

**Atskaite**  
**par nekustamā īpašuma – 1/5 domājamās daļas no**  
**zemes un apbūves Raiņa iela 10, Ludza, Ludzas novads**  
**novērtēšanu**



**Pasūtītājs:**

**VAS „Valsts nekustamie īpašumi”**

**Novērtēšanas datums:**

**2026.gada 1.aprīlī**



2026.gada 1.aprīlis  
Reģ. Nr. S – 26/17

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 – 1/5 domājamās daļas no zemes vienības un apbūves Raiņa iela 10, Ludza, Ludzas novads tirgus vērtību**

Cienītās dāmas, godātie kungļi!

Saskaņā ar vispārīgo vienošanos IZD/2025-VV/1098 un darba uzdevumu, sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs Juris Guntis Vjakse ir veicis nekustamā īpašuma- *zemes vienības un apbūves Raiņa iela 10, Ludza, Ludzas novads* (turpmāk tekstā OBJEKTS) novērtējumu, nosakot tā *tirgus vērtību* atbilstoši situācijai īpašumā vērtēšanas datumā.

Atskaitē ar jēdzienu „OBJEKTS” tiek saprasts Latgales rajona tiesas Ludzas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000186352 nostiprināts Latvijas valsts Latvijas republikas finanšu ministrijai, reģ. Nr. 90000014724 piederošs nekustamais īpašums ar kadastra numuru 6801 006 0217, kas sastāv no:

- **zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 6801 006 0217, 0,0742 ha platībā;**
- **būves ar kadastra apzīmējumu 6801 006 0217 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 1.aprīlī  
visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir  
EUR 920  
(deviņi simti divdesmit eiro), t.sk.,**

proporcionālā zemes vienības domājamās daļas vērtība ir EUR 520 (pieci simti divdesmit eiro),  
proporcionāla apbūves domājamās daļas vērtība ir EUR 400 (četri simti eiro).

*Zemes un apbūves vērtību sadalījums ir sniegts vienīgi informatīvos nolūkos un nav uzskatāms par atsevišķu objektu tirgus vērtībām; noteiktā vērtība attiecas uz 1/5 domājamo daļu no īpašuma kā nedalītu kopīpašuma daļu.*

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 – zemes robežu plāns;
3. pielikums – būves kadastrālās uzmērīšanas lietas;
4. pielikums – informācija par valstij piekritīgu mantu;
5. pielikums – informatīvā izdruka no VZD Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem;
6. pielikums – kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanai;
7. pielikums – profesionālās kvalifikācijas sertifikāts;
8. pielikums – komersanta reģistrācijas apliecība.

## DARBA UZDEVUMS

Noteikt nekustamā īpašuma - 1/5 domājamās daļas no zemes vienības un apbūves Raiņa iela 10, Ludza, 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                                    | Raiņa iela 10, Ludza, Ludzas novads.   |
| Kadastra numurs                           | 6801 006 0217  |
| Zemes vienības kadastra apzīmējums        | 6801 006 0217  |
| Īpašumtiesības, īpašumtiesību pamats      | Uz 2006. gada 29. decembra pirkuma līguma Nr.ZPL 06/1245/1014 pamata, 4/5 domājamā daļas īpašuma tiesību uz vērtējamo OBJEKTU nostiprinātas ===== un 1/5 domājamā daļas nostiprinātas Latvijas Republikas Finanšu ministrija, nodokļu maksātāja kods 90000014724.  |
| Apgrūtinājumi                             | <i>VZD datos reģistrētie apgrūtinājumi:</i><br>1. Atzīme – pierobeža – 0,0742 ha;<br>2. Atzīme - vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli pilsētās – 0,0742 ha;<br>3. Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem – 0,0072 ha;<br>4. Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju – 0,0006 ha;<br>5. Atzīme - Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam – 0,0006 ha.<br><i>Zemesgrāmatā un apgrūtinājumu plānā nav reģistrēti apgrūtinājumi.</i>  |
| ESG faktoru analīze                       | <b>Dzīvojamai mājai nav energosertifikāta.</b><br><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.01.04.2026.)</i><br>Plūdu riska scenāriji 1/10 gados: nē.<br>Plūdu riska scenāriji 1/100 gados: nē.<br><i>Avots: Latvijas vides, ģeoloģijas un meteoroloģijas centrs (2026). Plūdu riska informācijas sistēma. <a href="https://videscentrs.lv/gmc.lv/iebuve/vets/pludu-riska-informācijas-sistema">https://videscentrs.lv/gmc.lv/iebuve/vets/pludu-riska-informācijas-sistema</a>, sk.01.04.2026.</i><br>Ūdenstilpnes krasta erozijas risks: mazs.<br>Ūdens erozijas risks: mazs.<br>Vēja erozijas risks: mazs.<br>Karstuma viļņu risks: mazs.<br>Savvaļas ugunsgrēku risks: mazs.<br>Vētras risks: mazs.<br>Īpaši smagu nokrišņu risks: mazs. |
| Īres līgums                               | Nav informācijas.  |
| Vērtējuma pasūtītājs                      | VAS „Valsts nekustamie īpašumi”  |
| Vērtējuma mērķis                          | Tirgus vērtības noteikšana atsavināšanas vajadzībām.   |
| Objekta apsekotājs                        | Dāvis Danilāns.  |
| Objekta apsekošanas datums                | 2026.gada 20.marts.  |
| <b>Informācija par vērtējamo OBJEKTU:</b> |  |

|  |  |
|--|--|
| Domājamās daļas  | 1/1  |
| Kopējā īpašuma fiskālā kadastrālā vērtība uz 19.03.2026.                                   | 2 885 EUR.   |
| Kopējā īpašuma universālā kadastrālā vērtība uz 04.02.2026.                                | 4 484 EUR.   |
| Zemes vienības platība un zemes sadalījums pa lietošanas veidiem                           | Kopējā platība – 0,0742 ha,<br>Zemes zem ēkām platība – 0,0742 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 Ludzas pilsētas teritorijas funkcionālā zonējuma un aizsargjoslu karti, zemes vienība atrodas savrupmāju apbūves teritorijā (S).  |
| Zemes vienības raksturojums, labiekārtojums  | Zemes vienība nav sakopta, uz tās aug nekopts zālājs. Zemes vienība nav labiekārtota un/vai nožogota.  |
| <b><i>Apbūves raksturojums: Dzīvojamā māja (kadastra apzīmējums 6801 006 0217 001)</i></b> |  |
| Dzīvojamās mājas kopējā platība  | 62 m <sup>2</sup> .  |
| Dzīvojamās mājas dzīvojamā platība   | 47,1 m <sup>2</sup> .  |
| Dzīvojamās mājas uzbūvēšanas gads  | 1950.  |
| Stāvu skaits ēkai  | Viena stāva.   |
| Ēkas konstrukcijas materiāls (ķieģelis, betons, koks, jaukts)                              | Pamati – akmens mūris; sienas (vertikālā konstrukcija) – koka baļķi, brusas, koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biežumā, koka dēļi; pārsegumi – koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu.   |
| Jumta konstrukcijas un pārseguma materiāls   | Jumta nesošā konstrukcija – koks; jumta segums – azbestcements loksnes.  |
| Būves tips   | 11100102 - Individuālās dzīvojamās mājas un vasarnīcas ar koka ārējām sienām un dārza mājas ar kopējo platību, lielāku par 40 m <sup>2</sup> .   |
| Galvenais lietošanas veids   | 1110 - Viena dzīvokļa mājas.   |
| Ēkas nosaukums   | Dzīvojamā māja.  |
| Dzīvojamās mājas un palīģekas vispārējais stāvoklis  | Ēkas fiziskais nolietojums saskaņā ar Valsts zemes dienesta izdruku – V4 - ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī. Pēc apsekošanas dabā, tika secināts, ka ēkas fiziskais stāvoklis ir ļoti slikts (gandrīz sabrucis), ar būtisku nolietojumu (~86%), konstrukciju bojājumiem un ierobežotu ekspluatācijas iespējamību.   |
| Komunikācijas  | Inženierkomunikācijas nav funkcionējošas – elektroapgāde atslēgta, apkure sabrukusi, ūdensapgāde un kanalizācija nav noteikta.   |
| Ugunsdrošība   | Nav ievēroti ugunsdrošības noteikumi.  |
| Apsardze   | Nav.   |
| Vai notiek remontdarbi   | Nē.  |
| Pašreizējā izmantošana   | Vērtējamais OBJEKTS netiek ekonomiski pamatoti izmantots.  |
| Labākais izmantošanas veids  | Dzīvojamā māja ar piemājas teritoriju.   |
| Apkārtne, satiksme   | OBJEKTS atrodas Ludzas novada, Ludzas pilsētas centra rajonā ar labi attīstītu sociālo infrastruktūru. ~500 m rādiusā no vērtējamā OBJEKTA atrodas veikali, mācību iestādes, pašvaldība, parks, tirgus, viesnīca, baznīca, kafējnīcas un citi pilsētvides infrastruktūras objekti. Tuvākā pilsētas autobusu pietura atrodas ~ 100m attālumā. Piekļūšana pie OBJEKTA ir laba, nodrošināta no koplietošanas ielas. |

|          |  |
|----------|--|
| Piezīmes | Nekustamais īpašums atrodas valsts nozīmes pilsēt būvniecības pieminekļa – Ludzas pilsētas vēsturiskā centra – aizsardzības zonā, līdz ar to uz to attiecas normatīvajos aktos noteiktie apbūves un pārbūves ierobežojumi. Jebkādas būvniecības, pārbūves vai nojaukšanas darbības ir saskaņojamas ar atbildīgajām institūcijām, un var tikt ierobežotas, lai saglabātu kultūrvēsturisko vidi. |
|----------|--|

### 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 un īpašuma raksturu, vērtētājs secina, ka labākais vērtējamā nekustamā īpašuma izmantošanas veids ir 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 izsolēs 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 Ludzas pilsētā ir reģistrēti 45 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar zemes un apbūves nekustamajiem īpašumiem, privātmājām, kuru platība bija no 40 līdz 100 m<sup>2</sup>, vidēji cenas svārstās no 20 līdz 772 EUR/m<sup>2</sup> robežās. Cenas par visu īpašumu svārstās no 950 EUR līdz 55 000 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.01.04.2026.*

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, Ludzas pilsētā ar labi attīstītu sociālo infrastruktūru;
- īpašuma sastāvs: zemes vienība un dzīvojamā māja sliktā stāvoklī;
- zemes kopējā platība – 0,0742 ha, zemes vienība nav sakopta, uz tās aug nekopts zālājs. Reljefs – līdzens, ar nogāzi;
- saskaņā ar Ludzas pilsētas teritorijas funkcionālā zonējuma un aizsargjoslu karti, zemes vienība atrodas savrupmāju apbūves teritorijā;
- inženierkomunikācijas nav funkcionējošas – elektroapgāde atslēgta, apkure sabrukusi, ūdensapgāde un kanalizācija nav noteikta;
- apsekojot OBJEKTU dabā tika secināts, ka dzīvojamā māja ir sliktā stāvoklī;
- piebraukšanas iespējas vērtējamās kā labas;
- nekustamais īpašums atrodas valsts nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļa – Ludzas pilsētas vēsturiskā centra – aizsardzības zonā, līdz ar to uz to attiecas normatīvajos aktos noteiktie apbūves un pārbūves ierobežojumi. Jebkādas būvniecības, pārbūves vai nojaukšanas darbības ir saskaņojamas ar atbildīgajām institūcijām, un var tikt ierobežotas, lai saglabātu kultūrvēsturisko vidi;
- ēkai nav izstrādāts energosertifikāts;
- ESG faktoru ietekme – zema.

