiāliem un citiem dokumentiem, kurus ir iesniedzis vērtējuma pasūtītājs;
- tirgus vērtība ir noteikta tikai uz ziņojumā minēto vērtējuma datumu, mēs neuzņemamies atbildību par ekonomiskajiem, juridiskajiem un fiziskajiem faktoriem, kas notikuši pēc vērtēšanas datuma;
- tirgus vērtība ir spēkā pie nosacījuma, ka īpašums nav apgrūtināts ar nomniekiem un citiem šāda veida apgrūtinājumiem, ja atzinumā nav atrunāts citādi;
- atzinuma teksts ir izmantojams tikai pilnā apjomā, bez rakstiskas autoru piekrišanas nevienam no ziņojuma daļām nedrīkst pavairot publiskai pieejamībai jebkādā veidā;
- atzinums ir veikts vadoties pēc Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 un vērtētāju profesionālās ētikas normām.

5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids

Saskaņā ar Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 īpašuma labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota.

Saskaņā ar spēkā esošo Ludzas pilsētas teritoriālo plānojumu, vērtējamais īpašums atrodas tehniskās apbūves teritorijā.

Nemot vērā apkārtējo apbūvi, ko veido garāžas ēkas, esošo apbūvi - garāža, tās tehnisko stāvokli un pašreizējo izmantošanu, kā arī tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids ir optimāla plānojuma un platības mūsdienu prasībām atbilstoša garāža.

Tirgus vērtības aprēķins tiek veikts atbilstoši labākajam izmantošanas veidam.

5.3 Nekustamā īpašuma tirgus daļas, kurā ietilpst vērtēšanas objekts, raksturojums/analīze

Ģeopolitisko risku pastiprināšanās un investīciju un privātā patēriņa kavēšanās mazina jau tā vājo iekšzemes kopprodukta (IKP) izaugsmi šogad, tomēr turpmākajos gados ekonomisko aktivitāti papildus stimulēs ieguldījumi aizsardzības kapacitātes stiprināšanā Latvijā un tirdzniecības partnervalstīs. Pārtikas un pakalpojumu cenu pieaugums Latvijā saglabājas paaugstināts, šogad nosakot straujāku inflācijas kāpumu, bet tuvākajos gados inflācija gaidāma mērenāka. Inflācija eirozonā ir mazinājusies un pašlaik ir aptuveni 2 % vidējā termiņa mērķa līmenī. Saskaņā ar jaunākajām Eiropas Centrālās bankas (ECB) prognozēm kopējā inflācija eirozonā 2025. gadā vidēji būs 2 %, 2026. gadā – 1.6 % un 2027. gadā – 2 %. Latvijas 2025. gada inflācijas prognoze ir palielināta līdz 3.4 %, ko nosaka straujāks, nekā iepriekš prognozēts, pārtikas un pakalpojumu cenu kāpums. Turpmākajos gados inflācija tiek prognozēta nedaudz virs 2 % (2026. gadā – 2.1 % un 2027. gadā – 2.8 %). Pārtikas cenas Latvijā gada sākumā kāpušas ļoti strauji (pirmajos četros mēnešos par 6.1 % salīdzinājumā ar 2024. gadu). To daļēji ietekmē cenu pieaugums globālajos izejvielu tirgos, tomēr pārtikas cenu kāpums Latvijā ir bijis straujāks nekā citviet. Vidējā termiņā tiek gaidītas nedaudz zemākas globālās energoresursu cenas; cenu kāpumu mazinās arī mērenāks darba algu kāpums. Bezdarbs saglabāsies tuvu 7 %, mazinoties vien prognožu perioda beigās. Algu kāpumu šā gada sākumā kavē sabiedriskā sektora algu fonda ierobežojumi. Tomēr negatīvo demogrāfisko pārmaiņu ietekmē mazinoties darbaspēka piedāvājumam, algu pieaugums vidējā termiņā saglabāsies noturīgs – aptuveni 6 %. Redzējums par IKP izaugsmi 2025. gadam ir pesimistiskāks nekā iepriekš publicētajās prognozēs, lēšot vairs tikai 1.2 % pieaugumu. Progress lielo investīciju projektu īstenošanā, aizsardzības izdevumu palielināšana, kā arī nenoteiktības mazināšanās tirdzniecības politikā veicinās ekonomisko aktivitāti turpmākajos gados. Tas ļauj IKP izaugsmes prognozi vidējam termiņam saglabāt tuvu iepriekš lēstajam: 2026. gadā – 2.8 % un 2027. gadā – 3.2 %. Fiskālā politika vidējā termiņā vērtējama kā stimulējoša, un budžeta deficīts prognozēts aptuveni 3 % no IKP (<https://www.bank.lv/darbibas-jomas/monetaras-politikas-istenosana/prognozes>).

Zemes kvalitāte, klimatiskie apstākļi, zemes vienības atrašanās vieta un infrastruktūras līmenis ir pamata faktori, kas ietekmē zemes izmantošanas veidu, intensitāti, tās piemērotību noteiktas saimnieciskās darbības veikšanai. Latvijā vidējais svērtais zemes kvalitātes novērtējums ir 38 balles, kas ņemot vērā Latvijas klimatiskos apstākļus, tiek uzskatīts par minimālo auglības līmeni attiecībā uz lauksaimniecībā izmantojamo zemi, lai varētu nodrošināt komerciāli dzīvotspējīgu lauksaimniecību. Augsnes kvalitāte pagastu administratīvo teritoriju griezumā stipri variē, un kopumā 57% Latvijas teritorijas augšnes auglības līmenis ir zemāks par 38 ballēm.

Ludzas novada nekustamā īpašuma tirgus 2025. gadā raksturojas ar zemām darījumu cenām, aktīvām pašvaldības izsolēm un stabili pieprasījumu pēc lauksaimniecības zemes. Dzīvokļu un privātmāju tirgus ir salīdzinoši neliels, bet zemes darījumi saglabājas kā dominējošais segments. Dzīvokļu un māju vērtība Ludzas novadā ir ievērojami zemāka nekā Vidzemē vai Pierīgā. Tas atspoguļo iedzīvotāju skaita samazināšanos un ierobežotu pieprasījumu. Mazās sākuma cenas rada iespējas investoriem iegādāties īpašumus ar mērķi tos atjaunot vai izmantot lauksaimniecībā. Zems pieprasījums un demogrāfiskās tendences nozīmē, ka īpašumu likviditāte ir ierobežota – īpašumu realizācija var prasīt ilgāku laiku.

Vērtētāji prognozē, ka tuvākajā gada laikā nekustamo īpašumu pārdevuma cenas būtiski nemainīsies.

Pēdējā gada laikā Ludzas pilsētā zemesgrāmatā ir reģistrēts aptuveni 51 darījums ar zemes un ēku īpašumiem, darījumi ar garāžas ēkām vai telpām notiek ļoti reti.

Pašlaik Ludzas pilsētā piedāvājumā ir tikai viena garāža – Jelgavas ielā 38A-242, kas ir 22,8kv m liela un atrodas kooperatīvā “Kosmoss”. Piedāvājuma orientējošā cena 4000EUR (ir elektrība, taču jāatjauno grīdas segums).



5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori

Tirgus vērtību ietekmējošie faktori	Tirgus vērtību ietekmē		
	Pozitīvi	Nenozīmīgi	Negatīvi
1. Īpašuma novietojums Ludzas pilsētas rajonā		X	
2. Īpašuma novietojums Ludzas pilsētas rajona daļā		X	
3. Piebraukšanas iespējas		X	
4. Zemes vienības lielums		X	
5. Zemes vienības konfigurācija		X	
6. Zemes vienības reljefs		X	
7. Teritorijas labiekārtojums		X	
8. Komunikāciju nodrošinājums		X	
9. Zemes vienības apgrūtinājumi un papildus izdevumi (sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.)		X	
10. Ēkas arhitektoniskais veidols		X	
11. Izmantoto celtniecības materiālu kvalitāte		X	
12. Ēkas tehniskais stāvoklis		X	
13. Ēkas lielums		X	
14. Ēkas telpu plānojums		X	
15. Atbilstība labākajam izmantošanas veidam		X	

5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins

Vērtēšanas Objekta tirgus vērtības aprēķins tiek veikts izmantojot salīdzināmo darījumu un izmaksu pieejas.

