

Atskaite
par nekustamā īpašuma – zemes vienības Papardes iela
6, Ludza, Ludzas novads novērtēšanu



Pasūtītājs:	VAS „Valsts nekustamie īpašumi”
Novērtēšanas datums:	2025.gada 24.novembris

2025.gada 24.novembrī
Reģ. Nr. Z – 25/407

VAS „Valsts nekustamie īpašumi”

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

SLĒDZIENS

par nekustamā īpašuma – zemes vienības Papardes ielā 6, Ludzā, Ludzas novadā tirgus vērtības noteikšanu

Cienītās dāmas, godātie kungi!

Saskaņā ar vispārīgo vienošanos Nr. IZD/2025-VV/1258 un darba uzdevumu, sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs Juris Guntis Vjakse ir veicis nekustamā īpašuma – *Papardes ielā 6, Ludzā, Ludzas novadā* (turpmāk tekstā OBJEKTS) novērtējumu, nosakot tā tirgus vērtību, atbilstoši situācijai īpašumā vērtēšanas datumā.

Atskaitē ar jēdzienu „OBJEKTS” tiek saprasts Latgales rajona tiesas Ludzas pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr. 100000513048 nostiprināts Latvijas valsts Latvijas Republikas Finanšu ministrijas, reģistrācijas numurs 90000014724, personā piederošs nekustamais īpašums ar kadastra numuru 6801 001 0815, kas sastāv no **zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 6801 001 0815, 603 m² platībā.**

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

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

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

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

**Pēc veiktā novērtējuma 2025.gada 24.novembrī
visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir
EUR 1 800
(viens tūkstotis astoņi simti euro).**

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

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

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

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

Cienā

SIA „Dzeti” valdes priekšsēdētājs Juris Guntis Vjakse

DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

SATURA RĀDĪTĀJS

DARBA UZDEVUMS	4
GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR NEKUSTAMO ĪPAŠUMU	4
LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.....	6
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS ANALĪZE	6
VĒRTĒŠANAS METODIKA UN VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE	8
VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE	10
VĒRTĒŠANAS OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS.....	11
VĒRTĒŠANAS OBJEKTA PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA.....	12
VĒRTĒŠANAS OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS	13
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS	14
OBJEKTA NOVĒRTĒJUMS AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU	14
VĒRTĒŠANAS UN SALĪDZINĀMO OBJEKTU ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS	16
SECINĀJUMI	18
ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS	18
PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	19

PIELIKUMI (kopijas)

- 1.pielikums – nodaļjuma noraksts;
- 2.pielikums – zemes vienības robežu, situācijas un apgrūtinājumu plāns;
- 3.pielikums – nekustamā īpašuma apsekošanas akts;
- 4.pielikums – par informācijas sniegšanu;
- 5.pielikums – par informācijas sniegšanu;
- 6.pielikums – informatīvā izdruka no VZD Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem;
- 7.pielikums – kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanai;
- 8.pielikums – īpašumu vērtētāja Profesionālās kvalifikācijas sertifikāts;
- 9.pielikums – komersanta reģistrācijas apliecība.

DARBA UZDEVUMS

Noteikt nekustamā īpašuma – zemes vienības Papardes ielā 6, Ludzā, Ludzas novadā, *tirgus vērtību* vērtēšanas datumā.

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

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

GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR NEKUSTAMO ĪPAŠUMU

Adrese	Papardes iela 6, Ludza, Ludzas novads
Kadastra numurs	6801 001 0815
Zemes vienības kadastra apzīmējums	6801 001 0815
Īpašumtiesības, pamatojums	Uz 2012.gada 6.novembra uzziņas par valstij piekritošo zemes gabalu Nr. 38-17/15949 pamata, īpašuma tiesības uz vērtējamo OBJEKTU nostiprinātas Latvijas valsts Latvijas Republikas Finanšu ministrijas, reģistrācijas numurs 90000014724, personā.
Apgrūtinājumi	<i>Apgrūtinājumu plānā nostiprinātie apgrūtinājumi:</i> 1.Atzīme – aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem – 0,0031 ha. <i>Valsts zemes dienesta izdrukā nostiprinātie apgrūtinājumi:</i> 1.Atzīme – pierobeža – 0,0603 ha. Noteiktie apgrūtinājumi būtiski neietekmē objekta izmantošanas iespējas.
Nomas līgums	Nav informācijas.
Vērtējuma pasūtītājs	VAS „Valsts nekustamie īpašumi”.
Vērtējuma mērķis	Noteikt minētā OBJEKTA visticamāko tirgus vērtību vērtēšanas datumā atsavināšanai izsolē.
Objekta apsekošanas datums	2025.gada 20.novembris.
Objekta apsekotājs	Juris Guntis Vjakse.
Informācija par vērtēšanas OBJEKTU:	
Domājamās daļas	1
Kadastrālā vērtība uz 01.01.2025. un 09.09.2025.	Fiskālā kadastrālā vērtība – 420 EUR. Universālā kadastrālā vērtība – 4 512 EUR.
ESG faktoru analīze	ESG faktoru ietekme uz tirgus vērtību ir zema: • Plūdu riska scenāriji 1/10 gados: zems; • Plūdu riska scenāriji 1/100 gados: zems (Avots: Latvijas vides, ģeoloģijas un metodoloģijas centrs (2025). Latvijas plūdu riska un plūdu draudu kartes. https://videscentrs.lv/gmc.lv/iebuverts/pludu-riska-un-pludu-draudu-kartes , sk. 24.11.2025.); • ūdenstilpnes krasta erozijas risks – zems; • ūdens erozijas risks – zems; • vēja erozijas risks – mazs; • karstuma viļņu risks – mazs; • savvaļas ugunsgrēku risks – mazs; • vētras risks – mazs; • īpaši smagi nokrišņu risks – mazs; • piesārņoto teritoriju risks – mazs (Avots: Piesārņoto un potenciāli piesārņoto Vietu Pārvaldības Sistēma. https://pvps.vvd.gov.lv/#/territory/map, sk. 24.11.2025.).
Zemes vienības platība un	Zemes vienības kopējā platība ir 603 m ² , t.sk. 456 m ² –