### Vērtējumā izdarītie pieņēmumi un atrunas:

- Īpašums nav ieguldīts uzņēmējsabiedrības 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 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 vienas 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. Vērtētājam jāievēro šāda tirgus visi būtiskie faktori un jāizvērtē konkurējošo darījumu vai piedāvājumu ietekme un to atbilstība tirgus vērtības definīcijai. Ziņas par darījumiem, kuri ievērojami atšķiras no vidējā tirgus datiem tiek vai nu atmettas vai ievērtētas ar būtiskāku korekcijas soli.

### **(2) Ienākumu pieeja**

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

Ienākumu pieejas ietvaros ietilpst šādas metodes:

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

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

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

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

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

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

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

ievērtēšanai noteiktajai aizvietošanas izmaksu vērtībai pielieto atbilstošas korekcijas. Aizvietošanas izmaksas tiek noteiktas izvērtējot konkrētā brīža vidējās būvizmaksas.

Vērtības zudumi jeb nolietojumi ir sekojoši:

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

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

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.

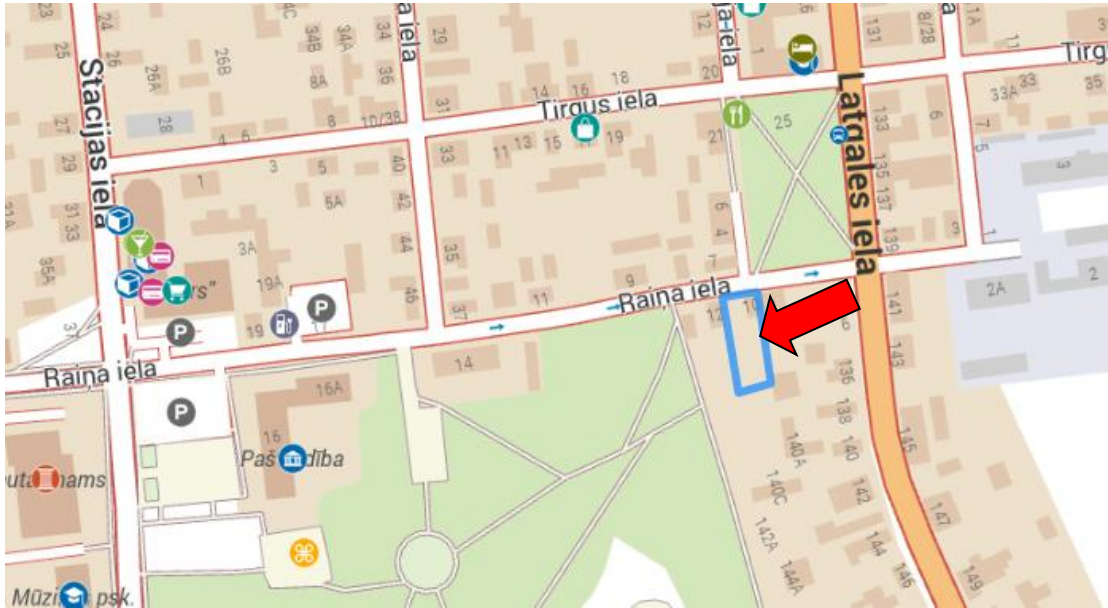
## VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE

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 Ludzas pilsētā 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.01.04.2026.



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.01.04.2026.

Saistītā zemes vienība ar k.apz. 68010060217



Avots: LAD, LĢIA, VZD, OSM, Sentinel-2 (2026). Lauku bloku karte. <https://karte.lad.gov.lv/?q=68010060217>, sk. 01.04.2026.

**NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA – 1/5 DOMĀJAMĀS DAĻAS NO ZEMES VIENĪBAS UN APBŪVES RAINA IEĻA 10, LUDZA, LUDZAS NOVADS NOVĒRTĒJUMS, 01.04.2026.**

## VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA



|   |  |  |                                  |
|---|--|--|----------------------------------|
| Plānotais (atļautais) izmantošanas veids: |  |  |                                  |
|   | C - JAUKTAS CENTRA APBŪVES TERITORIJAS (tikai Madonas pilsētā)                   |  | 110kV elektrolīnija              |
|   | DA - DABAS APSTĀDĪJUMU TERITORIJAS   |  | 20kV vidsprieguma elektrolīnija  |
|   | 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                                      |  | iela                             |
|   | 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 posteniem (met. stacija)     |  |                                  |
|   | ekspluatācijas aizsargjosla gar autoceļiem                                       |  |                                  |
|   | drošības aizsargjosla gar dzelzceļiem  |  |                                  |
|   | ekspluatācijas aizsargjosla gar dzelzceļiem                                      |  |                                  |

Avots: Ludzas pilsētas teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana.

Valsts digitālās attīstības aģentūra (2026). GEOLatvija.lv. <https://geolatvija.lv/geo/tapis>, sk. 01.04.2026.

## 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.

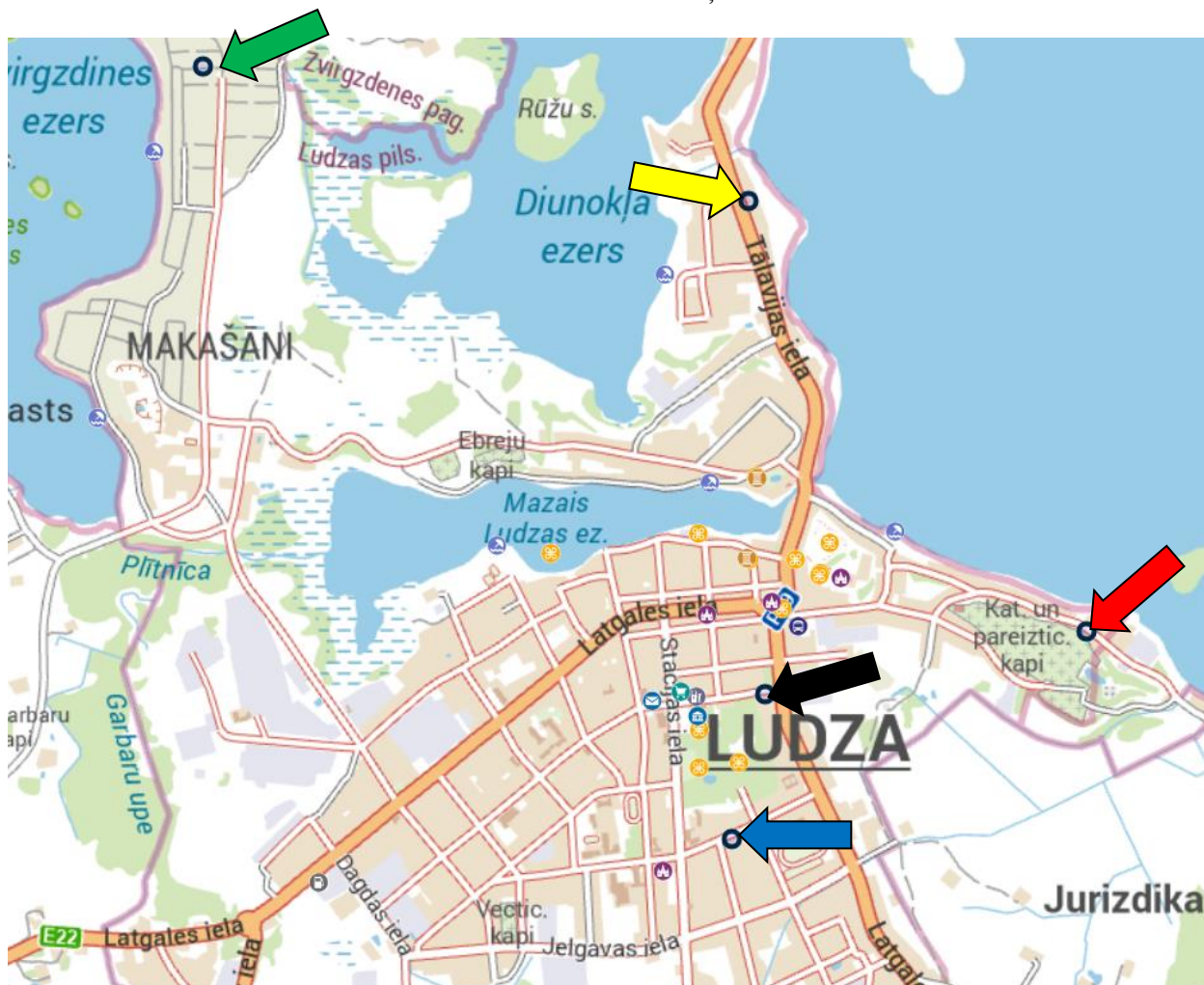
Par salīdzināšanas pamatrādītāju ir pieņemta dzīvojamo telpu kopējās platības 1 m<sup>2</sup> pārdošanas cena, kas tiek koriģēta, salīdzinot piedāvātos īpašumus ar vērtējamo. Salīdzināmie kritēriji ir ņemti pēc profesionālo vērtētāju prakses metodiskajiem ieteikumiem, ņemot vērā būtiskākās atšķirības 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).





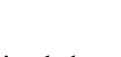
**Salīdzināmo objektu apraksts**

|  |  |
|--|--|
| <p><b>Objekts Nr.1:</b><br/>īpašums Odu iela 33, Ludza,<br/>Ludzas nov.</p>               | <p>Salīdzināmais objekts atrodas Ludzas pilsētas nomalē. Īpašums sastāv no zemes vienības 0,0209 ha platībā, viena stāva dzīvojamās mājas ar kopējo platību 45,4 m<sup>2</sup>. Dzīvojamās mājas ekspluatācijā pieņemšanas gads – 1948. Nolietojums (pēc VZD datiem) – V3 - ēka apmierinošā/sliktā tehniskā stāvoklī. Būves konstruktīvie elementi: akmens mūris/ kokmateriālu. Nav palīgēku. Labiekārtojums: centralizētā elektroapgāde, vietējā, krāsns apkure, nav noteikts ūdens apgādes un kanalizācijas veids. Piebraukšanas iespējas vērtējamas kā labas. Ēkai nav izstrādāts energosertifikāts. Īpašums nav izīrēts. Pārdošanas datums: 2025.gada aprīlis, cena – 4 000 EUR.</p>   |
| <p><b>Objekts Nr.2:</b><br/>īpašums Zvirgzdenes šķērsiela<br/>4A, Ludza, Ludzas nov.</p>  | <p>Salīdzināmais objekts atrodas Ludzas pilsētas nomalē. Īpašums sastāv no zemes vienības 0,0562 ha platībā, viena stāva dzīvojamā māja ar kopējo platību 44,2 m<sup>2</sup>. Dzīvojamās mājas ekspluatācijā pieņemšanas gads – nav zināms. Nolietojums (pēc VZD datiem) – V3 - ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī. Būves konstruktīvie elementi: betons/ 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 aprīlis, cena – 3 900 EUR.</p>   |
| <p><b>Objekts Nr.3:</b><br/>īpašums Tālavijas iela 115,<br/>Ludza, Ludzas nov.</p>   | <p>Salīdzināmais objekts atrodas Ludzas pilsētā. Īpašums sastāv no zemes vienības 0,1076 ha platībā, viena stāva dzīvojamās mājas ar kopējo platību 69,6 m<sup>2</sup>. Dzīvojamās mājas ekspluatācijā pieņemšanas gads – 1928. Nolietojums (pēc VZD datiem) – V3 - ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī. Būves konstruktīvie elementi: betons/ kokmateriāli. Ir divas palīgēkas (šķūnis un kūts) apmierinošā tehniskā stāvoklī. Labiekārtojums: centralizētā elektroapgāde, kanalizācija un ūdens apgāde, vietējā, krāsns apkure. Piebraukšanas iespējas vērtējamas kā ierobežotas, ir izveidots servitūta ceļš līdz īpašumam. Ēkai nav izstrādāts energosertifikāts. Īpašums nav izīrēts. Pārdošanas datums: 2025.gada maijs, cena – 5 000 EUR.</p> |
| <p><b>Objekts Nr.4:</b><br/>īpašums 248, Celtnieks,<br/>Kalkūnes pag., Ludzas nov.</p>  | <p>Salīdzināmais objekts atrodas Ludzas pilsētā. Īpašums sastāv no viena stāva dzīvojamās mājas ar kopējo platību 73,6 m<sup>2</sup>. Dzīvojamās mājas ekspluatācijā pieņemšanas gads – 1986. Nolietojums (pēc VZD datiem) - V2 - ēka labā tehniskā stāvoklī. Būves konstruktīvie elementi: kokmateriāli. Ir trīs palīgēkas (trīs šķūņi) 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: 2026.gada janvāris, cena – 6 000 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\\_sk.01.04.2026](https://balticmaps.eu/lv/c_56.951932-24.112745-11/bl_cl_sk.01.04.2026).

