

Nekustamā īpašuma



**Meldru ielā 60, Ludzā,
Ludzas novadā, LV-5701**

Tirgus vērtības aprēķins

Valsts akciju sabiedrība "Valsts nekustamie īpašumi"

2026.gada 05.janvāris

Par nekustamā īpašuma

Meldru iela 60, Ludza, Ludzas novads, LV-5701

tirgus vērtības aprēķināšanu

Pamatojoties uz Jūsu lūgumu, mēs apskatījām augstāk minēto īpašumu, tā apkārtni un izanalizējām mums pieejamo informāciju, kas varētu ietekmēt nekustamā īpašuma vērtību.

Izpētes nolūks bija noteikt nekustamā īpašuma tirgus vērtību. Nekustamais īpašums sastāv no **zemes gabala 647 m²** platībā, kura īpašuma tiesības reģistrētas **Ludzas pilsētas** zemesgrāmatas nodalījumā Nr. **100000590902** ar kadastra Nr. **6801 001 0682**. **Uz novērtējamā īpašuma atrodas dārza māja 34,5 m²** platībā, kadastra apzīmējums 68010010242001 un vienas palīgēkas kadastra apzīmējums 68010010242002, **izziņa Nr.2/6-1/3043 par ēku piederību, kas ietilpst novērtējamā īpašuma sastāvā.**

Veicot informācijas analīzi, tika ņemts vērā, ka novērtējuma mērķis ir **nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamai atsavināšanai.**

Tirgus vērtība – aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas. (LVS 401:2013, p.2.1.11.)

Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta **2025.gada 30.decembrī.**

Atbilstoši vērtības definīcijai, kā arī balstoties uz informāciju, ko satur šis ziņojums, mūsu zināšanām un pieredzi, mūsu viedoklis ir sekojošs:

Nekustamā īpašuma **tirgus vērtība** apskates datumā noapaļojot ir:

3'200,- EUR
(Trīs tūkstoši divi simti euro)

Veicot aprēķinus, mēs ņemām vērā tādus vērtību ietekmējošus faktorus kā rajons, apkārtni, attīstības tendences, līdzīgi pārdošanas darījumi, kā arī citi faktori, kas varētu ietekmēt apskatāmā īpašuma tirgus vērtību. Izmantotās informācijas precizitāte un patiesums iespēju robežās ir pārbaudīta, bet nevar tikt garantēta.

Mēs apliecinām, ka personas, kas parakstījušas ziņojumu, kā arī citi uzņēmuma darbinieki nav finansiāli ieinteresēti vai kādā citādā veidā ieinteresēti neobjektīvi atspoguļot tirgus vērtību, un ka arī mūsu atalgojums nav atkarīgs no novērtējuma summas.

Ar cieņu,

Pēteris Strautmanis
SIA VCG Ekspertu grupa valdes priekšsēdētājs

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

Saturs

1. Nozīmīgāko faktū un secinājumu izklāsts	4
2. Novietnes plāns	5
3. Situācijas plāns	6
4. Piebraucamais ceļš	7
5. Zemes gabala izvietoējums apkārtnē	8
6. Zemesgabala robežu plāns	9
7. Foto attēli	10
8. Dārza mājas stāvu plāni.....	Error! Bookmark not defined.
9. Vērtības definīcija.....	11
10. Pieņēmumi un ierobežojošie faktori.....	11
11. Apkaimes apraksts.....	13
12. Tirgus analīze	15
13. Atrašanās vieta	16
14. Zemes gabala īss apraksts.....	17
15. Dārza mājas īss apraksts.....	18
16. Labākā un efektīvākā izmantošanas veida analīze	19
17. Pozitīvie un negatīvie faktori, kas ietekmē īpašuma vērtību	19
18. Novērtēšanas pieejas.....	20
19. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja	20
20. Salīdzināmo objektu īss apraksts.....	21
21. Aprēķins ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju.....	23
22. Iegūtā vērtība	24
23. Neatkarības apliecinājums	24
24. Iesniegtie dokumenti un pielikumi	25

1. Nozīmīgāko faktu un secinājumu izklāsts

Novērtējamais īpašums:	Meldru iela 60, Ludza, Ludzas nov., LV-5701
Kadastra Nr.:	6801 001 0682
Īpašnieks:	Latvijas valsts Finanšu ministrijas personā, reģistrācijas Nr. 90000014724
Objekta juridiskais apraksts:	Īpašuma tiesības reģistrētas Ludzas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000590902
Zemes platība:	647 m ²
Stāvu skaits (dārza māja):	1
Dārza mājas platība:	34,5 m ²
Palīgēka (tualetes) kopējā platība:	1,1 m ²
Esošais izmantošanas veids:	Dārza māja
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids:	Dārza māja
Vērtējuma pasūtītājs:	VAS "Valsts nekustamie īpašumi"
Vērtējuma mērķis:	Nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamai atsavināšanai
Apgrūtinājumi:	Pierobeža – 0,00647 ha
Vērtības:	
Tirgus vērtība:	3'200,- EUR (trīs tūkstoši divi simti euro)
t.sk. nosacītā zemes gabala vērtība:	2'300,- EUR (divi tūkstoši trīs simti euro)
Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta:	2025.gada 30.decembrī
Piezīmes:	- Nekustamā īpašuma apsekošanas brīdī elektrības piegāde ir atslēgta. - Apbūve ir sliktā tehniskā stāvoklī, kas dzīvošanai bez remonta veikšanas nav iespējama.

2. Novietnes plāns



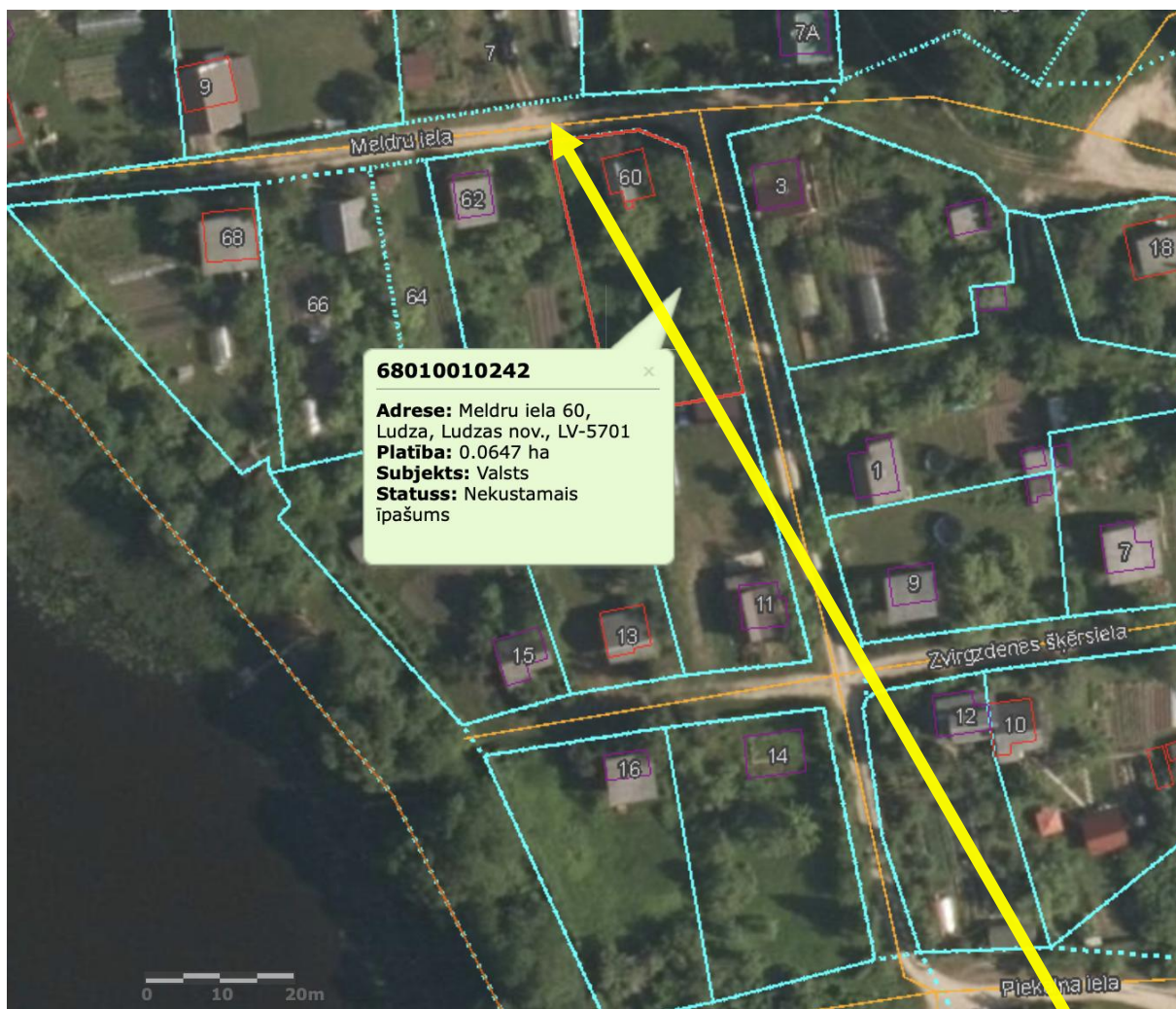
Izmantotais avots: Karšu materiāls no www.balticmaps.eu, ©Karšu izdevniecība Jāņa sēta

3. Situācijas plāns



Izmantotais avots: Karšu materiāls no www.balticmaps.eu, ©Karšu izdevniecība Jāņa sēta

4. Piebraucamais ceļš



Izmantoti Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas dati, 2026.gads.

Piebraukšana pa Meldru ielu, kas pieder Ludzas pilsētai, informācijas avots: LR VZD kadastra informācijas sistēma

5. Zemes gabala izvietojums apkārtnē



Izmantoti Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas dati, 2026.gads.

6. Zemesgabala robežu plāns

ZEMES VIENĪBA UZMĒRĪTA
LKS-92 TM
Mēroga koeficients:1.000232

ZEMES VIENĪBAS IZVIETOJUMA SHĒMA



$x=274950$
 $y=726900$



Robežjošo zemes vienību saraksts:
no A līdz B: 6801 001 0847 Meldru iela
no B līdz C: 6801 001 0620 Zvirgzdenes šķērsiela 11, Ludza, Ludzas nov.
no C līdz D: 6801 001 0797 Zvirgzdenes šķērsiela 13, Ludza, Ludzas nov.
no D līdz A: 6801 001 0662 Meldru iela 62, Ludza, Ludzas nov.