lietošanas veidu eksplikācija.	lauksaimniecībā izmantojamā zeme (turpmāk tekstā LIZ), t.sk. augļu dārzu platība, 147 m ² – zeme zem ēkām.
Strapgabals	Nav.
Zemes vienības konfigurācija, reljefs	Zemes vienības konfigurācija – neregulārs četrstūris, reljefs – līdens/lēzens.
Gruntsūdens līmenis	Zems.
Komunikācijas	Nav informācijas.
Labiekārtojums	Zemes vienībai nav veikts īpašs labiekārtojums.
Zemes vienības raksturojums	Zemes vienības teritorija ir daļēji nekopta – uz zemes vienības aug dabīgs zālājs, teritorija aug krūmi un nezāles.
Apbūve	Uz zemes vienības atrodas būve (dārza mājiņa) ar kadastra apzīmējumu 6801 001 0815 001. Būves fiziskais stāvoklis ir raksturojums kā neapmierinošs. Uz būves konstrukcijām vietām novērojamas plaisas un mitrums, betons vietām drupst. Augšējais stāvs apšūts ar koka dēļiem, kuru krāsojums ir nodilis un vietām bojāts. Būve ir sliktā stāvoklī, ilgstoši nav izmantota un nav kopta. Būves īpašumtiesības nav reģistrētas, nostiprinātas – tiek vērtēta kā būtisks apgrūtinājums.
Zemes vienības plānotais (atļautais) izmantošanas veids	Saskaņā ar Ludzas novada Ludzas pilsētas teritorijas funkcionālā zonējuma karti, zemes vienība atrodas savrupmāju apbūves teritorijā (DzS1).
Zemes vienības lietošanas mērķis	Individuālo dzīvojamo māju apbūve (kods 0601).
Pašreizējā izmantošana	Zemes vienība netiek ekonomiski pamatoti izmantota.
Labākais izmantošanas veids	Vasarnīcu apbūve, dārza māju apbūve.
Apkārtne, piebraukšana	Vērtējamais OBJEKTS atrodas Ludzas novadā, Ludzā, pilsētas nomalē. Apkārtne dominē zeme, kuras galvenais izmantošanas veids ir savrupmāju apbūve, dabas un apstādījumu teritorija, mežu teritorija, ūdens teritorija un lauksaimniecības teritorijas. Zemes vienība atrodas ~ 3,2 km attālumā no Ludzas pilsētas centra. Sociālā infrastruktūra ir attīstīta vāji. Tuvākā tirdzniecības vieta (Citro) ~ 2 km attālumā. Tuvākā pirmsskolas izglītības iestāde atrodas ~ 2,8 km attālumā – Ludzas pilsētas pirmsskolas izglītības iestāde "Namiņš", tuvākā vidusskola atrodas ~ 2,9 km attālumā – Ludzas pilsētas vidusskola, tuvākā medicīnas iestāde atrodas ~ 2,5 km attālumā – Ludzas medicīnas centrs, tuvākais VUGD postenis atrodas ~ 3,3 km attālumā – VUGD Ludzas daļa. Tuvākā starppilsētu autobusu pietura atrodas aptuveni 0,5 km attālumā. Tuvumā atrodas augstākās kategorijas Latvijas autoceļš A12 Jēkabpils—Rēzekne—Ludza—Krievijas robeža (Terehova).
Piebraukšana	Piebraukšanas iespējas pie objekta vērtējamās kā labas – blakus atrodas pašvaldības ceļš.
Piezīmes	Apbūves izveide daļēji tiek ierobežota ar Ludzas novada teritorijas plānojuma 2013.-2024.gadam grozījumiem, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem savrupmāju apbūves teritorijā (DzS1) par minimālā jaunizveidojamā zemes gabala platību ir 1000 m ² – savrupmāju apbūvei, 600 m ² – vasarnīcu apbūvei, dārza māju apbūvei, tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūvei. Zemes vienību nedrīkst apbūvēt ar savrupmāju apbūvi, bet var ar vasarnīcu apbūvi, dārza māju apbūvi, tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūvi. Uz zemes vienības atrodas būve ar kadastra apzīmējumu 6801 001 0815 001, būves īpašumtiesības nav reģistrētas, nostiprinātas – tiek vērtēta kā būtisks apgrūtinājums, būve ir sliktā stāvoklī, ilgstoši nav izmantota un nav kopta.

LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

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

Labākās un efektīvākās izmantošanas noteikšana ietver šādus apsvērumus:

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

Analizējot nekustamo īpašumu tirgus situāciju, atrašanās vietu, īpašuma raksturu un atļauto teritorijas izmantošanu, vērtētājs secina, ka labākais vērtējamā nekustamā īpašuma izmantošanas veids ir vasarnīcu apbūve, dārza māju apbūve – pamatojoties uz apkārtējo infrastruktūru un teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem savrupmāju apbūves teritorijā.

4.1.2.4. Apbūves parametri

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

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

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS ANALĪZE

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

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

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

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

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

Pēdējo divu gadu laikā Ludzas novadā tika reģistrēti ~ 797 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar zemes īpašumiem. Ludzas novadā ar platību līdz 1000 m², pārdots kā viss īpašums nevis domājamās daļas, neapbūvēti īpašumi tika reģistrēti 26 pirkšanas/pārdošanas darījumi. Ludzā tāda veida pirkuma/ pārdevuma darījumi tika reģistrēti 21 pirkšanas/pārdošanas darījumi. To cena svārstījās robežās no 0,88 līdz 20,82 EUR/m². Vidēji 3,02 EUR/m². Salīdzināmie objekti tika izvēlēti pēc teritorijas plānojuma – savrupmāju apbūves teritorija. Salīdzināmie objekti tika atlasīti arī ar platību, kuru nevar apbūvēt, jo neapbūvētu zemju tirgus ir ierobežots un nav aktīvs, nav pārdots pietiekami daudz darījumu, kurus varētu izmantot īpašuma tirgus vērtības noteikšanai, tajā skaitā īpašumi, kurus varētu apbūvēt, ar platību no 600 m². Vēl aizvien ir sastopami spekulatīvi darījumi, tie analizējot objektu, netiek ņemti vērā, kā arī tie neatspoguļo nekustamo īpašumu tirgu. (Avots: Cenu Banka (2025). Cenubanka. <https://cenubanka.lv/lv>, sk. 24.11.2025.)

