



Atskaite
par nekustamā īpašuma – zemes vienības un apbūves
Raiņa ielā 40, Zilupē, Ludzas novads
novērtējumu



Pasūtītājs:

VAS „Valsts nekustamie īpašumi”

Novērtēšanas datums:

2026.gada 20.marts

2026.gada 20.martā
Reģ. Nr. K – 26/30

VAS „Valsts nekustamie īpašumi”

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

SLĒDZIENS

**par nekustamā īpašuma - zemes vienības un apbūves
Raina ielā 40, Zilupē, Ludzas novads tirgus vērtību**

Cienītās dāmas, godātie kungi!

Saskaņā ar darba uzdevumu sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs Juris Guntis Vjakse ir veicis nekustamā īpašuma- *zemes vienības un apbūves Raina ielā 40, Zilupē, Ludzas novads* (turpmāk tekstā OBJEKTS) novērtējumu, nosakot tā *tirgus vērtību* atbilstoši situācijai īpašumā vērtēšanas datumā.

Atskaitē ar jēdzienu „OBJEKTS” tiek saprasts Latgales rajona tiesas Zilupes pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000049077 nostiprināts Latvijas valstij, Latvijas Republikas Finanšu ministrijas, nodokļu maksātāja kods 90000014724, personā, piederošs nekustamais īpašums ar kadastra numuru 6817 003 0239, kas sastāv no:

- **zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 6817 003 0239, 73094 m² platībā;**
- **caurlaides ēkas ar kadastra apzīmējumu 6817 003 0239 001;**
- **mācību korpusa Nr.3 ar kadastra apzīmējumu 6817 003 0239 002;**
- **mācību korpusa Nr.2 ar kadastra apzīmējumu 6817 003 0239 003;**
- **noliktavas ar kadastra apzīmējumu 6817 003 0239 004;**
- **garāžas ar kadastra apzīmējumu 6817 003 0239 005;**
- **mācību korpusa Nr.4 ar kadastra apzīmējumu 6817 003 0239 006;**
- **mehāniskās darbnīcas ar kadastra apzīmējumu 6817 003 0239 007;**
- **noliktavas (angāra) ar kadastra apzīmējumu 6817 003 0239 010;**
- **noliktavas (angāra) ar kadastra apzīmējumu 6817 003 0239 011;**
- **kokapstrādes darbnīcas ar kadastra apzīmējumu 6817 003 0239 013.**

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) un ienākumu pieejas*.

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

Pēc veiktā novērtējuma 2026.gada 20.martā
visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir

EUR 77 100

(septiņdesmit septiņi tūkstoši viens simts euro), t.sk.,

zemes vērtība ir EUR 23 800 (divdesmit trīs tūkstoši astoņi simti euro),

apbūves vērtība ir EUR 53 300 (piecdesmit trīs tūkstoši trīs simti euro).

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

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

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

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

SIA „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

GALVENĀ INFORMĀCIJA.....	5
VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS	6
VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FUNKCIONĀLAIS ZONĒJUMS	7
VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS	8
VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS	15
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS ANALĪZE	19
LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS	19
OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI	20
VĒRTĒJUMĀ IZDARĪTIE PIENĒMUMI UN ATRUNAS	20
VĒRTĒŠANAS METODIKA	20
VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE.....	22
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS	23
SECINĀJUMI	40
ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS	40
PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI.....	41

