

**Atskaite**  
**par nekustamā īpašuma – zemes un apbūves Domes iela**  
**31, Zilupe, Ludzas novads novērtēšanu**



**Pasūtītājs:**

**VAS „Valsts nekustamie īpašumi”**

**Novērtēšanas datums:**

**2026.gada 7.maijā**



2026.gada 7.maijā  
Reģ. Nr. S – 26/25

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 un apbūves Domes iela 31, Zilupe, Ludzas novads tirgus vērtību**

Cienītās dāmas, godātie kungi!

Saskaņā ar vispārīgo vienošanos Nr. IZD/2025-VV/1098 un darba uzdevumu, sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs Juris Guntis Vjakse ir veicis nekustamā īpašuma- *zemes vienības un apbūves Domes iela 31, Zilupe, Ludzas novads* (turpmāk tekstā OBJEKTS) novērtējumu, nosakot tā *tirgus vērtību* atbilstoši situācijai īpašumā vērtēšanas datumā.

Atskaitē ar jēdzienu „OBJEKTS” tiek saprasts Latgales rajona tiesas Zilupes pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000605659 nostiprināts Latvijas valsts Latvijas republikas finanšu ministrijai, reģ. Nr. 90000014724 piederošs nekustamais īpašums ar kadastra numuru 6817 003 0145, kas sastāv no:

- **zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 6817 003 0145, 0,126 ha platībā;**
- **būves ar kadastra apzīmējumu 6817 003 0145 001.**

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

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

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

*Vērtēšanas mērķis:* noteikt minētā OBJEKTA visticamāko **tirgus vērtību** atsavināšanas vajadzībām.

**Pēc veiktā novērtējuma 2026.gada 7.maijā  
visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir  
EUR 1 800**

**(viens tūkstotis astoņi simti eiro), t.sk.,**

zemes vērtība ir EUR 1 400 (viens tūkstotis četri simti eiro),

apbūves vērtība ir EUR 400 (četri simti eiro).

*Kopējā vērtība atbilst visa objekta kā vienota veseluma tirgus vērtībai, bet atsevišķi izdalītās vērtības nav uzskatāmas par atsevišķi nodalītu objektu tirgus vērtībām.*

Noteiktā vērtība ir piemērojama tikai gadījumā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašumtiesības uz vērtējamo objektu, tā sastāvs un tehniskais stāvoklis 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 „Dzieti” ir neatkarīga firma, un šajā atskaitē ir parādīts labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, ņemot vērā vērtētājiem pieejamo informāciju.

Cieņā

SIA „Dzieti” valdes priekšsēdētājs Juris Guntis Vjakse

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

## SATURA RĀDĪTĀJS

DARBA UZDEVUMS .....	4
VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS .....	4
LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.....	6
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS ANALĪZE .....	6
VĒRTĒŠANAS METODIKA UN VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE .....	8
VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE .....	10
VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS.....	11
VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA .....	12
VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS .....	13
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS .....	15
OBJEKTA NOVĒRTĒJUMS AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU .....	15
NOVĒRTĒJAMĀ UN SALĪDZINĀMO OBJEKTU ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS .....	17
SECINĀJUMI .....	22
ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS .....	22
PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI .....	23

### PIELIKUMI (kopijas)

1. pielikums – zemesgrāmatu nodalījuma noraksts;
2. pielikums – būvju kadastrālās uzmērīšanas lietas;
3. pielikums – informācija par valstij piekritīgo nekustamo īpašumu;
4. pielikums – informatīvā izdruka no VZD Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem;
5. pielikums – kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanai;
6. pielikums – profesionālās kvalifikācijas sertifikāts;
7. pielikums – komersanta reģistrācijas apliecība.

## DARBA UZDEVUMS

Noteikt nekustamā īpašuma - zemes vienības un apbūves Domes iela 31, Zilupe, Ludzas novads tirgus vērtību vērtēšanas datumā.

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

**Tirgus vērtība**- aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdēvēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas. (LVS 401:2013 p.3.12.1.)

### VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

Adrese	Domes iela 31, Zilupe, Ludzas novads.
Kadastra numurs	6817 003 0145
Zemes vienības kadastra apzīmējums	6817 003 0145
Īpašumtiesības, īpašumtiesību pamats	Uz 2020.gada 23.septembra uzziņa par valstij piekritošo zemes gabalu Nr.38-2/9-3/5018 pamata, īpašuma tiesības uz vērtējamo OBJEKTU nostiprinātas Latvijas valsts Latvijas republikas finanšu ministrijai, reģistrācijas numurs 90000014724.
Apgrūtinājumi	<i>VZD datos reģistrētie apgrūtinājumi:</i> 1.Atzīme – pierobeža – 0,126 ha; 2.Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap navigācijas tehnisko līdzekli, kas paredzēts valsts aizsardzības vajadzībām – 0,126 ha. <i>Zemesgrāmatā nav reģistrēti apgrūtinājumi.</i>
ESG faktoru analīze	<b>Dzīvojamai mājai nav energosertifikāta.</b> <i>Avots: Būvniecības informācijas sistēma (2026). Ēku energosertifikātu reģistrs. <a href="https://bis.gov.lv/bisp/lv/epc_documents">https://bis.gov.lv/bisp/lv/epc_documents</a>, sk.07.05.2026.)</i> Plūdu riska scenāriji 1/10 gados: nē. Plūdu riska scenāriji 1/100 gados: nē. <i>Avots: Latvijas vides, ģeoloģijas un meteoroloģijas centrs (2026). Plūdu riska informācijas sistēma. <a href="https://videscentrs.lv/gmc.lv/iebuve/pludu-riska-informācijas-sistema">https://videscentrs.lv/gmc.lv/iebuve/pludu-riska-informācijas-sistema</a>, sk.07.05.2026.</i> Ūdenstilpnes krasta erozijas risks: mazs. Ūdens erozijas risks: mazs. Vēja erozijas risks: mazs. Karstuma viļņu risks: mazs. Savvaļas ugunsgrēku risks: mazs. Vētras risks: mazs. Īpaši smagu nokrišņu risks: mazs.
Īres līgums	Nav informācijas.
Vērtējuma pasūtītājs	VAS „Valsts nekustamie īpašumi”
Vērtējuma mērķis	Tirgus vērtības noteikšana atsavināšanas vajadzībām.
Objekta apsekotājs	Juris Guntis Vjakse
Objekta apsekošanas datums	2026.gada 26.aprīlis.
<b>Informācija par vērtējamo OBJEKTU:</b>	
Domājamās daļas	1/1
Fiskālā kadastrālā vērtība uz 16.01.2026.	3 415 EUR.
Universālā kadastrālā vērtība uz 16.02.2026.	4 379 EUR.
Zemes vienības platība un zemes sadalījums pa lietošanas veidiem	Kopējā platība – 0,126 ha, Zemes zem ēkām platība – 0,126 ha.

Zemes vienības konfigurācija	Neregulāra daudzstūra forma.
Zemes vienības reljefs	Līdzens.
Gruntsūdeņu līmenis	Zems.
Zemes vienības lietošanas mērķis	Individuālo dzīvojamo māju apbūve (kods 0601).
Zemes vienības plānotais (atļautais) izmantošanas veids	Saskaņā ar Zilupes pilsētas teritorijas funkcionālā zonējuma un aizsargjoslu karti, zemes vienība atrodas Savrupmāju apbūves teritorijā.
Zemes vienības raksturojums, labiekārtojums	Zemes vienība nav sakopta, uz tās aug veca zāle, koku un krūmu grupas. Zemes vienība ir nožogota.
<b><i>Apbūves raksturojums: Dzīvojamā māja (kadastra apzīmējums 6817 003 0145 001)</i></b>	
Dzīvojamās mājas kopējā platība	73,8 m <sup>2</sup> .
Dzīvojamās mājas dzīvojamā platība	41,1 m <sup>2</sup> .
Dzīvojamās mājas uzbūvēšanas gads	1956.
Stāvu skaits ēkai	Viena stāva.
Ēkas konstrukcijas materiāls (ķieģelis, betons, koks, jaukts)	Pamati – monolītais dzelzsbetons, betons (plātne, lentveida); sienas (vertikālā konstrukcija) – koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biežumā, koka dēļi, koka baļķi, brusas; pārsegumi – koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu. Fasāde - krāsojums, koka apdares dēļi.
Jumta konstrukcijas un pārseguma materiāls	Jumta nesošā konstrukcija – koks; jumta segums – azbestcements loksnes.
Būves tips	11210101 - Dvīņu, rindu un atsevišķu divu dzīvokļu mājas
Galvenais lietošanas veids	1121 - Divu dzīvokļu mājas
Ēkas nosaukums	Dzīvojamā māja.
Dzīvojamās mājas un palīgēkas vispārējais stāvoklis	Dzīvojamās mājas fiziskais stāvoklis vērtējams kā slikts/kritisks. Dzīvojamai mājai ir iebrucis jumts, drošības apsvērumu dēļ, ēkas iekštelpas netika apsektotas, tiek pieņemts, ka arī tās ir sliktā stāvoklī. Ēkas fiziskais nolietojums saskaņā ar Valsts zemes dienesta izdruku – V3 - ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī.
Komunikācijas	Ēka ir pieslēgta pie pilsētas centralizētās elektrības.
Ugunsdrošība	Nav ievēroti ugunsdrošības noteikumi.
Apsardze	Nav.
Vai notiek remontdarbi	Nē.
Pašreizējā izmantošana	Vērtējamais OBJEKTS netiek ekonomiski pamatoti izmantots.
Labākais izmantošanas veids	Dzīvojamā māja.
Apkārtne, satiksme	OBJEKTS atrodas Ludzas novada, Zilupes pilsētā. Apkārtējo teritoriju pamatā viensētu un pilsētas apbūve. Zilupē ir Mūzikas un mākslas skola, vidusskola, vairākas pirmsskolas izglītības iestādes, pasts, veikali, VUGD, baznīcas, pasts, pašvaldības pārvalde. Sociālā infrastruktūra vidēji labi attīstīta. Pieklūšana pie OBJEKTA ir laba.
Piezīmes	Īpašuma ekonomiski pamatotas iespējas varētu būt ierobežotas.

### 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:

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

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

Analizējot nekustamo īpašumu tirgus situāciju, atrašanās vietu un īpašuma raksturu, vērtētājs secina, ka labākais vērtējamā nekustamā īpašuma izmantošanas veids ir esošās apbūves demontāža un jaunas dzīvojamās apbūves izveide.

## NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS ANALĪZE

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.

Nekustamā īpašuma tirgū 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. Darījumiem bieži ir piespiedu pārdošanas raksturs un īpašumus izolēs iegādājas ar bankām saistīti uzņēmumi.

Reģionu pilsētās darījumi pārsvarā notiek ar dzīvokļiem, individuālajām dzīvojamām mājām, tirdzniecības un pakalpojumu objektiem, kamēr laukos - ar lauksaimniecībā un mežsaimniecībā izmantojamām zemēm un lauku viensētām. Lauksaimniecības un mežsaimniecības nozares uzņēmumiem, kas savu saimniecisko darbību veic lauku reģionos, ir brīvāk pieejami apgrozāmie līdzekļi, kurus to īpašnieki izvēlas investēt nekustamajos īpašumos. Pārsvarā tie orientējas uz sev tuvējo zemju iegādi, tādējādi paplašinot savus īpašumus, līdz ar to veicinādami savu uzņēmējdarbību un attīstību.