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

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

- OBJEKTS atrodas Ludzas novadā, Ludzas pilsētas nomalē ar vāji attīstītu sociālo infrastruktūru;
- zemes vienības kopējā platība ir 603 m², t.sk. 456 m² – LIZ, 147 m² – zeme zem ēkām;
- zemes vienības konfigurācija – neregulārs daudzstūris, reljefs – līdzens/ lēzens, gruntsūdens līmenis – zems;
- nav informācijas par pieejamām komunikācijām;
- zemes vienības teritorija ir daļēji nekopta – uz zemes vienības aug dabīgs zālājs, teritorija aug krūmi un nezāles;
- saskaņā ar Ludzas novada Ludzas pilsētas teritorijas funkcionālā zonējuma karti, zemes vienība atrodas savrupmāju apbūves teritorijā;
- lietošanas mērķis: individuālo dzīvojamo māju apbūve (kods 0601);
- apbūves izveide daļēji tiek ierobežota ar Ludzas novada teritorijas plānojuma 2013.-2024.gadam grozījumiem, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem savrupmāju apbūves teritorijā (DzS1);
- zemes vienību nedrīkst apbūvēt ar savrupmāju apbūvi, bet var ar vasarnīcu apbūvi, dārza māju apbūvi, tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūvi;
- labākais izmantošanas veids: vasarnīcu apbūve, dārza māju apbūve;

- uz zemes vienības atrodas būve ar kadastra apzīmējumu 6801 001 0815 001, būves īpašumtiesības nav reģistrētas, nostiprinātas – tiek vērtēta kā būtisks apgrūtinājums, būve ir sliktā stāvoklī, ilgstoši nav izmantota un nav uzturēta;
- piebraukšanas iespējas pie objekta ir labas – blakus atrodas pašvaldības ceļš;
- noteiktie apgrūtinājumi būtiski neietekmē objekta izmantošanas iespējas;
- ESG faktoru ietekme uz tirgus vērtību ir zema.

Vērtējuma aprēķini tiek veikti pieņemot, ka:

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

VĒRTĒŠANAS METODIKA UN VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE

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

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

(1) Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums. Šīs pieejas pirmais solis ir darījumu ar identiskiem vai līdzīgiem aktīviem, kas nesen ir notikuši tirgū, cenu izvērtēšana.

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

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

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

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

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

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

(2) Ienākumu pieeja

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

Ienākumu pieejas ietvaros ietilpst šādas metodes:

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

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

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

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

(3) Izmaksu pieeja

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

Šī pieeja ir balstīta uz principu, ka gadījumā, ja nepastāv līdzvērtīga aktīva radīšanai nepieciešamā laika, neērtību, risku vai citu faktoru problēmas, tad cena, ko pircējs tirgū maksātu par vērtējamo aktīvu, nebūtu lielāka par ekvivalenta aktīva iegādes vai izveides izmaksām. Bieži vien vērtējamais aktīvs, ņemot vērā tā vecumu vai nolietojumu, ir mazāk pievilcīgs kā alternatīvs

aktīvs, ko būtu iespējams iegādāties vai izveidot. Šādos gadījumos, atkarībā no izvēlētās vērtības bāzes, var būt nepieciešamas alternatīvā aktīva izmaksu korekcijas.

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

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

Vērtības zudumi jeb nolietojumi ir sekojoši:

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

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

VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE

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

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

Izmaksu pieeja netiek pielietota zemes vērtības noteikšanā.

VĒRTĒŠANAS OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIELĀJUMS

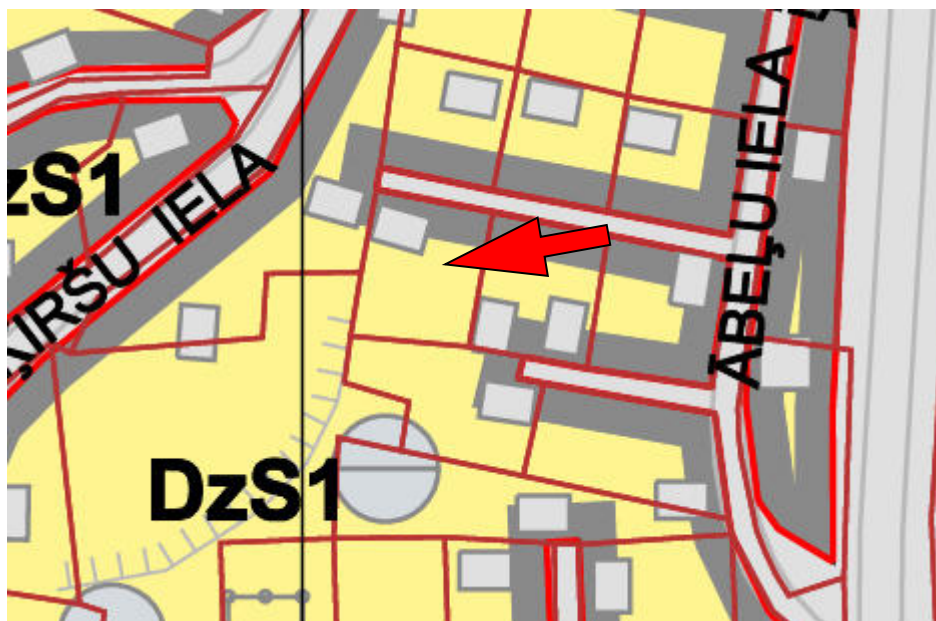


Avots: Jāņa Sēta (2025). BalticMaps <https://balticmaps.eu/iv/c/%5F%5F%5F56.547411-27.702489-14/bl/%5F%5F%5Fcl/q/%5F%5F%5F68010010815>, sk. 24.11.2025.



Avots: Jāņa Sēta (2025). BalticMaps <https://balticmaps.eu/lv/c/%5F%5F%5F56.547411-27.702489-14/bl/%5F%5F%5Fcl/q/%5F%5F%5F68010010815>, sk. 24.11.2025.

VĒRTĒŠANAS OBJEKTA PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA



APZĪMĒJUMI:

FUNKCIONĀLĀ ZONA:

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

CITI APZĪMĒJUMI:

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

Avots: Ludzas novada Ludzas pilsētas teritorijas funkcionālais zonējums.

NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS



1. attēls. Zemes vienība *Avots: LAD, LĢIA, VZD, OSM, Sentinel-2 (2025). Lauku bloku karte <https://karte.lad.gov.lv/?q=68010010815>, sk. 24.11.2025.*



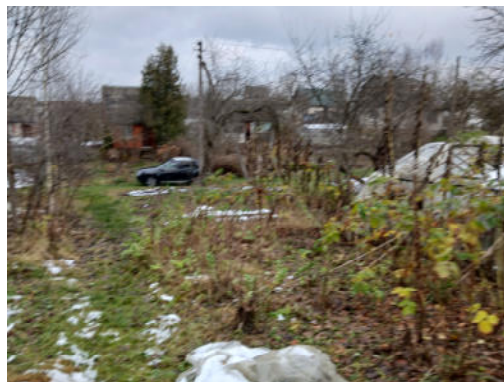
2. attēls. Zemes vienība



3., 4. attēls. Zemes vienība



5., 6. attēls. Zemes vienības



7., 8. attēls. Zemes vienības

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS

OBJEKTA NOVĒRTĒJUMS AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU

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

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

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

Salīdzināšanai tika izvēlēti nekustamā īpašuma tirgū pārdoti līdzīgi, labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam atbilstoši, zemes gabali, par salīdzināšanas pamatvienību izvēloties zemes 1 m², izejot no kuras tiek noteikta OBJEKTA vērtība. Konkrētajā gadījumā kā būtiski vērtību ietekmējošie faktori uzskatāmi salīdzināmo objektu atrašanās vieta, sastāvs, platība, piebraukšanas iespējas, apgrūtinājumi. Lai maksimāli tuvinātu salīdzināmo īpašumu līdzību ar vērtējamo, vērtējumā tiek izdarītas korekcijas salīdzināmo objektu parametros, kuru kopsavilkums atspoguļojas tabulā (skat. 1.tabulu).