5.5.1 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju

Salīdzināmo darījumu pieejas pamatprincips ir vienkāršs: saprātīgs pircējs par nekustamo īpašumu nemaksās vairāk kā par kvalitātes un lietderības ziņā analoģu īpašumu. Pieejas praktiskā pielietošana ir saistīta ar informācijas par nekustamo īpašumu tirgū notikušiem darījumiem un piedāvājumā esošiem īpašumiem apkopošanu un analīzi. Vērtētāju uzdevums ir atlasīt no plašās informācijas pēc iespējas līdzīgākus nekustamos īpašumus, ar kuriem notikuši komerciāli darījumi salīdzinoši tuvu pagātnē vai arī kuri atrodas piedāvājumā vērtēšanas brīdī.

Lai izlīdzinātu atšķirības, izvēlēto salīdzināmo objektu cena ar koeficientu palīdzību tiek koriģēta ievērojot tirgus vērtību ietekmējošos faktorus – darījuma apstākļi, izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī, novietojums Ludzas pilsētas rajonā un Ludzas pilsētas rajona daļā, ēkas arhitektoniskais veidols, celtniecības materiālu kvalitāte, ēkas tehniskais stāvoklis, ēkas lielums, telpu plānojums, atbilstība labākajam izmantošanas veidam.

Korekcijas koeficienti k parāda katra tirgus vērtību ietekmējošā faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtēšanas objektu un salīdzināmo objektu.

Pievienotā aprēķinu tabula sniedz pārskatu par koriģējošiem lielumiem un palīdz noteikt galīgo vērtību pēc šīs pieejas.

Saskaņā ar Zemesgrāmatas datiem Ludzas novadā, Ludzas pilsētā darījumi ar vērtēšanas Objektam līdzīgu lietošanas mērķi pēdējā gada laikā ir notikuši reti, tāpēc aprēķinos tiek izmantoti darījumi citos novados, pagastos, pilsētās ar līdzīgu izmantošanas veidu un cenu līmeni.

Salīdzināmo objektu īss apraksts

Objekts Nr.1. (Ludza VNĪ-28 ID-1911642). Nekustamā īpašuma Ludzas novadā, Ludzas pilsētā, Baznīcas ielā sastāvs: ķieģeļu mūra garāža ar kopējo platību 29,3m², pagraba bedres nav. Ēka ir apmierinošā tehniskā stāvoklī, ar elektrību un krāsns apkuri. Zemes gabala platība ir 96 m². Īpašums pārdots 2024.gada jūlijā, pārdošanas cena bija 4000 EUR.



Objekts Nr.2. (Balvi VNĪ-2 ID-2111014). Nekustamā īpašuma Balvu novadā, Balvu pilsētā, Ezera ielā sastāvs: ķieģeļu mūra garāža ar kopējo platību 24,4m², pagraba bedres nav. Ēka ir apmierinošā tehniskā stāvoklī, ar elektrību. Zemes gabals īpašuma sastāvā neietelpst. Īpašums pārdots 2025.gada maijā, pārdošanas cena bija 2500 EUR.



Objekts Nr.3. (Krāslava VNĪ-2 ID-2232830). Nekustamā īpašuma Krāslavas novadā, Dagdas pilsētā, Asūnes ielā sastāvs: ķieģeļu mūra garāža ar kopējo platību 22,2m², pagraba bedres nav. Ēka ir apmierinošā tehniskā stāvoklī, ar elektrību. Zemes gabals īpašuma sastāvā neietelpst. Īpašums pārdots 2025.gada novembrī, pārdošanas cena bija 2200 EUR.



Vērtējamā nekustamā īpašuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojuma un tirgus vērtības aprēķina tabula

	Salīdzināmie objekti					
	Objekts Nr.1		Objekts Nr.2		Objekts Nr.3	
	Salīdzināmais Objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu ...					
Salīdzināmā objekta pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	4000		2500		2200	
Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošie faktori	Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojums un korigējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības					
A. ... darījuma apstākļi ir ...	Pārdevums	1.00	Pārdevums	1.00	Pārdevums	1.00
B. ... pārdošanas / piedāvājuma laiks ir ...	2024.gada jūlijs	1.00	2025.gada maijs	1.00	2025.gada novembris	1.00
C. ... īpašuma sastāvs ir ...	Zeme un apbūve	1.00	Apbūve bez zemes	1.05	Apbūve bez zemes	1.05
Salīdzināmā objekta korigētā pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	4000		2625		2310	
Zemes kopējā platība, m²	96		0		0	
Ēkas kopējā platība, m²	29.30		24.40		22.20	
Ēkas kopējās platības 1 m² pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	136.52		107.58		104.05	
Ēku 1 m² vidējās korigētās pārdošanas cenas aprēķins						
1. Novietojums novada daļā ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
2. Novietojums pilsētas rajona daļā ...	Labāks	0.85	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
3. Ēkas arhitektoniskais veidols ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
4. Izmantoto celtniecības materiālu kvalitāte ...	Līdzīga	1.00	Līdzīga	1.00	Līdzīga	1.00
5. Ēkas un telpu tehniskais stāvoklis ...	Labāks	0.80	Labāks	0.80	Labāks	0.80
6. Ēkas lielums ...	Mazāks	0.97	Mazāks	0.95	Mazāks	0.94
7. Ēkas telpu plānojums ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
8. Piebraukšanas iespējas ...	Līdzīgas	1.00	Līdzīgas	1.00	Līdzīgas	1.00
9. Zemes gabala lielums proporcionāli ēkas lielumam ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
10. Zemes gabala konfigurācija ...	Līdzīga	1.00	Līdzīga	1.00	Līdzīga	1.00
11. Attīstība labākam izmantošanas veidam ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
12. Teritorijas labiekārtojums ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
13. Komunikāciju nodrošinājums ...	Labāks	0.97	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
14. Apgrūtinājumi (sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.) ...	Līdzīgi	1.00	Līdzīgi	1.00	Līdzīgi	1.00
15. Palīgplatība (ārtelpas, pagraba telpas) ...	Līdzīga	1.00	Līdzīga	1.00	Līdzīga	1.00
Ēkas kopējās platības korigētā pārdošanas cena, EUR/m²	80.55		80.69		77.00	
Ēku kopējās platības 1 m² vidējā korigētā pārdošanas cena noapaļoti, EUR			79.4			
			Platība, m²		Aprēķinātā vērtība, EUR	
Vērtējamais zemes gabals			73		Iekļauta ēkas kvadrātmetra cenā	
Vērtējamā pamatceltne			42.10		3 343	
Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība noapaļoti, EUR			3 340			

Saskaņā ar Zemesgrāmatas datiem Ludzas novadā, Ludzas pilsētā (kā arī citās Latgales pilsētās) darījumi ar vērtēšanas Objektam līdzīgu lietošanas mērķi, kas nav apgrūtināti ar citai personai piederošu apbūvi jeb brīvi no apbūves, pēdējo 5 gadu laikā nav notikuši, tāpēc aprēķinos tiek izmantoti darījumi ar zemes īpašumiem, kas pārdoti ēku īpašniekiem (darījums starp VNĪ un ēkas īpašnieku) un atrodas citās pilsētās ar līdzīgu izmantošanas veidu un cenu līmeni.