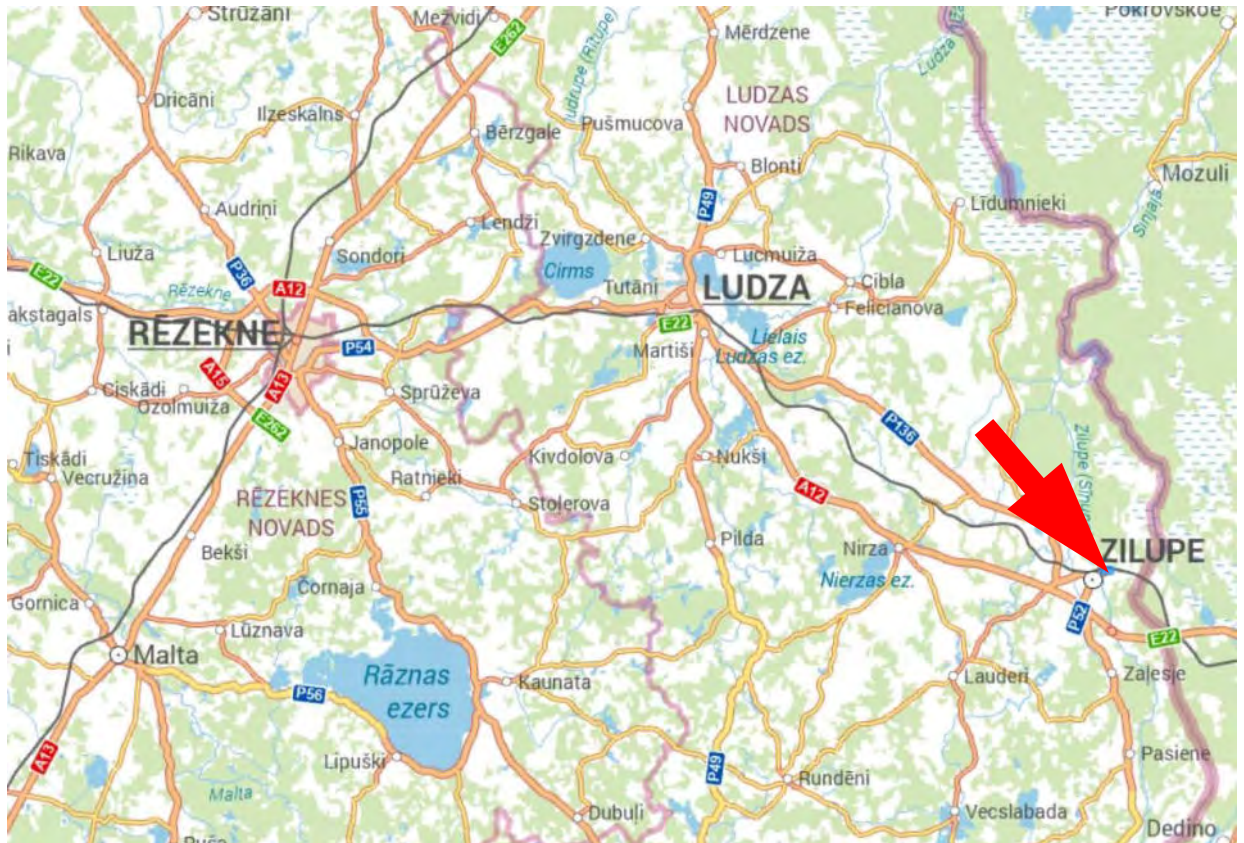
PIELIKUMI (kopijas):

1. pielikums – zemesgrāmatu nodalījuma noraksts;
2. pielikums – zemes robežu plāns;
3. pielikums – ēku/būvju tehniskās inventarizācijas lietas;
4. pielikums – ēkas (būves) vizuālās apsekošanas atzinums;
5. pielikums – informatīvā izdruka no VZD Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem;
6. pielikums – kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanai;
7. pielikums – nekustamo īpašumu vērtētāja profesionālās kvalifikācijas sertifikāts;
8. pielikums – komersanta reģistrācijas apliecība.

GALVENĀ INFORMĀCIJA

Vērtējamā OBJEKTA sastāvs	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 6817 003 0239) un 10 (desmit) nedzīvojamās ēkas (kadastra apzīmējumi 6817 003 0239 001, 6817 003 0239 002, 6817 003 0239 003, 6817 003 0239 004, 6817 003 0239 005, 6817 003 0239 006, 6817 003 0239 007, 6817 003 0239 010, 6817 003 0239 011, 6817 003 0239 013).
Adrese	Raiņa iela 40, Zilupe, Ludzas novads
Vērtējuma pasūtītājs	VAS „Valsts nekustamie īpašumi”
Vērtējuma mērķis un uzdevums	Tirgus vērtības noteikšana atsavināšanas vajadzībām.
Zemesgrāmatu nodalījums	Zilupes pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr.100000049077.
Kadastra numurs	6817 003 0239
Īpašumtiesības, īpašumtiesību pamats	Uz Ministru kabineta 2023.gada 19.septembra rīkojuma Nr.606 “Par valsts nekustamo īpašumu Ludzas novadā nodošanu Finanšu ministrijas valdījumā un pārdošanu” pamata īpašuma tiesības nostiprinātas Latvijas valstij, Latvijas Republikas Finanšu ministrijas, nodokļu maksātāja kods 90000014724, personā.
Aprūtinājumi	<i>Zemesgrāmatu nodalījumā reģistrētie apgrūtinājumi ir dzēsti.</i> <i>VZD Kadastra datus reģistrētie zemes vienības apgrūtinājumi:</i> - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu transformatoru apakšstaciju- 0,0227 ha; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap navigācijas tehnisko līdzekli, kas paredzēts valsts aizsardzības vajadzībām- 7,3094 ha; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem- 0,007 ha; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju- 0,0198 ha; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap pazemes elektronisko sakaru tīklu kabeļu kanalizācijas aku un optisko kabeļu uznavu gruntī- 0,0005 ha; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju- 0,0666 ha; - pierobeža- 7,3094 ha. Apgrūtinājumu reģistrācijas datums: 01.02.2025. <i>Noteiktie apgrūtinājumi ierobežo, bet būtiski nepasliktina OBJEKTA izmantošanas iespējas.</i>
Nomas līgumi	Nav informācijas.
Pašreizējā izmantošana	Vērtēšanas brīdī īpašums ekonomiski pamatoti izmantots netiek.
OBJEKTA apsekotājs	Juris Guntis Vjakse
Objekta apsekošanas datums	2026.gada 20.marts
OBJEKTA atskaites formēšanas/ vērtēšanas datums	2026.gada 20.marts

VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĒTOJUMS



Avots: Jāņa Sēta (2026). BalticMaps. <https://balticmaps.eu/>



Avots: Jāņa Sēta (2026). BalticMaps. <https://balticmaps.eu/>



Avots: Valsts zemes dienests (2026). Kadastrs.lv <https://www.kadastrs.lv>

VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FUNKCIONĀLAIS ZONĒJUMS



Avots: <https://www.ludzasnovads.lv/lv/zilupes-novada-teritorijas-planojums-2013-2025gamam>

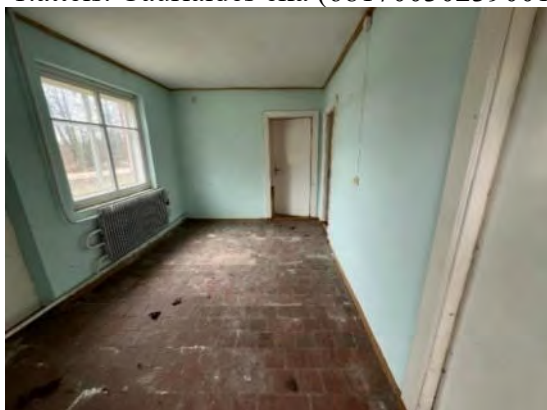
VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS



1.attēls. Caurlaides ēka (68170030239001)



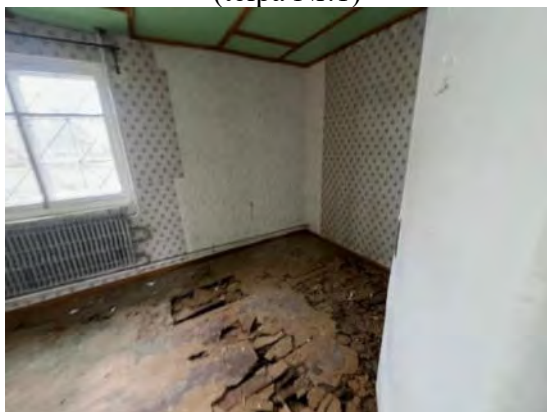
2.attēls. Caurlaides ēka (68170030239001)



3.attēls. Caurlaides ēkas iekštelpas
(telpa Nr.1)



4.attēls. Caurlaides ēkas iekštelpas
(grīdas bojājumi telpā Nr.5)



5.attēls. Caurlaides ēkas iekštelpas
(grīdas bojājumi telpā Nr.5)



6.attēls. Caurlaides ēkas iekštelpas
(klase 2.stāvā)



7., 8.attēls. Mācību korpuss Nr.3 (68170030239002)



9., 10.attēls. Mācību korpusa Nr.3 iekštelpas



11., 12.attēls. Mācību korpusa Nr.3 iekštelpas



13., 14.attēls. Mācību korpusa Nr.3 iekštelpas



15., 16.attēls. Mācību korpusa Nr.3 iekštelpas



17., 18.attēls. Mācību korpusa Nr.3 iekštelpas



19., 20.attēls. Mācību korpuss Nr.2 (68170030239003)



21., 22.attēls. Mācību korpusa Nr.2 iekštelpas (noliktava)



23., 24.attēls. Mācību korpusa Nr.2 iekštelpas (kombainu klase)



25., 26.attēls. Mācību korpusa Nr.2 iekštelpas (klase)



27.attēls. Mācību korpusa Nr.2 iekštelpas (traktoru laboratorija)



28.attēls. Mācību korpusa Nr.2 iekštelpas (lopkopības klase)



29., 30.attēls. Noliktava (68170030239004)



31., 32.attēls. Noliktavas iekštelpas



33.attēls. Noliktavas iekštelpas



34.attēls. Garāža (68170030239005)



35.attēls. Garāža (68170030239005)



36.attēls. Garāžas iekštelpas



37., 38.attēls. Garāžas iekštelpas



39., 40.attēls. Mācību korpuss Nr.4 (68170030239006)



41.attēls. Mācību korpusa Nr.4 iekštelpas



42.attēls. Mehāniskā darbnīca
(68170030239007)



43.attēls. Mehāniskā darbnīca
(68170030239007)



44.attēls. Mehāniskās darbnīcas iekštelpas



45.attēls. Noliktava (68170030239010)



46.attēls. Noliktavas iekštelpas



47., 48.attēls. Noliktava (68170030239011)





49., 50.attēls. Metināšanas darbnīca, tualete (nav reģistrētas zemesgrāmatā un Kadastra datos)



51., 52.attēls. Zemesgrāmatā un Kadastra datos neregistrētas ēkas uz zemes vienības