Analizējot līdzīgu nekustamo īpašumu kopējās platības 1 m² cenas, var secināt, ka vērtēšanas OBJEKTAM atbilstošāki ir zemāk minētie zemes īpašumi (skat.1.tabulu).

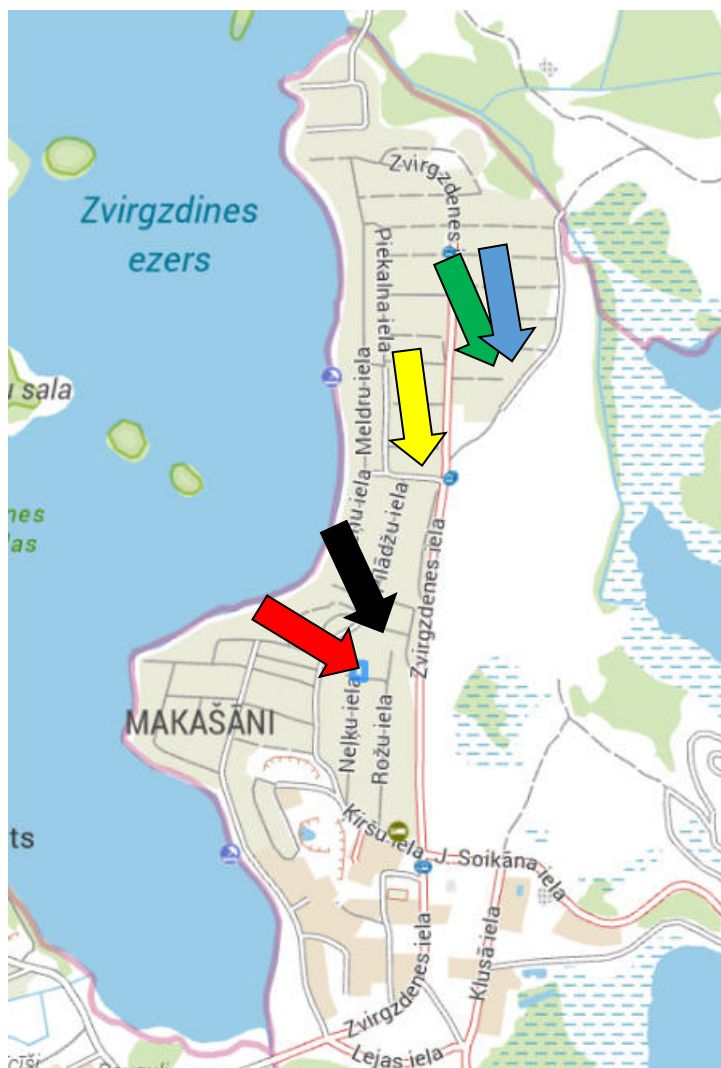
1.tabula

Salīdzināmo objektu apraksts

Objekts Nr.1 īpašums Nelķu iela 18, Ludza, Ludzas nov.  Avots: LAD, LĢIA, VZD, OSM, Sentinel-2 (2025). Lauku bloku karte https://karte.lad.gov.lv/?q=68010010755, sk. 24.11.2025.	Īpašums atrodas Ludzas novadā, Ludzas pilsētas nomalē. Īpašums sastāv no vienas neapbūvētas zemes vienības 597 m², t.sk., 597 m² – pārējā zeme. Apaugusi ar krūmiem. Zemes vienības konfigurācija – neregulārs četrstūris, reljefs – līdzens, gruntsūdeņu līmenis – zems. Piebraukšanas iespējas vērtējamās kā labas – blakus atrodas ceļš. NĪLM – individuālo dzīvojamo māju apbūve. Plānotā izmantošana – savrupmāju apbūves teritorija. Apgrūtinājumi: pierobeža. Pārdevējs ir pašvaldība, īpašums ir pārdots izsolē ar 2025.gada 26.marta lēmumu Nr. 127, tiek pieņemts, ka zemes vienība nav iznomāta. Darījuma laiks: 2025.gada marts, pārdošanas cena: 1 700 EUR.
--	---

VĒRTĒŠANAS UN SALĪDZINĀMO OBJEKTU ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS

Ludza



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



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

Analizējot līdzīgu zemes vienību 1 m^2 cenas un veicot atbilstošās korekcijas, var secināt, ka OBJEKTA 1 m^2 tirgus vērtība ir 3,03 EUR. Vērtēšanas secība dota tabulas veidā (skat. 2.tabulu). Tuvāka informācija par salīdzinošajiem zemes gabaliem ir vērtētāja rīcībā un saņemama pēc iepriekšēja pieprasījuma (t.29421087).

Nekustamā īpašuma – zemes vienības Papardes ielā 6, Ludzā, Ludzas novadā tirgus vērtības aprēķins:

$$603 \text{ m}^2 \times 3,03 \text{ EUR/m}^2 = 1\,827,09 \text{ EUR}, \sim \mathbf{1\,800 \text{ EUR}}, \text{ kur}$$

603 m^2 – zemes vienības kopējā platība,
 $3,03 \text{ EUR/m}^2$ – noteiktā 1 m^2 vērtība.