Salīdzināmo objektu īss apraksts zemes gabalam

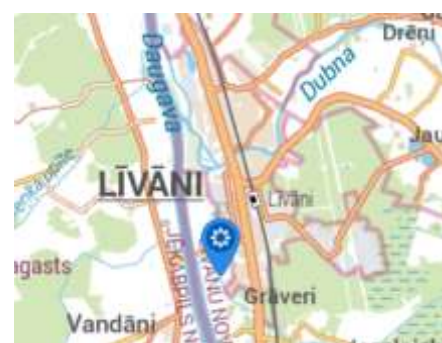
Objekts Nr.1. (Preiļi VNĪ-2 ID-19727720). Nekustamā īpašuma Preiļu novadā, Preiļu pilsētā, Celtnieku ielā sastāvs: apbūves uzturēšanai paredzēts apbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 74m². Uz darījuma brīdi zemes gabals bija apgrūtināts ar citai personai piederošu ēku (garāžu). Īpašums pārdots 2024.gada septembrī, pārdošanas cena bija 188 EUR jeb 2,54 EUR/m².



Objekts Nr.2. (Preiļi VNĪ-3 ID-1992722). Nekustamā īpašuma Preiļu novadā, Preiļu pilsētā, Celtnieku ielā sastāvs: apbūves uzturēšanai paredzēts apbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 70m². Uz darījuma brīdi zemes gabals bija apgrūtināts ar citai personai piederošu ēku (garāžu). Īpašums pārdots 2024.gada oktobrī, pārdošanas cena bija 176EUR jeb 2,51 EUR/m².



Objekts Nr.3. (Preiļi VNĪ-4 ID-2130131). Nekustamā īpašuma Līvānu novadā, Līvānu pilsētā, Zemgales ielā sastāvs: apbūves uzturēšanai paredzēts apbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 71m². Uz darījuma brīdi zemes gabals bija apgrūtināts ar citai personai piederošu ēku (garāžu). Īpašums pārdots 2025.gada maijā, pārdošanas cena bija 155EUR jeb 2,18 EUR/m².



Vērtējamā nekustamā īpašuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojuma un tirgus vērtības aprēķina tabula

	Salīdzināmie objekti					
	Objekts Nr.1		Objekts Nr.2		Objekts Nr.3	
	Salīdzināmais Objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu ...					
Salīdzināmā objekta pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	188		176		155	
Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošie faktori	Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojums un koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības					
A. ... darījuma apstākļi ir ...	Pārdevums	1.00	Pārdevums	1.00	Pārdevums	1.00
B. ... pārdošanas / piedāvājuma laiks ir ...	2024.gada septembris	1.00	2024.gada oktobris	1.00	2025.gada maijs	1.00
Salīdzināmā objekta koriģētā pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	188		176		155	
Salīdzināmā objekta kopējā platība, m²	74		70		71	
Salīdzināmā objekta kopējās platības 1 m² nosacītā pārdošanas cena, EUR/m²	2.54		2.51		2.18	
1. Zemes gabala novietojums novada daļā...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
2. Zemes gabala novietojums pilsētas daļā ...	Labāks	0.97	Labāks	0.97	Līdzīgs	1.00
3. Piebraukšanas iespējas ...	Līdzīgas	1.00	Līdzīgas	1.00	Līdzīgas	1.00
4. Zemes gabala lielums ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
5. Zemes gabala konfigurācija ...	Līdzīga	1.00	Līdzīga	1.00	Līdzīga	1.00
6. Zemes gabala reljefs ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
7. Teritorijas labiekārtojums ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
8. Komunikāciju nodrošinājums ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
9. Zemes gabala apgrūtinājumi (sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.) ...	Mazāki	0.70	Mazāki	0.70	Mazāki	0.70
10. Īpašuma attīstības potenciāls ...	Līdzīga	1.00	Līdzīga	1.00	Līdzīga	1.00
Kopējais korekcijas koeficients, %	-33		-33		-30	
Zemes gabala koriģētā pārdošanas cena, EUR/m²	1.70		1.68		1.53	
Zemes gabalu kopējās platības 1 m² vidējā koriģētā pārdošanas cena noapaļoti, EUR			1.60			
Vērtējamā zemes gabala kopējā platība, m²			73			
Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība noapaļoti, EUR			120			

5.5.2 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins izmantojot izmaksu pieeju

Izmaksu pieeja balstās uz ēku un būvju atjaunošanas pašreizējo izmaksas noteikšanu. Izmaksu pieejas aprēķina pamatā ir visu to izmaksu summa, kas nepieciešama, lai it kā no jauna radītu vērtējamam īpašumam līdzvērtīgu īpašumu vērtēšanas brīža situācijā. Ar izmaksu pieeju nekustamā īpašuma vērtība tiek noteikta kā brīva labākajam lietošanas veidam pieejama zemes gabala un uz tā esošās apbūves vērtības summa, rēķinoties ar visiem tās vērtību zudumiem vērtēšanas brīdī.

Saprātīgs pircējs par nekustamo īpašumu nemaksās vairāk, kā viņam izmaksātu jauna līdzvērtīga īpašuma uzbūvēšana. Nekustamā īpašuma izmaksu vērtību izsaka formula:

V īpašumam = V zemei + V apbūvei, kur

V apbūvei = V līdzvērtīgai jaunai apbūvei – apbūves vērtību zudumi

Atjaunošanas vērtība ir vērtējamās apbūves kopijas būvvērtība. Noteiktā vērtība tiek koriģēta lai atspoguļotu fizisko nolietojanos, funkcionālo novecošanu un konkrētā īpašuma saimniecisko stāvokli.

Vērtību pazeminošie faktori tika bāzēti uz konkrētā objekta telpu izpēti, vadoties no īpašuma atrašanās vietas un saimnieciskajiem apstākļiem. Iegūtajam rezultātam tiek pievienota zemes vērtība kopā ar īpašuma visiem papildus uzlabojumiem, kas veido nekustamā īpašuma kopējo vērtību.

Aizvietošanas izmaksas ir izmaksas, lai uzceltu ēku, kas gan nav identiska, bet piedāvā līdzīgu izmantojamību novērtējamam īpašumam. Izmaksu aprēķini tiek veikti pašreizējās cenās, nevis oriģinālcenās, tiek noteiktas tipiskās nevis faktiskās cenas.

Vērtības zudumi ir starpība starp ēku un būvju aizvietošanas izmaksām un tirgus vērtību, abus lielumus nosakot uz vērtēšanas datumu. Vērtības zudumi tiek definēti arī kā jebkura lietderības samazināšanās, kas noved pie īpašuma vērtības samazināšanās salīdzinot ar tā atražošanas vērtību.

Fiziskais nolietojums un funkcionālais novecojums var būt novēršami un nenovēršami, ārējie zudumi vienmēr ir novēršami.

Novēršamie vērtību zudumi ir fiziskais stāvoklis vai funkcionālais novecojums, kuru saprātīgam īpašniekam ir saimnieciski un ekonomiski lietderīgi izlabot vai novērst, līdz ar to tas parasti arī tiek izlabots un aizvietots.

Nenovēršamie vērtību zudumi ir fiziskā pasliktināšanās vai funkcionālā diskomforta elementi, kuri nevar tikt laboti, vai arī netiek laboti, jo izmaksas ir lielākas nekā īpašuma vērtības pieaugums.

Nekustamā īpašuma atjaunošanas vērtība ir gan izlietoto materiālu, gan projekta, gan plānojuma, gan veikto būvdarbu kvalitātes, gan nolietojuma ziņā vērtējamai apbūvei pilnīgi identiskas apbūves būvvērtība vērtēšanas brīža cenās.

Nekustamā īpašuma aizvietošanas vērtība ir zemes un vērtējamās apbūves būvvērtības summa, pie tam būvvērtība tiek formulēta vērtējamā brīža cenās pēc lietošanas lietderības līdzvērtīgai apbūvei, atbilstoši vērtēšanas brīža celtniecības prasībām un lietojamiem materiāliem.