-  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  $1 \text{ m}^2$  cenas un izvērtējot novērtējamā objekta fizisko stāvokli var secināt, ka īpašuma *Raiņa iela 10, Ludza, Ludzas novads* dzīvojamo telpu kopējās platības  $1 \text{ m}^2$  tirgus vērtība ir *EUR 74,01*. Vērtēšanas secība dota tabulas veidā (skat.2.tabulu).

Nekustamā īpašuma – zemes un apbūves *Raiņa iela 10, Ludza, Ludzas novads*, tirgus vērtības noteikšana:

$$62 \text{ m}^2 \times 74,01 \text{ EUR/m}^2 = 4588,62 \text{ EUR}, \sim \mathbf{4\ 600 \text{ EUR}}, \text{ kur}$$





$62 \text{ m}^2$  – aprēķinos izmantojamā būves platība,  
 $74,01 \text{ EUR/m}^2$  – noteiktā  $1 \text{ m}^2$  vērtība.

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

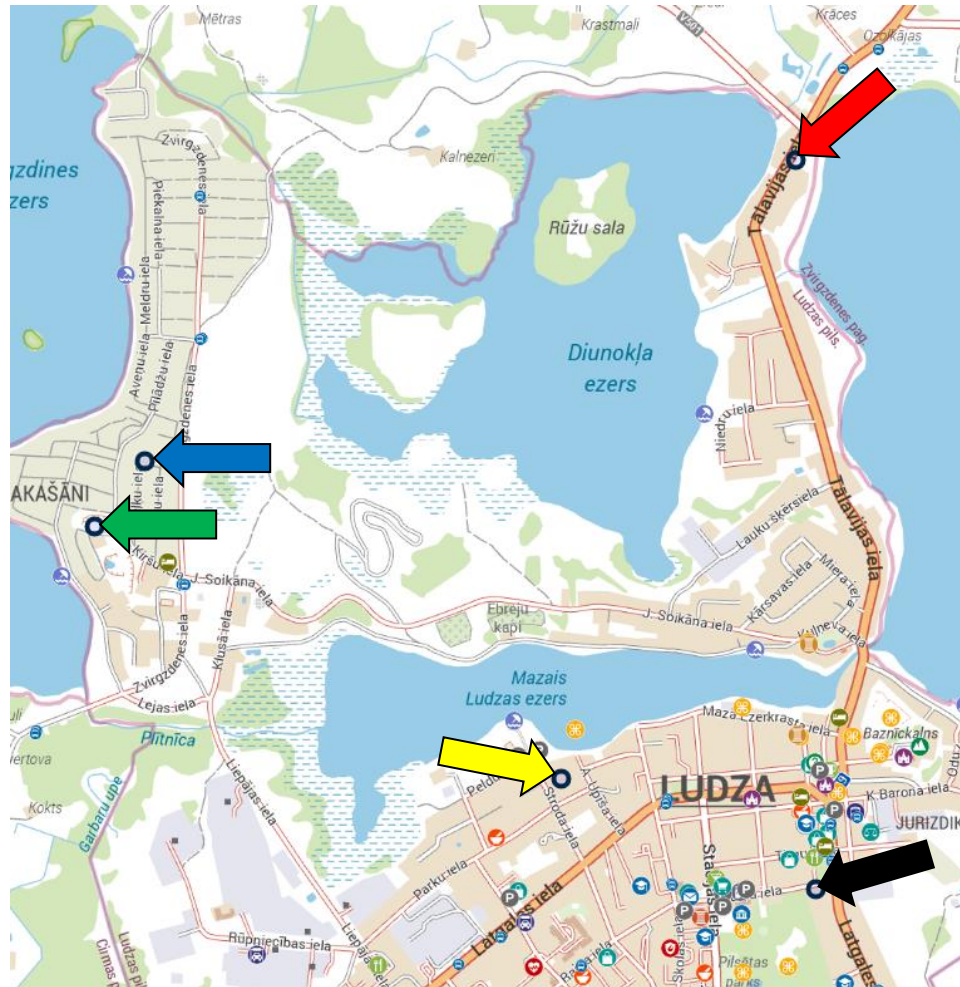
| Rādītāji   | Vērtējamais objekts                | Salīdzināmie īpašumi            |   |  |   |
|--|------------------------------------|---------------------------------|---|--|---|
|  | Raiņa iela 4, Ludza, Ludzas novads | Odu iela 33, Ludza, Ludzas nov. | Zvirgzdenes šķerscieta 4A, Ludza, Ludzas nov. | Tālavijas iela 115, Ludza, Ludzas nov. | P. Miglīnka iela 20, Ludza, Ludzas nov. |
| Darījuma laiks   | 2026-04                            | 2025-04                         | 2024-04                                       | 2025-05                                | 2026-01                                 |
| Pārdošanas nosacījumi (standarta/uz nomaksu)                   |                                    | standarta                       | standarta                                     | standarta                              | standarta                               |
| Juridiskais statuss  | viens īpašnieks                    | viens īpašnieks                 | viens īpašnieks                               | viens īpašnieks                        | viens īpašnieks                         |
| Palīgēkas  | nav                                | nav                             | nav   | 2-as palīgēkas                         | trīs palīgēkas                          |
| Zemes platība, ha  | 0,0742                             | 0,0209                          | 0,0562  | 0,1076                                 | nav                                     |
| Īpašuma pārdošanas cena  |                                    | 4 000                           | 3 900   | 5 000                                  | 6 000                                   |
| Telpu kopējā platība, m <sup>2</sup> (dzīvojamām mājām)        | 62,0                               | 45,4                            | 44,2  | 69,6                                   | 73,6                                    |
| Īpašuma 1m <sup>2</sup> pārdošanas cena                        |                                    | 88,11                           | 88,24   | 71,84                                  | 81,52                                   |
| <b>Pamatkorekcijas</b>   |                                    |                                 |   |  |   |
| Korekcija uz pārdošanas laiku                                  |                                    | 4                               | 8   | 4                                      | 1                                       |
| Korekcija uz pārdevuma nosacījumiem                            |                                    | 0                               | 0   | 0                                      | 0                                       |
| Korekcija uz juridisko statusu (īres līgums)                   |                                    | 0                               | 0   | 0                                      | 0                                       |
| Kopējā pamatkorekcija  |                                    | 4                               | 8   | 4                                      | 1                                       |
| Pamatkorekcijas koeficients                                    |                                    | 1,04                            | 1,08  | 1,04                                   | 1,01                                    |
| <b>Pamatkorekcijās koriģētā 1m<sup>2</sup> pārdošanas cena</b> |                                    | <b>91,63</b>                    | <b>95,29</b>                                  | <b>74,71</b>                           | <b>82,34</b>                            |
| Stāvu skaits   | viena stāva                        | viena stāva                     | viena stāva                                   | viena stāva                            | viena stāva                             |
| <b>Labiekārtojums</b>  |                                    |                                 |   |  |   |
| * ūdensapgāde  | nav                                | nav                             | akas  | centralizētā                           | akas                                    |
| * apkure (pilsētas/ vietējā centralizētā/ krāsns)              | nav                                | vietējā, krāsns                 | vietējā, krāns                                | vietējā, krāns                         | vietējā, krāns                          |
| * kanalizācija   | nav                                | nav                             | individuālā                                   | centralizētā                           | individuālā                             |
| * elektroapgāde  | centralizētā                       | centralizētā                    | centralizētā                                  | centralizētā                           | centralizētā                            |
| <b>Korekcijas</b>  |                                    |                                 |   |  |   |
| Korekcija uz atrašanās vietu pilsētā                           |                                    | 7                               | 10  | 7                                      | 3                                       |
| Korekcijas uz sociālo infrastruktūru                           |                                    | 3                               | 5   | 4                                      | 0                                       |
| Korekcija uz palīgēkām   |                                    | 0                               | 0   | -2                                     | -3                                      |
| Korekcija uz zemes gabala platību                              |                                    | 5                               | 2   | -3                                     | 10                                      |
| Korekcija uz ēkas kapitalitāti                                 |                                    | -5                              | -10   | -7                                     | -13                                     |
| Korekcija uz mājas telpu platību ietekmi uz cenu               |                                    | -2                              | -2  | 1                                      | 1                                       |
| Korekcija uz telpu plānojuma atbilstību                        |                                    | 0                               | 0   | 0                                      | 0                                       |
| Korekcija uz dzīvojamās mājas platības izmantošanas iespējām   |                                    | 1                               | 1   | 0                                      | 0                                       |
| Korekcija uz iekšējo apdari, remontiem, aprīkojumu             |                                    | -3                              | -10   | -5                                     | -10                                     |
| Korekcija uz labiekārtojuma līmeni                             |                                    | -2                              | -4  | -6                                     | -4                                      |
| Korekcija uz piebraukšanas/ autostāvvietas iespējām            |                                    | 0                               | 0   | 2                                      | 0                                       |
| Korekcija uz īres līgumu                                       |                                    | 0                               | 0   | 0                                      | 0                                       |
| Korekcija uz apgrūtinājumiem (vēsturiskais centrs)             |                                    | -7                              | -7  | -7                                     | -7                                      |
| Citas korekcijas   |                                    | 0                               | 0   | 0                                      | 0                                       |
| Kopējā korekcija   |                                    | -3                              | -15   | -16                                    | -23                                     |
| Korekcijas koeficients   |                                    | 0,97                            | 0,85  | 0,84                                   | 0,77                                    |
| <b>Koriģētā 1 m<sup>2</sup> pārdošana cena, EUR</b>            | <b>74,01</b>                       | <b>88,88</b>                    | <b>81,00</b>                                  | <b>62,76</b>                           | <b>63,40</b>                            |
| Noteiktā tirgus vērtība, EUR                                   | 4588,62                            |                                 |   |  |   |
| <b>Tirgus vērtība noapaļojot, EUR</b>                          | <b>4600</b>                        |                                 |   |  |   |