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

Rādītāji	Vērtējamais objekts	Salīdzināmie objekti			
	Papardes iela 6, Ludza, Ludzas nov. 6801 001 0815	īpašums Neļķu iela 18, Ludza, Ludzas nov.	īpašums Jasmīnu iela 11, Ludza, Ludzas nov.	īpašums Kameņu iela 10, Ludza, Ludzas nov.	īpašums Pilādžu iela 36, Ludza, Ludzas nov.
Darījuma datums	2025-11	2025-03	2025-03	2025-01	2024-04
Pārdošanas nosacījumi *(tūlītējs pārdevums/ uz nomaksu)		standarta	standarta	standarta	standarta
Zemes gabala sastāvs	neapbūvēts	neapbūvēts	neapbūvēts	neapbūvēts	neapbūvēts
Īpašuma juridiskais statuss	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks
Zemes gabala konfigurācija	neregulāra četrstūra forma	neregulāra četrstūra forma	regulāra taisnstūra forma	neregulāra četrstūra forma	neregulāra četrstūra forma
Zemes gabala platība, ha	603	597	354	427	535
Īpašuma pārdošanas cena, EUR		1700	1080	930	1500
Īpašuma 1 m2 pārdošanas cena, EUR		2,85	3,05	2,18	2,80
Pamatkorekcijas					
Korekcija uz darījuma noslēgšanas laiku		1	1	2	4
Korekcija uz īpašuma juridisko statusu		0	0	0	0
Korekcija uz pārdevuma nosacījumiem		0	0	0	0
Kopējā pamatkorekcija		1	1	2	4
Pamatkorekcijas koeficients		1,01	1,01	1,02	1,04
Pamatkorekcijas koriģētā 1ha pārdošanas cena		2,88	3,08	2,22	2,92
Komunikācijas					
* ūdensapgāde	nav	nav	nav	nav	nav
* kanalizācija	nav	nav	nav	nav	nav
* elektroapgāde	nav	nav	nav	nav	nav
* gāzes apgāde	nav	nav	nav	nav	nav
Zemes lietošanas mērķis					
* ražošanas objektu apbūve	-	-	-	-	-
* dzīvojamā apbūve	x	x	x	x	x
* komercapbūve	-	-	-	-	-
* lauksaimniecības zeme	-	-	-	-	-
* cits (pārējo sabiedriskās nozīmes objektu apbūve)	-	-	-	-	-
Plānotā (atļautā) izmantošana	savrupmāju apbūves teritorija	savrupmāju apbūves teritorija	savrupmāju apbūves teritorija	savrupmāju apbūves teritorija	savrupmāju apbūves teritorija
Korekcijas					
Korekcija uz ekonomisko aktivitāti teritorijā		0	0	0	0
Korekcija uz objekta novietni pilsētā/reģionā		0	1	1	1
Korekcija uz īpašuma sastāvu		-1	-1	-1	-1
Korekcija uz apkārtni		0	0	0	0
Korekcija uz apkārtējo infrastruktūru		0	0	0	0
Korekcija uz īpašuma platību		0	-3	-2	-1
Korekcija uz objekta konfigurāciju		0	-1	0	0
Korekcija uz objekta reljefu, gruntsūdens līmeni		-1	-1	-1	-1
Korekcija uz labiekārtojumu		0	0	0	0
Korekcija uz komunikāciju pieejamību		0	0	0	0
Korekcija uz atļauto izmantošanas veidu		0	0	0	0
Korekcijas uz apgrūtinājumiem		1	1	1	1
Korekcija uz piebraukšanas/pieklūšanas iespējām		0	0	0	0
Korekcija uz zemes izmantošanas iespējām		0	3	2	1
Korekcija uz zemes apbūves iespējām		20	20	20	20
Korekcijas uz noslēgtu nomas līgumu		0	0	0	0
Korekcija uz neregistrētu apbūvi		-10	-10	-10	-10
Korekcija uz krūmājiem		0	0	-3	-3
Citas korekcijas		0	0	0	5
Kopējā korekcija		9	9	7	12
Korekcijas koeficients		1,09	1,09	1,07	1,12
Koriģētā 1 m2 pārdošana cena, EUR	3,03	3,13	3,36	2,38	3,27
Noteiktā tirgus vērtība, EUR	1827,09				
Tirgus vērtība noapaļojot, EUR	1800				

SECINĀJUMI

Veicot nekustamā īpašuma – zemes vienības **Papardes ielā 6, Ludzā, Ludzas novadā** novērtējumu 2025.gada 24.novembrī, ir noteikts, ka

**visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir
EUR 1 800
(viens tūkstotis astoņi simti euro).**

ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS

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

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

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

DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

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

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

PIELIKUMI

Nodalījuma noraksts

Latgales rajona tiesa

Ludzas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000513048

Kadastra numurs: 68010010815

Papardes iela 6, Ludza, Ludzas nov.

Nodalījuma aktualizēts (20.08.2025., 400001481122) saskaņā ar Zemesgrāmatu likuma 126.³ pantu

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnekustamības zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6801 001 0815. Žurn. Nr. 300003335856, lēmums 23.11.2012., tiesnese Elīna Volika Aktualizēts Saistīts ar ierakstu: I daļas 1.iedaļa 1.1 (400001481122)		603 m ²
1.1. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 68010010815). Precizēts 20.08.2025., Žurn. Nr. 400001481122, tiesneša palīgs Egita Drozdovska		603 m ²

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Latvijas valsts Latvijas Republikas Finanšu ministrijas, nodokļu maksātāja kods 90000014724, personā. 1.2. Pamats: 2012.gada 6. novembra uzziņa par valstij piekritošo zemes gabalu Nr.38-17/15949. Žurn. Nr. 300003335856, lēmums 23.11.2012., tiesnese Elīna Volika	1	

III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu	Platība, lielums
1.1. Atzīme - zemes īpašniekam nepiederoša būve (kadastra apzīmējums 6801 001 0815 001). Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300008387352)	
1.2. Atzīme - aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līnijām pilsētās un ciemos līdz 20 kilovoltiem. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.2 (300008387352)	31 m ²
1.3. Pamats: 2012.gada 6. novembra uzziņa par valstij piekritošo zemes gabalu Nr.38-17/15949. Žurn. Nr. 300003335856, lēmums 23.11.2012., tiesnese Elīna Volika Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.2 (300008387352)	

III daļas 2.iedaļa Pārgrozījumi pirmās iedaļas ierakstos, šo ierakstu un to pārgrozījumu dzēsumi	Platība, lielums
1.1. Dzēsta 1. iedaļas atzīme Nr.1.1 (žurnāla Nr.300003335856, 15.11.2012). Pamats: 2025.gada 29.aprīļa izziņa par nekustamo īpašumu Nr.2/6-1/3046.	
1.2. Dzēsta 1.iedaļas atzīme Nr.1.2 un ieraksts Nr.1.3 (žurnāls Nr.300003335856, 15.11.2012). Pamats: Zemesgrāmatu likuma pārejas noteikumu 19. punkts. Žurn. Nr. 300008387352, lēmums 19.08.2025., tiesnese Tatjana Ivanova	

Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.

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

Informācijas prasītājs: Zane Spole. Pieprasījums izdarīts 19.11.2025 09:34:39.

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 VIENĪBAS ROBEŽU, SITUĀCIJAS UN APGRŪTINĀJUMU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums 6801 001 0815

ADRESE: Papardes iela 6, Ludza, Ludzas nov.