Plāna mērogs 1: 500

Zemes vienības platība: 0.0647 ha

Mērnieks Viktors Kravcevičs (sert.Serija BB Nr.466, derīgs no 21.01.2013.
līdz 20.01.2023.) apliecina, ka plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada
27.decembra noteikumiem Nr. 1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"

Viktors Kravcevičs

06.12.2018.

7. Foto attēli



Piebraukšana īpašumam pa Meldru ielu



Piebraukšana īpašuma pa Meldru ielu



Ēkas fasāde



Ēkas fasāde



Ēkas fasāde



Zemesgabals



Zemesgabals



Zemesgabals

8. Vērtības definīcija

Ar tirgus vērtību tiek saprasts, atbilstoši Latvijas Standartam LVS 401:2013, 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.

Tirgus vērtība tiek pielīdzināta vērtēšanas datumā visiespējamākajai cenai tirgū, kas reāli var tikt saņemta. Tā ir augstākā no reāli iespējamās pārdevējam un zemākā no reāli iespējamās pircējam.

Vērtēšanas datums izsaka tirgus vērtības aprēķina piesaisti konkrētam datumam. Tā kā tirgus situācija var mainīties, aprēķinātā vērtība citā laika momentā var izrādīties kļūdaina vai neprecīza. Vērtējuma rezultāts parāda patieso tirgus stāvokli tieši vērtēšanas datumā, nevis pagātnē vai nākotnē.

Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta **2025.gada 30.decembrī**.

9. Pieņēmumi un ierobežojošie faktori

Tirgus vērtības noteikšanā tiek piemēroti šādi nozīmīgākie pieņēmumi:

- Pasūtītāja iesniegtajā dokumentācijā fiksētās platības un apraksti ir precīzi;
- Iespējamās mājokļu tirgus izmaiņas, kas var notikt līdz darījumam tiek uzskatītas par nebūtiskām, bet vērtējamā objekta tirgus vērtības noteikšanā tiek ņemtas cenas izmaiņas tendences vērtējamā objekta atrašanās vietā.
- Īpašums var tikt pārdots tirgū un nepastāv nekādi apgrūtinājumi darījumam - īpašuma tiesību maiņai;
- Vērtējuma atskaitē tiek iekļauti visi nozīmīgākie aspekti, kas ietekmē vērtējamā objekta tirgus vērtību;
- Vērtējamais objekts nav apķīlāts vai apgrūtināts ar jebkādiem citiem apgrūtinājumiem, izņemot tos, kas iekļauti vērtējuma atskaitē;
- Vērtējamais īpašums tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši tā konstruktīvām un ekspluatācijas īpatnībām, lai saglabātu tā lietošanas vērtību laika periodā, kamēr tas ir izdevīgi īpašniekiem.
- Īpašumam ir pieejamas atskaitē minētās komunikācijas.

Ierobežojošie faktori:

- Vērtējuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim;
- Vērtējuma saturs ir konfidenciāls, izņemot gadījumus, ja to nepieciešams iesniegt attiecīgās organizācijās sertifikāta vai licences iegūšanai, kā arī kvalitātes pārbaudei strīdus jautājumu gadījumos
- Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti atskaitē, attiecināmi tikai uz konkrēto novērtējumu un nav izmantojami atrauti no konteksta;
- Īpašuma tehniskais stāvoklis tika apsekots vizuāli uz vietas, tas netika pārbaudīts ar speciālām inženiertehniskām metodēm; Tiek pieņemts, ka nekustamam īpašumam nav apslēptu vai neredzamu konstrukciju stāvokļu, kas paaugstina vai pazemina īpašuma vērtību, un var tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskās izpētes metodēm;
- Tā kā ģeoloģisko apstākļu izpēte netika iekļauta vērtēšanas uzdevumā, kā arī netika iesniegta nekāda informācija, kas liecinātu par īpašām gruntīm, īpašuma tirgus vērtība ir noteikta, pieņemot, ka nepastāv nekāda objekta vērtību ietekmējošas grunts īpatnība;
- Ir pieņemts, ka vērtējamais īpašums atbilst visām vides aizsardzības prasībām, un nav paredzama ar vides aizsardzību saistītu prasību ietekme uz īpašuma vērtību;
- Vērtētājs nav atbildīgs par datiem - ziņām, plāniem, precizējumiem, izpētes materiāliem un citiem dokumentiem, ko ir iesniedzis vērtējuma pasūtītājs;
- Novērtētāji ir pieņēmuši, ka, bez novērtējumā apskatītajiem, nav citu rakstisku vienošanos vai nomas līgumu, kas ietekmē vērtību;
- Vērtējamā objekta tirgus vērtība tiek noteikta tikai uz ziņojumā minēto vērtējuma datumu, Vērtētājs neuzņemas atbildību par ekonomiskajiem, juridiskajiem un fiziskajiem faktoriem, kas notikuši pēc vērtēšanas datuma un to ietekmi uz vērtējamā objekta tirgus vērtību;

- Nekustamā īpašuma tirgus vērtība ir spēkā pie nosacījuma, ka īpašums nav apgrūtināts ar īrniekiem, nomniekiem un citiem šāda veida apgrūtinājumiem, ja vērtējumā nav atrunāts citādi;
- Vērtējums ir veikts atbilstoši Latvijas Valsts Standartam LVS 401:2013 un vērtētāju profesionālās ētikas normām;
- Vērtējumā iekļautā informācija, fotogrāfijas un cita dokumentācija, kuru radījis vērtētājs un ir iekļauta atskaitēs, ir vērtētāja un SIA "VCG Ekspertu grupa" intelektuālais īpašums. Atskaites teksts ir izmantojams tikai pilnā apjomā. Bez rakstiskas vērtētāja un SIA "VCG Ekspertu grupa" piekrišanas nevienam no atskaites daļām vai atskaiti kopumā, nedrīkst publicēt, publiskot, reproducēt, izplatīt vai kā citādi darīt publiski pieejamu, tai skaitā ar reklāmas, sabiedrisko attiecību, informatīvo ziņu, pārdošanas mediju vai citu sabiedriskās saziņas līdzekļu starpniecību, kā arī aizliegts izmantot vērtējuma atskaites formas vai to daļas jaunu vērtējumu atskaišu formu radīšanai.

10. Apkaimes apraksts



Šo skaisto, ezeriem un mežiem bagāto novadu Latvijas rītu pusē Baltijas latgaļu ciltis dzīvošanai izvēlējās jau 1. g. t. p. m. ē. Par to liecina 14 apmetnes, vairāk kā 25 pilskalni un aptuveni 70 kapukalni. Starp Mazo un Lielo Ludzas ezeru, garas kalna kaupres galā pacēlās latgaļu koka pils novada robežu aizsardzībai, apkārt tai sāka augt rosīga un bagāta pilsētiņa, kuru nodēvēja pils ķēniņa meitas **Lūcijas** vārdā par **Ludzu**. Pirmo reizi Ludzas vārds rakstiskos avotos minēts 1177. gadā *Kijevas Ipatijas* hronikā, kur minēts fakts par kņazam *Rjurikam* Ludzā dzimušo un kristīto dēlu. 1777. gadā, kad Latgale tika pievienota Krievijai, tā kļuva par apriņķa centru, drīz izveidojās par lielu tirgošanās centru, izaugdama par otro lielāko

Latgales pilsētu pēc Daugavpils. Latvijas brīvvalsts laikā Ludza bija ekonomiski un sociāli aktīva pilsētiņa ar 238 uzņēmumiem, 356 tirgotavām, skaistu katoļu koka dievnamu, slimnīcu, ģimnāziju, staciju, muzeju, taču 1938. gada ugunsgrēkā un kara gados zaudēja gandrīz visu vecpilsētas koka apbūvi un stratēģiski nozīmīgākās celtnes. Ludza allaž atradusies svarīgā tirdzniecības ceļu krustpunktā starp Eiropu un plašo Krievzemi, šis apstāklis noteicis zemes un cilvēku likteņus- to savā īpašumā centušies iegūt gan krievi, gan zviedri, gan poļi, gan vācieši. Gadsimtu gaitā te uz dzīvi apmetušies arī igauņi, krievu vecticībnieki, baltkrievi, ukraiņi, ebreji. Šodien pilsētas seju un nākotni iezīmē nozīmīgo ceļu un notikumu krustcelēs, sadzīves un tradīciju, kultūras un mākslas mijiedarbība. Kopš 2004. gada- Ludza -Eiropas Savienības robežpilsēta un tilts starp Eiropas un Krievijas zemēm. Ludzas pilsētas draugi – sadraudzības pilsētās Vācijā, Itālijā, Krievijā, Baltkrievijā, Lietuvā, Igaunijā, Gruzijā, Ukrainā.

Ludzas pilsētas vēsturiskais centrs, šaurās pilsētas ieliņas, 19.gs. koka un ķieģeļu vienstāvu un divstāvu būvētie nami ar slēgtajiem pagalmiem vairāku simtgadu laikā ir bijusi neatņemama pilskalna pakājes ainavas daļa, kā **pilsētbūvniecības arhitektūras paraugs**, kas atrodas valsts aizsardzībā. Uz iegarena paugura, D no pilskalna -7.- 12. gs sena latgaļu apbedīšanas vieta –**Odukalna kapulauks**, kura atradumi stāsta par Ludzas ezeru krastos izaugušo seno latgaļu pilsētu – rosīgu un bagātu.

Ludzas viduslaiku pilsdrupas – 1399. gadā vācu krustneši pilskalnā starp Lielo un Mazo Ludzas ezeru Livonijas ordeņa austrumu robežu aizsardzībai uzcēla varenu pili – trīsstāvēgu mūra celtni ar 6 torņiem, 3 vārtiem un 2 priekšpilīm. Livonijas ordeņa maģistrs *Vannemars fon Bruggenoje* pili cēlis no pelēkajiem laukakmeņiem un sarkanajiem ķieģeļiem un rotājis melniem glazētiem ķieģeļiem. Iekarot pili centušies Krievijas cars *Ivans Bargaiss*, Polijas karalis *Stefans Batorijs*, Zviedrijas karalis *Gustavs Ādolfs*. Taču kopš 1775. gada pils kalnā palikušas vairs tikai drupas, tā ir iemīļota pilsētnieku un viesu atpūtas vieta, no kuras paveras skaistākā pilsētas panorāma. Ar seno pili, tās ķēniņu un noburto princesi saistās vairākas skaistas leģendas, kuras gidi stāsta ekskursijās.