Kopumā pieprasījums pēc dzīvojamām mājām ir vidējs/zems, kas, galvenokārt, ir saistīts ar darba vietu trūkumu reģionos, kas savukārt veicina iedzīvotāju zemo pirktspēju un migrāciju uz novadu centriem, kur darba iespējas ir lielākas. Pieprasījumu pēc dzīvojamām mājām nosaka to izvietojums pilsētā/reģionā, inženierkomunikāciju pieejamība un piebraucamo ceļu esamība labā tehniskā stāvoklī. Dzīvojamo māju piedāvājums pārsniedz pieprasījumu. Būtiska nozīme tiek pievērsta komunālo maksājumu līmenim, dzīvojamās mājas fiziskajam stāvoklim un ģeogrāfiskajam izvietojumam.

Tirgū ik pa laikam tiek piedāvāti labi un pieprasījumam atbilstoši piedāvājumi, pieprasītās atrašanās vietās un par atbilstošām cenām. Šādiem īpašumiem ir attiecīga pircēju kategorija, kas ir ieinteresēta īpašumu iegādē. Taču šādu piedāvājumu ir ārkārtīgi maz. Joprojām ir diezgan daudz pārdevēju, kas savus īpašumus mēģina pārdot par tirgus situācijai neatbilstoši augstām cenām. Izvēloties māju, pircēji lielu uzmanību pievērš tās atrašanās vietai, apkārtējai infrastruktūrai, piemēram, veikaliem, bērnudārzam, skolai. Tāpat būtisks faktors īpašuma izvēlē ir apkures veids un tā izmaksas. Vairāk tiek piedāvātas pagājušā gadsimta otrajā pusē būvētas dzīvojamās mājas ar vidēju/ apmierinošu fizisko un iekšējās apdares stāvokli, kā arī mājas, kurām nepieciešams remonts. Dzīvojamās mājas, kas ir labā fiziskā stāvoklī, vairumā gadījumu tiek piedāvātas par neadekvāti augstām cenām un nekustamā īpašuma tirgū eksponējas salīdzinoši ilgi (vairāk par 1 gadu).

Divu gadu laikā līdz OBJEKTA vērtēšanas brīdim Zilupē ir reģistrēti 9 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar zemes un apbūves nekustamajiem īpašumiem, dzīvojamām mājām, vidēji cenas svārstās no 15 līdz 362 EUR/m<sup>2</sup> robežās. Cenas par visu īpašumu svārstās no 735 EUR līdz 35 000 EUR. Ņemot vērā vērtējamā OBJEKTA apbūves fizisko stāvokli, tirgus analīzei tika atlasīti

pirkuma/pārdevuma darījumi ar zemu m<sup>2</sup> cenu. Ne visi darījumi atbilst tirgus situācijai. Tirgū vēl aizvien ir sastopami spekulatīvie darījumi. Šie darījumi neatspoguļo esošo tirgus situāciju. *Avots : Cenu Banka (2026). Cenu Banka. <https://cenubanka.lv/lv/objects>, sk.07.05.2026.*

Ņemot vērā vērtējamā OBJEKTA juridisko statusu, atrašanās vietu, izmantošanas iespējas, sastāvu un platību un juridisko statusu, pēc vērtētāja uzskatiem, tā realizācijas iespējas brīvā nekustamo īpašumu tirgū vērtējamās kā ierobežotas.

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

- ģeogrāfiskais izvietojums – Ludzas novadā, Zilupes pilsētā ar vidēji attīstītu sociālo infrastruktūru;
- īpašuma sastāvā ir dzīvojamā māja (sliktā stāvoklī) un zemes vienība;
- zemes kopējā platība – 0,126 ha, zemes vienība nav sakopta, uz tās aug veca zāle, koku un krūmu grupas. Reljefs – līdzens;
- saskaņā ar Ludzas novada teritorijas funkcionālā zonējuma un aizsargjoslu karti, zemes vienība atrodas savrupmāju apbūves teritorijā;
- komunikācijas: centralizētā elektrība;
- apsekojot OBJEKTU dabā tika secināts, ka dzīvojamā māja ir sliktā/kritiskā stāvoklī;
- dzīvojamai mājai ir iebrucis jumts, drošības apsvērumu dēļ, ēkas iekštelpas netika apsekotas, tiek pieņemts, ka arī tās ir sliktā stāvoklī;
- piebraukšanas iespējas vērtējamās kā labas;
- ēkai nav izstrādāts energosertifikāts;
- ESG faktoru ietekme – zema;
- īpašuma ekonomiski pamatotas iespējas varētu būt ierobežotas.

#### **Vērtējumā izdarītie pieņēmumi un atrunas:**

- īpašums nav ieguldīts uzņēmēj sabiedrības pamatkapitālā;
- ar īpašumu nav izdarīts galvojums;
- tajā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- nekustamais īpašums nav ieķīlāts vai apgrūtināts ar jebkādiem citiem apgrūtinājumiem, izņemot vērtējumā uzrādītos;
- izmaiņas ēkas iekšējā plānojumā reģistrētas LR Valsts zemes dienestā bez atzīmes par nelikumību būvniecību;
- dzīvojamās mājas pārbūve tiks pabeigta atbilstoši tehniskajam projektam un specifikai;
- 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 analīzē, 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 analīzē. 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 atmestas 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 nekustāmā īpašuma vērtēšanā visbiežāk ir ienākumi no ēku vai zemes nomas maksām, no kā aprēķinu periodos tiek atskaitīti ar šo ienākumu nodrošināšanu saistītie izdevumi.

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

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

## **(3) Izmaksu pieeja**

Izmaksu pieeju parasti izmanto gadījumos, kad nav pierādījumu par līdzīgu īpašumu darījuma cenām, vai arī kad nav nosakāma ar attiecīgajām īpašnieka tiesībām saistītā faktiskā vai nosacītā ienākumu plūsma. Ar izmaksu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kas balstās uz ekonomikas principu, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par paredzamajām identiskas lietderības aktīva iegādes, vai izveides izmaksām. Šī pieeja ir balstīta uz principu, ka gadījumā, ja nepastāv līdzvērtīga aktīva radīšanai nepieciešamā laika, neērtību, risku vai citu faktoru problēmas, tad cena, ko pircējs tirgū maksātu par vērtējamo aktīvu, nebūtu lielāka par ekvivalenta aktīva iegādes vai izveides izmaksām. Bieži vien vērtējamais aktīvs, ņemot vērā tā vecumu vai nolietojumu, ir mazāk pievilcīgs kā alternatīvs aktīvs, ko būtu iespējams iegādāties vai izveidot. Šādos gadījumos, atkarībā no izvēlētajā vērtības bāzes, var būt nepieciešamas alternatīvā aktīva izmaksu korekcijas.

Īpašuma izmaksu aprēķinu pamatā ir vai nu atjaunošanas izmaksas vai aizvietošanas izmaksas. Atjaunošanas izmaksas ir izmaksas, kas vajadzīgas lai radītu īpašuma faktisku kopiju, izmantojot identiskus materiālus un celtniecības metodes. Atjaunošanas izmaksas praksē pielieto reti, galvenokārt tiek pielietota aizvietošanas izmaksu metode, kas paredz modernu ekvivalentu ar līdzīgu lietderību, izmantojot šobrīd tirgū lietojamus materiālus, konstrukcijas un tehnoloģijas. Bieži vien vērtējamais objekts, ņemot vērā apbūves vecumu, fizisko un funkcionālo nolietojumu, kā arī ārējo faktoru ietekmi, ir mazāk pievilcīgs par modernu ekvivalentu. Šo nolietojuma faktoru ievērtēšanai noteiktajai aizvietošanas izmaksu vērtībai pielieto atbilstošas korekcijas. Aizvietošanas izmaksas tiek noteiktas izvērtējot konkrētā brīža vidējās būvizmaksas.

Vērtības zudumi jeb nolietojumi ir sekojoši:

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

tirgus vai arī pārāk dārgi un grūti pieejami kredītresursi, izmaiņas apkārtējā vidē un apbūvē).

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

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

Izmaksu pieeja netiek pielietota, jo tā ir piemērotāka jaunu vai nesen uzceltu ēku vērtēšanā, kurām ir neliels nolietojums un aprēķini tiek pakļauti mazākām korekcijām.

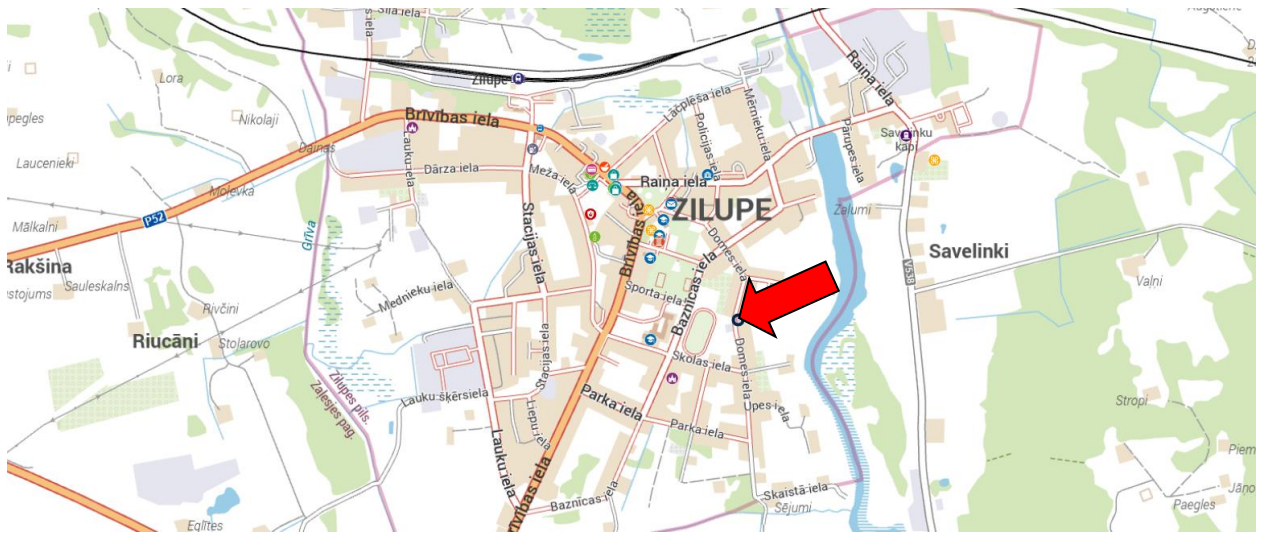
## VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE

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

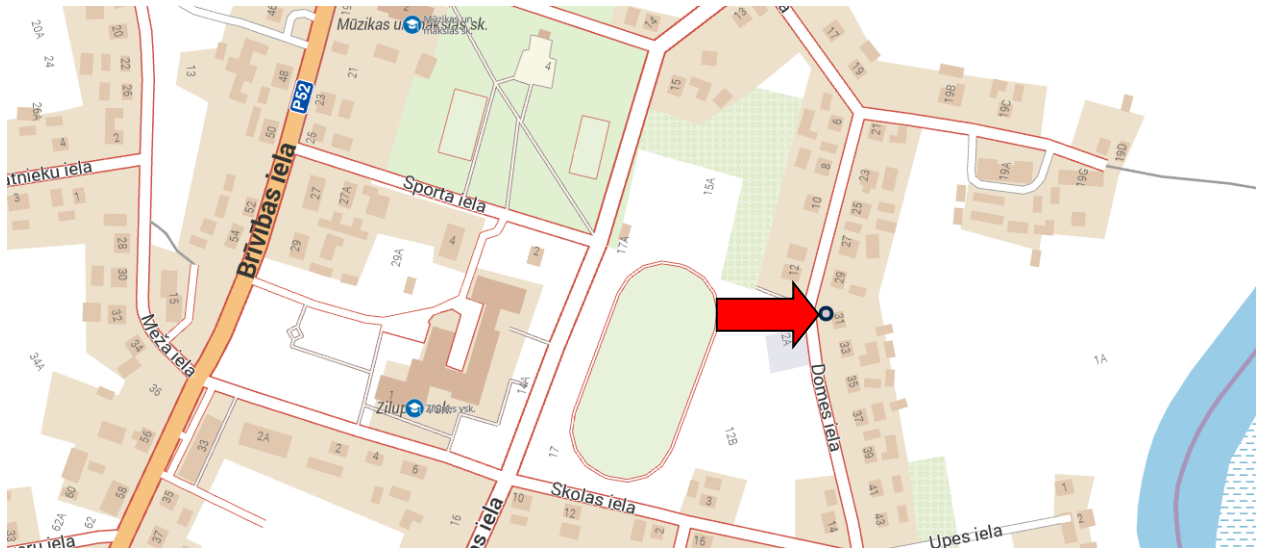
Ienākumu pieeja netiek pielietota, jo dzīvojamo telpu nomas tirgus Sarkanu pagastā, Madonas novadā un reģionā kopumā nav attīstīts, nomas maksas ir zemas un neatspoguļo patieso īpašumu vērtību.