Apbūves vērtējums tiek izdarīts ņemot vērā vidējās būvizmaksas vērtēšanas brīdī, kuras ietver tiešās (materiālu, darbaspēka un mehānismu izmantošana), netiešās (projektēšana, būvvieta izpēte, nodokļi) izmaksas un būvorganizācijas peļņu.

Nosakot vērtējamā objekta iespējamās būvizmaksas vērtētāji pieņem, ka apbūves vērtējums tiek izdarīts ņemot vērā vidējās būvizmaksas vērtēšanas brīdī.

Īpašuma vērtēšanā netiek veikts sīku būvkonstrukciju vērtību aprēķins (netiek sastādīta tāme), bet gan pieņemta visticamākā aprēķina pamatvienības vērtība konkrētajā vietā un situācijā.

Par aprēķina pamatvienību visbiežāk tiek pieņemta ēkas grīdas laukuma 1m^2 vai tilpuma 1m^3 . Šī vērtība iegūstama, rūpīgi analizējot jaunu plānojuma, konstruktīvā risinājuma un izlietoto materiālu ziņā līdzvērtīgu ēku celtniecības izmaksas.

Laika gaitā nekustamo īpašumu ietekmē un maina tā vērtību gan ārēji, no īpašuma neatkarīgi apstākļi, gan arī apbūves novecošanās procesi pašā īpašumā, kas visi kopā veido īpašuma vērtības zudumus (nolietojumu) vērtēšanas brīdī, salīdzinot ar jaunu īpašuma vērtību.

Parasti tiek pieņemts, ka zeme nenolietojas un tās vērtība laika gaitā nesamazinās.

Kopējā nekustamā īpašuma vērtības zudumu uz vērtēšanas brīdi veido:

- tehniskais jeb fiziskais vērtību zudums;
- funkcionālais vērtību zudums;
- ārēju apstākļu radīts vērtību zudums.

Īpašuma vērtību zudumi visbiežāk tiek izteikti procentu veidā attiecībā pret jaunu funkcionāli līdzvērtīgu īpašuma būvizmaksām, bet tie var tikt izteikti arī tajā naudas izteiksmē, kas raksturo ekonomiska rakstura zaudējumus, ko rada konkrētais nolietojuma veids, vai arī, konkrētā vērtības zuduma novēršanai nepieciešamo ieguldījumu apjomu.

Situācijā, kad valsts ekonomika un nekustamā īpašuma tirgus pārdzīvo krīzi, īpašu nozīmi iegūst ārējo apstākļu radītie vērtību zudumi, kas var būt gan tehniskas (fiziskas), gan ekonomiskas dabas. Šie zudumi izraisa pieprasījuma samazināšanos pēc dažādu segmentu un kvalitātes īpašumiem. Ekonomiskos ārējo apstākļu radītos vērtību zudumus

var izraisīt izmaiņas nekustamā īpašuma tirgū, likumdošanā, finanšu jomā, politiskajā situācijā valstī, globālajā ekonomikā u.c.

Novērtējot ārējo apstākļu radītos vērtību zudumus var izmantot divas pieejas:

- kapitalizēt ārējo apstākļu radītos ieņēmumu zudumus;
- salīdzināt līdzīgu objektu pārdošanas gadījumus ar ārējo un bez ārējo apstākļu radītajiem vērtību zudumiem.

Zemes gabala tirgus vērtības aprēķins tiek veikts izmantojot salīdzināmo darījumu metodi, kuras pamatprincips un aprēķins ir aprakstīts p.5.5.1.

Aprēķinātā zemes gabala vērtība ir EUR 120.

Nelielas ķieģeļu mūra garāžas celtniecības izmaksas Latvijā 2025. gadā svārstās apmēram no 450 līdz 1200 €/m², atkarībā no pamatiem, materiālu kvalitātes un apdares līmeņa. Vidējā kopējā cena nelielai (20–30 m²) garāžai ir aptuveni 12 000–25 000 €.

Kopējās izmaksas (piemērs)	
Neliela garāža 24 m ² (4×6 m):	
Darbs / Materiāls	Aptuvenās izmaksas (€)
Pamati	2500–3500
Ķieģeļu sienas + apmetums	4000–6000
Jumts	1500–2500
Durvis + logi	1200–1800
Elektroinstalācija	400–600
Grīda + apdare	800–1200
Kopā	10 400–16 600

Analizējot vairāku celtniecības organizāciju datus par būvzīdības pēdējā gada laikā reģionā, kurā atrodas vērtējamais īpašums, vērtētājs ir secinājis, ka funkcionāli līdzvērtīgu ēku būvzīdības vidēji ir 650EUR/m², rēķinot uz pilnu ēkas grīdas laukumu.

Nekustamā īpašuma vērtības aprēķins vērtēšanas datumā

Ēkas nosaukums	Būve
Ēkas platība, m ²	42.10
1 m ² aizvietošanas izmaksas, EUR	650
Ēkas aizvietošanas izmaksas kopā, EUR	27365
Gatavības pakāpe	100%
Jaunās ēkas pašreizējā vērtība, EUR	27365
Nekustamā īpašuma vērtības zudums:	
fiziskais vērtību zudums	60%
funkcionālais vērtību zudums	40%
ārējais vērtību zudums	50%
1 m ² faktiskās aizvietošanas izmaksas, EUR	78
Ēkas faktiskā aizvietošanas vērtība, EUR	3284

Apbūves vērtība, EUR	3 284
Zemes vērtība, EUR	120
Nekustamā īpašuma tirgus vērtība noapaļoti, EUR	3 400

Ēkas fiziskais vērtības zudums balstās uz vizuālās apsekošanas dabā datiem - 60%.

5.5.3 legūto rezultātu saskaņošana un apkopojums.

Aprēķina pieeja	legūtā tirgus vērtība	Svara koeficients	Rezultāts
Salīdzināmo darījumu	3300	0.5	1650
Izmaksu	3400	0.5	1700

Vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtība (noapaļojot), EUR	3 400
---	--------------

5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas

Vērtējamā nekustamā īpašuma atsavināšana var notikt LR likumdošanā noteiktā kārtībā. Šķēršļi atsavināšanai vērtētājiem nav zināmi, pieņemot ka:

- ar vērtējamo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- vērtējamais nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar citiem (iepriekš neminētiem) nomas vai patapinājuma līgumiem;
- vērtēšanas objekts nav ieguldīts kādas uzņēmēj sabiedrības pamatkapitālā, kā arī LR tieslietu ministrijas Uzņēmumu reģistrā nav reģistrētas komercķīlas uz šīs uzņēmēj sabiedrības kapitāldaļām;
- vērtēšanas objektā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- vērtējamais nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem.

5.7 Neatkarības apliecinājums

SIA "INTERBALTIJA" vērtēšanas nodaļas vadītājs Arnis Zeilis un pieaicinātie speciālisti nav ieinteresēti palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību. Šajā atzinumā ir parādīts labākais viedoklis, ko varējām pieņemt, izmantojot mums pieejamo informāciju.

Mēs apliecinām, ka, pamatojoties uz mūsu zināšanām un pārliecību:

- faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza;
- atskaitē redzamā analīze un secinājumi ir ierobežoti ar pieņēmumiem un ierobežojumiem;
- secinājumi pamatojas uz mūsu personisko pieredzi un objektīvu analīzi;
- mums nav pašreizējas vai perspektīvas intereses vērtējamā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas šeit iesaistītas;
- mūsu darba apmaksa nav atkarīga no turpmāk noteiktās objekta vērtības;
- mēs personīgi veicām īpašuma apskati dabā;
- atskaite izstrādāta atbilstoši Latvijas standartam „Īpašuma vērtēšana” LVS-401:2013.

5.8 Kopsavilkums

SIA "INTERBALTIJA" atzinums, ka nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 6801 003 0181, kas atrodas **Ludzas novadā, Ludzas pilsētā, Liepājas ielā 5B** un reģistrēts Ludzas pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr.100000848437, visvairāk iespējamā tirgus vērtība atbilstoši Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem 2025.gada 25.novembrī* ir

3 400 (trīs tūkstoši četri simti) **eiro**

ar pārdošanas laiku un vērtējuma derīguma termiņu **12**(divpadsmit) **mēneši**.

*** - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.**

Noteiktā tirgus vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja zemes vienības lietošana nav ierobežota ar atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā, vai vērtējamā īpašuma sastāva izmaiņu gadījumā, kā arī izmantošanas mērķa maiņas gadījumā, izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām tirgus vērtību izmaiņām, kas var notikt ārēju apstākļu ietekmes rezultātā.

Vērtēšanas nodaļas vadītājs

Arnīs Zeilis
Latvijas vērtētāju asociācijas
sertifikāts Nr.23 nekustamā
īpašuma vērtēšanā

Vērtētāja asistents

S.Anča

Vērtētāja palīgs

S.Dzalbe

6. PIELIKUMI

Nodalījuma noraksts

Latgales rajona tiesa

Ludzas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000848437

Kadastra numurs: 68010030181

Liepājas iela 5B, Ludza, Ludzas nov.

I daļas 1. iedaļa Nekustams īpašums, servītūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 68010030182). Žurn. Nr. 300006846407, lēmums 24.05.2024., tiesnese Ligita Multiņa		73 m ²
2.1. Būve (kadastra apzīmējums 68010030182001). Žurn. Nr. 300008418295, lēmums 14.10.2025., tiesnese Zeltīte Zdanoviča		
II daļas 1. iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Latvijas valsts, Finanšu ministrijas, reģistrācijas numurs 90000014724 personā.	1	
1.2. Pamats: 2024. gada 30. aprīļa uzziņa par nekustamo īpašumu Nr. 38-2/9-3/1302. Žurn. Nr. 300006846407, lēmums 24.05.2024., tiesnese Ligita Multiņa		
2.1. Pamats būves pievienošanai: 2025. gada 24. marta Rīgas pilsētas tiesas spriedums lietā Nr. C771731924 (lietvedības Nr. C-07763-25/7) Žurn. Nr. 300008418295, lēmums 14.10.2025., tiesnese Zeltīte Zdanoviča		

Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.

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

Informācijas prasītājs: Zane Spole. Pieprasījums izdarīts 24.11.2025. 16.42.23.

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 aptu 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: 6801 003 0182

Adrese: Liepājas iela 5B, Ludza, Ludzas novads

Plāns izgatavots pamatojoties uz Ministru kabineta 2010.gada 31.maija rīkojumu Nr.297 "Par zemes vienību piederību vai piekritību valstij un nostiprināšanu zemesgrāmatā uz valsts vārda attiecīgās ministrijas vai valsts akciju sabiedrības "Privatizācijas aģentūra" personā" (11.pielikums, 1597. punkts).

Robežas noteiktas: 2024.gada 04.janvārī

Plāna mērogs 1: 250

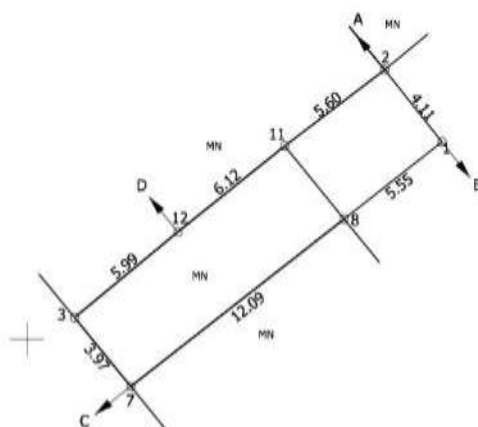
Zemes vienības platība: 0.0073ha

ZEMES VIENĪBA UZMĒRĪTA
LKS-92 TM
Mēroga koeficients: 1.000235

ZEMES VIENĪBAS IZVIETOJUMA SHĒMA



x=272700
y=727575



Robežojošo zemes vienību saraksts:

- no A līdz B: 6801 003 0143 - Liepājas iela 5, Ludza, Ludzas nov.
- no B līdz C: 6801 003 0255 - Liepājas iela 5C, Ludza, Ludzas nov.
- no C līdz D: 6801 003 0186 - Liepājas iela 5G, Ludza, Ludzas nov.
- no D līdz A: 6801 003 0248 - Liepājas iela 5A, Ludza, Ludzas nov.

Zemes vienības platība: 0.0073ha

Zemes robežu plāns	6801 003 0182	Plāna mērogs 1: 250	2. lapa no 2
Mērnīeks Dimitrijs Kirčenko sertifikāta Nr.CB0011	Plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr. 1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"		

LATVIJAS REPUBLIKA

SITUĀCIJAS PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 6801 003 0182

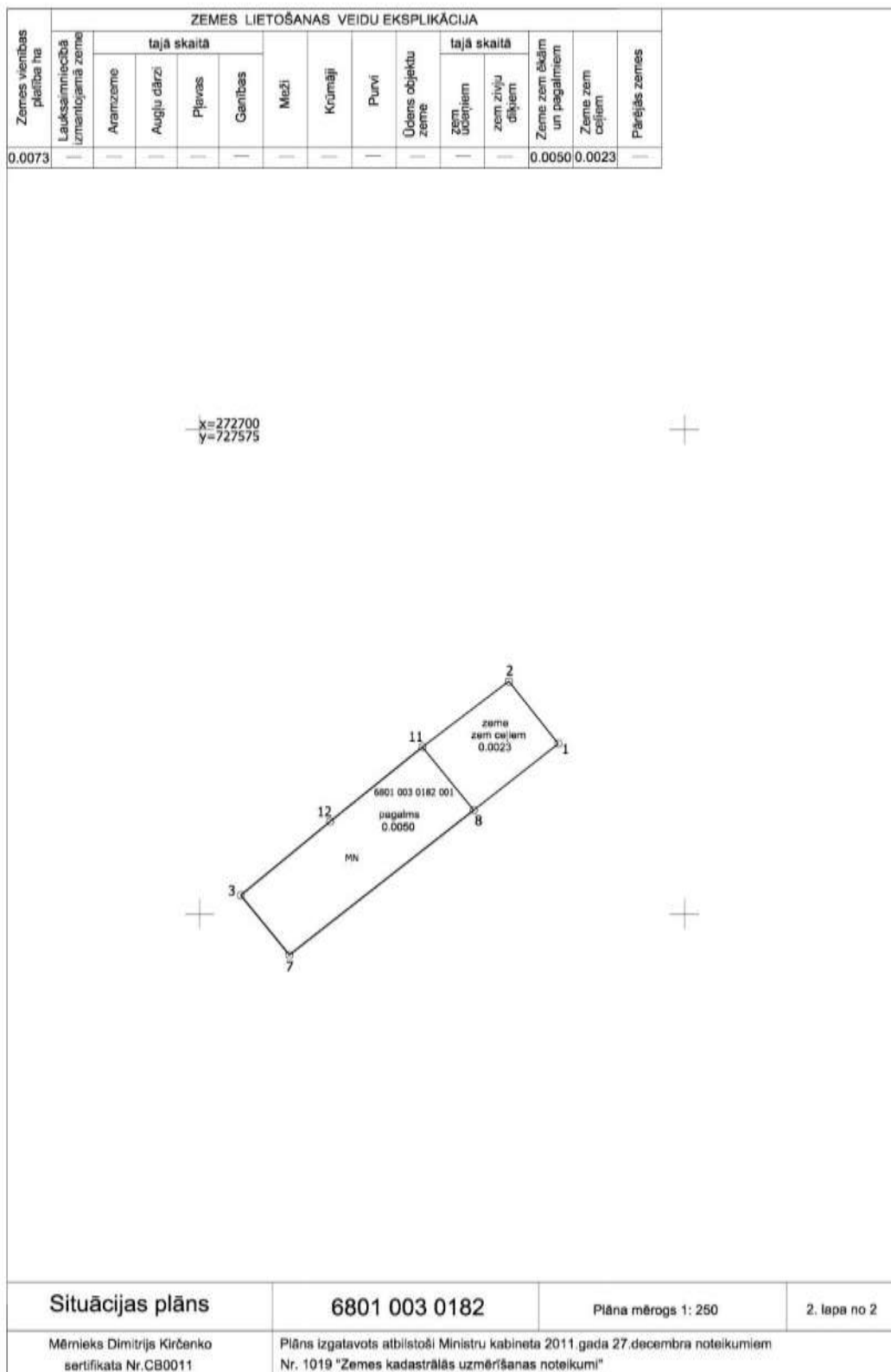
Adrese: Liepājas iela 5B, Ludza, Ludzas novads