Tadeuša kapela un zvanu tornis atrodas Baznīckalnā blakus katoļu baznīcai. Poļu muižnieku Karņicku 1738. gadā celtā dzimtas kapu kapela ir koka celtnes ar konusveida jumtu un krustu virs tās, ar īpatnējas formas logiem, no ārpusē aizveramiem slēģiem, apmesta iekšpusē un ar dubulto grīdu. Kapelā ir altāris ar Svētā Tadeuša gleznu, un pēc ugunsgrēka kapela kādu laiku kalpojusi kā draudzes dievnams. Zvanu tornis vienīgais saglabājies 1938. gada ugunsnelaimē; atrodas valsts aizsardzībā.

Turpat pāri pilsētai sargājoši rokas pacēlusi stāv 4 m augstā **Māras zemes karalienes statuja**, ko 1934. gadā veidojis novadnieks Leons Tomašickis (Latgales Māras Rēzeknē skiču autors). Statujas pakājē uzraksts: "Zemes un jūras valdniece, lūdzies par mums!"

Ludza ir ne vien Latvijas vecākā pilsētā, bet arī vienīgā pilsētā, kuru ieskauj **5 ezeri**. Ludzas pilsētas pirmsākumi meklējami Lielā Ludzas ezera krastos, Ludzas Mazā ezers ir lieliska ludzāniešu atpūtas vieta karstajās vasaras dienās- Zaldātu radziņā ir iekārtotas ērtas atpūtas vietas un pludmale, bērnu rotaļu un sporta laukumi. Zvirgzdenes ezera salas ir botāniskais liegums un tā krastos vasarās krāšņi zied ludzāniešu dārzi, Runtortas un Dunakļu ezeri ir labas makšķerēšanas vietas. Tūristiem aizraujoši būs laivu braucieni no Lielā Ludzas ezera.

Ludzas centrālo maģistrāļu krustojumā rotājas **Vissvētās Dievmātes aizmigšanas katedrāle**, celta vēlā klasicisma stilā 1843.gadā pēc A. Zaharova projekta. Pareizticīgo dievnams šobrīd tiek restaurēts, noteikti ir vērts redzēt skaisto iekšpuses interjeru.

Ludzas katoļu baznīca – lai stiprinātu katoļticību, poļi 1687.gadā Livonijas ordeņa priekšpilī uzcēla pirmo katoļu baznīcu. 1738. gadā nodegušās baznīcas vietā kanoniķis Abrickis uzcēla lielāko un skaistāko koka baznīcu tā laika Latvijā – ar 2 torņiem, 5 altāriem, bagātīgu liturģisko inventāru. 1938. gadā 11. jūnijā tā nodega lielajā Ludzas ugunsgrēkā, un tikai 1995. gadā Baznīckalnā ticīgajiem durvis vēra atjaunotā baltā baznīca.

Ludzas vecticībnieku lūgšanu nams celts 1923. gadā, tā arhitektūra un iekārtojums ļoti vienkāršs.

Ludzas evaņģēliski luteriskā draudze ir viena no vecākajām, bet šobrīd skaitliski viena no mazākajām. Baznīca tai celta 1864.gadā, vēlāk tajā iebūvētas ērģeles, uzcelts tornis ar zvani, bet padomju laikā ēka izpostīta, kalpojusi kā graudu noliktava un sporta skola, tagad draudze īpašumu atjauno.

Ludzas ebreju sinagoga celta 1800. gadā kā koka māja un apšūta ar sarkaniem ķieģeļiem, kā viena no 7 pilsētas sinagogām, taču pēckara gados izpostīta un tagad gaida atjaunotni.

Ludzas Novadpētniecības muzejs – viens no eksponātiem bagātākajiem Latgales muzejiem – ierīkots kara vadoņa ģenerāļa Jakova Kuļņeva – 1812. gada Tēvijas kara ģenerāļa – tautas varoņa dzimtas mājā. Tā ekspozīcija plaši atspoguļo novada vēsturi no vissenākajiem laikiem līdz mūsdienām. Interesanta ir brīvdabas nodaļa, kas ļauj gūt priekšstatu par iepriekšējo gadsimtu ēkām un sadzīvi Latgales laukos – 19. un 20. gs. zemnieku sēta, dūmistaba, rija, vējdzirnavas, podnieka māja – darbnīca. Dabas ekspozīcija ar putnu kolekciju būs interesanta bērniem, bet amatnieku, mākslinieku darbu un izzinošās izstādes – pieaugušajiem, kā arī piedāvātās klūgu pīšanas darbnīcas, linu apstrādes un citas muzeja pedagoģiskās programmas.

Pilsētas krāšņais parks – tāpat kā zaļās ezermalas ieliņas ir ludzāniešu un viesu iemīļota pastaigu vieta, kam pirmsākumi meklējami 19. gs. stādītā ābeļdārza vietā, un kura veidošanā roku pielikuši daudzi iedzīvotāji. Dažādu sugu koku un košumkrūmu, puķu stādījumu ieskaustajā parka estrādē notiek tradicionālie pilsētas pasākumi- dziesmu un deju svētki, pilsētas svētki, visdažādākie pasākumi, koncerti un zaļumballes. Ir iekārtotas vairākas jaukas atpūtas vietas – dīķis un strūklaka, parkā slejas pieminēklis kritušajiem dzimtenes aizstāvjiem “Sērojošā Dzimtene -māte”. Latgale cilvēkiem asociējas ne tikai ar zilajiem ezeriem, bet galvenokārt ar savdabīgo kultūras mantojumu, it īpaši – tautas mākslas vērtībām, sadzīves un darba tradīcijām, neatkārtojamo valodu un bagātīgo folkloras pūru, raksturīgo kultūrvidi un vērtībām. Līdz pat 19. gs. latvieši – zemnieku tauta – ikdienas dzīvē un darbā lietojamos priekšmetus visas saimes vajadzībām izgatavoja paši savās mājās uz vietas. Bija arī amatnieki speciālisti – kalēji un podnieki, kuriem kopš 10. gadsimta viņu prasme un darbs bija vienīgais iztikas avots, iegūstot līdzekļus saimniecības ekonomiskai nostiprināšanai, māju izpirkšanai un bērnu izglītībai. **Amatniecības** tradīcijas ir tautas dvēseles atspulgs – bagātīgs un radošs, tīrs un neatkārtojams.

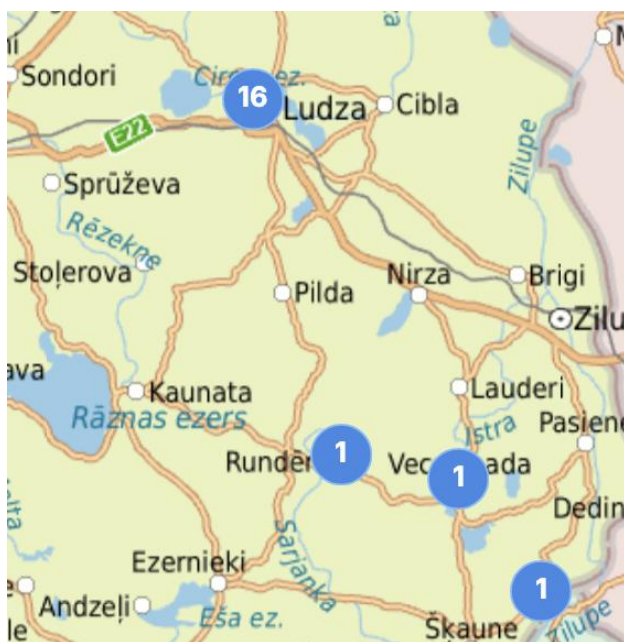
Avots: www.ludzas.novads.lv

11. Tirgus analīze

Latgales reģionā, situācija nekustamo īpašumu tirgū ir vērtējama kā laba – nekustamo īpašumu tirgus ir salīdzinoši aktīvs praktiski visos tā sektoros, protams, vislielākais pieprasījums ir pēc viengimeņu mājā un dzīvokļiem, nedaudz zemāks ir pieprasījums pēc biroju un veikalu telpām. Salīdzinoši sliktākā situācija ir lielu rūpnieciskās ražošanas, noliktavu un dažādu kompleksu nekustamo īpašumu tirgus sektorā, kaut gan tiek meklētas telpas 200-500 kvm platībā, kas atbilst mūsdienu tehniskajām prasībām.

Šāds stāvoklis šajā nekustamo īpašumu tirgus sektorā ir līdzīgs visā Latgales reģionā, jo iepriekšējā ekonomiskās situācijas pasliktināšanās periodā, tie uzņēmēji, kuri spēja noturēt ražošanu, lai tā nenestu lielus zaudējumus, sākoties ekonomiskās situācijas augšupejai turpina strādāt piesardzīgi, paplašinot ražošanu vai biznesu kopumā, t.i. iegādājoties jaunas noliktavu vai ražošanas telpas rūpīgi izvērtē to tehnisko stāvokli, nepieciešamās investīcijas to savešanai kārtībā, potenciālā darbaspēka piesaistīšanas iespējas.

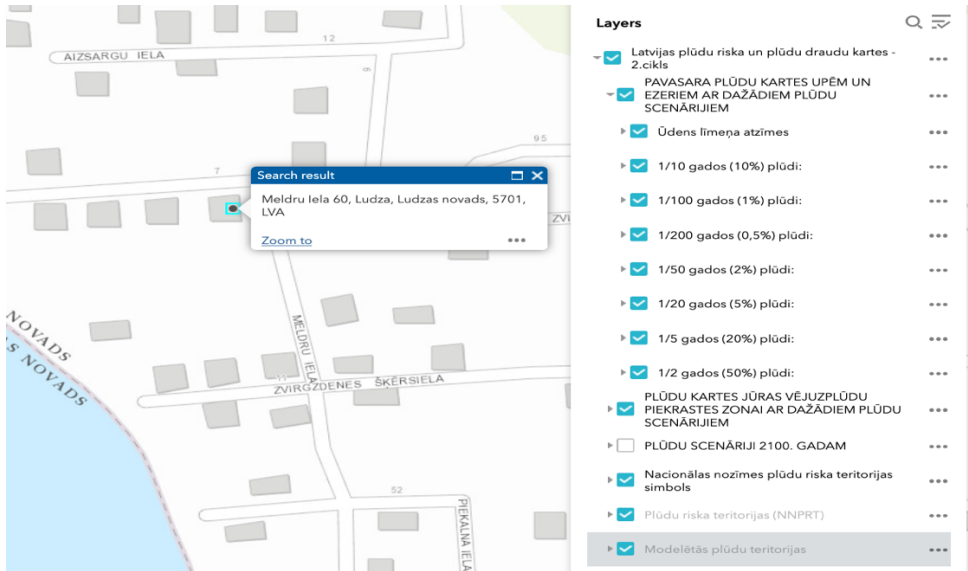
Darījumi ar apbūvētiem zemesgabaliem Ludzas novadā 2024 -2025 gads uz kuriem atrodas nedzīvojamās ēkas, vasarnīcas un dzīvojamās mājas Cenu kategorija līdz 5000 eur un ēku platība 30-50 kvm