53.attēls. Apbūves drupas un konstrukciju atliekas zemes vienībā

54.attēls. Ar kokiem/ krūmiem aizaugusi teritorija zemes vienībā

VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

OBJEKTA fiskālā kadastrālā vērtība uz 23.12.2025	52 361 EUR.
OBJEKTA universālā kadastrālā vērtība uz 01.01.2025	78 018 EUR.
ESG faktoru analīze	<p>ESG faktoru ietekme uz tirgus vērtību ir zema/minimāla:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ēkām nav izstrādāts energosertifikāts (<i>Avots: Būvniecības valsts kontroles birojs (2026). Būvniecības informācijas sistēma. Ēku energosertifikātu reģistrs. https://bis.gov.lv/bisp/lv/epc_documents, sk. 20.03.2026.</i>);  <ul style="list-style-type: none"> • Plūdu riska scenāriji 1/10 gados: nē; • Plūdu riska scenāriji 1/100 gados: nē (<i>Avots: Latvijas vides, ģeoloģijas un metodoloģijas centrs (2026). Latvijas plūdu riska un plūdu draudu kartes. https://videscentrs.lv/gmc.lv/iebuve/pludu-riska-informācijas-sistēma, sk. 06.10.2026.</i>); • karstuma viļņu risks – mazs; • vētras risks – mazs; • īpaši smagi nokrišņu risks – mazs.
Zemes vienības raksturojums	<p>Kadastra apzīmējums 6817 003 0239. Zemes vienības platība- 73094 m². Zemes vienības reljefs- līdzens, konfigurācija- neregulāra daudzstūra forma. Zemes lietošanas veids- 100% zeme zem ēkām. Zemes lietošanas mērķis (NĪLM)- izglītības un zinātnes iestāžu apbūve, kods 0901. Zemes vienība ir iežogota, apbūvei pieguļošai teritorijai īpaši uzlabojumi nav veikti.</p>
Funkcionālais zonējums	Atbilstoši bijušā Zilupes novada teritorijas plānojuma 2013.-2025.gadam Zilupes pilsētas teritorijas plānotās (atļautās) izmantošanas karti zemes vienība atrodas <i>publiskās apbūves teritorijā (P)</i> .
Apbūves raksturojums	
<p>Caurlaides ēka (kadastra apzīmējums 6817 003 0239 001): Konstruktīvie elementi: pamati- dzelzsbetona saliekamie; ārsienas- ķieģeļu mūris; pārsegumi- dzelzsbetona paneļi; jumta nesošā konstrukcija- koka sijas, koka dēļi; jumta segums- azbestcements loksnes. Konstruktīvie elementi atrodas vidējā stāvoklī. Ēkas uzbūvēšanas gads- 1985. Ēkai ir divi virszemes stāvi. Kopējā ēkas platība- 88,3 m². Telpu eksplīkācija- 6 iekštelpas.</p>	

Telpu augstumi: 1.stāvā- 2,40 m; 2.stāvā- 2,60 m.

Iekštelpu plānojums atbilst stāvu plānu shēmām tehniskās inventarizācijas lietā.

Iekšējā apdare ēkā ir vienkārša, nolietajusies: *grīda*- keramiskās flīzes, prespapīrs (telpā Nr.5 vērojami grīdas seguma bojājumi); *sienas*- apmetums/ krāsojums vai tapetes; *griesti*- apmetums/ krāsojums vai krāsotas plātnes iestiprinātas koka karkasā; *logi*- koka rāmji ar vienkāršo stiklojumu; *durvis*- koka.

Inženierkomunikācijas/ labiekārtojums: elektroapgāde, centralizēta aukstā ūdens apgāde un kanalizācija; ēkā ir saglabājušies centrālās apkures sistēmas elementi (apkures sistēma nav darba kārtībā).

Mācību korpus Nr.3 (kadastra apzīmējums 6817 003 0239 002):

Konstruktīvie elementi: pamati- lentveida betons; ārsienas- ķieģeļu mūris; pārsegumi koka sijas, koka dēļi; jumta segums- azbestcements loksnes.

Konstruktīvie elementi atrodas vidējā/ apmierinošā stāvoklī.

Ēkas uzbūvēšanas gads- nav informācijas.

Atbilstoši inventarizācijas lietai ēkas kopējā platība ir 655 m², savukārt, VZD Kadastra datos norādītā ēkas platība ir 740 m². Atšķirība radusies tādēļ, ka telpai Nr.14 (pieliekamajam) VZD Kadastra datos 5,6 m² vietā kļūdaini uzrādīti 90,6 m². Šī vērtējuma ietvaros par pamatu aprēķiniem tiek izmantota inventarizācijas lietā norādītā ēkas kopējā platība.

Telpu eksplikācija- 22 iekštelpas.

Telpu augstums- 3,20 m.

Iekštelpu plānojums atbilst stāva plāna shēmai tehniskās inventarizācijas lietā.

Iekšējā apdare ēkā ir vienkārša, nolietajusies: *grīda*- betons, prespapīrs vai linolejs; *sienas*- apmetums/ krāsojums vai tapetes; *griesti*- apmetums/ krāsojums vai krāsotas plātnes iestiprinātas koka karkasā; *logi*- pakešlogi PVC rāmjos; *vārti/ durvis*- koka.