Plānā attēlota informācija atbilstoši situācijai apvidū 2024.gada 04.janvārī

Plāna mērogs 1: 250

Zemes vienības platība: 0.0073ha

1. lapa no 2



LATVIJAS REPUBLIKA

APGRŪTINĀJUMU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 6801 003 0182

Adrese: Liepājas iela 5B, Ludza, Ludzas novads

Apgrūtinājumu saraksts:

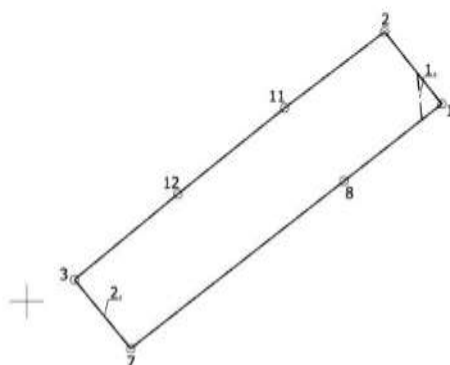
1.	7312050601 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem - 0.0001ha
2.	7316120300 - pierobeža - 0.0073ha

Plānā attēlota informācija par apgrūtinājumiem 2024.gada 09.februārī

Plāna mērogs 1: 250

Zemes vienības platība: 0.0073ha

x=272700
y=727575



Apgrūtinājumu plāns	6801 003 0182	Plāna mērogs 1: 250	2. lapa no 2
Mērnīeks Dimitrijs Kirčenko sertifikāta Nr.CB0011	Plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr. 1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"		

VALSTS ZEMES DIENESTS

ĒKAS KADASTRĀLĀS UZMĒRĪŠANAS LIETA

Būves kadastra apzīmējums:.....68010030182001
Nosaukums:.....Garāža
Adrese:.....Liepājas iela 5B, Ludza, Ludzas nov.
Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....28.08.2025

Izdrukas ID: 390002867201	Izdrukas datums: 29.08.2025	1 no 3
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

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

V1 - Ēka ļoti labā tehniskā stāvoklī, V2 - Ēka labā tehniskā stāvoklī, V3 - Ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī, V4 - Ēka nepmierinošā tehniskā stāvoklī, V5 - Ēka ir kritiskā stāvoklī vai sabrukusi

Ēkas kadastrālās uzmērīšanas lieta

1. Kadastra objekta identifikators

1.1. Būves kadastra apzīmējums:.....68010030182001

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

9. Nekustamā īpašuma objekta apgrūtinājumi

9.1. Dati par nekustamā īpašuma objekta apgrūtinājumu nav reģistrēti.

10. Būves pamatdati

10.1. Būves kadastra apzīmējums:.....68010030182001

10.1.1. Adrese:.....Liepājas iela 5B, Ludza, Ludzas nov.

10.1.2. Nosaukums:.....Garāža

10.1.3. Galvenais lietošanas veids:.....1242 - Garāžu ēkas

10.1.4. Kopējā platība (m²):.....42.1

10.1.5. Apbūves laukums (m²):.....49.4

10.1.6. Virszemes stāvu skaits:.....1

10.1.7. Pazemes stāvu skaits:.....0

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

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

10.1.10. Uzbūvēšanas gads:.....1980

10.1.11. Nolietojums:.....V3

10.1.12. Nolietojuma noteikšanas datums:.....28.08.2025

10.1.13. Apsekošanas datums:.....28.08.2025

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

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

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

68010030182

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

10.1.18. Dati par būves atzīmēm nav reģistrēti.

11. Būves tips

11.1. Būves kadastra apzīmējums:.....68010030182001

Tipa kods	Tipa nosaukums
12420103	Garāžas ar atsevišķām bloktām telpām

12. Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

12.1. Ēka ar kadastra apzīmējumu 68010030182001:

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Parnati	Monolītais dzelzsbetons, betons (plītnie, entvenda)	1980
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Ķieģeļu mūris 1 ķieģeļa biezumā, Ķieģeļu mūris 1,5 līdz 2,5 ķieģeļu biezumā	Nav
Īnīta nesotā konstrukcija	Dzelzsbetons	1980
Īnīta segums	Kuberoids	1980

13. Būves apjoma rādītāji

13.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 68010030182001 apjoma rādītāji:

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/ elementa kods	Tipa/ elementa nosaukums
Apbūves laukums	Nav	49.4 apbūves laukuma kv m	Nav	Nav
Kopējā platība	Nav	42.1 kv m	Nav	Nav
Augstums	Nav	4.1 m	Nav	Nav
Būvtilpums	Nav	197 kub m	Nav	Nav

Izdrukas ID: 390002867201	Izdrukas datums: 29.08.2025	2 no 3
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

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

V1 - Ēka ļoti labā tehniskā stāvoklī, V2 - Ēka labā tehniskā stāvoklī, V3 - Ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī, V4 - Ēka nespierinošā tehniskā stāvoklī, V5 - Ēka sliktā tehniskā stāvoklī vai sabrukusi

14. Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

14.1. Būve ar kadastra apzīmējumu.....	68010030182001
14.1.1. Kopējā platība (m ²).....	42.1
14.1.1.1. Lietderīgā platība (m ²).....	42.1
14.1.1.1.1. Dzīvokļu kopējā platība (m ²).....	0
14.1.1.1.1.1. Dzīvokļu platība (m ²).....	0
14.1.1.1.1.1.1. Dzīvojamā platība (m ²).....	0
14.1.1.1.1.1.2. Dzīvokļu palīgtelpu platība (m ²).....	0
14.1.1.1.1.2. Dzīvokļu ārtelpu platība (m ²).....	0
14.1.1.1.2. Nedzīvojamo telpu platība (m ²).....	42.1
14.1.1.1.2.1. Nedzīvojamo iekštelpu platība (m ²).....	42.1
14.1.1.1.2.2. Nedzīvojamo ārtelpu platība (m ²).....	0
14.1.1.2. Koplietošanas palīgtelpu platība (m ²).....	0
14.1.1.2.1. Koplietošanas iekštelpu platība (m ²).....	0
14.1.1.2.2. Koplietošanas ārtelpu platība (m ²).....	0

16. Telpu grupas pamatdati

16.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....	68010030182001001
16.1.1. Adrese:.....	Nav
16.1.2. Nosaukums:.....	Garāža
16.1.3. Lietošanas veids:.....	1242 - Garāžas telpu grupa
16.1.4. Stāvs (stāvi), kurā atrodas telpu grupa:.....	1
16.1.5. Telpu skaits:.....	1
16.1.6. Kopējā platība (m ²):.....	42.1
16.1.7. Apsekošanas datums:.....	28.08.2025
16.1.8. Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i):.....	Nav
16.1.9. Telpu grupa ietilpst dzīvokļa īpašumā ar kadastra numuru:.....	Nav
16.1.10. Telpu grupa ietilpst būvē ar kadastra apzīmējumu:.....	68010030182001
16.1.11. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:.....	68010030182

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

17.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....68010030182001001

Numurs	Nosaukums	Veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (m ²)	Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Iekštelpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.62	3.62	3.62	42.1	Nav