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





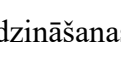
Salīdzināšanai tika izvēlēti līdzīgu apbūvētu zemes vienību pārdevumi:

|   |   |
|---|---|
| <p><i>Objekts Nr.1:<br/>Tālavijas iela 147A,<br/>Ludza, Ludzas nov.</i></p>  | <p>Neapbūvēta zemes vienība atrodas Ludzas pilsētas nomalē. Zemes vienības platība ir 863 m<sup>2</sup>. NĪLM- Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība, kods 0101. Zemes vienībai ir regulāra četrstūra forma, reljefs- līdzens, gruntsūdens līmenis- zems. Labas piebraukšanas iespējas autotransportam. Apgrūtinājumi: vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli laukos; pierobeža. Pārdevējs – nav zināms.<br/>Darījuma datums: 2025.gada marts, pārdošanas cena: 2 500 EUR.</p> |
| <p><i>Objekts Nr.2: Kauguru<br/>iela 5, Ludza, Ludzas<br/>nov.</i></p>      | <p>Neapbūvēta zemes vienība atrodas Ludzas pilsētā. Zemes vienības platība ir 828 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. Pārdevējs – fiziska persona.<br/>Darījuma datums: 2025.gada maijs, pārdošanas cena: 2 500 EUR.</p>  |
| <p><i>Objekts Nr.3: Stroda<br/>iela 3B, Ludza, Ludzas<br/>nov.</i></p>     | <p>Neapbūvēta zemes vienība atrodas Ludzas pilsētā. Zemes vienības platība ir 306 m<sup>2</sup>. NĪLM- individuālo dzīvojamo māju apbūve, kods 0601. Zemes vienībai ir neregulāra četrstūra forma, reljefs- līdzens, gruntsūdens līmenis- zems. Ierobežotas piebraukšanas iespējas autotransportam. Apgrūtinājumi: pierobeža. Pārdevējs – fiziska persona.<br/>Darījuma datums: 2025.gada aprīlis, pārdošanas cena: 1 000 EUR.</p>  |
| <p><i>Objekts Nr.4: Neļķu iela<br/>18, Ludza, Ludzas nov..</i></p>         | <p>Neapbūvēta zemes vienība atrodas Ludzas pilsētā. Zemes vienības platība ir 597 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. Pārdevējs – pašvaldība.<br/>Darījuma datums: 2025.gada marts, pārdošanas cena: 1 700 EUR.</p>   |

## NOVĒRTĒJAMĀ UN SALĪDZINĀMO OBJEKTU ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS



Avots: Jāņa Sēta (2026). BalticMaps. [https://balticmaps.eu/tv/c\\_56.951932-24.112745-11/bl\\_cl\\_sk.01.04.2026](https://balticmaps.eu/tv/c_56.951932-24.112745-11/bl_cl_sk.01.04.2026).

-  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 parametriem, 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 3,46 EUR.

*Zemes vienības tirgus vērtības noteikšana ar tirgus (salīdzināmo) darījumu pieeju:*  
 $742 \text{ m}^2 \times 3,46 \text{ EUR/m}^2 = 2567,32 \text{ EUR}, \sim 2 \text{ 600 EUR}, \text{ kur}$

742 m<sup>2</sup> – zemes vienības platība,  
3,46 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                            |  |  |   |
|---|-----------------------------------|---|--|--|---|
|   | Raiņa iela 10, Ludza, Ludzas nov. | īpašums Tālavijas iela 147A, Ludza, Ludzas nov. | īpašums Kauguru iela 5, Ludza, Ludzas nov. | īpašums Stroda iela 3B, Ludza, Ludzas nov. | īpašums Neļķu iela 18, Ludza, Ludzas nov. |
| <b>Darījuma datums</b>                                  | 2026-04                           | 2025-03   | 2025-05                                    | 2025-04                                    | 2025-03                                   |
| 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, m <sup>2</sup>                    | 742                               | 863   | 828  | 306  | 597                                       |
| Īpašuma pārdošanas cena, EUR                            |                                   | 2500  | 2500                                       | 1000                                       | 1700                                      |
| Īpašuma 1 m <sup>2</sup> pārdošanas cena, EUR           |                                   | 2,90  | 3,02                                       | 3,27                                       | 2,85                                      |
| <b>Pamatkorekcijas</b>                                  |                                   |   |  |  |   |
| Korekcija uz darījuma noslēgšanas laiku                 |                                   | 4   | 4  | 4  | 4   |
| Korekcija uz īpašuma juridisko statusu                  |                                   | 0   | 0  | 0  | 0   |
| Korekcija uz pārdevuma nosacījumiem                     |                                   | 0   | 0  | 0  | 0   |
| Kopējā pamatkorekcija                                   |                                   | 4   | 4  | 4  | 4   |
| Pamatkorekcijas koeficients                             |                                   | 1,04  | 1,04                                       | 1,04                                       | 1,04                                      |
| <b>Pamatkorekcijas koriģētā 1ha pārdošanas cena</b>     |                                   | <b>3,01</b>                                     | <b>3,14</b>                                | <b>3,40</b>                                | <b>2,96</b>                               |
| <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   | 0  | 0  | 0   |
| Korekcija uz objekta novietni pilsētā/ reģionā          |                                   | 15  | 15   | 3  | 15  |
| Korekcija uz apkārtni                                   |                                   | 0   | 0  | 0  | 0   |
| Korekcija uz apkārtējo infrastruktūru                   |                                   | 7   | 5  | 2  | 5   |
| Korekcija uz īpašuma apjoma ietekmi uz cenu             |                                   | 1   | 1  | -4   | -2  |
| 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                           |                                   | -3  | -4   | -4   | -4  |
| Korekcija uz apgrūtinājumiem (vēsturiskais centrs)      |                                   | -5  | -5   | -5   | -5  |
| Korekcija uz piebraukšanas/pieklūšanas iespējām         |                                   | 0   | 0  | 5  | 0   |
| Korekcija uz zemes izmantošanas iespējām                |                                   | 0   | 0  | 5  | 5   |
| Kopējā korekcija  |                                   | 15  | 12   | 2  | 14  |
| Korekcijas koeficients                                  |                                   | 1,15  | 1,12                                       | 1,02                                       | 1,14                                      |
| Koriģētā 1 m <sup>2</sup> pārdošana cena, EUR           | 3,46                              | 3,46  | 3,52                                       | 3,47                                       | 3,38                                      |
| <b>Noteiktā tirgus vērtība, EUR</b>                     | <b>2567,32</b>                    |   |  |  |   |
| <b>Tirgus vērtība noapaļojot, EUR</b>                   | <b>2600</b>                       |   |  |  |   |

## **Domājamo daļas vērtības noteikšana**

Nekustamā īpašuma 1/5 domājamās daļas vērtība tiek noteikta proporcionāli no aprēķinātās īpašuma kopējās tirgus vērtības. Tā kā domājamā daļa ir īpašuma daļa un nav fiziski nodalīta, tās vērtība atbilst attiecīgajai daļai no kopējās īpašuma vērtības.

Saskaņā ar zemesgrāmatas datiem īpašuma 1/5 domājamā daļa pieder Latvijas valstij Finanšu ministrijas personā, līdz ar to vērtējumā tiek noteikta tieši šīs daļas tirgus vērtība.

Nekustamā īpašuma Raiņa ielā 10, Ludzā, 1/5 domājamās daļas vērtības aprēķins:

$$1/5 \times 4\,600 \text{ EUR} = 920 \text{ EUR, kur}$$

1/5 – proporcionāla domājamā daļa no īpašuma;  
4 600 EUR – kopējā nekustamā īpašuma tirgus vērtība.

### **Zemes vienības domājamās daļas vērtības aprēķins:**

$$1/5 \times 2\,000 \text{ EUR} = 400 \text{ EUR, kur}$$

1/5 – proporcionāla domājamā daļa no īpašuma;  
2 000 EUR – zemes vienības tirgus vērtība.

### **Apbūves (ēkas) tirgus vērtības noteikšana:**

$$4\,600 \text{ EUR} - 2\,000 \text{ EUR} = 2\,600 \text{ EUR, kur}$$

4 600 EUR – kopējā nekustamā īpašuma tirgus vērtība;  
2 000 EUR – zemes vienības tirgus vērtība.

### **Apbūves (ēkas) domājamās daļas vērtības aprēķins:**

$$1/5 \times 2\,600 \text{ EUR} = 520 \text{ EUR, kur}$$

1/5 – proporcionāla domājamā daļa no īpašuma;  
2 600 EUR – noteiktā apbūves tirgus vērtība.

## SECINĀJUMI

Veicot nekustamā īpašuma – **1/5 domājamās daļas no zemes vienības un apbūves Raiņa iela 10, Ludza, Ludzas novads** novērtējumu 2026.gada 1.aprīlī, ir noteikts, ka

visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir

**EUR 920**

**(deviņi simti divdesmit eiro), t.sk.,**

proporcionālā zemes vienības domājamās daļas vērtība ir EUR 520 (pieci simti divdesmit eiro),  
proporcionāla apbūves domājamās daļas vērtība ir EUR 400 (četri simti eiro).

*Zemes un apbūves vērtību sadalījums ir sniegts vienīgi informatīvos nolūkos un nav uzskatāms par atsevišķu objektu tirgus vērtībām; noteiktā vērtība attiecas uz 1/5 domājamo daļu no īpašuma kā nedalītu kopīpašuma daļu.*

## 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 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 Vjaksē

(Profesionālās kvalifikācijas vērtētāja sertifikāts Nr. 83)

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

## PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

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

1. Vērtētājs pieņem, ka īpašuma likumīgo piederību apliecinošie dokumenti ir pareizi.
2. Novērtētais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no aizņēmumiem, apķīlājumiem, finansiālām saistībām un apgrūtinājumiem, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
3. Vērtības aprēķins pamatojas uz vērtētāja rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem 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**

**Ludzas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000186352**

**Kadastra numurs: 68010060217**

**Raiņa iela 10, Ludza, Ludzas nov.**

| I daļas 1.iedaļa<br>Nekustams īpašums, servitūti un reālīstas, pievienotie zemes gabali   | Domājamā daļa | Platība, lielums   |
|---|---------------|--------------------|
| 1.1. Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6801 006 0217.<br><i>Žurn. Nr. 300001191269, lēmums 23.09.2005., tiesnese Elīna Volika</i> |               | 742 m <sup>2</sup> |
| 2.1. Pievienots nekustams īpašums (Ludzas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr.100000079289) visā tā sastāvā:                       |               |                    |
| 2.2. Būve (kadastra apzīmējums 68010060217001).<br><i>Žurn. Nr. 300008502984, lēmums 03.02.2026., tiesnese Elīna Volika</i>         |               |                    |