Izmaksu pieeja netiek pielietota, jo būvniecības izmaksas reģionā atšķiras no īpašumu pirkuma/ pārdevuma cenām.

## VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS



Avots: Jāņa Sēta (2026). BalticMaps. [https://balticmaps.eu/lv/c\\_56.951932-24.112745-11/bl\\_cl](https://balticmaps.eu/lv/c_56.951932-24.112745-11/bl_cl), sk.07.05.2026.



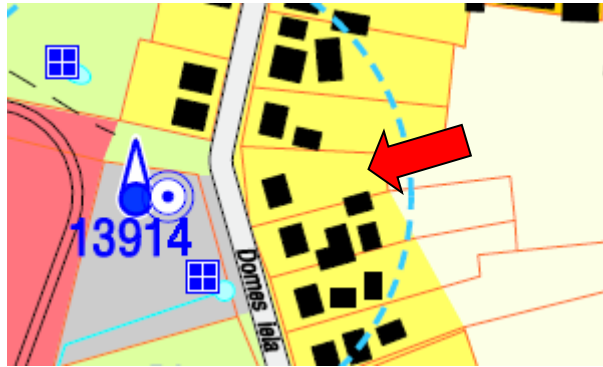
Avots: Jāņa Sēta (2026). BalticMaps. [https://balticmaps.eu/lv/c\\_56.951932-24.112745-11/bl\\_cl](https://balticmaps.eu/lv/c_56.951932-24.112745-11/bl_cl), sk.07.05.2026.

Saistītā zemes vienība ar k.apz. 6817 003 0145



Avots: LAD, LĢIA, VZD, OSM, Sentinel-2 (2026). Lauku bloku karte. <https://karte.lad.gov.lv/?q=44900090062>, sk. 07.05.2026.

## VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA



Plānotais (atļautais) izmantošanas veids:

	C - JAUKTAS CENTRA APBŪVES TERITORIJAS (tikai Madonas pilsētā)		110kV elektroliņija
	DA - DABAS APSTĀDĪJUMU TERITORIJAS		20kV vidsprieguma elektroliņija
	DA1 - DABAS APSTĀDĪJUMU TERITORIJAS - kapsētu TERITORIJAS		20kV vidsprieguma elektrokabelis
	DzD - DAUDZSTĀVU DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORIJAS		elektronisko sakaru līnija
	DzM - MAZSTĀVU DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORIJAS		sarkanās līnijas
	DzS1 - SAVRUPMĀJU APBŪVES TERITORIJAS (pilsētā)		zemes vienību robežas
	DzS2 - SAVRUPMĀJU APBŪVES TERITORIJAS (ciemos)		plānotā ciema robeža
	DzS3 - SAVRUPMĀJU APBŪVES TERITORIJAS (esošajās mazdārziņu teritorijās)		esošā ciema robeža
	L1 - LAUKU ZEMES		plānotā pilsētas robeža
	L2 - LAUKU ZEMES		esošā pilsētas robeža
	M1 - VALSTS MEŽU TERITORIJAS		plānotās teritoriālās vienības
	M2 - PĀRĒJĀS MEŽU TERITORIJAS		esošās teritoriālās vienības
	P - PUBLISKĀS APBŪVES TERITORIJAS		valsts reģionālais autoceļš
	R - RŪPNIECĪBAS APBŪVES TERITORIJAS		valsts vietējais autoceļš
	TA - TEHNISKĀS APBŪVES TERITORIJAS		pašvaldības autoceļš
	TR - TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRAS TERITORIJAS		ieļa
	Ū - ŪDEŅU TERITORIJAS		plānotais ceļš
	pašv. noz. dabas, kultūrvēsturisko objektu un terit. aizsardzības zona		pārējie ceļi
	aizsargjosla (aizsardzības zona) ap kultūras pieminekļiem		dzelzceļš
	aizsargjosla ap atkritumu izgāztuvēm		
	aizsargjosla ap notekūdeņu attīrīšanas ietaisēm		
	aizsargjosla ap kapsētām		
	virszemes ūdensobjektu aizsargjosla		
	aizsargjosla ap DUS, GUS un degvielas krātuvēm		
	drošības aizsargjosla ap Madonas naftas bāzi		
	aizsargjosla gar elektriskajiem tīkliem		
	aizsargjosla ap civilās aviācijas drošībai paredzētajiem navig. tehn. līdzekļiem		
	aizsargjosla ap valsts noz. monitoringa punktiem un postenjiem (met. stacija)		
	ekspluatācijas aizsargjosla gar autoceļiem		
	drošības aizsargjosla gar dzelzceļiem		
	ekspluatācijas aizsargjosla gar dzelzceļiem		

Avots: Zilupes pilsētas teritorijas plānojums. Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana. Valsts digitālās attīstības aģentūra (2026). GEOLatvija.lv. <https://geolatvija.lv/geo/tapis>, sk. 07.05.2026.

## VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS



1., 2.attēls. Dzīvojamā māja



3., 4.attēls. Dzīvojamā māja



5., 6.attēls. Piemājas teritorija



7., 8. attēls. Piemājas teritorija

## NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS

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

Tirgus (salīdzināmo) darījumu pieeja balstās uz līdzīgu vai identisku īpašumu darījumu un piedāvājuma analīzi, izmantojot salīdzināšanas procedūras. Pieejas pamatā ir princips, ka saprātīgs tirgus dalībnieks par konkrētas kvalitātes precī vai pakalpojumu nemaksās dārgāk kā par citu vienādas vai līdzīgas kvalitātes precī vai pakalpojumu. Lai noteiktu vērtējamā objekta tirgus vērtību, vērtējamā īpašuma raksturojošos parametrus salīdzina ar līdzīgiem pēc kvalitātes un izmantošanas veida objektu parametriem, veicot cenu korekcijas atbilstoši parametru atšķirībām.

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas aprēķinu gaita tiek veikta šādā secībā:

- ✓ nekustamā īpašuma tirgus segmentācija un vērtējamam objektam atbilstošā segmenta vispārējā analīze,
- ✓ salīdzināmo objektu (pārdevumu un piedāvājumu) atlase un parametru analīze,
- ✓ salīdzināšanas vienības izvēle,
- ✓ vērtējamā objekta un salīdzināmo objektu salīdzināšana- vērtības ietekmējošo faktoru izvēle un korekcijas lieluma izvēle, cenu korekcijas veikšana,
- ✓ salīdzināmās vienības vērtības noteikšana un objekta tirgus vērtības aprēķins.

Būtiskākie aprēķinu gaitā pielietotie faktori ir apbūves ģeogrāfiskais novietojums, fiziskais stāvoklis, platība, nodrošinājums ar inženierkomunikācijām, pašreizējais un labākais izmantošanas veids, kā arī īpašuma tiesības, pārdošanas laiks un pārdošanas nosacījumi. Ievērojot visu minēto, kā arī novērtējot remontiem, pārbūvei un modernizācijai ieguldīto/ nepieciešamo ieguldīto līdzekļu apjomu novērtējamā un salīdzināmajos objektos, eksperts izsecina visticamāko dzīvojamo telpu cenu.

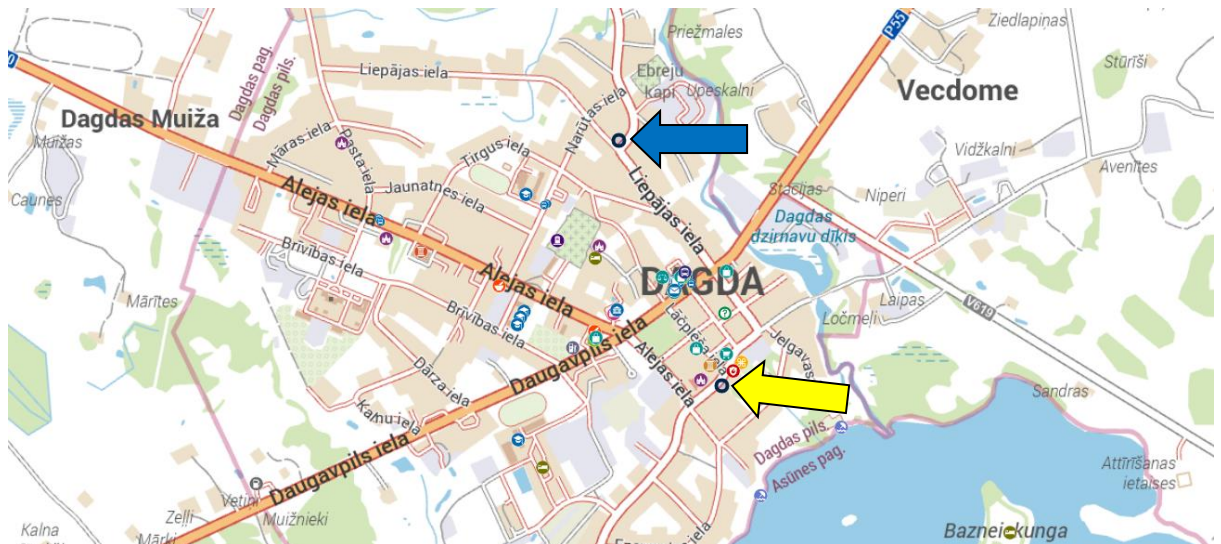
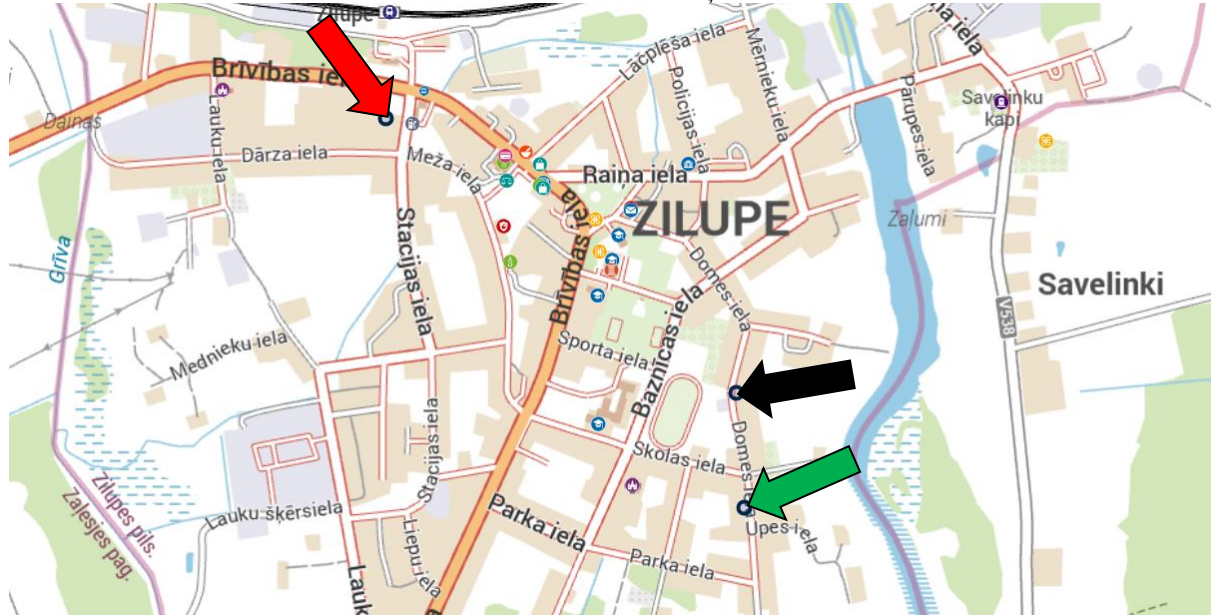
Par salīdzināšanas pamatrādītāju ir pieņemta dzīvojamo telpu kopējās platības 1 m<sup>2</sup> pārdošanas cena, kas tiek koriģēta, salīdzinot piedāvātos īpašumus ar vērtējamo. Salīdzināmie kritēriji ir ņemti pēc profesionālo vērtētāju prakses metodiskajiem ieteikumiem, ņemot vērā būtiskākās atšķirības starp vērtējamo un salīdzināmajiem objektiem. Korekcijas ir uzrādītas procentos, kur “+” zīme norāda, ka vērtējamais objekts ir salīdzinoši labāks, bet “-” zīme, ka sliktāks par salīdzināmo. Cenas un vērtības ir uzrādītas *euro* (skat.2.tabulu).