18. Labiekārtojumi

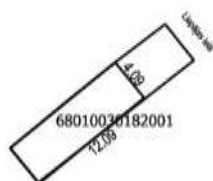
18.1. Nevienai būvei labiekārtojumi nav reģistrēti

Izdrukas ID: 390002867201	Izdrukas datums: 29.08.2025	3 no 3
---------------------------	-----------------------------	--------

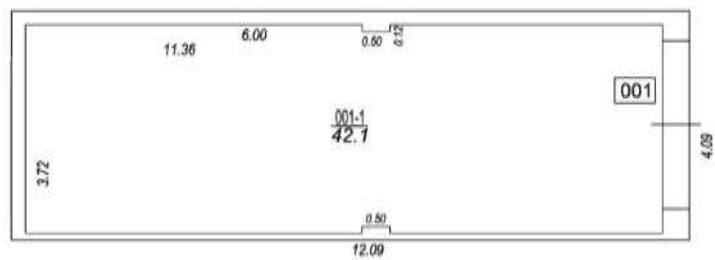
Skaidrojumi:

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

V1 - Ēka ļoti labā tehniskā stāvoklī, V2 - Ēka labā tehniskā stāvoklī, V3 - Ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī, V4 - Ēka nesapmierinošā tehniskā stāvoklī, V5 - Ēka sliktā tehniskā stāvoklī vai sabrukusi



APBŪVES PLĀNS		
KADASTRA APZĪMĒJUMS	MĒROGS	LPP.
68010030182	1 : 500	4



STĀVA PLĀNS			
KADASTRA APZĪMĒJUMS	STĀVS	MĒROGS	LPP.
68010030182001	1	1 : 100	5

68010030182001_20250828_EF_1



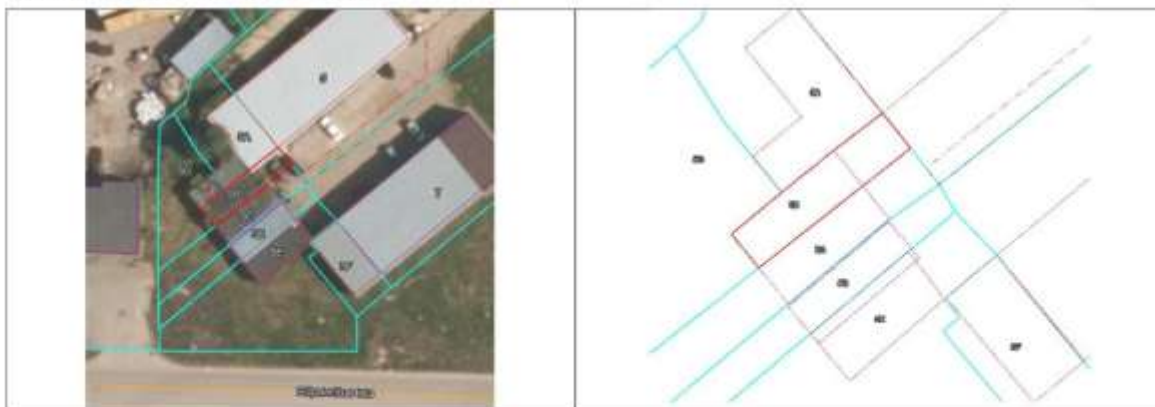
68010030182001_20250828_EF_2



**Nekustamā īpašuma –
būvi (būves kadastra apzīmējums 6801 003 0182 001),
kura atrodas uz zemes vienības (zemes vienības kadastra apzīmējums 6801 003 0182) –
Liepājas ielā 5B, Ludzā, Ludzas novadā (turpmāk – Nekustamais īpašums),
apsekošanas anketa**

10.2. Nekustamais īpašums – būve (garāža (būves kadastra apzīmējums 6801 003 0182 001)) – saskaņā ar NĪVKIS datiem ir pirmsreģistrēts objekts, tam nav veikta kadastrālā uzmēršana un kadastrālās lietas sagatavošana. Tehniskais stāvoklis saskaņā ar veikto apsekošanu dabā kopumā raksturojams kā neapmierinošā stāvoklī. Apsekošanas laikā konstatēts, ka būve netiek lietota, bet no ēkas ārpusē var redzēt, ka mitruma ietekmes dēļ ārsienām, logam un jumtam ir bojājumi, iekštelpu apsekošana nebija iespējama, jo garāžas durvis ir noslēgtas.

Nekustamais īpašums apsekojots: 2025. gada 9. jūlijā





Valsts akciju sabiedrība
"Valsts nekustamie īpašumi"
NĪ administratīvās daļas
NĪ pievaldnieks
Inga Krūmiņa
e-pasts: Inga.Krumina@vni.lv



**LATVIJAS REPUBLIKA
LUDZAS NOVADA PAŠVALDĪBA**

Reģistrācijas Nr.90000017453, Raiņa iela 16, Ludza, Ludzas novads, LV-5701
Tālrunis (+371) 65707400; e-pasts: pasts@ludzasnovads.lv

Ludzā

19.08.2025. Nr. 3.5.12/2025/41
Uz 15.08.2025. Nr. 3.1.1.9/2025/3429-S

VAS "Valsts nekustamie īpašumi"
eAdrese

Izzina

Par būves galveno lietošanas veidu ēkai ar kadastra apzīmējumu 68010030182001

Ludzas novada pašvaldības būvvalde (turpmāk – Būvvalde) izskatīja VAS “Valsts nekustamie īpašumi” iesniegumu (Būvvaldē saņemts 15.08.2025.g., reģistrēts Nr. 3.1.1.9/2025/3429-S), kurā lūgts izsniegt izziņu par būves galveno lietošanas veidu ēkai ar kadastra apzīmējumu 68010030182001 pēc adreses: Liepājas ielā 5B, Ludzā, Ludzas novads, LV-5701, zemes vienībā ar kadastra apzīmējumu 68010030182.

Būvvalde, saskaņā ar Ministru kabineta noteikumiem Nr. 326 **“Būvju klasifikācijas noteikumi”**, neiebilst, ka ēkai ar kadastra apzīmējumu 68010030182001, kas atrodas pēc adreses: Liepājas ielā 5B, Ludzā, Ludzas novads, LV-5701, zemes vienības kadastra apzīmējums 68010030182, tiks noteikts sekojošs būves galvenais lietošanas veids:

ēkas kadastra apzīmējums - 68010030182001 - būves klasifikācijas kods 1242 (Garāžu ēkas; garāžas telpu grupa).

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

Būvvaldes izziņa neapliecina tiesisku pamatu uz kāda persona ieguvusi ēkas (būves).

Izzina izsniegta iesniegšanai Valsts zemes dienestam kadastrālai uzskaitīšanai.

Ludzas novada pašvaldības būvvaldes būvinspektors
T. 65794057

Ž. Razgūlajevs

Šis dokuments ir parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu



**LATVIJAS REPUBLIKA
LUDZAS NOVADA PAŠVALDĪBA**

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

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

Ludzā

08.09.2025. Nr.3.1.1.9/2025/1771-N

VALSTS NEKUSTAMIE

uz 05.09.2025. ar Nr. 2/9-3/6113

ĪPAŠUMI VAS

Talejas ielā 1, Rīgā, LV-1026

e:pasts: vni@vni.lv

Par informācijas sniegšanu

Izskatot uz Jūsu 05.09.2025.elektronisku parakstītu iesniegumu, kas Ludzas novada pašvaldībā reģistrēts 05.09.2025. ar Nr.3.1.1.9/2025/3695-S, par zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 68010030182 Liepājas ielā 5B, Ludza, Ludzas nov. par atļauto izmantošanu pēc pašvaldības teritorijas plānojuma, vai attiecas likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 21.panta otrajā daļā noteiktie ierobežojumi darījumiem ar zemes īpašumiem, vai minētā zemes vienība atrodas vai neatrodas degradētā teritorijā, vai zemes vienībai ir nodrošināta piekļūšana no koplietošanas ielas, Ludzas novada pašvaldība informē, ka:

1) zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 68010030182 Liepājas ielā 5B, Ludza, Ludzas nov. saskaņā ar „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”, ir TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRAS TERITORIJA (TR);

2) uz zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 68010030182 Liepājas ielā 5B, ludza, Ludzas nov. neattiecas likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 21.panta otrajā daļā noteiktie ierobežojumi;

3) zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 68010030182 Liepājas ielā 5B, Ludza, Ludzas nov. neatrodas degradētā teritorijā;

Šis dokuments ir parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu

4) zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 68010030182 Liepājas ielā 5B, Ludza, Ludzas nov. ir nodrošināta piekļūšana no koplietošanas ielas.