Zeme Būve	Kiršu iela 50, Ludza, Ludzas nov.	D	14/03/2025	1	30	420	3 500	117	Privātmāja
Zeme Būve	Bērzu iela 6, Ludza, Ludzas nov.	D	29/04/2024	1	32	559	2 000	62	Privātmāja
Zeme Būve	Jasminu iela 15, Ludza, Ludzas nov.	D	29/04/2024	1	33	404	1 000	30	Privātmāja
Zeme Būve	Neļņu iela 17, Ludza, Ludzas nov.	D	02/07/2024	1	34	616	2 200	65	Privātmāja
Zeme Būve	Pilādžu iela 32, Ludza, Ludzas nov.	D	31/07/2025	1	34	561	5 000	145	Privātmāja
Zeme Būve	Kiršu iela 17, Ludza, Ludzas nov.	D	10/04/2024	1995	37	730	3 000	80	Privātmāja
Zeme Būve	Gabalīņi, Sūnupļava, Rundēnu pag., Ludzas nov.	D	10/03/2025	1	38	7 000	3 500	93	Privātmāja
Zeme Būve	Meldru iela 38, Ludza, Ludzas nov.	D	22/11/2025	1	38	450	1 900	50	Privātmāja
Zeme Būve	Baznīcas iela 9, Vecslabada, Istras pag., Ludzas nov.	D	23/10/2025	1937	38	2 200	1 300	34	Privātmāja
Zeme Būve	Ābeļu iela 6, Ludza, Ludzas nov.	D	14/03/2024	1	39	635	4 000	103	Privātmāja
Zeme Būve	Zvirgzdienes šķērsiela 8A, Ludza, Ludzas nov.	D	08/11/2024	1	41	717	2 000	48	Privātmāja
Zeme Būve	Zvirgzdienes šķērsiela 8A, Ludza, Ludzas nov.	D	07/05/2025	1	41	717	2 400	58	Privātmāja
Zeme Būve	Jasminu iela 15, Ludza, Ludzas nov.	D	29/04/2024	1	33	404	1 000	30	Privātmāja
Zeme Būve	Kiršu iela 17, Ludza, Ludzas nov.	D	10/04/2024	1995	37	730	3 000	80	Privātmāja
Zeme Būve	Ābeļu iela 6, Ludza, Ludzas nov.	D	14/03/2024	1	39	635	4 000	103	Privātmāja

Avots: www.cenubanka.lv, SIA VCG Ekspertu grupa

12. Atrašanās vieta

Novietojums:	Novērtējamais īpašums atrodas Ludzas pilsētas nomalē, vasarnīcu - mazdārziņu teritorijā.	
Sabiedriskā transporta pieejamība, piekļūšanas iespējas:	Pie īpašuma var piekļūt pa grants seguma ceļu, kas ved uz mazdārziņu apbūves teritoriju. Sabiedriskā transporta kustība tiek nodrošināta vasaras sezonā, pieturvietā atrodas no nekustamā īpašuma aptuveni 450 metru attālumā	
Apkārtne, infrastruktūra:	Īpašuma apkārtne – mazdārziņi, vasrnīcas, vienkārtu privātmājas, Ludzas ezers	
Vides, sociālo un pārvaldības (ESG) faktoru analīze:	 Avots: https://videscentrs.lv/gmc.lv/iebuve/pludu-riska-un-pludu-draudu-kartes Pamatojoties uz pieejamo informāciju (skatīt Avots) un teritorijas plānojumu, novērtējamais īpašums neatrodas plūdu (t.sk. vējuzplūdu riska) teritorijā	
	- krasta erozija ("Coastal erosion") - karstuma viļņu ("Heatwave") risks - savvaļas ugunsgrēku (Wildfire) risks - vētras ("Storms") risks - īpaši smagi nokrišņu ("Heavy precipitation") risks	Nav oficiālu informācijas avotu. Riski saistīti ar klimatiskajai joslai raksturīgajiem apstākļiem.

13. Zemes gabala īss apraksts

Zemes gabala platība:	647 m²
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2025
Fiskālā kadastrālā vērtība:	459,- EUR Avots un skaidrojums: www.kadastrs.lv
Universālā kadastrālā vērtība:	725,- EUR Avots un skaidrojums: www.kadastrs.lv
Apgrūtinājumi:	Pierobeža – 0,00647 ha
Uzlabojumi:	Nav
Pieejamās komunikācijas:	Pieslēgumi centrālajām inženierkomunikācijām (elektrība, apskates datumā atslēgta)
Konfigurācija:	Taisnstūra
Reljefs:	Līdzenums
Zonējums un tā atbilstība:	Savrupmāju apbūves teritorija DzS 1
Drenāža un gruntsūdeņi:	Nav informācijas

14. Dārza mājas īss apraksts

Kadastra apzīmējums:	68010010242001	
Stāvu skaits ēkā:	1	
Ekspluatācijā uzsākšanas gads:	Nav	
Kapitālā remonta gads:	Nav	
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2025.	
Fiskālā kadastrālā vērtība:	1 767,- EUR Avots un skaidrojums: www.kadastrs.lv	
Universālā kadastrālā vērtība:	3 036,- EUR Avots un skaidrojums: www.kadastrs.lv	
Tehniskais stāvoklis:	Slikts	
Energoefektivitātes klase (pašreizējā, saskaņā ar iesniegto energosertifikātu, būves energoefektivitātes klase):	Energoefektivitātes klase nav zināma, šādu informāciju Pasūtītājs nesniedza, informācija nav atrodamā Ēku energosertifikātu reģistrā BIS (avots: https://bis.gov.lv/bisp/lv/epc_documents)	
Tehniskie parametri:		
Būves apbūves laukums:	34,5 m ²	
Būvtilpums:	190,0 m ³	
Būves kopējā platība:	34,5 m²	
Būves lietderīgā platība:	34,5 m²	
Stāvu platības:	1 stāvs – 34,5 m ² ,	
Griestu augstums:	1 stāvs – 3 m,	
Ārpuse & konstrukcijas:		Tehniskais stāvoklis (vizuāli konstatēts)
Pamati:	Lentveida betona	Apmierinošs - slikts
Ārsienas:	Koka karkass	Apmierinošs - slikts
Pārsegumi:	Koka sijas	Apmierinošs - slikts
Jumts:	Šīfera loksnes	Apmierinošs - slikts
Ārdurvis:	Koka	Apmierinošs - slikts
Logi:	Standarta	Apmierinošs - slikts
Inženiertehniskais aprīkojums:		
Apkure:	Nav	
Elektrība:	Nav	
Gāze:	Nav	
Kanalizācija:	Nav	
Vājstrāvu tīkli:	Nav	
Ūdens:	Sezonālais	

Piezīmes: Palīgēku detalizēts apraksts netiek veikts, jo to atrašanās vērtējamā objekta sastāvā būtiski neietekmē nekustamā īpašuma tirgus vērtību.

16. Labākā un efektīvākā izmantošanas veida analīze

Īpašuma tirgus vērtība ir ekonomiskās situācijas funkcija un tiek noteikta, pamatojoties uz vērtēšanas pamatprincipiem, ņemot vērā visus sociāli – ekonomiskos, fiziskos un politiskos faktorus. Tā atspoguļo nekustamo īpašumu tirgus dalībnieku spēku samēru, kā arī iezīmē šo samēru izmaiņas tendences. Jebkurš saprātīgs pircējs vai investors tiecas iegūt maksimālu atdevi no ieguldītajiem līdzekļiem, nekustamo īpašumu izmantojot atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam. Šis izmantošanas veids būs atkarīgs no nekustamo īpašumu tirgus stāvokļa, savukārt tirgus vērtība pie minētā izmantošanas veida būs visaugstākā

Saskaņā ar šā ziņojuma mērķi labākais un efektīvākais izmantošanas veids ir definējams kā nekustamā īpašuma pielietojums, kurš vērtēšanas brīdī radīs lielāko ieguvumu īpašniekam (naudas vai ērtību ziņā).

Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota. (LVS 401:2013)

Labākā un efektīvākā izmantošana var sakrist ar aktīva pašreizējo izmantošanas veidu, vai arī var būt kāds cits alternatīvs izmantošanas veids. To nosaka izmantošanas veids, kuru tirgus dalībnieks iecerējis, nosakot cenu, kuru tas būtu ar mieru maksāt par īpašumu. (LVS 401:2013)

Labāko un efektīvāko lietošanas veidu var ierobežot atsevišķu darbību aizliegums.

Līdzsvarots un konsekvents pielietojums ir svarīgs apsvērums, nosakot labāko un efektīvāko izmantošanas veidu.

Labākais un efektīvākais izmantošanas veids dotajā situācijā ir **dārza māja** jo šis izmantošanas veids ir reāli iespējams, saprātīgi pamatots, juridiski likumīgs un šim īpašuma veidam visatbilstošākais.

Nekustamā īpašuma esošais lietošanas veids **atbilst** labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

Nekustamais īpašums tiek vērtēts atbilstoši tā **esošajam** izmantošanas veidam.

17. Pozitīvie un negatīvie faktori, kas ietekmē īpašuma vērtību

Pozitīvie faktori, kas ietekmē nekustamā īpašuma vērtību:

- Atrašanās vieta netālu ezers
- Piekļūšana īpašumam

Negatīvie faktori, kas ietekmē nekustamā īpašuma vērtību:

- Nekustamais īpašums ir sliktā tehniskā un vizuālā stāvoklī
- Zemesgabals aizaudzis nekopts

18. Novērtēšanas pieejas

LVS 401:2013 p. 3.20. „Vērtēšanas pieejas” apakšpunkts 3.20.1. skan sekojoši: „Lai īpašuma vērtību aprēķinātu saskaņā ar atbilstošo vērtēšanas bāzi, vērtētājam jāizmanto viena vai vairākas vērtēšanas pieejas. Trīs šajā ietvarā aprakstītās un definētās pieejas ir galvenās vērtēšanā izmantotās pieejas. Visu pieeju pamatā ir cenu līdzsvara, sagaidāmā labuma un aizvietošanas ekonomiskie principi.” Šīs pieejas ir:

- **Izmaksu pieeja;**
- **Ienākumu pieeja;**
- **Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.**

Šajā gadījumā nekustamā īpašuma vērtības noteikšanai tiek izmantota **tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja**, jo šī ir vienīgā no metodēm, kas vispatiesāk atspoguļo nekustamā īpašuma tirgus vērtību.

15. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

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. (LVS-401:2013)

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja balstās uz salīdzināmām cenām tirgū, kuras tiek maksātas par līdzīgiem īpašumiem tirgū, cenas, kuras pieprasa īpašnieki, un piedāvājumi, kurus izsaka iespējamie īpašuma pircēji vai nomnieki tirgū.

Tirgus dati, ja tie tiek rūpīgi izvērtēti un analizēti, ir labs īpašuma vērtības rādītājs, jo tie atspoguļo pārdevēju, lietotāju un investoru darbības. Tirgus datu pieeja balstās uz aizvietošanas principu, tas nozīmē, ka apdomīga persona par īpašuma iegādi vai nomu nemaksās vairāk kā par līdzīga īpašuma iegādi vai nomu.

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, piedāvājuma cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta. Tāpat var būt nepieciešams koriģēt informāciju par notikušo darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkuras darījuma faktisko apstākļu un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām. Vērtējamam aktīvam un notikušajos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturojumi. (LVS-401:2013)

Šī izpēte liek pārskatīt daudzus darījumus, tos analizēt un pielāgot to atšķirības.

Vērtēšanas gaitā korekcijas tiek sagrupētas pēc sekojošām galvenajām pazīmēm:

1. **Darījuma finansēšanas apstākļi.** Ja kādam no salīdzināmajiem objektiem darījumā ir netipiski finansēšanas apstākļi (piem., 100% hipotekārais kredīts, darījumu finansē pārdevējs, samazināta procentu likme, atliktais maksājums u.c.), pārdevuma cena tiek attiecīgi koriģēta.
2. **Pārdošanas apstākļi un laiks.** Salīdzināmo darījumu pārdošanas cenas tiek koriģētas, ņemot vērā to pārdošanas apstākļus (piem., pārdošana piespiedu kārtā izsolē, darījums starp savstarpēji saistītām vai ieinteresētām personām, netipiski īss ekspozīcijas laiks, tirgus cenu līmeņa izmaiņas kopš darījuma veikšanas u.c.).
3. **Novietojums.** Nepieciešams korekcijas faktors, jo novietojums būtiski ietekmē novērtējamā īpašuma tirgus vērtību.
4. **Fiziskie parametri.** Tiek veiktas korekcijas, atkarībā no objektu platības, izmantotajiem būvmateriāliem, nolietojuma un citiem parametriem.

Korekcijas koeficienti parāda katra faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtējamo īpašumu un salīdzināmiem īpašumiem.

Koeficients ir lielāks par 0% (jeb pozitīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena novērtējamais Objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārsniedz attiecībā pret salīdzināmajiem objektiem, kuru raksturojums ir sekojošs: +5% – nedaudz labāks; +5 15% – labāks, +10 25% – daudz labāks.

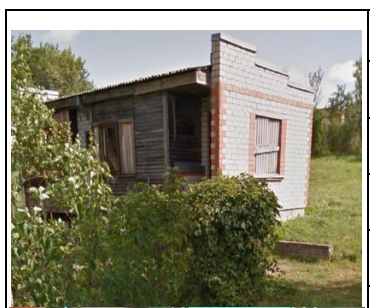
Koeficients ir mazāks par 0% (jeb negatīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena salīdzināmais objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārsniedz attiecībā pret novērtējamo Objektu, kuru raksturojums ir sekojošs: - 5% – nedaudz sliktāks; -5 15% – sliktāks, -10 25% – daudz sliktāks.

16. Salīdzināmo objektu īss apraksts

Salīdzināmais objekts Nr. 1

  68010010551 Adrese: Ķiršu iela 50, Ludza, Ludzas nov., LV-5701 Platība: 0.042 ha Subjekts: Fiziska persona Statuss: Nekustamais īpašums	Atrašanās vieta:	Ķiršu iela 50, Ludza, Ludzas nov.
	Zemes platība:	420 m ²
	Ēkas platība:	30 m ²
	Inženierkomunikācijas:	Elektrība, sezonālais ūdens
	Ēkas tehniskais stāvoklis:	Labs
	Pieklūšanas iespējas:	Labas
	Pārdošanas datums:	14.03.2025
	Cena:	3 500- EUR
	Energoefektivitātes klase:	Energoefektivitātes klase nav zināma, nav atrodama Ēku energosertifikātu reģistrā BIS (avots: https://bis.gov.lv/bisp/lv/epc_documents)
	Piezīmes, palīgēkas:	Nav

Salīdzināmais objekts Nr. 2

  68010010667 Adrese: Ābeļu iela 6, Ludza Ludzas nov., LV-5701 Platība: 0.0635 ha Subjekts: Fiziska persona Statuss: Nekustamais īpašums	Atrašanās vieta:	Ābeļu iela 6, Ludza, Ludzas nov.
	Zemes platība:	635 m²
	Ēkas platība:	38,8 m ²
	Inženierkomunikācijas:	Elektrība, sezonālais ūdens
	Ēkas tehniskais stāvoklis:	Labs
	Pieklūšanas iespējas:	Labas
	Pārdošanas datums:	14.03.2024
	Cena:	4 000,- EUR
	Energoefektivitātes klase:	Energoefektivitātes klase nav zināma, nav atrodama Ēku energosertifikātu reģistrā BIS (avots: https://bis.gov.lv/bisp/lv/epc_documents)
	Piezīmes, palīgēkas:	1

Salīdzināmais objekts Nr. 3

 68010010132 Adrese: Ķiršu iela 17, Ludza, Ludzas nov., LV-5701 Platība: 0.073 ha Subjekts: Fiziska persona Statuss: Nekustamais īpašums	Atrašanās vieta:	Ķiršu iela 17, Ludza, Ludzas nov.
	Zemes platība:	730 m²
	Ēkas platība:	37,4 m²
	Inženierkomunikācijas:	Elektrība, sezonālais ūdens
	Ēkas tehniskais stāvoklis:	Labs
	Pieklūšanas iespējas:	Labas
	Pārdošanas datums:	10.04.2024
	Cena:	3 000,- EUR
	Energoefektivitātes klase:	Energoefektivitātes klase nav zināma, nav atrodama Ēku energosertifikātu reģistrā BIS (avots: https://bis.gov.lv/bisp/lv/epc_documents)
	Piezīmes, palīgēkas:	1

17. Aprēķins ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju

	Novērtējamais īpašums	1			2			3		
Cena, EUR	---	3500			4000			3000		
Ēku un būvju platība, m2	34,5	30			38,8			37,4		
Zemes platība, m2	647	420			635			730		
Cena par ēku un būvju m2, EUR	---	116,67			103,09			80,21		
Vērtības korigēšana:	Raksturojums	Raksturojums	%	EUR	Raksturojums	%	EUR	Raksturojums	%	EUR
Pārdošanas laiks	---	14.03.2025	0%	0	14.03.2024	0%	0	10.04.2024	0%	0
Koriģējamā vērtība:	---	116,67			103,09			80,21		
Novietojums rajonā	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Novietojums apkārtnē	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Novietojums kvartālā	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Apkārtne, pieguļošā teritorija	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Gājēju/auto plūsmas intensitāte	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Pieklūšanas iespējas, auto novietošanas iespējas	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Platība	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Telpu plānojums	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Ēkas tehniskais stāvoklis	---	Labāks	-10%	-11,67	Labāks	-10%	-10,31	Nedaudz labāks	-5%	-4,01
Koplietošanas telpu tehniskais stāvoklis	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Inženierkomunikāciju tehniskais stāvoklis	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Iekštelpu tehniskais stāvoklis	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Papildus aprīkojums, uzlabojumi	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Zemes gabala lielums/vērtība	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Kopējā korekcija par m2, EUR		105	-10%	-11,67	92,78	-10%	-10,31	76,2	-5%	-4,01
Nekustamā īpašuma noteiktā vērtība par m2, EUR	91,33									
Nekustamā īpašuma noteiktā vērtība noapaļota, EUR	3200									

18. Iegūtā vērtība

Vērtības noteikšanā tika izmantota **tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja**:

Nekustamā īpašuma tirgus vērtība noapaļojot ir:

3'200,- EUR
(Trīs tūkstoši divi simti euro)

19. Neatkarības apliecinājums

Ar šo apliecinu:

Ka pilnīgā saskaņā ar manām zināšanām un pārliecību šeit izvirzītie apgalvojumi ir patiesi, un informācija, uz kuru balstās šai ziņojumā iekļautie viedokļi, ir adekvāta, ņemot vērā ierobežojumus, kuri šajā ziņojumā ir minēti.

Ka ne mana nodarbošanās, ne atbildība par šī novērtējuma ziņojuma izstrādi, nav atkarīga no vērtībām, kuras ziņojumā tiek uzrādītas.

Ka šis ziņojums ir izstrādāts saskaņā ar profesionālo neatkarīgo vērtētāju ētikas un standartu principiem.

Ka man nav ne tieša, ne netieša, pašreizēja vai nākotnē paredzama personīga interese par šo īpašumu, ne arī iespēja gūt labumu no šādi novērtēta īpašuma pārdošanas.

Ka novērtējuma ziņojums izstrādāts atbilstoši Latvijas Vērtētāju Asociācijas apstiprinātiem īpašumu vērtētāju profesionālās prakses standartiem.

Ka es personīgi esmu pārbaudījis novērtēto īpašumu, kā arī veicis novērtējuma ziņojumā izmantoto salīdzināmo datu pārbaudi.

Ka neviens cits kā zemāk parakstījusies persona un tā asistents ir sagatavojusi analīzi, secinājumus un viedokli par nekustamā īpašuma vērtībām, kuras šeit pieminētas

Ka neviena no šī ziņojuma daļām vai atskaiti kopumā, nedrīkst publicēt, publiskot, reproducēt, izplatīt vai kā citādi darīt publiski pieejamu bez rakstiska saskaņojuma ar vērtētāju un SIA "VCG ekspertu grupa", tai skaitā ar reklāmas, sabiedrisko attiecību, informatīvo ziņu, pārdošanas mediju vai citu sabiedriskās saziņas līdzekļu starpniecību. Vērtējumā iekļautā informācija, fotogrāfijas un cita dokumentācija, kuru radījis vērtētājs un ir iekļauta atskaitēs, ir vērtētāja un SIA "VCG ekspertu grupa" intelektuālais īpašums.