Analizējot līdzīgu nekustamo īpašumu kopējās platības 1 m<sup>2</sup> cenas, vērtētājs secina, ka vērtējamajam objektam atbilstošāki ir zemāk minētie īpašumi (skat.1.tabulu).






**Salīdzināmo objektu apraksts**

<p><b>Objekts Nr.1:</b> īpašums Stacijas iela 6B, Zilupe, Ludzas nov.</p> 	<p>Salīdzināmais objekts atrodas Ludzas novadā, Zilupes pilsētas nomalē. Īpašums sastāv viena stāva dzīvojamās mājas ar kopējo platību 42,7 m<sup>2</sup>. Dzīvojamās mājas ekspluatācijā pieņemšanas gads – nav zināms. Nolietojums (pēc VZD datiem) – V4 - ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī. Būves konstruktīvie elementi: kokmateriāli. Ir trīs palīgēkas (divi šķūņi un tualete) sliktā tehniskā stāvoklī. Labiekārtojums: centralizētā elektroapgāde, vietējā, krāsns apkure, individuālā kanalizācija un akas ūdens apgāde. Piebraukšanas iespējas vērtējamas kā labas. Ēkai nav izstrādāts energosertifikāts. Īpašums nav izīrēts. Pārdošanas datums: 2025.gada decembris, cena – 1 150 EUR.</p>
<p><b>Objekts Nr.2:</b> īpašums Domes iela 20, Zilupe, Ludzas nov.</p> 	<p>Salīdzināmais objekts atrodas Ludzas novadā, Zilupes pilsētas nomalē. Īpašums sastāv viena stāva dzīvojamās mājas ar kopējo platību 65,7 m<sup>2</sup>. Dzīvojamās mājas ekspluatācijā pieņemšanas gads – 1977. Nolietojums (pēc VZD datiem) – V2 - ēka labā tehniskā stāvoklī. Būves konstruktīvie elementi: ķieģeļi. Nav palīgēkas. Labiekārtojums: centralizētā elektroapgāde, vietējā, krāsns apkure, individuālā kanalizācija un akas ūdens apgāde. Piebraukšanas iespējas vērtējamas kā labas. Ēkai nav izstrādāts energosertifikāts. Īpašums nav izīrēts. Pārdošanas datums: 2024.gada jūlijs, cena – 1 700 EUR.</p>
<p><b>Objekts Nr.3:</b> īpašums Asūnes iela 3, Dagda, Krāslavas nov.</p> 	<p>Salīdzināmais objekts atrodas Krāslavas novadā, Dagdas pilsētas centra rajonā. Īpašums sastāv no zemes vienības 0,102 ha platībā, viena stāva dzīvojamās mājas ar kopējo platību 101 m<sup>2</sup>. Dzīvojamās mājas ekspluatācijā pieņemšanas gads – 1930. Nolietojums (pēc VZD datiem) – V4 - ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī. Būves konstruktīvie elementi: kokmateriāli. Ir divas palīgēkas (šķūnis un kūts) apmierinošā tehniskā stāvoklī. Labiekārtojums: centralizētā elektroapgāde, vietējā, krāsns apkure, individuālā kanalizācija un akas ūdens apgāde. Piebraukšanas iespējas vērtējamas kā labas. Ēkai nav izstrādāts energosertifikāts. Īpašums nav izīrēts. Pārdošanas datums: 2024.gada oktobris, cena – 3 000 EUR.</p>
<p><b>Objekts Nr.4:</b> īpašums Liepājas iela 38, Dagda, Krāslavas nov.</p> 	<p>Salīdzināmais objekts atrodas Krāslavas novadā, Dagdas pilsētas nomalē. Īpašums sastāv viena stāva dzīvojamās mājas ar kopējo platību 66 m<sup>2</sup>. Dzīvojamās mājas ekspluatācijā pieņemšanas gads – 1948. Nolietojums (pēc VZD datiem) – V4 - ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī. Būves konstruktīvie elementi: kokmateriāli. Nav palīgēkas. Labiekārtojums: centralizētā elektroapgāde, vietējā, krāsns apkure, individuālā kanalizācija un akas ūdens apgāde. Piebraukšanas iespējas vērtējamas kā labas. Ēkai nav izstrādāts energosertifikāts. Īpašums nav izīrēts. Pārdošanas datums: 2024.gada jūlijs, cena – 2 000 EUR.</p>

## NOVĒRTĒJAMĀ UN SALĪDZINĀMO OBJEKTU GEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS



Avots: Jāņa Sēta (2026). BalticMaps. [https://balticmaps.eu/lv/c\\_56.951932-24.112745-11/bl\\_cl](https://balticmaps.eu/lv/c_56.951932-24.112745-11/bl_cl), sk.07.05.2026.

-  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 ēku kopējās platības 1 m<sup>2</sup> cenas un izvērtējot novērtējamā objekta fizisko stāvokli var secināt, ka īpašuma *Domes iela 31, Zilupe, Ludzas novads* dzīvojamo telpu kopējās platības 1 m<sup>2</sup> tirgus vērtība ir *EUR 24,41*. Vērtēšanas secība dota tabulas veidā (skat.2.tabulu).

Nekustamā īpašuma – zemes un apbūves *Domes iela 31, Zilupe, Ludzas novads*, tirgus vērtības noteikšana:

$$73,8 \text{ m}^2 \times 24,41 \text{ EUR/m}^2 = 1801,46 \text{ EUR}, \sim \mathbf{1\ 800 \text{ EUR}}, \text{ kur}$$

73,8 m<sup>2</sup> – aprēķinos izmantojamā būves platība,  
24,41 EUR/m<sup>2</sup> – noteiktā 1 m<sup>2</sup> vērtība.

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA – ZEMES VIENĪBAS UN APBŪVES DOMES IELA 31, ZILUPE, LUDZAS NOVADS NOVĒRTĒJUMS,  
07.05.2026.

**Līdzīgu nekustamo īpašumu salīdzināšana,  
balstoties uz 1 m<sup>2</sup> cenu ietekmējošiem faktoriem**

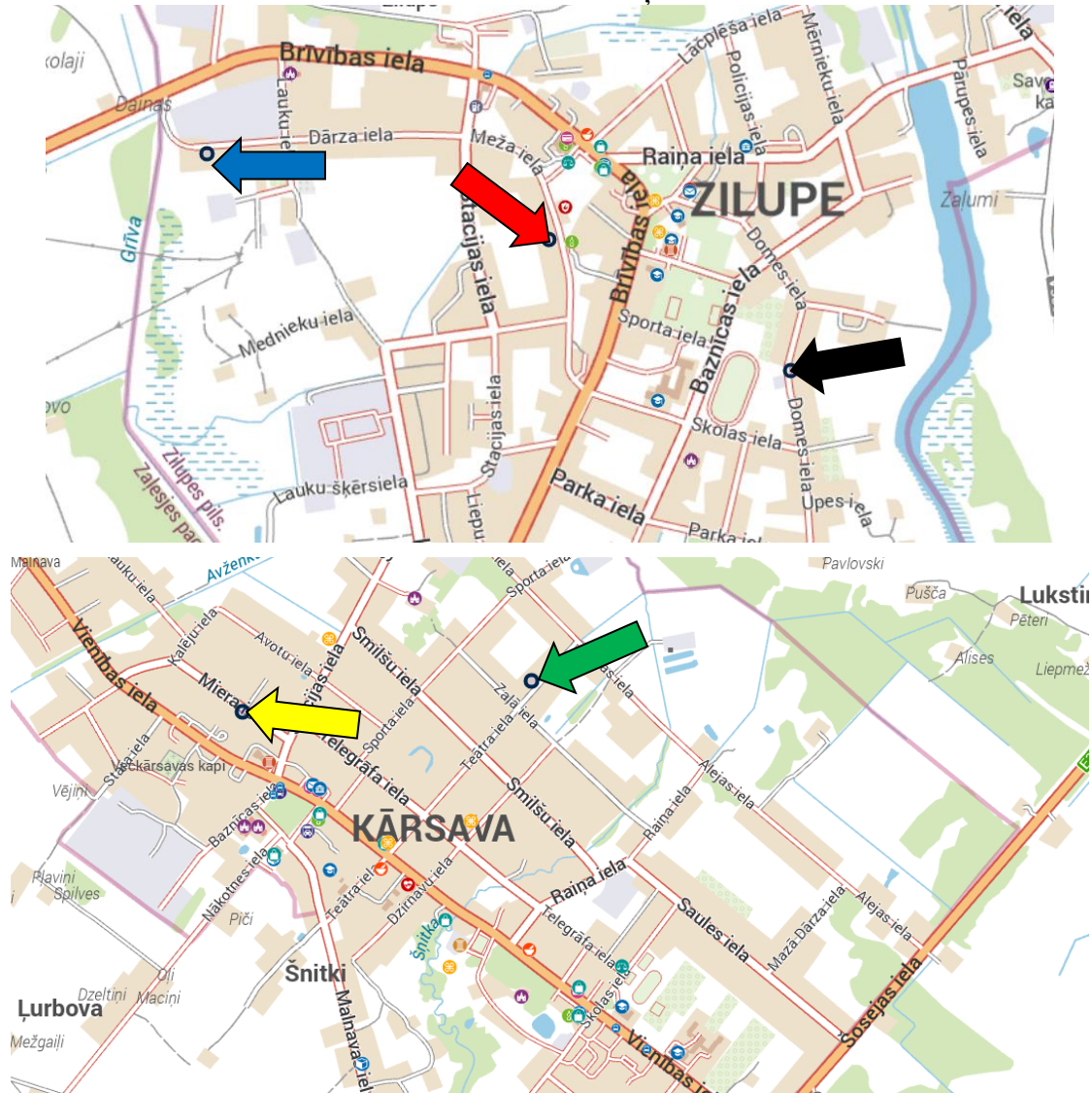
Rādītāji	Vertējams objekts				
	Domes iela 31, Zilupe, Ludzas novads	Stacijas iela 6B, Zilupe, Ludzas nov.	Domes iela 20, Zilupe, Ludzas nov.	Asūnes iela 3, Dagda, Krāslavas nov.	Liepājas iela 38, Dagda, Krāslavas nov.
Darījuma laiks	2026-05	2025-12	2024-07	2024-10	2024-07
Pārdošanas nosacījumi (standarta/uz nomaksu)		standarta	standarta	standarta	standarta
Juridiskais statuss	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks
Palīgēkas	nav	trīs palīgēkas (sliktā stāvoklī)	nav	2-as palīgēkas (apmierinošā stāvoklī)	nav
Zemes platība, ha	0,126	nav	nav	0,102	nav
Īpašuma pārdošanas cena		1 150	1 700	3 000	2 000
Telpu kopējā platība, m <sup>2</sup> (dzīvojamām mājām)	73,8	42,7	65,7	101,0	66,0
Īpašuma 1m <sup>2</sup> pārdošanas cena		26,93	25,88	29,70	30,30
<b>Pamatkorekcijas</b>					
Korekcija uz pārdošanas laiku		2	7	6	7
Korekcija uz pārdevuma nosacījumiem		0	0	0	0
Korekcija uz juridisko statusu (trīs līgums)		0	0	0	0
Kopējā pamatkorekcija		2	7	6	7
Pamatkorekcijas koeficients		1,02	1,07	1,06	1,07
<b>Pamatkorekcijas korigētā 1m<sup>2</sup> pārdošanas cena</b>		<b>27,47</b>	<b>27,69</b>	<b>31,49</b>	<b>32,42</b>
Stāvu skaits	viens stāva	viens stāva	viens stāva	viens stāva	viens stāva
<b>Labiekārtojums</b>					
* ūdensapgāde	nav	akas	akas	akas	akas
* apkure (pilsētas/ vietējā centralizētā/ krāsns)	nav	vietējā, krāsns	vietējā, krāns	vietējā, krāns	vietējā, krāns
* kanalizācija	nav	individuālā	individuālā	individuālā	individuālā
* elektroapgāde	centralizētā	centralizētā	centralizētā	centralizētā	centralizētā
<b>Korekcijas</b>					
Korekcija uz atrašanās vietu reģionā		0	0	-5	-5
Korekcijas uz sociālo infrastruktūru		0	0	0	0
Korekcija uz palīgēkām		-3	0	-2	0
Korekcija uz zemes gabala esamību un platību		10	10	1	10
Korekcija uz ēkas kapitalitāti		-7	-10	-10	-7
Korekcija uz mājas telpu platību ietekmi uz cenu		-3	-1	3	-1
Korekcija uz telpu plānojuma atbilstību		0	0	0	0
Korekcija uz izmantošanas iespējām		0	0	0	0
Korekcija uz iekšējo apdari, remontiem, aprīkojumu		-5	-10	-10	-7
Korekcija uz labiekārtojuma līmeni		-7	-7	-7	-7
Korekcija uz piebraukšanas/ autostāvvietas iespējām		3	3	0	3
Citas korekcijas		0	0	0	0
Kopējā korekcija		-12	-15	-30	-14
Korekcijas koeficients		0,88	0,85	0,70	0,86
<b>Korigētā 1 m<sup>2</sup> pārdošana cena, EUR</b>	<b>24,41</b>	24,17	23,53	22,04	27,88
<b>Noteiktā tirgus vērtība, EUR</b>	<b>1801,46</b>				
<b>Tirgus vērtība noapaļojot, EUR</b>	<b>1800</b>				