Inženierkomunikācijas/ labiekārtojums: elektroapgāde, centralizēta aukstā ūdens apgāde un kanalizācija; ēkā ir saglabājušies centrālās apkures sistēmas elementi (apkures sistēma nav darba kārtībā).

Mācību korpus Nr.2 (kadastra apzīmējums 6817 003 0239 003):

Konstruktīvie elementi: pamati- lentveida betons; ārsienas- ķieģeļu mūris; pārsegumi- koka sijas, koka dēļi; jumta segums- azbestcements loksnes.

Konstruktīvie elementi atrodas vidējā/ apmierinošā stāvoklī.

Ēkas uzbūvēšanas gads- nav informācijas.

Atbilstoši inventarizācijas lietai ēkas kopējā platība ir 617,7 m², savukārt, VZD Kadastra datos norādītā ēkas platība ir 617,6 m². Atšķirība radusies tādēļ, ka telpai Nr.6 VZD Kadastra datos 109,1 m² vietā uzrādīti 109 m². Šī vērtējuma ietvaros par pamatu aprēķiniem tiek izmantota inventarizācijas lietā norādītā ēkas kopējā platība.

Telpu eksplikācija- ēkā ir 9 iekštelpas.

Telpu augstums- 3,20 m.

Iekštelpu plānojums atbilst stāva plāna shēmai tehniskās inventarizācijas lietā.

Iekšējā apdare ēkā ir vienkārša, nolietajusies: *grīda*- betons, prespapīrs vai linolejs; *sienas*- apmetums/ krāsojums vai tapetes; *griesti*- koka dēlīšu apdare vai krāsotas plātnes iestiprinātas koka karkasā; *logi*- telpai Nr.1 (noliktavai)- koka rāmji ar vienkāršo stiklojumu, pārējām telpām- pakešlogi PVC rāmjos; *vārti/ durvis*- koka.

Inženierkomunikācijas/ labiekārtojums: elektroapgāde, centralizēta aukstā ūdens apgāde un kanalizācija; ēkā ir saglabājušies centrālās apkures sistēmas elementi (apkures sistēma nav darba kārtībā).

Noliktava (kadastra apzīmējums 6817 003 0239 004):

Konstruktīvie elementi: pamati- lentveida betons; ārsienas- ķieģeļu mūris; pārsegumi- koka sijas, koka dēļi; jumta segums- azbestcements loksnes.

Konstruktīvie elementi atrodas apmierinošā/ daļēji apmierinošā stāvoklī.

Ēkas uzbūvēšanas gads- 1963.

Kopējā ēkas platība- 443,6 m².

Telpu eksplikācija- 4 iekštelpas.

Iekštelpu plānojums atbilst stāva plāna shēmai tehniskās inventarizācijas lietā.

Iekšējā apdare ēkā nav veikta, *logi*- koka rāmji ar vienkāršo stiklojumu; *vārti/ durvis*- koka.

Inženierkomunikācijas/ labiekārtojums- elektroapgāde.

Garāža (kadastra apzīmējums 6817 003 0239 005):

Konstruktīvie elementi: pamati- dzelzsbetona bloki; ārsienas- ķieģeļu mūris; pārsegumi- dzelzsbetona paneļi; jumta nesošā konstrukcija- koka sijas, koka dēļi; jumta segums- azbestcements loksnes.

Konstruktīvie elementi atrodas vidējā stāvoklī.

Ēkas uzbūvēšanas gads- nav informācijas.

Kopējā ēkas platība- 356,7 m².

Telpu eksplikācija- 8 iekštelpas (garāžas).

Telpu augstums- 3,50 m.

Iekštelpu plānojums atbilst stāva plāna shēmai tehniskās inventarizācijas lietā.

Iekšējā apdare ēkā nav veikta, *grīda*- betons (grīdā ierīkotas remontbedres), *vārti/ durvis*- koka.

Inženierkomunikācijas/ labiekārtojums- elektroapgāde.

Mācību korpuss Nr.4 (kadastra apzīmējums 6817 003 0239 006):

Konstruktīvie elementi: pamati- lentveida betons; ārsienas- ķieģeļu mūris; pārsegumi- koka sijas, koka dēļi; jumta segums- azbestcements loksnes.

Konstruktīvie elementi atrodas vidējā/ apmierinošā stāvoklī.

Ēkas uzbūvēšanas gads- nav informācijas.

Kopējā ēkas platība- 413,9 m².

Telpu eksplikācija- ēkā ir 9 iekštelpas.

Telpu augstums- 3,60 m.

Iekšējā apdare ēkā ir vienkārša, nolietojusies: *grīda*- betons, koka dēļi; *sienas, griesti*- apmetums/ krāsojums; *logi*- koka rāmji ar vienkāršo stiklojumu; *vārti/ durvis*- koka.

Inženierkomunikācijas/ labiekārtojums: elektroapgāde; ēkā ir saglabājušies centrālās apkures sistēmas elementi (apkures sistēma nav darba kārtībā).