Sertificēts vērtētājs:

(Pēteris Strautmanis, LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 92)

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

20. Iesniegtie dokumenti un pielikumi

Iesniegtie dokumenti:

- Zemesgrāmatu nodaļējuma noraksta kopija
- Zemes robežu plāna kopija
- Nekustamā īpašuma apsekošanas Akts
- Iziņa 21.08.25 Nr.3.1.1.-9/2025/1663 – N
- Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas datiem

Pielikumos iekļautie dokumenti:

- Zemesgrāmatu nodaļējuma noraksta kopija
- Zemes robežu plāna kopija
- Nekustamā īpašuma apsekošanas Akts
- Iziņa 21.08. 25 Nr.3.1.1.-9/2025/1663 – N
- Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas datiem
- SIA "VCG Ekspertu grupa" reģistrācijas apliecības kopija
- SIA "VCG Ekspertu grupa" kompetences sertifikāta Nr. 6 kopija
- SIA "VCG Ekspertu grupa" civiltiesiskās apdrošināšanas polises kopija
- Pētera Strautmaņa LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāta Nr. 92 kopija

Nodalījuma noraksts

Latgales rajona tiesa

Ludzas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000590902

Kadastra numurs: 68010010682

Meldru iela 60, Ludza, Ludzas novs.

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali		Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 68010010242). Žurn. Nr. 300004910904, lēmums 10.07.2019., tiesnese Elīna Volika			647 m²
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats		Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Latvijas valsts Latvijas Republikas Finanšu ministrija, reģistrācijas kods 90000014724 personā. 1.2. Pamats: 2019.gada 19.jūnija uzziņa par valstij piekrietošo zemes gabalu Nr.38-3/1-6/2853. Žurn. Nr. 300004910904, lēmums 10.07.2019., tiesnese Elīna Volika		1	
III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu			Platība, lielums
1.1. Atzīme - pierobeža. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.2 (300008428827)			0.0647 ha
1.2. Atzīme - uz zemes atrodas zemes īpašniekam nepiederošas būves. Žurn. Nr. 300004910904, lēmums 10.07.2019., tiesnese Elīna Volika Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300008428827)			
III daļas 2.iedaļa Pārgrozījumi pirmās iedaļas ierakstos, šo ierakstu un to pārgrozījumu dzēsumi			Platība, lielums
1.1. Dzēsta 1. iedaļas atzīme Nr.1.2 (žurnāla Nr.300004910904, 08.07.2019). Pamats: 2025.gada 29.aprīļa VAS "Valsts nekustamie īpašumi" izziņa Nr.2/6-1/3043.			
1.2. Dzēsta 1.iedaļas atzīme Nr.1.1 (žurnāls Nr.300004910904, 08.07.2019). Pamats: Zemesgrāmatu likuma pārejas noteikumu 19. punkts. Žurn. Nr. 300008428827, lēmums 20.10.2025., tiesnese Elīna Volika			

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 18.12.2025 15:52:03.

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: 6801 001 0242

Adrese: Meldru iela 60, Ludza, Ludzas novads

Plāns izgatavots pamatojoties uz 2010.gada 31.maija MK rīkojumu Nr.297 "Par zemes vienību piederību vai piekriību valstij un nostiprināšanu zemesgrāmatā uz valsts varda attiecīgās ministrijas vai VAS "Privatizācijas aģentūra" persona" 11.pielikuma 2477.punktu (2013.gada 16.aprīlī MK rīkojums Nr.158 "Grozījumi 2010.gada 31.maija MK rīkojumā Nr.297")



Emīlija Žukova

Robežas uzmērītas: 2018.gada 06.decembrī

Plāna mērogs 1: 500

Zemes vienības platība: 0.0647 ha

Ierosinātais ir informēts par zemes kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.

LR Finanšu ministrijas
pārstāvis
VAS "Valsts
nekustamie īpašumi"
pilnvarotā persona
Skaidrīte Kalķe

01.02.2019.

ZEMES VIENĪBA UZMĒRĪTA
LKS-92 TM
Mēroga koeficients:1.000232

ZEMES VIENĪBAS IZVIETOJUMA SHĒMA



$x=274950$
 $y=726900$



Robežojošo zemes vienību saraksts:
no A līdz B: 6801 001 0847 Meldru iela
no B līdz C: 6801 001 0620 Zirgzdēnes šķērsiela 11, Ludza, Ludzas nov.
no C līdz D: 6801 001 0797 Zirgzdēnes šķērsiela 13, Ludza, Ludzas nov.
no D līdz A: 6801 001 0662 Meldru iela 62, Ludza, Ludzas nov.

Plāna mērogs 1: 500
Zemes vienības platība: 0.0647 ha

Mērnieks Viktors Kravcevičs (sert.Serija BB Nr.466, derīgs no 21.01.2013.
līdz 20.01.2023.) apliecina, ka plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada
27.decembra noteikumiem Nr. 1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"

Viktors Kravcevičs

06.12.2018.

LATVIJAS REPUBLIKA

SITUĀCIJAS PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 6801 001 0242

Adrese: Meldru iela 60, Ludza, Ludzas novads



Emīlija Žukova

Situācijas elementi uzmērīti: 2018.gada 06.decembrī

Plāna mērogs 1: 500

Zemes vienības platība: 0.0647 ha

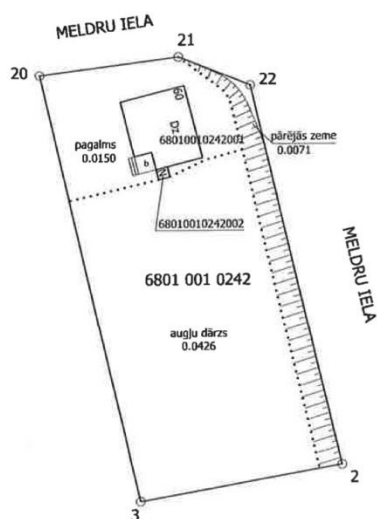
Ierosinātais ir informēts par kadastrālās uzmērīšanas laikā
veiktajām darbībām, to rezultātiem.

LR Finanšu ministrijas
pārstāvis
VAS "Valsts
nekustamie īpašumi"
pilnvarotā persona
Skaidrīte Kalķe

01.02.2019.

ZEMES LIETOŠANAS VEIDU EKSPLIKĀCIJA														
Zemes vienības platība ha	Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	tajā skaitā				Meži	Krūmāji	Purvi	Ūdens objektu zeme	tajā skaitā		Zeme zem ēkām un pagalmiem	Zeme zem ceļiem	Pārējās zemes
		Arauzeme	Augļu dārzi	Plavas	Ganības					zem ūdeņiem	zem zivju dīķiem			
0.0647	0.0426	—	0.0426	—	—	—	—	—	—	—	—	0.0150	—	0.0071

x=274950
y=726900



Plāna mērogs 1: 500

Mērnieks Viktors Kravcevičs (sert.Serija BB Nr.466, derīgs no 21.01.2013.
līdz 20.01.2023.) apliecina, ka plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada
27.decembra noteikumiem Nr. 1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"

Viktors Kravcevičs

06.12.2018.

LATVIJAS REPUBLIKA

APGRŪTINĀJUMU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 6801 001 0242

Adrese: Meldru iela 60, Ludza, Ludzas novads

Apgrūtinājumu saraksts:

1.	7316120300-pierobeža-0.0647 ha
----	--------------------------------



Emilija Žukova

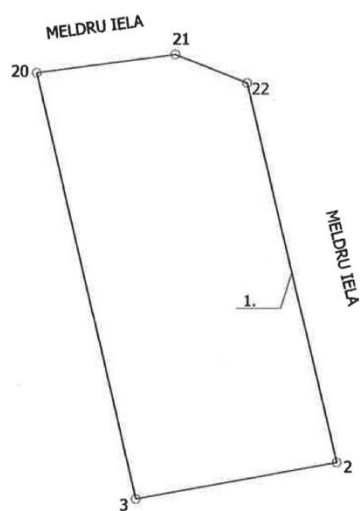
Apgrūtinājumu plāns izgatavots: 2018.gada 06.decembrī

Plāna mērogs 1: 500

Zemes vienības platība: 0.0647 ha

Saskaņoja: Ludzas novada pašvaldības pilnvarota persona	paraksts	Vilhelms Kušners	01.02.2019.
Ierosinātais ir informēts par kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.		LR Finanšu ministrijas pārstāvis VAS "Valsts nekustamie īpašumi" pilnvarotā persona Skaidrīte Kalķe	01.02.2019.

x=274950
y=726900



Plāna mērogs 1: 500

Mēmiēks Viktors Kravceviēš (sert.Serija BB Nr.466, derigs no 21.01.2013.
līdz 20.01.2023.) aplēcina, ka plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada
27.decembra noteikumiem Nr. 1019 "Zemes kadastrālās uzmērēšanas noteikumi"

Viktors Kravceviēš

06.12.2018.

Nekustamā īpašuma apsekošanas AKTS

Meldru iela 60, Ludza,
Ludzas novads

Dokumenta datums ir tā elektroniskās
parakstīšanas datums

Nekustamā īpašuma apsekošanas akts sastādīts par nekustamā īpašuma Meldru ielā 60, Ludzā, Ludzas novadā, kadastra numurs 6801 001 0682, sastāvā esošās zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 6801 001 0242 un būvēm ar kadastra apzīmējumu 6801 001 0242 001 un 6801 001 0242 002, apsekošanu.

Īpašuma tiesības valstij Finanšu ministrijas personā uz zemesgabalu (kadastra Nr. 6801 001 0242) Meldru ielā 60, Ludzā, Ludzas novadā (turpmāk – Zemesgabals) nostiprinātas Ludzas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 1000 0059 0902, lēmuma datums: 10.07.2019. Saskaņā ar Valsts zemes dienesta Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas datiem uz Zemesgabala atrodas divas būve (būvju kadastra apzīmējumi 6801 001 0242 001 un 6801 001 0242 002), kuru īpašumtiesības nav reģistrētas.

Tehniskais stāvoklis saskaņā ar veikto apsekošanu dabā – būve ((dārza māja) (kadastra apzīmējums 6801 001 0242 001)) kopumā raksturojams kā **neapmierinošs** (nolietojums apmēram 45%). Dārza mājas apdare izbalējusi, redzamas krāsas nolobīšanās un pelēcīga krāsa no laikapstākļu ietekmes. Apakšējā sienas daļā redzams mitruma bojājums un koksnes pelējuma pazīmes. Koka logu rāmji – nolietoti, ar bojātu krāsojumu, deformēti no mitruma. Pamati – betona virsma plaisās un nodilusi, apakšējā daļā redzamas mitruma pēdas. Kāpņu malas – atlūzušas un ar nolietotu virsmu.