**Pēc pasūtītāja lūguma atsevišķi tiek noteikta vērtība zemei zem apbūves ar tirgus (salīdzināmo) darījumu pieeju**





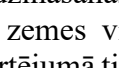
Salīdzināšanai tika izvēlēti līdzīgu apbūvētu zemes vienību pārdevumi:

<p><i>Objekts Nr.1: Meža iela 14, Zilupe, Ludzas nov.</i></p> 	<p>Neapbūvēta zemes vienība atrodas Ludzas novada, Zilupes pilsētā. Zemes vienības platība ir 2679 m<sup>2</sup>. NĪLM- Individuālo dzīvojamo māju apbūve, kods 0601. Zemes vienībai ir regulāra četrstūra forma, reljefs- līdzens, gruntsūdens līmenis- zems. Labas piebraukšanas iespējas autotransportam. Apgrūtinājumi: pierobeža; ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap navigācijas tehnisko līdzekli, kas paredzēts valsts aizsardzības vajadzībām. Pārdevējs – juridiska persona. Darījuma datums: 2024.gada novembris, pārdošanas cena: 3 000 EUR.</p>
<p><i>Objekts Nr.2: Teātra iela 25A, Kārsava, Ludzas nov.</i></p> 	<p>Neapbūvēta zemes vienība atrodas Ludzas novada, Kārsavas pilsētā. Zemes vienības platība ir 1471 m<sup>2</sup>. NĪLM- individuālo dzīvojamo māju apbūve, kods 0601. Zemes vienībai ir neregulāra četrstūra forma, reljefs- līdzens, gruntsūdens līmenis- zems. Labas piebraukšanas iespējas autotransportam. Apgrūtinājumi: pierobeža; ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju. Pārdevējs – pašvaldība. Darījuma datums: 2024.gada novembris, pārdošanas cena: 1 690 EUR.</p>
<p><i>Objekts Nr.3: Miera iela 7, Kārsava, Ludzas nov.</i></p> 	<p>Neapbūvēta zemes vienība atrodas Ludzas novada, Kārsavas pilsētā. Zemes vienības platība ir 1951 m<sup>2</sup>. NĪLM- individuālo dzīvojamo māju apbūve, kods 0601. Zemes vienībai ir neregulāra četrstūra forma, reljefs- līdzens, gruntsūdens līmenis- zems. Labas piebraukšanas iespējas autotransportam. Apgrūtinājumi: pierobeža; Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam; sanitārās aizsargjoslas teritorija ap kapsētu. Pārdevējs – pašvaldība. Darījuma datums: 2026.gada februāris, pārdošanas cena: 1 799 EUR.</p>
<p><i>Objekts Nr.4: Dārza iela 29, Zilupe, Ludzas nov.</i></p> 	<p>Neapbūvēta zemes vienība atrodas Ludzas novada, Zilupes pilsētā. Zemes vienības platība ir 2932 m<sup>2</sup>. NĪLM- Individuālo dzīvojamo māju apbūve, kods 0601. Zemes vienībai ir regulāra četrstūra forma, reljefs- līdzens, gruntsūdens līmenis- zems. Labas piebraukšanas iespējas autotransportam. Apgrūtinājumi: ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap navigācijas tehnisko līdzekli, kas paredzēts valsts aizsardzības vajadzībām; ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju; ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem; ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem; ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju; pierobeža. Pārdevējs – juridiska persona. Darījuma datums: 2023.gada augusts, pārdošanas cena: 2 200 EUR.</p>

## NOVĒRTĒJAMĀ UN SALĪDZINĀMO OBJEKTU ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS



Avots: Jāņa Sēta (2026). BalticMaps. [https://balticmaps.eu/lv/c\\_56.951932-24.112745-11/bl\\_cl](https://balticmaps.eu/lv/c_56.951932-24.112745-11/bl_cl), sk.07.05.2026.

-  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

Par salīdzināšanas pamatvienību tiek izmantota zemes 1 m<sup>2</sup> pārdošanas cena, izejot no kuras tiek noteikta zemes vienības vērtība. Lai maksimāli tuvinātu salīdzināmo objektu līdžību ar vērtējamo, vērtējumā tiek izdarītas korekcijas salīdzināmo objektu parametros, kuru kopsavilkums atspoguļojas tabulā (skat. 3.tabulu).

Analizējot līdžīgu zemes pārdevumu 1 m<sup>2</sup> cenas un veicot atbilstošās korekcijas, var secināt, ka vērtējamās zemes vienības 1 m<sup>2</sup> tirgus vērtība ir 1,09 EUR.

*Zemes vienības tirgus vērtības noteikšana ar tirgus (salīdzināmo) darījumu pieeju:*  
1260 m<sup>2</sup> x 1,09 EUR/m<sup>2</sup> = 1373,40 EUR, ~ **1 400 EUR**, kur

1260 m<sup>2</sup> – zemes vienības platība,  
1,09 EUR/m<sup>2</sup> – noteiktā 1 m<sup>2</sup> vērtība.

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

Rādītāji	Vērtējamais objekts	Salīdzināmie objekti			
	Domes iela 31, Zilupe, Ludzas novads	īpašums Meža iela 14, Zilupe, Ludzas nov.	īpašums Teātra iela 25A, Kārsava, Ludzas nov.	īpašums Miera iela 7, Kārsava, Ludzas nov.	īpašums Dārza iela 29, Zilupe, Ludzas nov.
<b>Darījuma datums</b>	2026-05	2024-11	2024-11	2026-02	2023-08
Pārdošanas nosacījumi *(tūlītējs pārdevums/ uz nomaksu)		standarta	standarta	standarta	standarta
Zemes gabala sastāvs	neapbūvēts	neapbūvēts	neapbūvēts	neapbūvēts	neapbūvēts
<b>Īpašuma juridiskais statuss</b>	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks
Zemes gabala konfigurācija	neregulāra daudzstūra forma	neregulāra četrstūris forma	neregulāra četrstūra forma	regulāra daudzstūra forma	neregulāra daudzstūra forma
Zemes gabala platība, m2	1260	2679	1471	1951	2932
Īpašuma pārdošanas cena, EUR		3000	1690	1799	2200
Īpašuma 1 m2 pārdošanas cena, EUR		1,12	1,15	0,92	0,75
<b>Pamatkorekcijas</b>					
Korekcija uz darījuma noslēgšanas laiku		6	6	1	10
Korekcija uz īpašuma juridisko statusu (starpgabals)		0	0	0	0
Korekcija uz pārdevuma nosacījumiem		0	0	0	0
Kopējā pamatkorekcija		6	6	1	10
Pamatkorekcijas koeficients		1,06	1,06	1,01	1,10
<b>Pamatkorekcijas koriģētā 1ha pārdošanas cena</b>		1,19	1,22	0,93	0,83
<b>Komunikācijas</b>					
* ūdensapgāde	nav	nav	nav	nav	nav
* kanalizācija	nav	nav	nav	nav	nav
* elektroapgāde	ir	ir	ir	ir	ir
* gāzes apgāde	nav	nav	nav	nav	nav
<b>Korekcijas</b>					
Korekcija uz ekonomisko aktivitāti teritorijā		0	-5	-5	0
Korekcija uz objekta novietni pilsētā/ reģionā		3	0	-3	3
Korekcija uz apkārtni		0	0	0	0
Korekcija uz apkārtējo infrastruktūru		0	0	0	0
Korekcija uz īpašuma apjoma ietekmi uz cenu		7	1	3	8
Korekcija uz objekta konfigurāciju		0	0	0	0
Korekcija uz objekta reljefu, gruntsūdens līmeni		0	0	0	0
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		0	0	1	4
Korekcija uz piebraukšanas/pieklūšanas iespējām		0	0	0	0
Korekcija uz zemes izmantošanas iespējām		0	2	0	1
Kopējā korekcija		10	-2	-4	16
Korekcijas koeficients		1,10	0,98	0,96	1,16
Koriģētā 1 m2 pārdošana cena, EUR	1,09	1,31	1,19	0,89	0,96
<b>Noteiktā tirgus vērtība, EUR</b>	<b>1373,40</b>				
<b>Tirgus vērtība noapaļojot, EUR</b>	<b>1400</b>				

## SECINĀJUMI

Veicot nekustamā īpašuma - **zemes vienības un apbūves Domes iela 31, Zilupe, Ludzas novads** novērtējumu 2026.gada 7.maijā, ir noteikts, ka

visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir

**EUR 1 800**

**(viens tūkstotis astoņi simti eiro), t.sk.,**

zemes vērtība ir EUR 1 400 (viens tūkstotis četri simti eiro),

apbūves vērtība ir EUR 400 (četri simti eiro).