Mehāniskā darbnīca (kadastra apzīmējums 6817 003 0239 007):

Konstruktīvie elementi: pamati- lentveida betons; ārsienas- ķieģeļu mūris; pārsegumi- koka sijas, koka dēļi; jumta segums- azbestcements loksnes.

Konstruktīvie elementi atrodas vidējā/ apmierinošā stāvoklī.

Ēkas uzbūvēšanas gads- nav informācijas.

Kopējā ēkas platība- 365,7 m².

Telpu eksplikācija- ēkā ir 3 iekštelpas.

Telpu augstums- 3,30 m.

Iekšējā apdare ēkā ir vienkārša, nolietojusies: *grīda*- betons, koka dēļi; *sienas, griesti*- apmetums/ krāsojums; *logi*- koka rāmji ar vienkāršo stiklojumu; *vārti/ durvis*- koka.

Inženierkomunikācijas/ labiekārtojums: elektroapgāde; ēkā ir saglabājušies centrālās apkures sistēmas elementi (apkures sistēma nav darba kārtībā).

Noliktava (angārs, kadastra apzīmējums 6817 003 0239 010):

Konstruktīvie elementi: pamati- lentveida betons; nesošā konstrukcija- metāla karkass (arkveida); ārsienas, jumts- metāla loksnes (vērojami lokāli jumta bojājumi).

Konstruktīvie elementi atrodas apmierinošā stāvoklī.

Ēkas uzbūvēšanas gads- 1961.

Kopējā ēkas platība- 450,0 m².

Ēku veido viena iekštelpa.

Iekšējā apdare ēkā nav veikta; *grīda*- betons, *logi*- bezrāmja plastmasas, *vārti/ durvis*- bīdāmie, metāla.

Inženierkomunikācijas/ labiekārtojums- elektroapgāde.

Noliktava (angārs, kadastra apzīmējums 6817 003 0239 011):

Konstruktīvie elementi: pamati- lentveida betons; nesošā konstrukcija- metāla karkass (arkveida); ārsienas, jumts- metāla loksnes.

Konstruktīvie elementi atrodas apmierinošā/ daļēji apmierinošā stāvoklī.

Ēkas uzbūvēšanas gads- 1961.

Kopējā ēkas platība- 450,0 m².

Ēku veido viena iekštelpa.

Iekšējā apdare ēkā nav veikta; *grīda*- betons, *logi*- bezrāmja plastmasas, *vārti/ durvis*- bīdāmie, metāla.

Inženierkomunikācijas/ labiekārtojums- elektroapgāde.

Noliktavas (angāra, kadastra apzīmējums 6817 003 0239 011) vizuālās apsekošanas atzinums:

Pamatojoties uz VAS “Valsts nekustamie īpašumi” uzdevumu veikt ēkas vizuālo apsekošanu 2023. gada 4. un 5. oktobrī sertificēti būvinženieri Ralfs Cīrulis, sert. Nr. 5-03635 un Dāvis Barbars, sert. Nr. 5-03640; 20-7822 veikuši ēkas vizuālo apsekošanu, par ko 2023. gada 19. oktobrī ir sastādīts atzinums.

Apsekošanā konstatēts:

- 1) apsekotās ēkas pamatu konstrukcijas kopumā ir apmierinošā stāvoklī;
- 2) nesošā karkasa konstrukcijām bojāts pretkorozijas pārklājums, skrūvētie savienojumi nenodrošina standarta LVS EN 1090-2 “Tērauda konstrukciju un alumīnija konstrukciju izgatavošana. 2.daļa: Tehniskās prasības tērauda konstrukcijām” prasības – skrūvju komplektiem konstatēta būtiska