Tehniskais stāvoklis saskaņā ar veikto apsekošanu dabā – būve ((palīgēka) (kadastra apzīmējums 6801 001 0242 002)) kopumā raksturojams kā **neapmierinošs** (nolietojums apmēram 50%). Konstrukcija veca, koka dēļi apsūbējuši, vietām ar krāsas atlūzumiem. Apakšējā daļā redzami mitruma un puves bojājumi.

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.

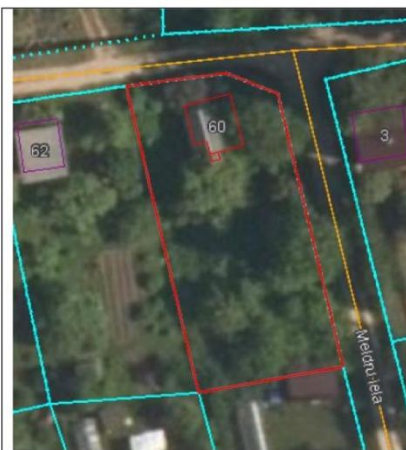
Sagatavoja:
VAS “Valsts nekustamie īpašumi”
nekustamā īpašuma apsaimniekošanas daļas
stratēģiski nozīmīgu objektu apsaimniekošanas sektora
nekustamā īpašuma pārvaldniece

Inga Krumpāne
(paraksts*)

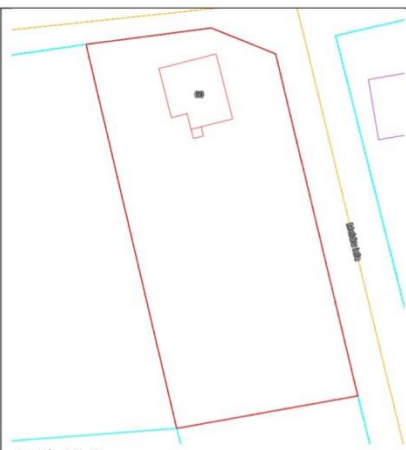
*DOKUMENTS PARAKSTĪTS ELEKTRONISKI AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU,
KAS SATUR LAIKA ZĪMOGU

Pielikums

**Nekustamā īpašuma Meldru ielā 60, Ludzā, Ludzas novadā
(kadastra numurs 6801 001 0682), sastāvā esošās zemes vienības (kadastra
apzīmējumu 6801 001 0242) un būvju ar kadastra apzīmējumiem 6801 001 0242
001 un 6801 001 0242 002,
28.10.2025. 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



Attēls Nr.13



Attēls Nr.14



**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

21.08.2025. Nr.3.1.1.9/2025/1663-N
uz 21.08.2025. ar Nr.2/9-3/5765

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

Par informācijas sniegšanu

Izskatot 21.08.2025. elektroniski parakstītu iesniegumu ar Nr.2/9-3/5765 (Ludzas novada pašvaldībā reģistrēts 21.08.2025. ar Nr.3.1.1.9/2025/3499-S), par nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 68010010682, kura sastāvā esošas zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 68010010242 Meldru ielā 60, 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 68010010242 Meldru ielā 60, 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 68010010242 Meldru ielā 60, Ludza, Ludzas nov. neattiecas likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 21.panta otrajā daļā noteiktie ierobežojumi;

3) zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 68010010242 Meldru ielā 60, Ludza, Ludzas nov. neatrodas degradētā teritorijā;

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

4) nekustamam īpašumam ar kadastra numuru 68010010682 Meldru ielā 60, Ludza, Ludzas nov. ir nodrošināta piekļūšana no koplietošanas ielas.

Ludzas novada pašvaldības
izpilddirektors

S.Jakovļevs

Kušners, 26475315

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



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
68010010682	-	0.0647 ha	100000590902	-	Ludza, Ludzas novads

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
68010010242	1/1	Meldru iela 60, Ludza, Ludzas nov., LV-5701
Nekustamā īpašuma objekta platība:		0.0647
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	459	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	725	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
68010010242001	1/1	Meldru iela 60, Ludza, Ludzas nov., LV-5701	Dārza māja
68010010242002	1/1	Meldru iela 60, Ludza, Ludzas nov., LV-5701	Ateja

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.0647
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.0426
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0426
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.0000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.0000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0000
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0000

t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0000
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0150
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0071

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Individuālo dzīvojamo māju apbūve	0601	0.0647	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:			
t.sk. Aramzemes platība:		0.0426	
t.sk. Augļu dārzu platība:		0.0000	
t.sk. Pļavu platība:		0.0426	
t.sk. Ganību platība:		0.0000	
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:		0.0000	
Mežu platība:		0.0000	
Krūmāju platība:		0.0000	
Purvu platība:		0.0000	
Ūdens objektu zeme:		0.0000	
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:		0.0000	
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:		0.0000	
Zemes zem ēkām platība:		0.0150	
Zemes zem ceļiem platība:		0.0000	
Pārējās zemes platība:		0.0071	

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	7316120300	pierobeža	0.0647	ha

Mērniecība

Mērniecības metode	Mērnies	Uzmērīšanas datums
uzmērīts LKS-92TM	Viktors Kravcevičs	06.12.2018

Būves

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese	Nosaukums
68010010242001	1/1	Meldru iela 60, Ludza, Ludzas nov., LV-5701	Dārza māja
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):		34.5	
Galvenais lietošanas veids:		1110 - Viena dzīvokļa mājas	
Būves tips:		11100101 - Dārza mājas ar kopējo platību līdz 40 m2 (ieskaitot)	
Uzbūvēšanas gads:		-	
Eksploatacijā pieņemšanas gads(-i):		-	
Ēkas apsekošanas datums:		01.08.2025	
Reģistrētie dati nav izmantojami ierakstīšanai zemesgrāmatā			

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	1767	15.08.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu

Universālā kadastrālā vērtība	3036	14.08.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)
-------------------------------	------	------------	--

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	34.5
Lietderīgā platība (kv.m.):	34.5
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	34.5
Dzīvokļu platība (kv.m.):	34.5
Dzīvojamā platība (kv.m.):	34.5
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
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
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums:	V1 - Jauna ēka ļoti labā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	14.08.2025

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
68010010242001001	-
Reģistrētie dati nav izmantojami ierakstīšanai zemesgrāmatā	
Nosaukums:	Viena dzīvokļa mājas dzīvojamo telpu grupa
Lietošanas veids:	1110 - Viena dzīvokļa mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	1
Ēkas apsekošanas datums:	01.08.2025
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	1767	15.08.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	3036	14.08.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	34.5
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	34.5
Dzīvokļu platība (kv.m.):	34.5
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	34.5
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0

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	Dzīvojamā telpa	1	3.0	3.0	3.0	34.5	-

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	34.5 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	190.0 kub.m.	-	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Ēkas datu deklarācija	12.08.2025	3.1.1.8/2025/1591-N	Ludzas novada pašvaldība
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	01.08.2025	3.1.1.8/2025/1524-N	Ludzas novada pašvaldība
Izziņa par kadastra objekta piederību	29.04.2025	2/6-1/3043	Valsts nekustāmie īpašumi VAS
Cits dokuments	29.04.2025	-	Ludzas novada pašvaldība

68010010242002	1/1	Meldru iela 60, Ludza, Ludzas nov., LV-5701	Ateja
----------------	-----	---	-------

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	1.1
Galvenais lietošanas veids:	1274 - Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas
Būves tips:	12740203 - Siltumnīcas ar kopējo platību līdz 60 m2 (ieskaitot), šķūņi un citas palīgēkas
Uzbūvēšanas gads:	-
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	01.08.2025
Reģistrētie dati nav izmantojami ierakstīšanai zemesgrāmatā	

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	5	15.08.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	18	14.08.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	1.1
Lietderīgā platība (kv.m.):	1.1
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.):	1.1
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	1.1
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
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums:	V1 - Jauna ēka ļoti labā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	14.08.2025

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
68010010242002001	-
Reģistrētie dati nav izmantojami ierakstīšanai zemesgrāmatā	
Nosaukums:	Cita, iepriekš neklasificēta, telpu grupa
Lietošanas veids:	1274 - Cita, iepriekš neklasificēta, telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	1
Ēkas apsekošanas datums:	01.08.2025
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	5	15.08.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	18	14.08.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	1.1
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.):	1.1
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	1.1
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Telpas

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Iekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.0	3.0	3.0	1.1	-

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Būvtilpums	-	2.0 kub.m.	-	-
Apbūves laukums	-	1.1 apbūves laukuma kv.m.	-	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Ēkas datu deklarācija	12.08.2025	3.1.1.8/2025/1592-N	Ludzas novada pašvaldība
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	01.08.2025	3.1.1.8/2025/1524-N	Ludzas novada pašvaldība
Cits dokuments	29.04.2025	-	Ludzas novada pašvaldība
Izziņa par kadastra objekta piederību	29.04.2025	2/6-1/3043	Valsts nekustāmie īpašumi VAS

Īpašnieki

Personas kods / reg. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
90000014724	Finanšu ministrija	1/1	valsts	68010010682	Smilšu iela 1, Rīga, LV-1050

Citi vārdi:	-	
Īpašumtiesību statuss:	Īpašnieks	
	Tiesiskais valdītājs būvēm	68010010242001 68010010242002

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Ludzas pilsētas zemesgrāmata	10.07.2019	-

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
68010010242	1/1	Meldru iela 60, Ludza, Ludzas nov., LV-5701

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Ēkas datu deklarācija	12.08.2025	3.1.1.8/2025/1592-N	Ludzas novada pašvaldība
Ēkas datu deklarācija	12.08.2025	3.1.1.8/2025/1591-N	Ludzas novada pašvaldība
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	01.08.2025	3.1.1.8/2025/1524-N	Ludzas novada pašvaldība
Cits dokuments	29.04.2025	-	Ludzas novada pašvaldība
Izziņa par kadastra objekta piederību	29.04.2025	2/6-1/3043	Valsts nekustāmie īpašumi VAS
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	07.02.2019	-	Valsts nekustāmie īpašumi VAS