*Kopējā vērtība atbilst visa objekta kā vienota veseluma tirgus vērtībai, bet atsevišķi izdalītās vērtības nav uzskatāmas par atsevišķi nodalītu objektu tirgus vērtībām.*

### 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 personīgās intereses vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kuras šeit ir iesaistītas;
- ✓ mana darba apmaksā 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 novērtēšanas 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 novērtējamo 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**

**Zilupes pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 10000605659**

**Kadastra numurs: 68170030145**

**Domes iela 31, Zilupe, Ludzas nov.**

<i>I daļas 1.iedaļa</i> Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 68170030145). <i>Žurn. Nr. 300005221054, lēmums 16.10.2020., tiesnese Elīna Volika</i>		1260 m <sup>2</sup>
2.1. Būve (kadastra apzīmējums 68170030145001). <i>Žurn. Nr. 300008520253, lēmums 25.02.2026., tiesnese Diāna Koroševska</i>		
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Latvijas valsts Finanšu ministrija, reģistrācijas numurs 90000014724 personā.	1	
1.2. Pamats: 2020.gada 23.septembra uzziņa par valstij piekrietošo zemes gabalu Nr.38-2/9-3/5018. <i>Žurn. Nr. 300005221054, lēmums 16.10.2020., tiesnese Elīna Volika</i>		
2.1. Pamats būves pievienošanai : 2025.gada 19.jūnija Rīgas pilsētas tiesas spriedums Nr.C771619324, 2025.gada 1.oktobra pieņemšanas/nodošanas akts Nr. 4792R/25. <i>Žurn. Nr. 300008520253, lēmums 25.02.2026., tiesnese Diāna Koroševska</i>		
III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu		Platība, lielums
1.1. Atzīme - uz zemes vienības atrodas zemes īpašniekam nepiederoša būve. <i>Žurn. Nr. 300005221054, lēmums 16.10.2020., tiesnese Elīna Volika</i> <b>Dzēsts</b> <b>Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300008520253)</b>		
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.300005221054, 12.10.2020). Pamats: 2026.gada 20.februāra nostiprinājuma lūgums Nr.2/9-3/1186. <i>Žurn. Nr. 300008520253, lēmums 25.02.2026., tiesnese Diāna Koroševska</i>		

**Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.**

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

Informācijas prasītājs: Zane Spole. Pieprasījums izdarīts 23.04.2026 14:30:15.

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.

# VALSTS ZEMES DIENESTS

## ĒKAS KADASTRĀLĀS UZMĒRĪŠANAS LIETA

Būves kadastra apzīmējums:.....68170030145001  
Nosaukums:.....Dzīvojamā māja  
Adrese:.....Domes iela 31, Zilupe, Ludzas nov.  
Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....19.03.2002

Izdrukas ID: 390002894189	Izdrukas datums: 15.01.2026	1 no 4
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

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

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

## Ēkas kadastrālās uzmērīšanas lieta

### 1. Kadastra objekta identifikators

1.1. Būves kadastra apzīmējums:.....68170030145001

1.2. Nekustamā īpašuma kadastra numurs:.....68170030145

### 9. Nekustamā īpašuma objekta apgrūtinājumi

9.1. Dati par nekustamā īpašuma objekta apgrūtinājumu nav reģistrēti.

### 10. Būves pamatdati

10.1. Būves kadastra apzīmējums:.....68170030145001

10.1.1. Adrese:.....Domes iela 31, Zilupe, Ludzas nov.

10.1.2. Nosaukums:.....Dzīvojamā māja

10.1.3. Galvenais lietošanas veids:.....1121 - Divu dzīvokļu mājas

10.1.4. Kopējā platība (m<sup>2</sup>):.....73.8

10.1.5. Apbūves laukums (m<sup>2</sup>):.....87.7

10.1.6. Virszemes stāvu skaits:.....1

10.1.7. Pazemes stāvu skaits:.....0

10.1.8. Telpu grupu skaits:.....3

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

10.1.10. Uzbūvēšanas gads:.....1956

10.1.11. Nolietojums:.....V3

10.1.12. Nolietojuma noteikšanas datums:.....19.03.2002

10.1.13. Apsekošanas datums:.....19.03.2002

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

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

10.1.16. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:.....  
68170030145

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

10.1.18. Dati par būves atzīmēm nav reģistrēti.

### 11. Būves tips

11.1. Būves kadastra apzīmējums:.....68170030145001

Tipa kods	Tipa nosaukums
11210101	Dvīņu, rindu un atsevišķu divu dzīvokļu mājas

### 12. Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

12.1. Ēka ar kadastra apzīmējumu 68170030145001:

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Monolītais dzelzsbetons, betons (plātne, lentveida)	1956
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Koka baļķi, brusas, Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi	1956
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	1956
Jumta nesošā konstrukcija	Koks	1956
Jumta segums	Azbestcements loksnes	1956
Fasāde	Koka apdares dēļi, Krāsojums	1956

### 13. Būves apjoma rādītāji

13.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 68170030145001 apjoma rādītāji:

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/ elementa kods	Tipa/ elementa nosaukums
Kopējā platība	Nav	73.8 kv.m.	Nav	Nav
Apbūves laukums	Nav	87.7 apbūves laukuma kv.m.	Nav	Nav
Augstums	Nav	3.1 m	Nav	Nav

Izdrukas ID: 390002894189	Izdrukas datums: 15.01.2026	2 no 4
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

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

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

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/ elementa kods	Tipa/ elementa nosaukums
Būvtilpums	Nav	252 kub.m.	Nav	Nav

#### 14. Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

14.1. Būve ar kadastra apzīmējumu.....	68170030145001
14.1.1. Kopējā platība (m <sup>2</sup> ).....	73.8
14.1.1.1. Lietderīgā platība (m <sup>2</sup> ).....	50
14.1.1.1.1. Dzīvokļu kopējā platība (m <sup>2</sup> ).....	50
14.1.1.1.1.1. Dzīvokļu platība (m <sup>2</sup> ).....	50
14.1.1.1.1.1.1. Dzīvojamā platība (m <sup>2</sup> ).....	41.1
14.1.1.1.1.1.2. Dzīvokļu palīgtelpu platība (m <sup>2</sup> ).....	8.9
14.1.1.1.1.2. Dzīvokļu ārtelpu platība (m <sup>2</sup> ).....	0
14.1.1.1.2. Nedzīvojamo telpu platība (m <sup>2</sup> ).....	0
14.1.1.1.2.1. Nedzīvojamo iekštelpu platība (m <sup>2</sup> ).....	0
14.1.1.1.2.2. Nedzīvojamo ārtelpu platība (m <sup>2</sup> ).....	0
14.1.1.2. Koplietošanas palīgtelpu platība (m <sup>2</sup> ).....	23.8
14.1.1.2.1. Koplietošanas iekštelpu platība (m <sup>2</sup> ).....	23.8
14.1.1.2.2. Koplietošanas ārtelpu platība (m <sup>2</sup> ).....	0

#### 16. Telpu grupas pamatdati

16.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....	68170030145001001
16.1.1. Adrese:.....	Nav
16.1.2. Nosaukums:.....	Dzīvoklis
16.1.3. Lietošanas veids:.....	1121 - Divu dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
16.1.4. Stāvs (stāvi), kurā atrodas telpu grupa:.....	1
16.1.5. Telpu skaits:.....	2
16.1.6. Kopējā platība (m <sup>2</sup> ):.....	20.4
16.1.7. Apsekošanas datums:.....	13.01.1986
16.1.8. Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i):.....	Nav
16.1.9. Telpu grupa ietilpst dzīvokļa īpašumā ar kadastra numuru:.....	Nav
16.1.10. Telpu grupa ietilpst būvē ar kadastra apzīmējumu:.....	68170030145001
16.1.11. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:.....	68170030145
16.2. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....	68170030145001002
16.2.1. Adrese:.....	Nav
16.2.2. Nosaukums:.....	Dzīvoklis
16.2.3. Lietošanas veids:.....	1121 - Divu dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
16.2.4. Stāvs (stāvi), kurā atrodas telpu grupa:.....	1
16.2.5. Telpu skaits:.....	2
16.2.6. Kopējā platība (m <sup>2</sup> ):.....	29.6
16.2.7. Apsekošanas datums:.....	13.01.1986
16.2.8. Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i):.....	Nav
16.2.9. Telpu grupa ietilpst dzīvokļa īpašumā ar kadastra numuru:.....	Nav
16.2.10. Telpu grupa ietilpst būvē ar kadastra apzīmējumu:.....	68170030145001
16.2.11. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:.....	68170030145
16.3. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....	68170030145001003
16.3.1. Adrese:.....	Nav
16.3.2. Nosaukums:.....	Koplietošanas telpu grupa
16.3.3. Lietošanas veids:.....	1200 - Koplietošanas telpu grupa
16.3.4. Stāvs (stāvi), kurā atrodas telpu grupa:.....	1

Izdrukas ID: 390002894189	Izdrukas datums: 15.01.2026	3 no 4
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

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

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

- 16.3.5. Telpu skaits:.....2  
 16.3.6. Kopējā platība (m<sup>2</sup>):.....23.8  
 16.3.7. Apsekošanas datums:.....13.01.1986  
 16.3.8. Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i):.....Nav  
 16.3.9. Telpu grupa ietilpst dzīvokļa īpašumā ar kadastra numuru:.....Nav  
 16.3.10. Telpu grupa ietilpst būvē ar kadastra apzīmējumu:.....68170030145001  
 16.3.11. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:.....  
 68170030145

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

17.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....68170030145001001

Numurs	Nosaukums	Veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (m <sup>2</sup> )	Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Virtuve	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.8	2.8	2.8	8.9	Nav
2	Istaba	1 - Dzīvojamā telpa	1	2.8	2.8	2.8	11.5	Nav

17.2. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....68170030145001002

Numurs	Nosaukums	Veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (m <sup>2</sup> )	Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Istaba	1 - Dzīvojamā telpa	1	2.8	2.8	2.8	11.8	Nav
2	Istaba	1 - Dzīvojamā telpa	1	2.8	2.8	2.8	17.8	Nav

17.3. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....68170030145001003

Numurs	Nosaukums	Veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (m <sup>2</sup> )	Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Koridors	6 - Koplietošanas iekštelpa	1	2.35	2.35	2.35	10.3	Nav
2	Koridors	6 - Koplietošanas iekštelpa	1	2.35	2.35	2.35	13.5	Nav

### 18. Labiekārtojumi

18.1. Būves kadastra apzīmējums.....68170030145001

Reģistrētie labiekārtojumi	Noteikšanas veids (ja ir)	Apjoms (ja ir)
Apkure. Vietējā. Krāsns		
Apkure. Vietējā. Plīts		
Elektroapgāde. Centralizētā		