| II daļas 1.iedaļa<br>Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats   | Domājamā daļa | Summa      |
|--|---------------|------------|
| 1.1. Īpašnieks: Latvijas valsts Latvijas Republikas Finanšu ministrija, nodokļu maksātāja kods 90000014724 personā.  | 1             |            |
| 1.2. Pamats: 2005. gada 15. augusta uzziņa par valstij piekrītošo zemes gabalu Nr.38-02-4/9516.<br><i>Žurn. Nr. 300001191269, lēmums 23.09.2005., tiesnese Elīna Volika</i>  |               |            |
| 2.1. Īpašnieks: ANNA GRIGORJEVA, personas kods 060740-10410.<br><i>Žurn. Nr. 300001965614, lēmums 19.03.2007., tiesnese Elīna Volika</i><br><i>Aktualizēts</i><br><i>Saistīts ar ierakstiem: II daļas 1.iedaļa 2.1, 3.1 (300004905041)</i>   | 4/5           |            |
| 2.1. Īpašnieks: =====, personas kods =====.<br><i>Precizēts 02.07.2019., Žurn. Nr. 300004905041, tiesnesis Gunārs Siliņš</i>   | 4/5           |            |
| 2.2. Īpašnieks: Latvijas Republikas Finanšu ministrija, nodokļu maksātāja kods 90000014724. Domājamā daļa īpašumā samazinājusies par 4/5.  | 1/5           |            |
| 2.3. Pamats: 2006. gada 29. decembra pirkuma līgums Nr.ZPL 06/1245/1014.<br><i>Žurn. Nr. 300001965614, lēmums 19.03.2007., tiesnese Elīna Volika</i>   |               | 469.00 LVL |
| 3.1. Grozīts 2. daļas 1. iedaļas ieraksts Nr. 2.1 (žurnāla Nr. 300001965614, 19.03.2007), izsakot to jaunā redakcijā, grozot īpašnieces uzvārdu. Pamats: 2019.gada 1.jūlija Pilsonības un migrācijas lietu pārvaldes Iedzīvotāju reģistra elektronisks paziņojums.<br><i>Precizēts 02.07.2019., Žurn. Nr. 300004905041, tiesnesis Gunārs Siliņš</i><br><i>Aktualizēts</i><br><i>Saistīts ar ierakstu: II daļas 1.iedaļa 2.1 (300004905041)</i> |               |            |
| 4.1. Pamats būves pievienošanai: 2026.gada 2.februāra Ludzas pilsētas zemesgrāmatu apliecība Nr.100000079289, likuma "Par nekustamā īpašuma ierakstīšanu zemesgrāmatās" 14.pants.<br><i>Žurn. Nr. 300008502984, lēmums 03.02.2026., tiesnese Elīna Volika</i>  |               |            |

| III daļas 1.iedaļa<br>Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu  | Platība, lielums |
|--|------------------|
| 1.1. Atzīme - uz zemes gabala atrodas ēkas, kas ierakstītas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000079289. Pamats: 2005. gada 15. augusta uzziņa par valstij |                  |

|   |   |
|---|---|
| <p style="text-align: center;">III daļas 1.iedaļa<br/>Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu</p>   | <p style="text-align: center;">Platība,<br/>lielums</p> |
| <p>piekrītošo zemes gabalu Nr.38-02-4/9516.<br/> <i>Žurn. Nr. 300001191269, lēmums 23.09.2005., tiesnese Elīna Volīka</i><br/> <b>Dzēsts</b><br/> <b>Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300008502984)</b></p>  |   |
| <p style="text-align: center;">III daļas 2.iedaļa<br/>Pārgrozījumi pirmās iedaļas ierakstos, šo ierakstu un to pārgrozījumu dzēsumi</p>   | <p style="text-align: center;">Platība,<br/>lielums</p> |
| <p>1.1. Dzēsta 1. iedaļas atzīme Nr.1.1 (žurnāla Nr.300001191269, 12.09.2005).<br/> Pamats: 2026.gada 27.janvāra nostiprinājuma lūgums.<br/> <i>Žurn. Nr. 300008502984, lēmums 03.02.2026., tiesnese Elīna Volīka</i></p> |   |

*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 16.03.2026 10:56:40.

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

LUDZAS pilsēta

Nekustamā īpašuma Raiņa ielā Nr.10

kadastra Nr. 6801 006 0217

## ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Robežas noteiktas atbilstoši Ludzas pilsētas domes sēdes 2001. gada 11. oktobra protokola izrakstam Nr. 18 / 3.p. /, 2002. gada 16. septembra sēdes protokola izrakstam Nr. 12 / 13. p. /

Plāns sastādīts pēc 2001. gada robežu uzmērīšanas materiāliem mērogā 1: 500

Zemes platība ir 0.0742 ha (742 kv.m)



### VALSTS ZEMES DIENESTS LATGALES REĢIONĀLĀ NODAĻA

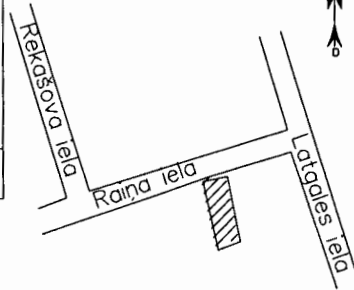
Kadastra pārvaldes  
Ludzas biroja vad:

Z.Zepa

29. 06. 2005.

| EKSPĻIKĀCIJA     |                  |                                  |            |             |        |         |      |         |       |            |                        |                       |            |               |                                |
|------------------|------------------|----------------------------------|------------|-------------|--------|---------|------|---------|-------|------------|------------------------|-----------------------|------------|---------------|--------------------------------|
| Zemes gabalu Nr. | Kopplatība kv.m. | ZEMES LIETOŠANAS VEIDI           |            |             |        |         |      |         |       |            |                        |                       |            |               |                                |
|                  |                  | Lauksaimniecība izmantojamā zeme | TAI SKAITĀ |             |        |         | Meži | Krūmāji | Purvi | Zem dāņiem | t.sk. zem zivju dāņiem | Zem ēkām un pagalmiem | Zem ceļiem | Pārējās zemes | No lauks. izmant. zemēm nasus. |
|                  |                  |                                  | Aramzeme   | Augļu dārzi | Plavas | Gaiības |      |         |       |            |                        |                       |            |               |                                |
| 742              | -                | -                                | -          | -           | -      | -       | -    | -       | -     | -          | 742                    | -                     | -          | -             |                                |

Zemes izvietojuma shēma



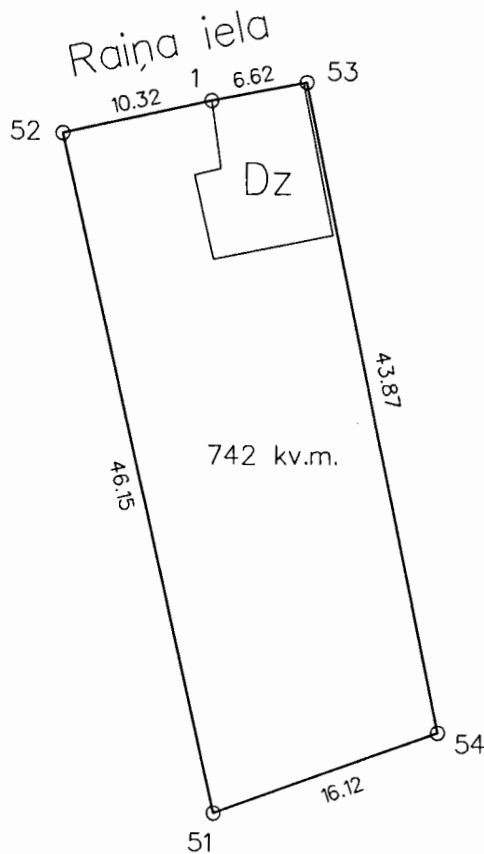
Robežpunktu koordinātes

LKS-92 koordinātu sistēmā

Mēroga koeficients: 1.00022000

| Nr. | X         | Y         |
|-----|-----------|-----------|
| 52  | 272891.17 | 728989.68 |
| 1   | 272893.32 | 728999.77 |
| 53  | 272894.51 | 729006.28 |
| 54  | 272851.52 | 729015.02 |
| 51  | 272846.15 | 728999.82 |

Platība - 0.0742 ha (742 kv.m.)



MĒROGS 1:500

| VALSTS ZEMES DIENESTS   |             |  |             |
|---|-------------|--|-------------|
| Latgales reģionālās nodaļas Pasūtījumu izpildes pārvaldes Mērnīcības un topogrāfijas daļa |             |  |             |
| Daļas vadītājs  | I. Daugerts |  | 29.06.2005  |
| Mērnīks   | S. Baranovs |  | 11.10.2001. |
| Kamerālists   | V. Krokšs   |  | 14.08.2002  |

LR VZD LATGALES REĢIONĀLĀ NODAĻA

**BŪVES  
TEHNISKĀS INVENTARIZĀCIJAS LIETA**

Numurs: 68010060217001-02

Lapu skaits: 7

**BŪVES KADASTRA APZĪMĒJUMS**

**68010060217001**

**Dzīvojamā māja**

(Būves nosaukums)

**ADRESE:** Ludzas rajons  
Ludza  
Raiņa iela 10

**Tehniskās inventarizācijas darbu izpildītāji:** Janīna Taukača

**Izpildes datums:** 19/09/2002

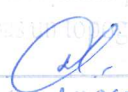
**Tehniskās inventarizācijas darbu pārbaudītājs:** Dina Nagla

**Pārbaudes datums:** 19/09/2002

**LR VZD reģionālās nodaļas vadītājs**

  
\_\_\_\_\_  
(Vārds, Uzvārds) (paraksts)

**Datums:** \_\_\_\_\_ . gada " \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_

LR VZD Latgales reģionālās nodaļas  
Pasūtījumu izpildes pārvaldes  
Mērniecības un topogrāfijas daļas  
vadītāja  D. Nagla  
2002. gada 2. oktobrī



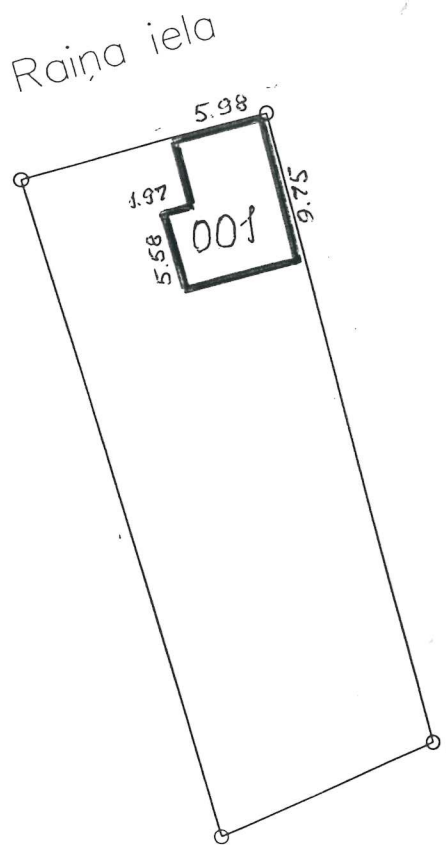
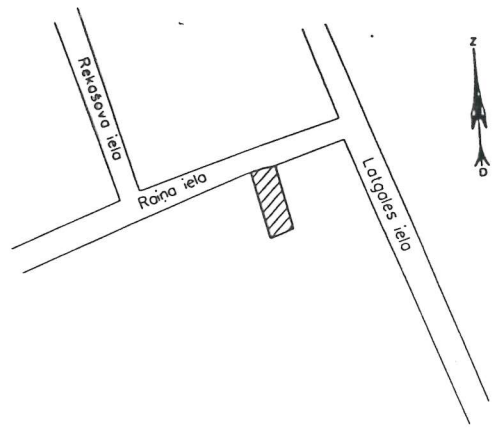
### INFORMĀCIJA PAR PASŪTĪJUMU

- 1. Tehniskās inventarizācijas lietas numurs: 68010060217001-02
- 2. Būves nosaukums: Dzīvojamā māja
- 3. Būves kadastra apzīmējums: 68010060217001
- 4. Būves adrese: Ludzas rajons, Ludza, Raiņa iela 10
- 5. Pēdējās apsekošanas datums: 14/08/2002
- 6. Tehniskās inventarizācijas pasūtītāji: Anna Grigorjeva  
Aleksandrs Maļavka
- 7. Pasūtījuma pieņemšanas datums: 14/08/2002
- 8. Tehniskās inventarizācijas darbu izpildītā Janīna Tukača
- 9. Izpildes datums: 19/09/2002
- 10. Tehniskās inventarizācijas darbu pārbaudītājs Dina Nagla
- 11. Pārbaudes datums: 19/09/2002
- 12. Iesniegtie dokumenti:  
Pasūtījuma pieteikums  
Nr. 948      14/08/2002 Valsts zemes dienests
- 13. Tehniskās inventarizācijas veids: Būves pilna pirmreizējā tehniskā inventarizācija
- 14. Pasūtījuma izpildes termiņš (d.d.): 22
- 15. Pasūtījuma pieņēmējs: Janīna Tukača