<p>korozija, savienojumos izmantoti vispārceltnieciskie skrūvju komplekti, savienojumos konstatētas caurejošas spraugas, arkas segmentu savienojošo lokšņu izklaušanās;</p> <p>3) skārda apšuvums vietām nolietojies un nenodrošina hermētiskumu;</p> <p>4) netiek nodrošināta efektīva nokrišņu novadīšana no ēkas pamatiem;</p> <p>5) konstatētas patvaļīgas būvniecības pazīmes – ēkas ziemeļu fasādes pusē izbūvēta piebūve;</p> <p>6) ēkas iekšējā apdare ir tehniski nolietojusies un neatbilst sanitārajām normām;</p> <p>7) ailu elementi ir sliktā stāvoklī, nolietojusies;</p> <p>8) ēkā ir tikai elektroinstalācija, kas ir nolietojusies.</p> <p>Secinājumi/ ieteikumi:</p> <p>1) ņemot vērā konstatētos karkasa bojājumus ēka ir avārijas stāvoklī un bez kompleksas atjaunošanas nav ekspluatējama tai paredzētajā veidā;</p> <p>2) lai ēku varētu pilnvērtīgi ekspluatēt, nepieciešams būvniecības normatīvo aktu noteiktajā kārtībā izstrādāt būvniecības ieceri pilnai ēkas atjaunošanai un veikt attiecīgos būvdarbus.</p> <p>Kokapstrādes darbnīca (kadastra apzīmējums 6817 003 0239 013):</p> <p>Konstruktīvie elementi: pamati- lentveida betons; ārsienas- koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi; pārsegumi- koka sijas, koka dēļi; jumta segums- azbestcements loksnes.</p> <p>Konstruktīvie elementi atrodas apmierinošā stāvoklī.</p> <p>Ēkas uzbūvēšanas gads- nav informācijas.</p> <p>Kopējā ēkas platība- 88,5 m².</p> <p>Telpu eksplikācija- 2 iekštelpas.</p> <p>Iekštelpu plānojums atbilst stāva plāna shēmai tehniskās inventarizācijas lietā.</p> <p>Iekšējā apdare ēkā nav veikta, <i>logi</i>- koka rāmji ar vienkāršo stiklojumu; <i>vārti/ durvis</i>- koka.</p> <p>Inženierkomunikācijas/ labiekārtojums- elektroapgāde.</p>	
Apkārtne, piekļuve	<p>OBJEKTS atrodas Ludzas novada Zilupes pilsētā, izvietots pilsētas nomalē, kvartālā, ko veido Raiņa iela, dzelzceļa līnija un pilsētas administratīvā robeža. Zilupe ir vistālāk uz austrumiem esošā Latvijas pilsēta, kas atrodas tikai 3 km attālumā no robežas ar Krieviju. Pilsētu šķērso dzelzceļa līnija Rēzekne II-Zilupe un autoceļš P52 (Zilupe-Šķaune-Ezernieki). Attālums līdz Rīgai pa autoceļu ir 302 km (pa dzelzceļu- 280 km), līdz novada centram (Ludzas pilsētai)- 35 km.</p> <p>Zilupē atrodas Zilupes pilsētas un Zaļesjes pagasta apvienības pārvalde, PII, vidusskola, Mūzikas un mākslas skola, kultūras nams, bibliotēka, veselības un sociālās aprūpes centrs, aptieka, vairāki veikali, dzelzceļa stacija.</p>
Piezīmes	<p>Zemes vienībā atrodas vairākas zemesgrāmatā un VZD Kadastra datos neregistrētas ēkas- metināšanas darbnīca, tualete, sarga mājiņa, koka šķūņi. Zemes vienībā atrodas iežogota degradēta teritorija, kurā redzami dažādi betona elementi un konstrukciju atliekas, kā arī neliela, nolietota ķieģeļu mūra ēka.</p>

VĒRTĪBAS DEFINĪCIJA

Ar jēdzienu “tirgus vērtība” atbilstoši Latvijas standartam „Īpašumu vērtēšana” (LVS 401:2013) tiek saprasts sekojošais: „*tirgus vērtība*” - aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiedšanas.

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS ANALĪZE

Pēc 2008.gada finanšu krīzes līdz 2022.gadam īpašumu darījumu cenas un īres/nomas maksas visu laiku bija tikai augušas, šim pieaugumam tikai reizēm bremsējoties, piemēram, pandēmijas “pirmā viļņa” laikā. Pēdējo gadu laikā novēroto straujo dzīvojamo īpašumu cenu kāpumu daļēji ir apturējusi ģeopolitiskā situācija, savukārt, energoresursu cenu pieaugums ir mainījis īpašumu izvēles kritērijus, priekšplānā izvirzot kompaktas platības un augstu energoefektivitāti, liekot vēl vairāk izjust šādu īpašumu trūkumu.

Šobrīd īpašumu cenu pieaugums ir apstājies. Visvairāk to ietekmējis kredītu procentu likmju kāpums, kas nozīmē dārgākus kredītmaksājumus. Iepriekš minēto apstākļu dēļ, kā arī ģeopolitiskās situācijas ietekmē neziņa par nākotni liek pārdomāt pirkumus, nesteigties ar investīcijām. Inflācijas un pirkospējas ietekmē pieprasījums ir samazinājies. Prognozējams, ka pašreizējās energoresursu cenas to tādu arī uzturēs. Tirgū dominē vēlme atbrīvoties no energoneefektīviem īpašumiem. NĪ tirgus attīstības prognozes pašlaik izteikt ir diezgan grūti, tomēr skaidrs, ka tirgus diezgan būtiski mainīsies - sākot ar pārdomātākiem nomas līgumu nosacījumiem un beidzot ar būtiskiem ieguldījumiem ēku energoefektivitātes paaugstināšanā.