18.1.1. Labiekārtojumu datums: .....15.01.2026

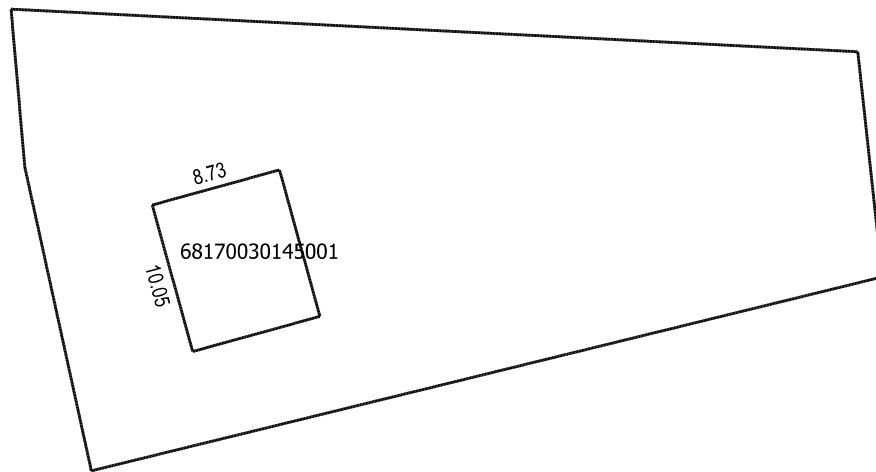
Izdrukas ID: 390002894189	Izdrukas datums: 15.01.2026	4 no 4
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

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

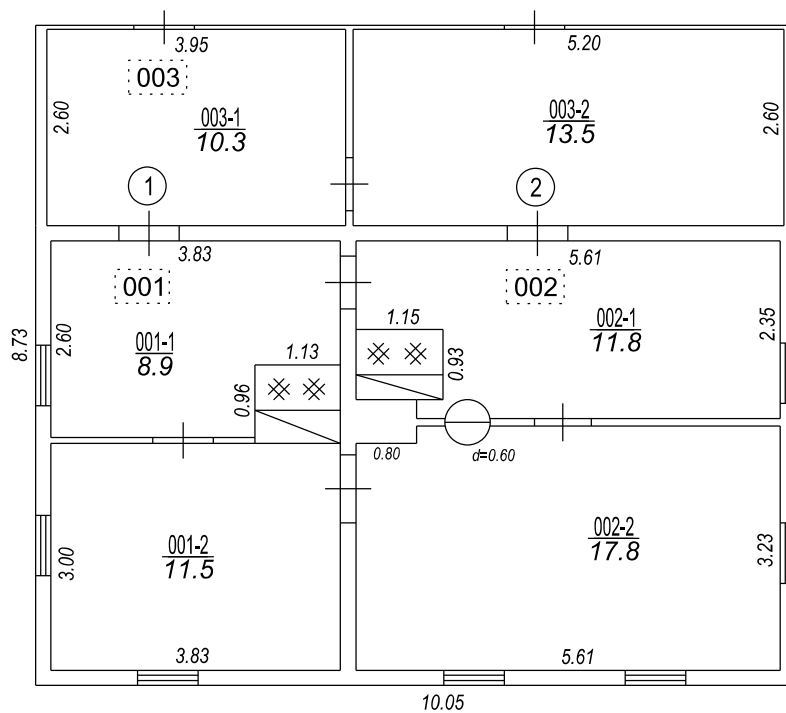
V1 - Ēka ļoti labā tehniskā stāvoklī, V2 - Ēka labā tehniskā stāvoklī, V3 - Ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī, V4 - Ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī, V5 - Ēka ir kritiskā stāvoklī vai sabrukusi.

Domes iela



APBŪVES PLĀNS

KADASTRA APZĪMĒJUMS	MĒROGS	LPP.
68170030145	1 : 500	5



Izgatavots no VZD arhīva materiāliem bez apsekošanas apvidū

STĀVA PLĀNS			
KADASTRA APZĪMĒJUMS	STĀVS	MĒROGS	LPP.
68170030145001	1	1 : 100	6

**Pielikums**  
**pie Valstij piekritīgās mantas pieņemšanas un nodošanas akta Nr. 4792R/25**  
**(VNĪ Akta Nr. A/2025/4882)**

**Informācija par valstij piekritīgo nekustamo īpašumu –**  
**būvi (būves kadastra apzīmējums 6817 003 0145 001), kura atrodas uz zemes vienības**  
**(zemes vienības kadastra apzīmējums 6817 003 0145)**  
**Domes ielā 31, Zilupē, Ludzas novadā (turpmāk – Nekustamais īpašums),**  
**tā pieņemšanu valsts īpašumā Finanšu ministrijas valdījumā un**  
**valsts akciju sabiedrības “Valsts nekustamie īpašumi” pārvaldīšanā**

1. Nekustamais īpašums, pamatojoties uz Ministru kabineta 2024. gada 17. decembra noteikumu Nr. 901 „Noteikumi par kompetentajām institūcijām un rīcību ar valstij piekritīgo mantu” 10.5. apakšpunktu, Rīgas pilsētas tiesas 2025. gada 19. jūnija spriedumu civillietā Nr. C771619324, Finanšu ministrijas 2020. gada 18. marta pilnvaru Nr. 1.6-13/12-8/1 un valsts akciju sabiedrības “Valsts nekustamie īpašumi” 2022. gada 26. septembra pilnvaru Nr. PILNV/2022/92, tiek pieņemts valsts īpašumā Finanšu ministrijas (reģistrācijas Nr. 90000014724) valdījumā un grāmatvedības uzskaitē un valsts akciju sabiedrības “Valsts nekustamie īpašumi” pārvaldīšanā.
2. Nekustamais īpašums sastāv no 1 (vienas) būves – dzīvojamā māja (būves kadastra apzīmējums 6817 003 0145 001) – ar adresi: Domes iela 31, Zilupe, Ludzas novads.
3. Informācija par būvi (būves kadastra apzīmējums 6817 003 0145 001) saskaņā ar Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas (turpmāk – NĪVKIS) datiem un vizuālo apsekošanu dabā:

<b>Nr. p.k.</b>	<b>Rādītājs</b>	<b>Būve (dzīvojamā māja) būves kadastra apzīmējums 6817 003 0145 001</b>
1.	Apkures sistēma	Nav noteikts
2.	Ūdens apgādes sistēma	Nav noteikts
3.	Elektroapgāde	Nav noteikts
4.	Kanalizācija	Nav noteikts
5.	Kurināmais	Nav noteikts
6.	Karstā ūdens apgāde	Nav noteikts
7.	Dzīvokļu skaits	Nav noteikts
8.	Liftu skaits	Nav
9.	Uzbūvēšanas gads	1956
10.	Ekspluatācijas pieņemšanas gads	Nav noteikts
11.	Ēkas apsekošanas datums	19.03.2002
12.	Kopējā platība (m <sup>2</sup> )	73.8
13.	Apbūves laukums (m <sup>2</sup> )	88.0
14.	Virszemes stāvu skaits	1
15.	Pazemes stāvu skaits	Nav noteikts
16.	Telpu grupu skaits	Nav noteikts
17.	Telpu skaits	Nav noteikts
18.	Lietošanas veids	1110 - Viena dzīvokļa mājas
19.	Būves tips	11100102 - Individuālās dzīvojamās mājas un vasarnīcas ar kokaārsienām un dārza mājas ar kopējo platību, lielāku par 40 m <sup>2</sup>
20.	Pamati	Nav noteikts. Pēc vizuālās apsekošanas dabā - betons
21.	Ārsienu materiāls	Nav noteikts. Pēc vizuālās apsekošanas dabā - koka konstrukcija

Nr. p.k.	Rādītājs	Būve (dzīvojamā māja) būves kadastra apzīmējums 6817 003 0145 001
22.	Pārsegumi	Nav noteikts. Pēc vizuālās apsekošanas dabā - koka konstrukcija
23.	Jumts (segums)	Nav noteikts. Pēc vizuālās apsekošanas dabā – azbestcements loksnes
24.	Fiziskais stāvoklis (nolietojums %)	Nav noteikts. Pēc vizuālās apsekošanas dabā 89%
25.	Nolietojuma aprēķina datums	03.09.2025.
26.	Fiskālā kadastrālā vērtība uz 01.01.2025. EUR	3150
27.	Universālā kadastrālā vērtība uz 01.01.2025. EUR	4298

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

Būve, būves kadastra apzīmējums	Atjaunošanas vērtība (EUR ar PVN)	Faktiskais nolietojums pēc vizuālās apsekošanas dabā (%)	Faktiskā esošā vērtība (EUR ar PVN)	Priekšlikums Apdrošināšanai (Jā/Nē)
Būve (dzīvojamā māja), 6817 003 0145 001	93 763	89%	10 314	Nē

5. Nekustamais īpašums nav ierakstīts zemesgrāmatā un īpašuma tiesības nav nostiprinātas. Nekustamā īpašuma statuss saskaņā ar NĪVKIS datiem norādīts – īpašumtiesības nav reģistrētas.

Rīgas pilsētas tiesas 2025. gada 19. jūnija sprieduma civillietas Nr. C771619324 motīvu daļā secina, ka:

*[9] Izvērtējot pieteikumā norādītos faktus kopā ar pieteicēja paskaidrojumiem un rakstveida pierādījumiem, tiesa atzīst, ka ir pierādīts juridisks fakts, ka būve ir bezīpašnieka lieta, kas piekrīt Latvijas valstij Finanšu ministrijas personā. Ievērojot to, ka būves piederība nav noskaidrota, tai nav tiesiskā valdītāja un tā nav reģistrēta kā patstāvīgs īpašuma objekts, ir pamats konstatēt juridisku faktu, ka tā piekrīt Latvijas valstij Finanšu ministrijas personā kā bezīpašnieka lieta.*

6. Nekustamā īpašuma kadastrālā vērtība saskaņā ar NĪVKIS datiem uz 2025. gada 1. janvāri: nav noteikta.
7. Nekustamā īpašuma apgrūtinājumi, kas pastāv pārņemšanas brīdī, nav noteikti.
8. Līgumi, kas pastāv pieņemšanas brīdī: nav uzrādīti.
9. Nekustamā īpašuma pārvaldīšanas tiesības pieņemtas ar akta parakstīšanas dienu.
10. Piezīmes:

10.1. nekustamais īpašums saistīts/atrodas uz nekustamā īpašuma (nekustamā īpašuma kadastra Nr. 6817 003 0145) – zemes vienības (zemes vienības kadastra apzīmējums 6817 003 0145) 0,126 ha platībā – Domes ielā 31, Zilupē, Ludzas novadā, kura īpašuma tiesības nostiprinātas Zilupes pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000605659 uz Latvijas valsts vārda Finanšu ministrijas personā, un saskaņā ar NĪVKIS datiem noteikts:

10.1.1. lietošanas mērķis – “Individuālo dzīvojamo māju apbūve”, kods 0601;

10.1.2. fiskālā kadastrālā vērtība uz 2025. gada 1. janvāri EUR 895,00 (astoņi simti deviņdesmit pieci eiro, 00 centi);

10.1.3. universālā kadastrālā vērtība uz 2025. gada 1. janvāri EUR 907,00 (deviņi simti septiņi eiro, 00 centi);

10.1.4. apgrūtinājumi, kas pastāv pieņemšanas brīdī, saskaņā ar NĪVKIS datiem:

Nr. p.k.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērvienība
1.	01.02.2025.	7316120300	Pierobeža	0.1260	ha

Nr. p.k.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērvienība
2.	01.02.2025.	7312070301	Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap navigācijas tehnisko līdzekli, kas paredzēts valsts aizsardzības vajadzībām	0.1260	ha

10.1.5. apgrūtinājumi, kas pastāv pieņemšanas brīdī, saskaņā ar Zilupes pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000605659 III daļas 1. iedaļā “Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu” veiktiem ierakstiem:

Ieraksta Nr.	III daļas 1. iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu	Platība	Platības mērvienība
1.1.	Atzīme - uz zemes vienības atrodas zemes īpašniekam nepiederoša būve.	–	–
<i>Žurn. Nr. 300005221054, lēmums 16.10.2020., tiesnese Elīna Volika</i>			

10.2. būves – dzīvojamā māja (būves kadastra apzīmējums 6817 003 0145 001) – saskaņā ar NĪVKIS datiem ir pirmsreģistrēts objekts, tam nav veikta kadastrālā uzmērīšana un kadastrālās lietas sagatavošana. Tehniskais stāvoklis saskaņā ar veikto apsekošanu dabā kopumā raksturojams kā sabrucis. Apsekošanas laikā konstatēts, ka būve netiek lietota, bet no ēkas ārpuses var redzēt, ka dzīvojamai mājai ir iebrucis jumts, koka logi ir neapmierinošā stāvoklī, daži loga rāmji ir izsisti, iekštelpu apsekošana nebija iespējama, jo būvei ir iebrucis jumts.