Zemes kadastrālā uzmērīšana veikta, pamatojoties uz MK 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 un Ludzas nov.domes 25.08.2011.sēdes protokols Nr.17, 5.p.

Apgrūtinājumu saraksts:

1.	12050601 - aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem 0.0031ha (31 kv.m.)	
	Ludzas nov.domes 25.08.2011.sēdes protokols Nr.17, 5.p.	

Apgrūtinājumu plans sastādīts 2011.gada 19.maijā.

Robežas un apvidus objektu uzmērīti 2011.gada 19. maijā

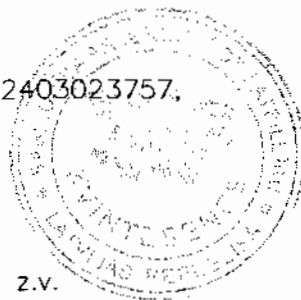
Plāna mērogs 1:500

Zemes vienības platība 0.0603 ha (603 kv.m.)

Zemes kadastrālās uzmērīšanas darbus veica SIA "Kvintessence" reģ.Nr. 42403023757,
Stacijas iela 44 - kab. 407, Ludza, LV-5701

Mērnīeks Valdis Krokšs

Sertifikāts Nr.AB000000011 (derīga no 28.05.09. līdz 27.05.2014.)



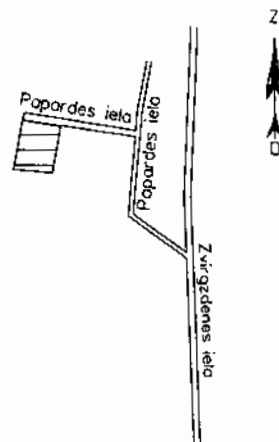
z.v.

SIA "Kvintessence" valdes loceklis		G.Gailis	20.12.2011.
Mērnīeks apliecina, ka zemes kadastrālā uzmērīšana veikta atbilstoši LR Ministru kabineta 2007. gada 20. marta noteikumiem Nr. 182 "Noteikumi par nekustamā īpašuma objekta noteikšanu."		V.Krokšs	20.12.2011.
Ierosinātais ir informācija par zemes kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.		V.Kušners	20.12.2011.

ZEMES LIETOŠANAS VEIDU EKSPLIKĀCIJA

ZEMES VIENĪBAS IZVIETOJUMA SHĒMA

Zemes vienības platība ha	Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	Tajā skaitā				Meži	Krūmāji	Purvi	Zem ūdeņiem	t. sk. zem zivju dīķiem	Zem ēkām un pagalmiem	Zem ceļiem	Pārējās zemes
		Aromzeme	Augļu dārzi	Pļavas	Gaiņības								
0.0603	0.0456	---	0.0456	---	---	---	---	---	---	---	0.0147	---	---

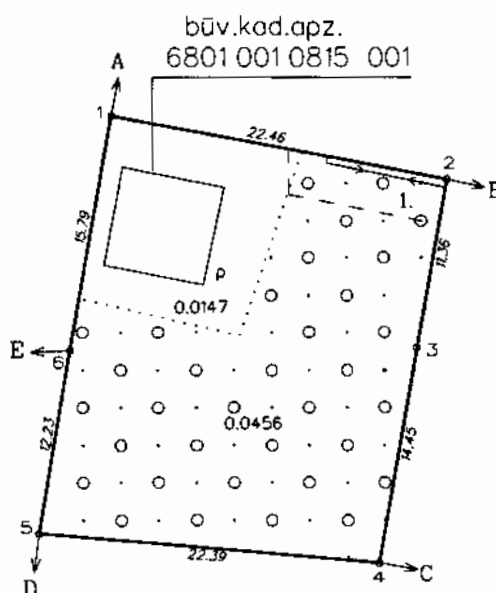


ZEMES VIENĪBAS ROBEŽPUNKTU KOORDINĀTAS

Koordinātu sistēma: LKS-92
Mēroga koeficients 1.00022

Nr.	X	Y
1	274091,30	727013,99
2	274087,12	727036,05
3	274075,93	727034,02
4	274061,71	727031,43
5	274063,70	727009,13
6	274075,76	727011,19

z.v.kad.apz. 6801 001 0815



Robežojšo zemes vienību saraksts:

- no A līdz B z.v.kad. apz. 68010010103
- no B līdz C z.v.kad. apz. 68010010267
- no C līdz D z.v.kad. apz. 68010010272
- no D līdz E z.v.kad. apz. 68010010102
- no E līdz A z.v.kad. apz. 68010010244

Saīsinājumi:

z. v. kad. apz. - zemes vienības kadastra apzīmējums
būv. kad. apz. - būves kadastra apzīmējums

Zemes vienības platība 0.0603 ha
Plāna mērogs 1:500

Saskaņoja:	paraksts	V. Kušners	20.12.2011.
Līdzas novada pašvaldības zemes ierīcības inženieris			
Plānu izgatavoja mērnieks		V. Krokšs	19.05.2011.

Nekustamā īpašuma apsekošanas AKTS

*Papardes iela 6, Ludza,
Ludzas novadā*

*Dokumenta datums ir tā elektroniskās
parakstīšanas datums*

Nekustamā īpašuma apsekošanas akts sastādīts par nekustamā īpašuma Papardes ielā 6, Ludzā, Ludzas novadā, kadastra numurs 6801 001 0815, sastāvā esošās zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 6801 001 0815 un būves ar kadastra apzīmējumu 6801 001 0815 001, apsekošanu.

Īpašuma tiesības valstij Finanšu ministrijas personā uz zemesgabalu (nekustamā īpašuma kadastra Nr.6801 001 0815) Papardes ielā 6, Ludzā, Ludzas novadā (turpmāk – Zemesgabals) nostiprinātas Ludzas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.1000 0051 3048, lēmuma datums: 23.11.2012. Saskaņā ar Valsts zemes dienesta Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas datiem un apsekošanu dabā uz zemesgabala atrodas būve (būves kadastra apzīmējums 6801 001 0815 001), kuras īpašumtiesības nav reģistrētas.

Tehniskais stāvoklis saskaņā ar veikto apsekošanu dabā – būve ((dārza māja) (kadastra apzīmējums 6801 001 0815 001)) kopumā raksturojams kā neapmierinošs. Būves apakšējā daļa izbūvēta no betona blokiem vai apmetuma, vietām novērojamas plaisas un mitruma pēdas, kā arī betona drupšana ap pamatiem un kāpnēm. Augšējais stāvs apšūts ar koka dēļiem, kuru krāsojums ir nodilis un vietām bojāts. Apsekošanas laikā konstatēts, ka būve netiek lietota.