### INFORMĀCIJA PAR BŪVI

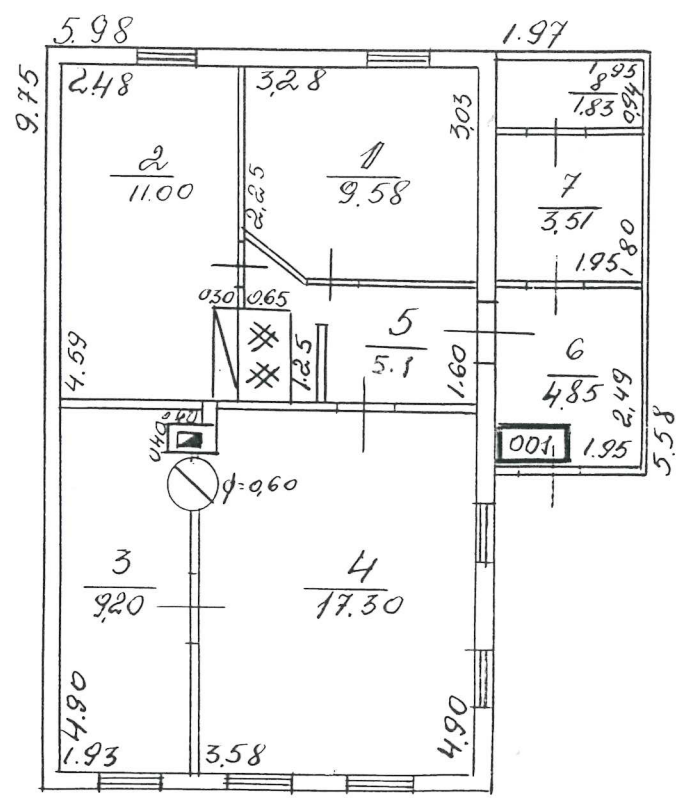
- 1. Būves lietošanas veids: 1110 Viena dzīvokļa mājas
- 2. Būves kapitalitātes grupa: IV grupa
- 3. Būves ārsienu materiāls: 05 Koks
- 4. Būves stāvu skaits:
  - 4.1. Virszemes: 1
  - 4.2. Pazemes: 0
- 5. Eksploatācijas uzsākšanas gads: 1950
- 6. Eksploatācijā pieņemšanas gads: 1950
- 7. Būves konstruktīvā elementa apraksts:
  - 7.1. Būves pamati Laukakmeņu mūris
  - 7.2. Būves ār sienas Koks
  - 7.3. Būves pārsegumi Koks
  - 7.4. Būves jumts Azbestcementa loksnes
- 8. Būves fiziskais nolietojums (%): 65
- 9. Būves apbūves laukums (kv.m.): 69.3
- 10. Būvtilpums (kub.m.): 173
- 11. Būves kopējā platība (kv.m.): 62
- 12. Būves lietderīgā platība (kv.m.): 62
  - 12.1. Dzīvokļu platība (kv.m.): 62
  - 12.2. Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.): 0
- 13. Telpu grupu skaits būvē: 1
- 14. Dzīvokļu skaits būvē: 1
- 15. Labiekārtojums:
  - 15. 3. Vietējā krāsns apkure
  - 15. 4. Elektroapgāde
- 16. Patvaļīgās būvniecības pazīmes: - Nav

# BŪVES NOVIETNES SHĒMA



Būves kadastra apzīmējums: 6801/006/0217/001

# BŪVES 1. STĀVA PLĀNA SHĒMA



Būves kadastra apzīmējums: E801/006/0217/001

## BŪVES EKSPLIKĀCIJA

Būves kopējā platība (kv.m.) 62

Būves lietderīgā platība (kv.m.): 62

Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.): 62

Dzīvokļu platība (kv.m.): 62

Dzīvojamā platība (kv.m.): 47.1

Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.) 14.9

Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.) 0

Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.) 0

Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.) 0

Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.) 0

Būves koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.) 0

Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.) 0

Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.) 0

Telpu grupas numurs: 001

Telpu grupas adreses numurs:

Telpu grupas izmantošanas veids: 1110 Viena dzīvokļa mājas dzīvojamā telpu grupa

Telpu grupas platību eksplikācija:

Dzīvokļa kopējā platība (kv.m.): 62

Dzīvokļa platība (kv.m.): 62

Dzīvojamā platība (kv.m.): 47.1

Dzīvokļa palīgtelpu platība (kv.m.): 14.9

Dzīvokļa ārtelpu platība (kv.m.): 0

Telpu grupas telpu eksplikācija:

| Stāvs | Telpas numurs | Telpas nosaukums | Telpas veids        | Telpas platība (kv.m.) | Telpas augstums (m) | Patvaļīgās būvniecības pazīme |
|-------|---------------|------------------|---------------------|------------------------|---------------------|-------------------------------|
| 1     | 1             | Istaba           | Dzīvojamā telpa     | 9.6                    | 2.23                |                               |
| 1     | 2             | Istaba           | Dzīvojamā telpa     | 11                     | 2.23                |                               |
| 1     | 3             | Istaba           | Dzīvojamā telpa     | 9.2                    | 2.23                |                               |
| 1     | 4             | Istaba           | Dzīvojamā telpa     | 17.3                   | 2.23                |                               |
| 1     | 5             | Virtuve          | Dzīvokļa palīgtelpa | 5.1                    | 2.23                |                               |
| 1     | 6             | Koridors         | Dzīvokļa palīgtelpa | 4.9                    | 2.1                 |                               |
| 1     | 7             | Pieliekamais     | Dzīvokļa palīgtelpa | 3.1                    | 2.1                 |                               |
| 1     | 8             | Tualete          | Dzīvokļa palīgtelpa | 1.8                    | 2.1                 |                               |

**Pielikums**  
**pie Valstij piekritīgās mantas pieņemšanas un nodošanas akta Nr. 5018R/25**  
**(VNĪ Akta Nr. A/2025/7501)**

**Informācija par valstij piekritīgo mantu –**  
**nekustamo īpašumu (nekustamā īpašuma kadastra Nr. 6801 506 0048)**  
**Raiņa ielā 10, Ludzā, Ludzas novadā (turpmāk – Nekustamais īpašums),**  
**tā 1/5 domājamās daļas pieņemšanu valsts īpašumā Finanšu ministrijas valdījumā un**  
**valsts akciju sabiedrības „Valsts nekustamie īpašumi” pārvaldīšanā**

1. Nekustamā īpašuma 1/5 domājamās daļas, 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 29. septembra spriedumu civillietā Nr. C771029925, 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 (reģ. Nr. 90000014724) valdījumā un grāmatvedības uzskaitē un valsts akciju sabiedrības „Valsts nekustamie īpašumi” pārvaldīšanā.
2. Nekustamais īpašums sastāv no vienas būves – dzīvojamā māja (būves kadastra apzīmējums 6801 006 0217 001).
3. Informācija par būvi (būves kadastra apzīmējums 6801 006 0217 001) saskaņā ar Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas (turpmāk – NĪVKIS) datiem un vizuālo apsekošanu dabā:

| Nr. p.k. | Rādītājs                          | Būve (dzīvojamā māja)<br>būves kadastra apzīmējums<br>6801 006 0217 001  |
|----------|-----------------------------------|--|
| 1.       | Apkures sistēma                   | Vietējā, krāsns. Saskaņā ar apekojumu dabā – sabrukusi.  |
| 2.       | Ūdens apgādes sistēma             | Nav noteikts   |
| 3.       | Elektroapgāde                     | Centralizēta. Saskaņā ar apekojumu dabā – atslēgts.  |
| 4.       | Kanalizācija                      | Nav noteikts   |
| 5.       | Kurināmais                        | Nav noteikts   |
| 6.       | Karstā ūdens apgāde               | Nav noteikts   |
| 7.       | Dzīvokļu skaits                   | Nav  |
| 8.       | Liftu skaits                      | Nav noteikts   |
| 9.       | Uzbūvēšanas gads                  | 1950   |
| 10.      | Ekspluatācijas pieņemšanas gads   | 1950   |
| 11.      | Kopējā platība (m <sup>2</sup> )  | 62,0 (attiecīgi 1/5 domājamām daļām atbilst 12,4)  |
| 12.      | Apbūves laukums (m <sup>2</sup> ) | 69,3 (attiecīgi 1/5 domājamām daļām atbilst 13,86)   |
| 13.      | Virszemes stāvu skaits            | 1  |
| 14.      | Pazemes stāvu skaits              | 0  |
| 15.      | Telpu grupu skaits                | 1  |
| 16.      | Telpu skaits                      | 8  |
| 17.      | Lietošanas veids                  | 1110 - Viena dzīvokļa mājas dzīvojamo telpu grupa  |
| 18.      | Būves tips                        | 11100102 - Individuālās dzīvojamās mājas un vasarnīcas ar koka ār sienām un dārza mājas ar kopējo platību, lielāku par 40 m <sup>2</sup> |
| 19.      | Pamati                            | Akmens mūris   |
| 20.      | Ārsienu materiāls                 | Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi   |
| 21.      | Pārsegumi                         | Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu   |
| 22.      | Jumts (segums)                    | Azbestcements loksnes  |
| 23.      | Nolietojums                       | V4 - Ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī   |

| Nr. p.k. | Rādītājs  | Būve (dzīvojamā māja)<br>būves kadastra apzīmējums<br>6801 006 0217 001 |
|----------|---|---|
|          |   | Pēc vizuālās apsekošanas dabā – 86%                                     |
| 24.      | Ēkas apsekošanas datums                           | 14.08.2002.   |
| 25.      | Fiskālā kadastrālā vērtība uz 01.01.2025., EUR    | 1482 (attiecīgi 1/5 domājamām daļām atbilst 296,4)                      |
| 26.      | Universālā kadastrālā vērtība uz 01.01.2025., EUR | 3000 (attiecīgi 1/5 domājamām daļām atbilst 600,0)                      |

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

| Būve, būves kadastra apzīmējums   | Atjaunošanas vērtība (ar PVN)                             | Faktiskais nolietojums pēc vizuālās apsekošanas dabā (%) | Faktiskā esošā vērtība (ar PVN)                            | Priekšlikums Apdrošināšanai (Jā/Nē) |
|---|---|--|--|-------------------------------------|
| Būve (dzīvojamā māja)<br>būves kadastra apzīmējums<br>6801 006 0217 001 | 112 530<br>(attiecīgi 1/5 domājamām daļām atbilst 22 506) | 86%  | 15 754<br>(attiecīgi 1/5 domājamām daļām atbilst 3 150,80) | Nē                                  |

5. Nekustamā īpašuma 1/5 domājamās daļas nav ierakstītas zemesgrāmatā un īpašuma tiesības nav nostiprinātas. NĪVKIS datus kā tiesiskie valdītāji ir reģistrētas fiziskas personas – Fedors Maļavka un Sergejs Zadorožins, katram uz 1/10 domājamo daļu.