11. Ar Nekustamo īpašumu nodoti dokumenti:

Nr. p.k.	Dokumenta nosaukums	Dokumenta datums	Orģināls vai kopija	Lapu skaits
1.	Rīgas pilsētas tiesas 2025. gada 19. jūnija spriedums civillietā Nr. C771619324	2025. gada 19. jūnijs	Orģināls (edoc formātā)	5
2.	Rīgas pilsētas tiesas 2025. gada 19. jūnija sprieduma civillietā Nr. C771619324 atzīme par stāšanos likumīgā spēkā 2025. gada 10. jūlijā	2025. gada 18. jūlijs	Orģināls (edoc formātā)	1

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

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

Pielikumu sagatavoja:  
Valsts akciju sabiedrība  
“Valsts nekustamie īpašumi”  
Nekustamā īpašuma apsaimniekošanas daļas  
NĪ pārvaldnieks Kaspars Jonāns  
E-pasts: [kaspars.jonans@vni.lv](mailto:kaspars.jonans@vni.lv)



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

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

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

Ludzā

10.03.2026. Nr.3.1.1.9/2026/436-N  
uz 09.03.2026. ar Nr.2/9-3/1571

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

**Par informācijas sniegšanu**

Izskatot uz Jūsu 09.03.2026.elektronisku iesniegumu, kas Ludzas novada pašvaldībā reģistrēts 09.03.2026. ar Nr.3.1.1.9/2026/1066-S, par zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 68170030145 Domes ielā 31, Zilupe, Ludzas nov. par atļauto izmantošanu pēc pašvaldības teritorijas plānojuma, vai attiecas likuma “Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 21.panta otrajā daļā noteiktie ierobežojumi darījumiem ar zemes īpašumiem, vai minētā zemes vienība atrodas vai neatrodas degradētā teritorijā, vai zemes vienībai ir nodrošināta piekļūšana no koplietošanas ielas, Ludzas novada pašvaldība informē, ka:

1) zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 68170030145 Domes ielā 31, Zilupe, Ludzas nov. saskaņā ar spēkā esošu Zilupes novada teritorijas plānojumu 2013.-2025.gadam, kurš apstiprināts ar Zilupes novada domes 2013.gada 25.aprīļa sēdes lēmumu (protokols Nr.4.3.&) „Zilupes novada teritorijas plānojuma 2013.-2025.gadam. Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi un Grafiskā daļa”, ir savrupmāju apbūves teritorija (DzS);

2) uz zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 68170030145 Domes ielā 31, Zilupe, Ludzas nov. neattiecas likuma “Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 21.panta otrajā daļā noteiktie ierobežojumi;

3) zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 68170030145 Domes ielā 31, Zilupe, Ludzas nov. neatrodas degradētā teritorijā;

4) zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 68170030145 Domes ielā 31, Zilupe, Ludzas nov. ir nodrošināta piekļūšana no koplietošanas ielas.

Ludzas novada pašvaldības izpilddirektors

S.Jakovļevs

Kušners, 26475315

Vizuālā apsekošanā 2025. gada 21. augustā veiktās fotofiksācijas.  
Nekustamais īpašums –būve (būves kadastra apzīmējums 6817 003 0145 001),  
kura atrodas uz zemes vienības (zemes vienības kadastra apzīmējums 6817 003 0145) –

**Domes ielā 31, Zilupē, Ludzas novadā**  
**Dzīvojamā māja kad.apz. 6817 003 0145 001**











## Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

### Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
68170030145	-	0.126 ha	100000605659	-	Zilupe, Ludzas novads

### Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	3415	16.01.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Unīversālā kadastrālā vērtība	4379	16.01.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)
Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā	3415	16.01.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu . Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa
Unīversālais īpašuma novērtējums Kadastrā	4379	16.01.2026	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
68170030145	1/1	Domes iela 31, Zilupe, Ludzas nov., LV-5751

Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.1260
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	895	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Unīversālā kadastrālā vērtība	907	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
68170030145001	1/1	Domes iela 31, Zilupe, Ludzas nov., LV-5751	Dzīvojamā māja

#### Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.1260
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.0000
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.0000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000

Mežu platība:	0.0000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0000
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0000
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0000
t.sk. Zeme zem zivju dīkiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.1260
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0000

#### Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Individuālo dzīvojamo māju apbūve	0601	0.1260	ha

#### Aprūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	7316120300	pierobeža	0.1260	ha
-	01.02.2025	7312070301	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap navigācijas tehnisko līdzekli, kas paredzēts valsts aizsardzības vajadzībām	0.1260	ha

#### Mērniecība

Mērniecības metode	Mērnieks	Uzmērīšanas datums
uzmērīts LKS-92TM	Anda Gaile	24.07.2020

#### Būves

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese	Nosaukums
68170030145001	1/1	Domes iela 31, Zilupe, Ludzas nov., LV-5751	Dzīvojamā māja

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	73.8
Galvenais lietošanas veids:	1121 - Divu dzīvokļu mājas
Būves tips:	11210101 - Dvīņu, rindu un atsevišķu divu dzīvokļu mājas
Uzbūvēšanas gads:	1956
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	19.03.2002

#### Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	2520	16.01.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	3472	16.01.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

#### Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	73.8
Lietderīgā platība (kv.m.):	50
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	50
Dzīvokļu platība (kv.m.):	50
Dzīvojamā platība (kv.m.):	41.1
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	8.9
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.):	23.8

Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	23.8
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

### Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	3
Virszemes stāvu skaits:	1
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums:	V3 - Ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	19.03.2002

### Telpu grupas

<b>Kadastra apzīmējums</b>	<b>Adrese</b>
68170030145001001	Domes iela 31 - 1, Zilupe, Ludzas nov., LV-5751

Nosaukums:	Dzīvoklis
Lietošanas veids:	1121 - Divu dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	2
Ēkas apsekošanas datums:	13.01.1986
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

### Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	697	16.01.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	960	16.01.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

### Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	20.4
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	20.4
Dzīvokļu platība (kv.m.):	20.4
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	11.5
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	8.9
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	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.8	2.8	2.8	8.9	-
2	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.8	2.8	2.8	11.5	-

### Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Vietējā. Plīts		
Elektroapgāde. Centralizētā		

Datums:	15.01.2026
---------	------------

68170030145001002	Domes iela 31 - 2, Zilupe, Ludzas nov., LV-5751
-------------------	---

Nosaukums:	Dzīvoklis
Lietošanas veids:	1121 - Divu dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	2
Ēkas apsekošanas datums:	13.01.1986
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

#### Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	1011	16.01.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	1393	16.01.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

#### Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	29.6
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	29.6
Dzīvokļu platība (kv.m.):	29.6
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	29.6
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	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.8	2.8	2.8	11.8	-
2	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.8	2.8	2.8	17.8	-

#### Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Vietējā. Krāsns		
Apkure. Vietējā. Plīts		
Elektroapgāde. Centralizētā		

Datums: 15.01.2026

68170030145001003

-

Nosaukums:	Koplietošanas telpu grupa
Lietošanas veids:	1200 - Koplietošanas telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	2
Ēkas apsekošanas datums:	13.01.1986
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

#### Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	813	16.01.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu

Universālā kadastrālā vērtība	1120	16.01.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)
-------------------------------	------	------------	--

### Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	23.8
Dzīvojamu telpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu paligtelpu 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 paligtelpu platība (kv.m.):	23.8
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	23.8
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	Koridors	Koplietošanas iekštelpa	1	2.35	2.35	2.35	10.3	-
2	Koridors	Koplietošanas iekštelpa	1	2.35	2.35	2.35	13.5	-

### Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Elektroapgāde. Centralizētā		

Datums:	15.01.2026
---------	------------

### Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	87.7 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Augstums	-	3.1 m	-	-
Būvtilpums	-	252.0 kub.m.	-	-

### Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Labiekārtojumu anketa	20.11.2025	-	Valsts akciju sabiedrība "Valsts nekustamie īpašumi"
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	19.11.2025	4413898	Valsts nekustamie īpašumi VAS; p.p. Skaidrite Kalķe
Izziņa par kadastra objekta piederību	10.10.2025	4792R/25	Valsts ieņēmumu dienests; Valsts nekustamie īpašumi VAS
Izziņa par kadastra objekta piederību	10.10.2025	4792R/25	Valsts ieņēmumu dienests; Valsts nekustamie īpašumi VAS
Akts par Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēto datu labošanu	03.09.2020	11-09-L/8751	VZD Latgales reģionālā nodaļa

### Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Monolītais dzelzsbetons, betons (plātne, lentveida)	1956
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi, Koka balķi, brusas	1956
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	1956
Jumta nesošā konstrukcija	Koks	1956

Jumta segums	Azbestcements loksnes	1956
Fasāde	Krāsojums, Koka apdares dēļi	1956

### Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Vietējā. Krāsns		
Apkure. Vietējā. Plīts		
Elektroapgāde. Centralizētā		

Datums: 15.01.2026

### 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	68170030145	Smiļšu iela 1, Rīga, LV-1050

### Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Zilupes pilsētas zemesgrāmata	25.02.2026	-
Zilupes pilsētas zemesgrāmata	16.10.2020	-

### Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējinstāde
Labiekārtojumu anketa	20.11.2025	-	Valsts akciju sabiedrība "Valsts nekustamie īpašumi"
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	19.11.2025	4413898	Valsts nekustamie īpašumi VAS; p.p. Skaidrīte Kaļķe
Izziņa par kadastra objekta piederību	10.10.2025	4792R/25	Valsts ieņēmumu dienests; Valsts nekustamie īpašumi VAS
Akts par Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēto datu labošanu	03.09.2020	11-09-L/8751	VZD Latgales reģionālā nodaļa
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	25.08.2020	-	Valsts nekustamie īpašumi VAS; p.p. Kaļķe Skaidrīte
Zemes robežu plāns	24.07.2020	-	sertificēta mērniece Gaile Anda
Robežu apsekošanas un atjaunošanas akts	24.07.2020	-	sertificēta mērniece Gaile Anda
Situācijas plāns	24.07.2020	-	sertificēta mērniece Gaile Anda
Apgrūtinājumu plāns	24.07.2020	-	sertificēta mērniece Gaile Anda
Robežas noteikšanas akts	24.07.2020	-	sertificēta mērniece Gaile Anda
Lēmums par adreses noteikšanu vai maiņu	30.10.2012	14.13.34	Zilupes novada pašvaldība
Akts par zemes vienības iekļaušanu rezerves zemes fondā	05.03.2012	14-06-L1/424	VZD Latgales reģionālā nodaļa
Lēmums par zemes robežu un platību precizēšanu	01.02.2012	2	Zilupes novada pašvaldība
Cita veida dokuments	01.02.2012	2	Zilupes novada pašvaldība
Ministru kabineta rīkojums	31.05.2010	297	Ministru kabinets

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