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.

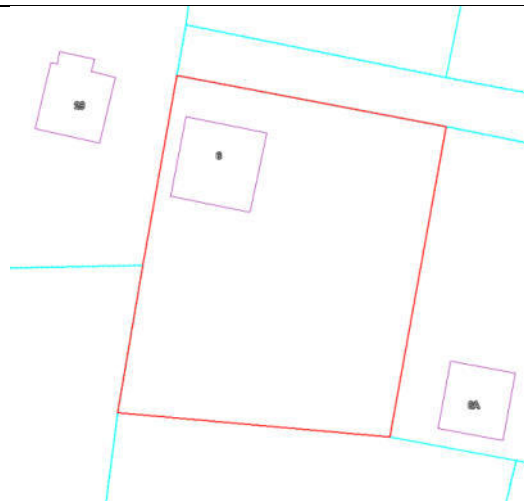
Sagatavoja:
VAS “Valsts nekustamie īpašumi”
nekustamā īpašuma apsaimniekošanas daļas
stratēģiski nozīmīgu objektu apsaimniekošanas sektora
nekustamā īpašuma pārvaldniece
Inga Krumpāne
(paraksts*)

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

**Nekustamā īpašuma Papardes ielā 6, Ludzā, Ludzas novadā, kadastra numurs
6801 001 0815, sastāvā esošās zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 6801 001
0815 un būves ar kadastra apzīmējumu 6801 001 0815 001
09.10.2025. foto fiksācija**



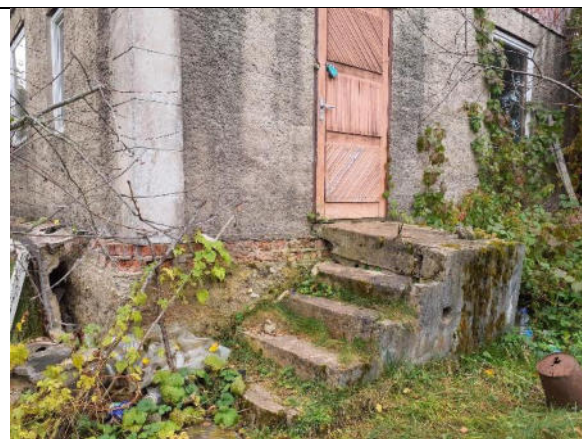
Attēls Nr.1



Attēls Nr.2



Attēls Nr.3



Attēls Nr.4



Attēls Nr.5



Attēls Nr.6



Attēls Nr.7



Attēls Nr.8



Attēls Nr.9



Attēls Nr.10



Attēls Nr.11



Attēls Nr.12



Valsts zemes dienests

ZEMGALES REĢIONĀLĀ PĀRVALDE

Akadēmijas iela 19, Jelgava, LV-3001, tālr. 63012100, e-pasts zemgale@vzd.gov.lv, www.vzd.gov.lv

27.03.2025. Nr.9-04/1448688-2/1

Uz 26.02.2025. iesniegumu Nr.4279565

Valsts akciju sabiedrībai “Valsts nekustamie īpašumi”

reģistrācijas numurs 40003294758

pilnvarotajai personai Skaidrītei Kalķei

skaidrite.kalke@vni.lv

Par informācijas sniegšanu

Valsts zemes dienestā (turpmāk – Dienests) saņemts Valsts akciju sabiedrības “Valsts nekustamie īpašumi” 2025. gada 26. februāra iesniegums Nr.4279565 (turpmāk – iesniegums), kurā lūgts sniegt visu pieejamo informāciju par būvi 68010010815001.

Pamatojoties uz saņemto iesniegumu, 2025. gada 26. februārī Dienesta Pasūtījumu apstrādes informācijas sistēmā ir reģistrēts pasūtījums Nr. 1448688-2. Pasūtījums tālākai izpildei nodots Zemgales reģionālajai pārvaldei (turpmāk - reģionālā pārvalde).

Reģionālā pārvalde, izskatot iesniegumu, izvērtējot Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā (turpmāk – Kadastra informācijas sistēma) reģistrētos datus un Dienesta arhīva glabātavā esošos materiālus, sniedz šādu informāciju.

Kadastra informācijas sistēmas datus būve ar kadastra apzīmējumu 68010010815001 (Būve) pirmsreģistrēta 2011. gada 19. maijā pamatojoties uz zemes kadastrālās uzmērīšanas rezultātā iegūtajiem datiem.

Reģionālā pārvalde informē, ka būve ar kadastra apzīmējumu 68010010815001 nav reģistrēta kā patstāvīgs nekustamā īpašuma objekts, būvei nav veikta kadastrālā uzmērīšana un būves dati nav izmantojami ierakstīšanai zemesgrāmatā.

Reģionālā pārvalde informē, ka kadastra datu reģistrāciju/aktualizāciju ierosina Nekustamā īpašuma valsts kadastra likuma 24.pantā minētās personas, iesniedzot iesniegumu Dienesta teritoriālajā struktūrvienībā un pievienojot normatīvajos aktos noteiktos dokumentus.

Tā kā ne Finanšu ministrija, ne arī kāda cita ieinteresētā persona nav veikusi pasūtījumu par minētās būves kadastrālo uzmērīšanu, tad arī Dienesta rīcībā nav īpašuma tiesības apliecinājošu dokumentu par būves tiesisku iegūšanu vai likumīgu būvniecību.

Kadastra daļas vadītāja

L. Ribkinska

Rozenfelde 27457898

tina.rozenfelde@vzd.gov.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

01.08.2025. Nr.3.1.1.9/2025/1521-N
uz 30.07.2025. ar Nr.2/9-3/5217

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

Par informācijas sniegšanu

Izskatot 30.07.2025. elektroniski parakstītu iesniegumu ar Nr.2/9-3/5217 (Ludzas novada pašvaldībā reģistrēts 30.07.2025. ar Nr.3.1.1.9/2025/3191-S), par nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 68010010815, kura sastāvā esošas zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 68010010815 Papardes ielā 6, 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 68010010815 Papardes ielā 6, Ludza, Ludzas nov. pēc Ludzas novada perspektīvās attīstības teritoriālais plānojuma „Ludzas novada teritorijas plānojumu 2013.-2024.gadam”, kas apstiprināts 2013.gada 31.janvārī (domes sēdes protokols Nr.3, 1.§) ar saistošiem noteikumiem Nr.5 „Ludzas novada teritorijas plānojuma 2013.-2024.gadam Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi un Grafiskā daļa” (stājas spēkā 08.02.2015.), un saistošiem noteikumiem Nr. 10/2022 „Ludzas novada teritorijas plānojuma 2013.–2024. gadam Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi un Grafiskā daļa”, kas apstiprināti ar 14.03.2022. lēmumu "Par Ludzas novada teritorijas plānojuma 2013.–2024. gadam grozījumu apstiprināšanu" (prot. Nr. 6, 3. §), kā arī Ludzas novada saistošajiem noteikumiem Nr. 32/2022 „Par Ludzas novada pašvaldības 2022.gada 14.marta saistošo noteikumu Nr. 10/2022 „Ludzas novada (administratīvā teritorija līdz 2021.gada 1.jūlijam) teritorijas plānojums 2013.-2024.gadam” atzīšanu par spēkā zaudējošiem daļā” atļautā (plānotā) izmantošana ir savrupmāju apbūves teritorija (DzS1);