Rīgas pilsētas tiesas 2025. gada 29. septembra sprieduma civillietā Nr. C771029925 motīvu daļā:

*“[...] [6] Tiesa atzīst, ka izskatāmajā lietā ir konstatējams juridisks fakts, ka 1/5 domājamā daļa no ēku (būvju) nekustamā īpašuma Raiņa ielā 10, Ludzā, Ludzas novadā ir bezīpašnieka manta, jo saskaņā ar Valsts zemes dienesta, Ludzas novada pašvaldības un Latgales rajona tiesas sniegto informāciju kadastra reģistrā reģistrētās ēku tiesiskie valdītāji nav identificējami un par īpašumu netiek maksāts nekustamā īpašuma nodoklis. [...]”*

6. Nekustamā īpašuma kadastrālā vērtība saskaņā ar NĪVKIS datiem uz 2025. gada 1. janvāri ir noteikta šāda:

6.1. fiskālā kadastrālā vērtība EUR 1482,00 (viens tūkstotis četri simti astoņdesmit divi eiro, 00 centi), attiecīgi 1/5 domājamām daļām atbilst EUR 296,40 (divi simti deviņdesmit seši eiro, 40 centi);

6.2. universālā kadastrālā vērtība EUR 3000,00 (trīs tūkstoši eiro, 00 centi), attiecīgi 1/5 domājamām daļām atbilst EUR 600,00 (seši simti eiro, 00 centi).

7. Nekustamā īpašuma aprūtinājumi, kas pastāv pieņemšanas brīdī: nav noteikti.

8. Līgumi, kas pastāv pieņemšanas brīdī: nav uzrādīti.

9. Piezīmes:

9.1. apsekojot Nekustamo īpašumu dabā konstatēti būtiski nesošo konstrukciju bojājumi. Iekšpusē redzami sabrukuši mūra elementi, bojāti balsti un pārsegumi. Atsevišķās vietās konstrukcijas ir deformētas un zaudējušas nestspēju. Jumts ir daļēji iebrucis, jumta segums vietām nav vai ir būtiski bojāts, kā rezultātā nokrišņi brīvi iekļūst būves iekšpusē, paātrinot konstrukciju bojāšanos. Pārsegumi ir daļēji sabrukuši, grīdas konstrukcijas vietām nav saglabājušās. Būves iekšienē atrodas būvgruži un sabrukuši elementi. Būve ir bīstama ekspluatācijai un apmeklēšanai, pastāv augsts konstrukciju turpmākas sagraušas risks. Nekustamā īpašuma tehniskais stāvoklis raksturojams kā sabrucis;

9.2. saskaņā ar NĪVKIS datiem būvei – dzīvojamā māja (būves kadastra apzīmējums 6801 006 0217 001) – Raiņa ielā 10, Ludzā, Ludzas novadā, īpašuma tiesības uz 4/5 domājamām daļām no Nekustamā īpašuma nostiprinātas uz fiziskas personas ===== – vārda;

9.3. Nekustamais īpašums saistīts/atrodas uz nekustamā īpašuma (nekustamā īpašuma kadastra Nr. 6801 006 0217) – zemes vienības (zemes vienības kadastra apzīmējums 6801 006 0217) 0,0742 ha platībā – Raiņa ielā 10, Ludzā, Ludzas novadā, kura īpašuma tiesības uz 1/5

domājamo daļu Ludzas pilsētas zemesgrāmata nodalījumā Nr. 100000186352 nostiprinātas uz Latvijas valsts vārda Finanšu ministrijas personā un uz 4/5 domājamo daļu nostiprinātas uz fiziskas personas – ===== – vārda. Saskaņā ar NĪVKIS datiem zemes vienībai (zemes vienības kadastra apzīmējums 6801 006 0217) noteikts:

9.3.1. lietošanas mērķis: “Individuālo dzīvojamo māju apbūve”, kods 0601;

9.3.2. fiskālā kadastrālā vērtība uz 2025. gada 1. janvāri EUR 1477,00 (viens tūkstotis četri simti septiņdesmit septiņi eiro, 00 centi) apmērā;

9.3.3. universālā kadastrālā vērtība uz 2025. gada 1. janvāri EUR 1484,00 (viens tūkstotis četri simti astoņdesmit četri eiro, 00 centi) apmērā;

9.3.4. apgrūtinājumi:

| Nr. p.k. | Reģistrācijas datums | Tips       | Apraksts   | Platība | Mērvienība |
|----------|----------------------|------------|--|---------|------------|
| 1.       | 01.02.2025           | 7316120300 | pierobeža  | 0,0742  | ha         |
| 2.       | 14.12.2025           | 7314020102 | vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli pilsētās                        | 0,0742  | ha         |
| 3.       | 01.02.2025           | 7312050601 | ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem | 0,0072  | ha         |
| 4.       | 01.02.2025           | 7312040200 | ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju  | 0,0006  | ha         |
| 5.       | 01.02.2025           | 8317030100 | Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam   | 0,0006  | ha         |

10. Ar Nekustamā īpašuma 1/5 domājamo daļu nodoti šādi dokumenti:

| Nr. p.k. | Dokumenta nosaukums   | Dokumenta datums          | Orģināls vai kopija     | Lapu skaits |
|----------|---|---------------------------|-------------------------|-------------|
| 1.       | Rīgas pilsētas tiesas 2025. gada 29. septembra spriedumu civillietā Nr. C771029925  | 2025. gada 29. septembris | Orģināls (edoc formātā) | 3           |
| 2.       | Rīgas pilsētas tiesas 2025. gada 29. septembra sprieduma civillietā Nr. C771029925 atzīme par tā stāšanos likumīgā spēkā 2025. gada 21. oktobrī | 2025. gada 28. oktobris   | Orģināls (pdf formātā)  | 1           |

11. Nekustamā īpašuma 1/5 domājamā daļa pieņemta 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 pārvaldniece Inga Krumpāne

E-pasts: [Inga.Krumpane@vni.lv](mailto:Inga.Krumpane@vni.lv)



Nacionālā kultūras mantojuma pārvalde

Mazā Pils iela 19, Rīga, LV - 1050, tālr. 67229272, e-pasts [pasts@mantojums.lv](mailto:pasts@mantojums.lv), [www.nkmp.gov.lv](http://www.nkmp.gov.lv)

Rīgā

03.07.2021. Nr.06-01/4051  
Uz 07.07.2021. iesniegumu  
Reģ. NKMP 13.07.2021. Nr.06044/2021

=

=

Informācijai:  
**Latvijas Republikas Finanšu ministrijai**  
Smilšu iela 1, Rīga LV-1919  
[pasts@fm.gov.lv](mailto:pasts@fm.gov.lv)

*Par dzīvojamās ēkas nojaukšanu Ludzā, Raiņa ielā 10*

**1. Iesniedzējs:**

=====

**2. Paredzētā darbības vieta:**

Ludzas novads, Ludza, Raiņa iela 10, ēka ar kadastra apzīmējumu 6801 006 0217 001.

**3. Iesniedzēja prasījums (iesniegums):**

Izsniegt atļauju dzīvojamās ēkas nojaukšanai.

**4. Faktu konstatējums, papildus informācija:**

4.1. Ēka Ludzā, Raiņa iela 10 atrodas valsts nozīmes pilsēt būvniecības pieminekļa *Ludzas pilsētas vēsturiskais centrs* (valsts aizsardzības Nr.7441) aizsardzības zonā.

4.2.1. Atbilstoši VZD kadastra informācijas datiem nekustamā īpašuma 4/5 domājamās daļas pieder =====, nekustamā īpašuma 1/5 domājamās daļas pieder Latvijas Republikas Finanšu ministrijai.

4.2.2. ēkas ekspluatācijas uzsākšanas laiks minēts 1950. gads. Ēkas apjoms, būvniecības paņēmieni un arhitektoniskais risinājums pieļauj iespēju, ka ēka ir senāka, un veido Raiņa ielas autentiskas apbūves fragmentu.

4.2.3. Iesniegumam pievienots Ludzas novada pašvaldības būvinspektora J. Kučinska 19.04.2021. Atzinums par būves ekspluatācijas pārbaudi Nr. BIS-BV-15.1-2021-187

**5. Lēmuma pamatojums:**

5.1. Likuma „Par kultūras pieminekļu aizsardzību” 3. pants, 11. panta pirmā daļa, 21. panta pirmā un otrā daļa. Administratīvā procesa likuma 98., 100. un 101.pants.

5.2. atļaujai nepieciešamā dokumentācija, atbilstoši Ministru kabineta noteikumu Nr.474 51., 52., 53., 55., 56.punktam.

5.3. realizējot saimniecisko darbību, pieminekļu un to aizsardzības zonas teritorijā ir saistoši likums “*Par kultūras pieminekļu aizsardzību*”, LR Ministru kabineta 2003. gada 26. augusta noteikumi Nr.474 – “*Noteikumi par kultūras pieminekļu uzskaiti, aizsardzību, izmantošanu, restaurāciju un vidi degradējoša objekta statusa piešķiršanu*” (turpmāk – Noteikumi

Nr.474) un citi normatīvie akti, kuros skarti ar kultūras pieminekļu aizsardzību saistīti jautājumi;

- 5.4. Saskaņā ar Noteikumu Nr. 474 44. punktu - Ja, veicot saimniecisku darbību, paredzama kultūras pieminekļa vai tā aizsardzības zonas pārveidošana (jebkura tehniska, būvnieciska un saimnieciska darbība, kura būtiski maina kultūras pieminekļa funkciju, komplektāciju, formu, detalizāciju, materiālu, faktūru, krāsu, kā arī kultūras pieminekļa teritoriju), kultūras pieminekļa īpašnieks (valdītājs) iesniedz Pārvaldē iesniegumu attiecīgas atļaujas saņemšanai.
- 5.5. Saskaņā ar Noteikumu Nr. 474 35. punktu - Saimnieciskā darbība kultūras pieminekļu aizsardzības zonās veicama, saglabājot kultūras pieminekļa vēsturiski nozīmīgo plānojumu un telpisko struktūru, kultūrslāni, piemineklim atbilstošo vidi, ainavu, apzaļumošanas un labiekārtošanas raksturu, kā arī nodrošinot kultūras pieminekļa vizuālo uztveri.
- 5.6. atbilstoši Noteikumu Nr.474 36 punktam, būvniecība un citi darbi kultūras pieminekļa aizsardzības zonā, kas var pārveidot kultūras pieminekli vai ainavu, veicami, ievērojot Aizsargjoslu likumā noteiktos aprobežojumus, kā arī nodrošinot pasākumus kultūras pieminekļa saglabāšanai.
- 5.7. Darbu rezultātā nedrīkst pazemināties esošās apkārtējās kultūrvēsturiskās vides arhitektoniski mākslinieciskā vērtība.

## 6. Pārvaldes lēmums:

- 6.1. **Neatbalstīt ēkas kadastra apzīmējums 6801 006 0217 001 nojaukšanu**, jo katra īpašnieka pienākums ir atbildīgi un godprātīgi izturēties pret savā īpašumā esošo nekustamo īpašumu, ēkām, būvēm, zemi. Ilgstošas bezdarbības, iespējams kļūdainas rīcības, vai kādu citu nezināmu iemeslu pēc, ēka ir nonākusi tādā kritiskā stāvoklī, kad ērtākais radušās situācijas risinājums tiek uzverts kā ēkas pilnīga nojaukšana. Līdzīgos gadījumos Pārvalde neatbalsta kultūrvēsturiski vērtīgu ēku pilnīgu demontēšanu, vai arī pieļauj to daļēju demontēšanu ar nosacījumu, ka tiek maksimāli saglabātas vēsturiskās konstrukcijas, veicot pasākumus to noturības nodrošināšanai. Atjaunoti vēsturiskie ēkas apjomi, atkārtoti izmantojot demontētās būves konstrukcijas un materiālus.