Zemes robežu plāns	06.12.2018	-	Sertificēts mērnieks Viktors Kravcevičs
Robežas noteikšanas akts	06.12.2018	-	Sertificēts mērnieks Viktors Kravcevičs
Apgrūtinājumu plāns	06.12.2018	-	Sertificēts mērnieks Viktors Kravcevičs
Situācijas plāns	06.12.2018	-	Sertificēts mērnieks Viktors Kravcevičs
Robežas apsekošanas akts	06.12.2018	-	Sertificēts mērnieks Viktors Kravcevičs
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	04.08.2015	3/2-3/12303	Juridiska persona
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	10.07.2015	3/2-3/11230	Juridiska persona
Akts par kadastra objekta ieraksta dzēšanu un kadastra numura/apzīmējuma anulēšanu NĪVK IS	24.03.2015	11-10-L/1436	VZD Latgales reģionālā nodaļa
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	09.08.2014	8-2/13324	Juridiska persona
Informācija par kadastrālajā uzmērīšanā konstatētajām apvidū neesošām būvēm	29.07.2014	9-01/375169-1/2	VZD Latgales reģionālā nodaļa
Zemes robežu plāns mērogā 1:500	17.07.2014	-	Sertificēts mērnieks Aivars Strazds
Apgrūtinājumu plāns	17.07.2014	-	Sertificēts mērnieks Aivars Strazds
Situācijas plāns	17.07.2014	-	Sertificēts mērnieks Aivars Strazds
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	17.07.2014	-	Juridiska persona
Robežas noteikšanas akts	16.07.2014	-	Sertificēts mērnieks Aivars Strazds
Lēmums par adreses noteikšanu vai maiņu	28.12.2013	26-1	Ludzas novada pašvaldība
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	19.09.2013	8-2/15394	Juridiska persona
Lēmums par adreses noteikšanu vai maiņu	22.08.2013	20, 5.	Ludzas novada pašvaldība
Akts par kadastra objekta ieraksta dzēšanu un kadastra numura/apzīmējuma anulēšanu NĪVK IS	13.08.2013	10-02/275715-1/2	VZD Latgales reģionālā nodaļa
Akts par kadastra objekta ieraksta dzēšanu un kadastra numura/apzīmējuma anulēšanu NĪVK IS	13.08.2013	10-02/275715-1/1	VZD Latgales reģionālā nodaļa
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	12.08.2013	-	Juridiska persona
Cits dokuments	12.08.2013	7-4-16526	LR Uzņēmumu reģistrs
Būvvaldes izziņa	01.08.2013	-	Ludzas novada būvvalde
Lēmums par adreses noteikšanu vai maiņu	25.07.2013	18, 1.	Ludzas novada pašvaldība
Lēmums par adreses noteikšanu vai maiņu	20.12.2012	32.1	Ludzas novada pašvaldība
Cita veida dokuments	20.12.2012	32.3	Ludzas novada pašvaldība
Lēmums par adreses noteikšanu vai maiņu	22.11.2012	29.1.	Ludzas novada pašvaldība
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	25.10.2012	-	Fiziska persona
Akts par Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēto datu labošanu	18.10.2012	14-04-L1/1227	VZD Latgales reģionālā nodaļa
Akts par Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēto datu labošanu	18.10.2012	14-04-L1/1226	VZD Latgales reģionālā nodaļa
Akts par Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēto datu labošanu	18.10.2012	14-04-L1/1225	VZD Latgales reģionālā nodaļa
Akts par Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēto datu labošanu	18.10.2012	14-04-L1/1224	VZD Latgales reģionālā nodaļa
Akts par Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēto datu labošanu	18.10.2012	14-04-L1/1223	VZD Latgales reģionālā nodaļa
Akts par Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēto datu labošanu	18.10.2012	14-04-L1/1222	VZD Latgales reģionālā nodaļa
Akts par Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēto datu labošanu	18.10.2012	14-04-L1/1221	VZD Latgales reģionālā nodaļa

Akts par Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēto datu labošanu	18.10.2012	14-04-L1/1220	VZD Latgales reģionālā nodaļa
Akts par Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēto datu labošanu	18.10.2012	14-04-L1/1219	VZD Latgales reģionālā nodaļa
Akts par Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēto datu labošanu	18.10.2012	14-04-L1/1218	VZD Latgales reģionālā nodaļa
Akts par Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēto datu labošanu	18.10.2012	14-04-L1/1217	VZD Latgales reģionālā nodaļa
Akts par Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēto datu labošanu	18.10.2012	14-04-L1/1216	VZD Latgales reģionālā nodaļa
Akts par Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēto datu labošanu	18.10.2012	14-04-L1/1215	VZD Latgales reģionālā nodaļa
Akts par Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēto datu labošanu	18.10.2012	14-04-L1/1214	VZD Latgales reģionālā nodaļa
Akts par Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēto datu labošanu	18.10.2012	14-04-L1/1213	VZD Latgales reģionālā nodaļa
Akts par Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēto datu labošanu	18.10.2012	14-04-L1/1212	VZD Latgales reģionālā nodaļa
Akts par Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēto datu labošanu	18.10.2012	14-04-L1/1211	VZD Latgales reģionālā nodaļa
Akts par Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēto datu labošanu	18.10.2012	14-04-L1/1210	VZD Latgales reģionālā nodaļa
Akts par Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēto datu labošanu	18.10.2012	14-04-L1/1209	VZD Latgales reģionālā nodaļa
Akts par Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēto datu labošanu	18.10.2012	14-04-L1/1208	VZD Latgales reģionālā nodaļa
Akts par Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēto datu labošanu	18.10.2012	14-04-L1/1207	VZD Latgales reģionālā nodaļa
Akts par Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēto datu labošanu	18.10.2012	14-04-L1/1206	VZD Latgales reģionālā nodaļa
Akts par Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēto datu labošanu	18.10.2012	14-04-L1/1205	VZD Latgales reģionālā nodaļa
Akts par Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēto datu labošanu	18.10.2012	14-04-L1/1204	VZD Latgales reģionālā nodaļa
Akts par Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēto datu labošanu	18.10.2012	14-04-L1/1203	VZD Latgales reģionālā nodaļa
Akts par Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēto datu labošanu	18.10.2012	14-04-L1/1202	VZD Latgales reģionālā nodaļa
Akts par Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēto datu labošanu	18.10.2012	14-04-L1/1201	VZD Latgales reģionālā nodaļa
Akts par Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēto datu labošanu	18.10.2012	14-04-L1/1200	VZD Latgales reģionālā nodaļa
Akts par Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēto datu labošanu	18.10.2012	14-04-L1/1250	VZD Latgales reģionālā nodaļa
Akts par Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēto datu labošanu	18.10.2012	14-04-L1/1249	VZD Latgales reģionālā nodaļa
Akts par Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēto datu labošanu	18.10.2012	14-04-L1/1235	VZD Latgales reģionālā nodaļa
Akts par Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēto datu labošanu	18.10.2012	14-04-L1/1236	VZD Latgales reģionālā nodaļa
Akts par Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēto datu labošanu	18.10.2012	14-04-L1/1237	VZD Latgales reģionālā nodaļa
Akts par Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēto datu labošanu	18.10.2012	14-04-L1/1240	VZD Latgales reģionālā nodaļa
Akts par Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēto datu labošanu	18.10.2012	14-04-L1/1239	VZD Latgales reģionālā nodaļa
Akts par kadastra objekta ieraksta dzēšanu un kadastra numura/apzīmējuma anulēšanu NĪVK IS	05.10.2012	10-02/176785-1	VZD Latgales reģionālā nodaļa
Akts par kadastra objekta ieraksta dzēšanu un kadastra numura/apzīmējuma anulēšanu NĪVK IS	05.10.2012	10-02/176785-2	VZD Latgales reģionālā nodaļa
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	27.09.2012	3-7.2/1454	Ludzas novada pašvaldība
Pašvaldības vai valsts iestādes izziņa	26.09.2012	3-13/871	Ludzas novada pašvaldības būvvalde

Lēmums par adreses noteikšanu vai maiņu	30.08.2012	23,1	Ludzas novada pašvaldība
Robežu plāns būvju ierakstīšanai zemesgrāmatā	30.08.2012	-	Sertificēts mērnieks Valdis Krokšs
Lēmums par zemes piešķiršanu ēku un būvju uzturēšanai	30.08.2012	23.2	Ludzas novada pašvaldība
Lēmums par zemes piešķiršanu ēku un būvju uzturēšanai	30.08.2012	23.2	Ludzas novada pašvaldība
Lēmums par zemes robežu un platību precizēšanu	06.06.2012	16.3	Ludzas novada pašvaldība
Lēmums par iepriekšējo lēmumu izmaiņu	24.05.2012	14.13	Ludzas novada pašvaldība
Akts par Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēto datu labošanu	21.03.2012	14-04-L1/680	VZD Latgales reģionālā nodaļa
Akts par zemes vienības platības aktualizāciju	05.03.2012	14-04-L1/406	VZD Latgales reģionālā nodaļa
Akts par zemes vienības iekļaušanu rezerves zemes fondā	19.05.2011	14-06-L1/1527	VZD Latgales reģionālā nodaļa
Akts par kadastra objekta ieraksta dzēšanu un kadastra numura/apzīmējuma anulēšanu NĪVK IS	19.05.2011	10-02/1453	VZD Latgales reģionālā nodaļa
Akts par kadastra objekta ieraksta dzēšanu un kadastra numura/apzīmējuma anulēšanu NĪVK IS	18.05.2011	10-02/1447	VZD Latgales reģionālā nodaļa
Akts par zemes vienības iekļaušanu rezerves zemes fondā	18.05.2011	14-06-L1/1446	VZD Latgales reģionālā nodaļa
Akts par zemes vienības iekļaušanu rezerves zemes fondā	18.05.2011	14-06-L1/1530	VZD Latgales reģionālā nodaļa
Akts par zemes vienības iekļaušanu rezerves zemes fondā	18.05.2011	14-06-L1/1450	VZD Latgales reģionālā nodaļa
Akts par kadastra objekta ieraksta dzēšanu un kadastra numura/apzīmējuma anulēšanu NĪVK IS	18.05.2011	10-02/1452	VZD Latgales reģionālā nodaļa
Akts par kadastra objekta ieraksta dzēšanu un kadastra numura/apzīmējuma anulēšanu NĪVK IS	18.05.2011	10-02/1451	VZD Latgales reģionālā nodaļa
Lēmums par zemes piekritību vai piederību pašvaldībai vai valstij	28.04.2011	7/12	Ludzas novada pašvaldība
Ministru kabineta rīkojums	31.05.2010	297	Ministru kabinets
Lēmums par zemes piešķiršanu lietošanā	05.09.2006	14.(2.2.p.)	Ludza pilsētas dome
Lēmums par adreses noteikšanu vai maiņu	05.09.2006	14.(1.3.p.)	Ludza pilsētas dome

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