2) uz zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 68010010815 Papardes ielā 6, Ludza, Ludzas nov. neattiecas likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 21.panta otrajā daļā noteiktie ierobežojumi;

3) zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 68010010815 Papardes ielā 6, Ludza, Ludzas nov. neatrodas degradētā teritorijā;

4) nekustamam īpašumam ar kadastra numuru 68010010815 Papardes ielā 6, Ludza, Ludzas nov. ir nodrošināta piekļūšana no koplietošanas ielas.

Ludzas novada pašvaldības
izpilddirektors

S.Jakovļevs

Kušners, 26475315



Informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
68010010815	-	0.0603 ha	100000513048	-	Ludza, Ludzas novads

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	420	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	4512	09.09.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)
Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā	420	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu . Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašumā sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa
Universālais īpašuma novērtējums Kadastrā	4512	09.09.2025	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
68010010815	1/1	Papardes iela 6, Ludza, Ludzas nov., LV-5701
Nekustamā īpašuma objekta platība:		0.0603
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	420	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	675	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
68010010815001	1/1	Papardes iela 6, Ludza, Ludzas nov., LV-5701	Dārza māja

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.0603
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.0456
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0456
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.0000

no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.0000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0000
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0000
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0000
t.sk. Zeme zem zivju dīkiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0147
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0000

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Individuālo dzīvojamo māju apbūve	0601	0.0603	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	7316120300	pierobeža	0.0603	ha

Mērniecība

Mērniecības metode	Mērnieks	Uzmērīšanas datums
instrumentālā uzmērīšana, iesaistoties valsts ģeodēziskajā tīklā	Valdis Krokšs	19.05.2011

Būves

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese	Nosaukums
68010010815001	1/1	Papardes iela 6, Ludza, Ludzas nov., LV-5701	Dārza māja

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	43.6
Galvenais lietošanas veids:	1110 - Viena dzīvokļa mājas
Būves tips:	11100102 - Individuālās dzīvojamās mājas un vasarnīcas ar koka ārsienām un dārza mājas ar kopējo platību, lielāku par 40 m2
Uzbūvēšanas gads:	-
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	09.06.2025
Reģistrētie dati nav izmantojami ierakstīšanai zemesgrāmatā	

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	434	30.06.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	3837	09.09.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	43.6
Lietderīgā platība (kv.m.):	43.6
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	43.6
Dzīvokļu platība (kv.m.):	43.6
Dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	43.6
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:	30.06.2025

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
68010010815001001	-

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:	09.06.2025
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	434	30.06.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	3837	09.09.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	43.6
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	43.6
Dzīvokļu platība (kv.m.):	43.6
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	43.6
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	Dzīvokļa palīgtelpa	1	3.0	3.0	3.0	43.6	-

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	43.6 apbūves laukuma kv.m.	-	-

Būvtilpums	-	240.0 kub.m.	-	-
------------	---	--------------	---	---

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Akts par Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēto datu labošanu	13.10.2025	11-09-L/5356	VZD Latgales reģionālā pārvalde
Ēkas datu deklarācija	21.08.2025	-	Ludzas novada pašvaldība
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	21.08.2025	3.1.1.9/2025/1660-N	Ludzas novada pašvaldība
Apbūves plāns	09.06.2025	-	Ludzas novada pašvaldība
Ēkas datu deklarācija	09.06.2025	-	Ludzas novada pašvaldība
Izziņa par kadastra objekta piederību	29.04.2025	2/6-1/3046	VAS Valsts nekustamie īpašumi

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Cits neklasificēts materiāls	-

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	68010010815	Smiļšu iela 1, Rīga, LV-1050

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Ludzas pilsētas zemesgrāmata	23.11.2012	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Akts par Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēto datu labošanu	13.10.2025	11-09-L/5356	VZD Latgales reģionālā pārvalde
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	21.08.2025	3.1.1.9/2025/1660-N	Ludzas novada pašvaldība
Ēkas datu deklarācija	21.08.2025	-	Ludzas novada pašvaldība
Ēkas datu deklarācija	09.06.2025	-	Ludzas novada pašvaldība
Apbūves plāns	09.06.2025	-	Ludzas novada pašvaldība
Izziņa par kadastra objekta piederību	29.04.2025	2/6-1/3046	VAS Valsts nekustamie īpašumi
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	31.01.2012	-	Juridiska persona
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	20.12.2011	-	Juridiska persona
Zemes robežu plāns mērogā 1:500	20.12.2011	-	SIA "Kvintessence"
Ministru kabineta rīkojums	19.10.2011	538	Ministru kabinets
Lēmums par adreses noteikšanu vai maiņu	25.08.2011	17	Ludzas novada pašvaldība
Lēmums par apgrūtinājuma noteikšanu	25.08.2011	17.5	Ludzas novada pašvaldība
Lēmums par zemes lietošanas mērķa noteikšanu vai izmaiņšanu	25.08.2011	17.5	Ludzas novada pašvaldība
Lēmums par zemes robežu un platību precizēšanu	25.08.2011	17.5	Ludzas novada pašvaldība
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	25.07.2011	-	Fiziska persona
Robežu plāns būvju ierakstīšanai zemesgrāmatā	19.05.2011	-	SIA "Kvintessence"
Lēmums par zemes piešķiršanu ēku un būvju uzturēšanai	25.11.2010	31.7.	Ludzas novada pašvaldība
Pašvaldības vai valsts iestādes izziņa	11.11.2010	1355	Ludzas novada pašvaldība
Akts par zemes vienības iekļaušanu rezerves zemes fondā	06.09.2010	15-22/489	LR VZD Latgales reģionālā nodaļa

Lēmums par zemes gabala sadali	27.05.2009	11.5.	Ludza pilsētas zemes komisija
--------------------------------	------------	-------	-------------------------------

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