Lēmums stājas spēkā ar tā paziņošanas brīdi un saskaņā ar Administratīvā procesa likuma 76.panta pirmo un otro daļu un 79.panta pirmo daļu mēneša laikā to var apstrīdēt, iesniedzot iesniegumu Pārvaldes vadītājam (Rīgā, M. Pils ielā 19).

Pārvaldes

Arhitektūras un mākslas daļas vadītājas vietnieks

(\*paraksts)

Nauris Piļāns

\*Dokuments parakstīts ar drošu elektronisku parakstu



**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

04.02.2026. Nr.3.1.1.9/2026/235-N  
uz 04.02.2026., Nr.2/9-3/797

VALSTS NEKUSTAMIE  
ĪPAŠUMI VAS

Talejas ielā 1, Rīgā, LV-1026

e-pasts: [vni@vni.lv](mailto:vni@vni.lv)

### Par informācijas sniegšanu

Izskatot 04.02.2026. elektroniski parakstītu iesniegumu ar Nr.2/9-3/797 (Ludzas novada pašvaldībā reģistrēts 04.02.2026. ar Nr.3.1.1.9/2026/522-S), par 1/5 domājamo daļu no nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 68010060217, kura sastāvā esošas 1/5 domājamās daļas no zemes vienības kopplatības ar kadastra apzīmējumu 68010060217 Raiņa ielā 10, 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 68010060217 Raiņa ielā 10, 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 ( DzS);

2) uz zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 68010060217 Raiņa ielā 10, Ludza, Ludzas nov. neattiecas likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 21.panta otrajā daļā noteiktie ierobežojumi;

3) zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 68010060217 Raiņa ielā 10, Ludza, Ludzas nov. neatrodas degradētā teritorijā;

4) nekustamam īpašumam ar kadastra numuru 68010060217 Raiņa ielā 10, Ludza, Ludzas nov. ir nodrošināta piekļūšana no koplietošanas ielas.

Ludzas novada pašvaldības  
izpilddirektors

S.Jakovļevs

Kušners, 26475315



## Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

### Īpašums

| Kadastra numurs | Nosaukums | Platība   | Zemesgrāmatas nodalījuma numurs | Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs | Administratīvā teritorija |
|-----------------|-----------|-----------|---------------------------------|--------------------------------------|---------------------------|
| 68010060217     | -         | 0.0742 ha | 100000186352                    | -                                    | Ludza, Ludzas novads      |

### Kadastrālās vērtības

| Vērtības veids                            | Vērtība (EUR) | Vērtības noteikšanas datums | Piezīmes   |
|---|---------------|-----------------------------|--|
| Fiskālā kadastrālā vērtība                | 2464          | 04.02.2026                  | Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu  |
| Universālā kadastrālā vērtība             | 4484          | 04.02.2026                  | Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)   |
| Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā    | 2464          | 04.02.2026                  | Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu . Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa                          |
| Universālais īpašuma novērtējums Kadastrā | 4484          | 04.02.2026                  | 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                                     |
|--|---|--|
| 68010060217                                    | 1/1   | Raiņa iela 10, Ludza, Ludzas nov., LV-5701 |
| Nekustamā īpašuma objekta platība:             |   | 0.0742                                     |
| 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    | 982           | 15.01.2026                  | Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu                          |
| Universālā kadastrālā vērtība | 1484          | 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      |
|---------------------|---|--|----------------|
| 68010060217001      | 1/1   | Raiņa iela 10, Ludza, Ludzas nov., LV-5701 | Dzīvojamā māja |

#### Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

|   |        |
|---|--------|
| Platība:                                    | 0.0742 |
| 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:                            | 0.0742 |
| Zemes zem ceļiem platība:                          | 0.0000 |
| Pārējās zemes platība:                             | 0.0000 |

#### Lietošanas mērķi

| Mērķis                            | Kods | Platība | Platības mērvienība |
|-----------------------------------|------|---------|---------------------|
| Individuālo dzīvojamo māju apbūve | 0601 | 0.0742  | ha                  |

#### Apgrūtinājumi

| Nr. | Reģistrācijas datums | Tips       | Apraksts   | Platība | Mērv. |
|-----|----------------------|------------|--|---------|-------|
| -   | 01.02.2025           | 7316120300 | pierobeža  | 0.0742  | ha    |
| -   | 14.12.2025           | 7314020102 | vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli pilsētās                        | 0.0742  | ha    |
| -   | 01.02.2025           | 7312050601 | ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem | 0.0072  | ha    |
| -   | 01.02.2025           | 7312040200 | ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju  | 0.0006  | ha    |
| -   | 01.02.2025           | 8317030100 | Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam   | 0.0006  | ha    |

#### Mērniecība

| Mērniecības metode   | Mērnieks         | Uzmērīšanas datums |
|--|------------------|--------------------|
| instrumentālā uzmērīšana, iesaistoties valsts ģeodēziskajā tīklā | Sergejs Baranovs | 11.10.2001         |

#### Būves

| Kadastra apzīmējums | Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas | Adrese                                     | Nosaukums      |
|---------------------|---|--|----------------|
| 68010060217001      | 1/1   | Raina iela 10, Ludza, Ludzas nov., LV-5701 | Dzīvojamā māja |

|  |   |
|--|---|
| Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.): | 62.0  |
| 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:                          | 1950  |
| Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):        | 1950  |
| Ēkas apsekošanas datums:                   | 14.08.2002  |

#### Kadastrālās vērtības

| Vērtības veids                | Vērtība (EUR) | Vērtības noteikšanas datums | Piezīmes   |
|-------------------------------|---------------|-----------------------------|--|
| Fiskālā kadastrālā vērtība    | 1482          | 01.01.2025                  | Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu                          |
| Universālā kadastrālā vērtība | 3000          | 01.01.2025                  | Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8) |

#### Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

|                                  |    |
|----------------------------------|----|
| Kopējā platība (kv.m.):          | 62 |
| Lietderīgā platība (kv.m.):      | 62 |
| Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.): | 62 |

|   |      |
|---|------|
| Dzīvokļu platība (kv.m.):                 | 62   |
| Dzīvojamā platība (kv.m.):                | 47.1 |
| Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):      | 14.9 |
| 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    |

### Būves kadastrālā uzmērīšana

|                                 |  |
|---------------------------------|--|
| Telpu grupu skaits:             | 1  |
| Virszemes stāvu skaits:         | 1  |
| Pazemes stāvu skaits:           | 0  |
| Nolietojums:                    | V4 - Ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī |
| Nolietojuma noteikšanas datums: | -  |

### Telpu grupas

| Kadastra apzīmējums                              | Adrese  |
|--|---|
| 68010060217001001                                | -   |
| Nosaukums:                                       | Dzīvojamā   |
| Lietošanas veids:                                | 1110 - Viena dzīvokļa mājas dzīvojamo telpu grupa |
| Stāvs (piesaistes):                              | 1   |
| Telpu skaits:                                    | 8   |
| Ēkas apsekošanas datums:                         | 14.08.2002  |
| Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i): | -   |

### Kadastrālās vērtības

| Vērtības veids                | Vērtība (EUR) | Vērtības noteikšanas datums | Piezīmes   |
|-------------------------------|---------------|-----------------------------|--|
| Fiskālā kadastrālā vērtība    | 1482          | 01.01.2025                  | Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu                          |
| Universālā kadastrālā vērtība | 3000          | 01.01.2025                  | Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8) |

### Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

|   |      |
|---|------|
| Kopējā platība (kv.m.):                   | 62   |
| Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):          | 62   |
| Dzīvokļu platība (kv.m.):                 | 62   |
| Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):       | 47.1 |
| Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):      | 14.9 |
| 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                         | Istaba    | Dzīvojamā telpa | 1     | 2.23         | -                     | -                      | 9.6             | -                                  |
| 2                         | Istaba    | Dzīvojamā telpa | 1     | 2.23         | -                     | -                      | 11.0            | -                                  |

|   |              |                     |   |      |   |   |      |   |
|---|--------------|---------------------|---|------|---|---|------|---|
| 3 | Istaba       | Dzīvojamā telpa     | 1 | 2.23 | - | - | 9.2  | - |
| 4 | Istaba       | Dzīvojamā telpa     | 1 | 2.23 | - | - | 17.3 | - |
| 5 | Virtuve      | Dzīvokļa palīgtelpa | 1 | 2.23 | - | - | 5.1  | - |
| 6 | Koridors     | Dzīvokļa palīgtelpa | 1 | 2.1  | - | - | 4.9  | - |
| 7 | Pieliekamais | Dzīvokļa palīgtelpa | 1 | 2.1  | - | - | 3.1  | - |
| 8 | Tualete      | Dzīvokļa palīgtelpa | 1 | 2.1  | - | - | 1.8  | - |

#### Būves apjoma rādītāji

| Apjoma rādītāja veids | Apjoma rādītāja nosaukums | Apjoms un mērvienība       | Tipa/elementa kods | Tipa/elementa nosaukums |
|-----------------------|---------------------------|----------------------------|--------------------|-------------------------|
| Apbūves laukums       | -                         | 69.3 apbūves laukuma kv.m. | -                  | -                       |
| Būvtilpums            | -                         | 173.0 kub.m.               | -                  | -                       |

#### Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

| Nosaukums                       | Materiāls  | Konstatācijas gads |
|---------------------------------|--|--------------------|
| Pamati                          | Akmens mūris   | 1950               |
| Sienas (vertikālā konstrukcija) | Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi | 1950               |
| Pārsegumi                       | Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu                     | 1950               |
| Jumta segums                    | Azbestcimenta loksnes                                    | 1950               |

#### Reģistrētie labiekārtojumi

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

#### Īpašnieki

| Personas kods / reģ. nr. | Vārds, uzvārds / Nosaukums | Domājamās daļas | Personas statuss | Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz. | Adrese                       |
|--------------------------|----------------------------|-----------------|------------------|------------------------------------|------------------------------|
| 90000014724              | Finanšu ministrija         | 1/5             | valsts           | 68010060217                        | Smilšu iela 1, Rīga, LV-1050 |
|                          |                            | 4/5             | fiziska persona  | 68010060217                        | -                            |

#### Zemesgrāmata

| Nosaukums                    | Lēmuma datums | Lēmuma pamatojums |
|------------------------------|---------------|-------------------|
| Ludzas pilsētas zemesgrāmata | 03.02.2026    | -                 |
| Ludzas pilsētas zemesgrāmata | 19.03.2007    | -                 |
| Ludzas pilsētas zemesgrāmata | 23.09.2005    | -                 |

#### Dokumenti

| Dokumenta veids   | Izdošanas datums | Izdošanas nr. | Izdevējstāde                             |
|---|------------------|---------------|--|
| Instrukcija par kārtību kādā Tieslietu ministrija-valsts vienotās datorizētās zemesgrāmatas turētājs paziņo informāciju Valsts zemes dienestam un pašvaldībām | 24.09.2005       | 1-2/1         | Latvijas Republikas Tieslietu ministrija |
| Uzziņa valsts un pašvaldības īpašuma reģistrēšanai  | 15.08.2005       | 38-02-4/9516  | LR Finanšu ministrija                    |
| Lēmums par zemes piešķiršanu lietošanā  | 16.09.2002       | 12            | pilsētas dome                            |
| Zemes robežu plāns mērogā 1:500   | 11.10.2001       | -             | LR VZD Latgales reģionālā nodaļa         |

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