Ludzas novada pašvaldības
Izpilddirektora p.i.

M.Romanovska

V.Kušners, 26475315

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

Šis dokuments ir parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu

12/9/25, 2:52 PM

Ekrānizdruka



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
68010030181	-	0.0073 ha	100000848437	-	Ludza, Ludzas novads

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	680	05.09.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	701	04.09.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)
Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā	680	05.09.2025	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	701	04.09.2025	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
68010030182	1/1	Liepājas iela 5B, Ludza, Ludzas nov., LV-5701
Nekustamā īpašuma objekta platība:		0.0073
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:		ha
Statuss:		nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:		-

Būves, kas atrodas uz zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese	Nosaukums
68010030182001	1/1	Liepājas iela 5B, Ludza, Ludzas nov., LV-5701	Garāža

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.0073
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

12/9/25, 2:52 PM

Ekrānizdruka

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 dāķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0050
Zemes zem ceļiem platība:	0.0023
Pārējās zemes platība:	0.0000

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Transporta līdzekļu garāžu apbūve	1104	0.0073	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	7316120300	pierobeža	0.0073	ha

Mērniecība

Mērniecības metode	Mērniece	Uzmērīšanas datums
uzmērīts LKS-92TM	Dimitrijs Kirčenko	04.01.2024

Būves

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesaīdītās domājamās daļas	Adrese	Nosaukums
68010030182001	1/1	Liepājas iela 5B, Ludza, Ludzas nov., LV-5701	Garāža

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	42.1
Galvenais lietošanas veids:	1242 - Garāžu ēkas
Būves tips:	12420103 - Garāžas ar atsevišķām blokētām telpām
Uzbūvēšanas gads:	1980
Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	28.08.2025

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	42.1
Lietderīgā platība (kv.m.):	42.1
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.):	42.1
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	42.1
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:	1

https://www.kadastrs.lv/report/print_preview

2/4

12/9/25, 2:52 PM

Ekrānizdruka

Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums:	V3 - Ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	28.08.2025

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
68010030182001001	-
Nosaukums:	Garāža
Lietošanas veids:	1242 - Garāžas telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	1
Ēkas apsekošanas datums:	28.08.2025
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Telpas

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Iekštepa	Nedzīvojamā iekštepa	1	3.62	3.62	3.62	42.1	-

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Būvtilpums	-	197.0 kub.m.	-	-
Augstums	-	4.1 m	-	-
Apbūves laukums	-	49.4 apbūves laukuma kv.m.	-	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Iesniegums par pakalpojumu, kas nav saistīts ar kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	20.08.2025	436 5491	Valsts nekustamie īpašumi VAS p.p. Skaidrite Kaļķe
Pašvaldības vai valsts iestādes izziņa	19.08.2025	3.5.12/2025/41	Ludzas novada pašvaldība
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	07.08.2025	-	Valsts nekustamie īpašumi VAS; SKAIDRITE KAĻĶE
Akts par būves nodošanu īpašumā citam tiesību subjektam	10.07.2025	-	Valsts ieņēmumu dienests; Finanšu ministrija

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Monolītais dzelzsbetons, betons (plātne, lentveida)	1980
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Kieģeļu mūris 1,5 līdz 2,5 ķieģeļu biezumā, Kieģeļu mūris 1 ķieģeļa biezumā	1980
Jumta nesošā konstrukcija	Dzelzsbetons	1980
Jumta segums	Ruberoids	1980

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	68010030181	Smilšu iela 1, Rīga, LV-1050
Citi vārdi:				-	

https://www.kadastrs.lv/report/print_preview

3/4

12/9/25, 2:52 PM

Ekrānizdruka

Īpašumtiesību statuss:	Īpašnieks
------------------------	-----------

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Ludzas pilsētas zemesgrāmata	14.10.2025	-
Ludzas pilsētas zemesgrāmata	24.05.2024	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietstāde
Iesniegums par pakalpojumu, kas nav saistīts ar kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	20.08.2025	4365491	Valsts nekustamie īpašumi VAS p.p. Skaidrīte Kalķe
Pašvaldības vai valsts iestādes izziņa	19.08.2025	3.5.12/2025/41	Ludzas novada pašvaldība
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	07.08.2025	-	Valsts nekustamie īpašumi VAS; SKAIDRĪTE KALĶE
Akts par būves nodošanu īpašumā citam tiesību subjektam	10.07.2025	-	Valsts ieņēmumu dienests; Finanšu ministrija
Situācijas plāns	19.02.2024	-	Kirčenko Dimitrijs CB0011
Apgrūtinājumu plāns	19.02.2024	-	Kirčenko Dimitrijs CB0011
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	19.02.2024	-	LR Finanšu ministrija; p.p. Simonovs Vladislavs
Zemes robežu plāns	19.02.2024	-	Kirčenko Dimitrijs CB0011
Robežas noteikšanas akts	04.01.2024	-	Kirčenko Dimitrijs CB0011
Robežas apsekošanas akts	04.01.2024	-	Kirčenko Dimitrijs CB0011
Ministru kabineta rīkojums	19.10.2011	538	Ministru kabinets
Akts par zemes vienības iekļaušanu rezerves zemes fondā	02.11.2010	15-22/550	VZD Latgales reģionālā nodaļa
Lēmums par zemes gabala izveidošanu	29.12.2009	26.2.	Ludzas novada pašvaldība

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



Kartes skata izdrukā



Saturs

Pilsētas

- Valstspilsēta
- Novada pilsēta
- Novadi
- Pagasti
- Ciemi
- Latvijas Republikas teritorija

Adrešu punkti

- Ēka
- Apbūvē paredzēta zemes vienība

Galveno ceļu viduslīnijas

- Valsts galvenais autoceļš
- Valsts pirmās šķiras autoceļš
- Valsts otrās šķiras autoceļš

Ielas un ceļi

- Pašvaldības ceļš
- Iela

Inženierbūves (punkti) KK

- Uzmērīta inženierbūve (punkts)
- Vektorizēta inženierbūve (punkts)
- Uzmērīta pazemes inženierbūve (punkts)
- Vektorizēta pazemes inženierbūve (punkts)

Inženierbūves (līnijas) KK

- Uzmērīta inženierbūve (līnija)
- Vektorizēta inženierbūve (līnija)
- Uzmērīta pazemes inženierbūve (līnija)
- Vektorizēta pazemes inženierbūve (līnija)

Inženierbūves (laukumi) KK

- Uzmērīta inženierbūve (laukums)
- Vektorizēta inženierbūve (laukums)
- Uzmērīta pazemes inženierbūve (laukums)
- Vektorizēta pazemes inženierbūve (laukums)

Ēkas KK

- Uzmērīta ēka
- Vektorizēta ēka
- Uzmērīta pazemes ēka
- Vektorizēta pazemes ēka
- Ceļa servitūta teritorijas KK
- Ēku servitūta teritorijas KK
- Ūdens ūdeņošanas servitūta teritorija KK

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

Autortiesības

Ortofotokarte mērogā 1:10 000 (Autors: © Latvijas Ģeotelpiskās informācijas aģentūra, 2013-2022)
Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas dati, 2025. gads
Valsts adrešu reģistra informācijas sistēmas dati, 2025. gads