Apkopojot aktuālos līdzīga rakstura ēku/telpu nomas piedāvājumus novadā, secināms, ka darbnīcu/ noliktavu nomas maksas svārstās no 0,35 līdz 0,50 EUR/m². Nomas maksu līmenis ir atbilstošs telpu kvalitātei. Nomas maksa ir atkarīga no vairākiem faktoriem – atrašanās vietas, ēkas/telpu tehniskā stāvokļa, nodrošinājuma ar inženierkomunikācijām, palīgtelpu īpatsvara, u.tml. Nereti par zemu nomas maksu iespējams nomāt telpas, kurās vēl nepieciešams veikt ieguldījumus. Lētākā nomas maksu līmenī (līdz 0,35 EUR/m²) ir telpas, kuras ir būtiski sliktākā tehniskā stāvoklī. Nereti šādām telpām ir neliela platība un slikts plānojums. Savukārt, lielas platības nomas objektos šajā nomas maksu līmenī parasti nepieciešami papildus ieguldījumi (logi, durvis, inženierkomunikāciju pieslēgumi), telpu uzturēšana prasa lielus līdzekļus, ir lieli siltuma zudumi. Apzinot līdzīgu īpašumu darījuma cenas, vērtētājs secina, ka tās svārstās robežās no 25 līdz 50 EUR/m².

LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

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

Labākās un efektīvākās izmantošanas noteikšana ietver šādus apsvērumus:

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

Analizējot nekustamo īpašumu tirgus situāciju un OBJEKTA raksturu, vērtētājs secina, ka labākais un efektīvākais OBJEKTA izmantošanas veids ir:

- apbūvei- darbnīcu/ garāžu/ noliktavu telpas;
- zemei zem apbūves- apbūves uzturēšanai funkcionāli nepieciešamā zeme;
- no apbūves brīvajai zemei- ražošanas apbūves zeme vai zeme izmantošanai lauksaimniecībā.

OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI

Pozitīvie tirgus vērtību ietekmējošie faktori:

- īpašums atrodas pierobežā, Ludzas novada Zilupes pilsētas nomalē;
- OBJEKTA sastāvā ietilpst funkcionāli nepieciešamā zeme, daļa no zemes vienības ir brīva no apbūves;
- labas piebraukšanas iespējas autotransportam;
- visas ēkas ir nodrošinātas ar pieslēgumu elektroapgādes tīkliem;
- caurlaides ēka, mācību korpusi Nr.2, Nr.3 ir nodrošināti ar pieslēgumu centralizētiem ūdensapgādes un kanalizācijas tīkliem.

Negatīvie tirgus vērtību ietekmējošie faktori:

- ēkām nav apkures;
- atrašanās vietas, platības un plānojuma dēļ paredzamas grūtības ēkas ekonomiski pamatoti un efektīvi noslogot.

VĒRTĒJUMĀ IZDARĪTIE PIENĒMUMI UN ATRUNAS

Vērtējuma aprēķini tiek veikti pieņemot sekojošas atrunas:

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

VĒRTĒŠANAS METODIKA

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

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

(1) Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums. Šīs pieejas pirmais solis ir darījumu ar identiskiem vai līdzīgiem aktīviem, kas nesen ir notikuši tirgū, cenu izvērtēšana. Ja pēdējā laikā ir notikuši tikai daži darījumi, var būt lietderīgi izvērtēt identisku vai līdzīgu aktīvu, kas ir paredzēti vai tiek piedāvāti pārdošanai, cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta. Tāpat var būt nepieciešams koriģēt informāciju par citu darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkuras faktisko darījuma apstākļu un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām. Vērtējamam aktīvam un citos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi.

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

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

Tirgus vērtību nosaka zemākā cena, par kuru būtu iespējams iegādāties labāko alternatīvu, kas var būt līdzīga vai identiska konkrētajai precei vai pakalpojumam. Lai aprēķinātu vērtējamā objekta tirgus vērtību, konkrētā īpašuma raksturojošos parametrus salīdzina ar līdzīgiem, pēc kvalitātes un izmantošanas veida, objektu parametriem, veicot salīdzināmo objektu cenu korekcijas, atbilstoši konstatētajām cenu ietekmējošām parametru atšķirībām. Korekcijas faktori un to lielums parasti balstās uz konkrētā nekustamā īpašuma segmenta ilgtermiņa tirgus izpēti un tirgus vērtību ietekmējošo faktoru izpēti. Būtiskākie aprēķinu gaitā pielietotie faktori - īpašuma tiesību, darījuma (pārdošanas) nosacījumu, finansēšanas nosacījumu, tirgus (darījuma laika) apstākļu faktors, atrašanās vietas, objekta fiziskā raksturojuma (platība, tehniskā stāvokļa, kvalitātes, labiekārtošanas, 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 atņemtas 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 izvēlētajās vērtības bāzes, var būt nepieciešamas alternatīvā aktīva izmaksu korekcijas.

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

Vērtības zudumi jeb nolietojumi ir sekojoši:

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

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

VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE

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

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

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS

Paskaidrojošais raksts

Novērtējamā OBJEKTA vērtība tiek noteikta ievērtējot tā izmantošanas iespējas. Analizējot OBJEKTA sastāvu, vērtētājs secināja, ka, aprēķinot tirgus vērtību, ir lietderīgi to sadalīt trīs nosacītos apakšobjektos:

- divas noliktavas (angāri) ar funkcionāli nepieciešamo zemes daļu 1,0 ha;
- caurlaides ēka, mācību korpusi Nr.2, Nr.3, Nr.4, mehāniskā darbnīca, garāža, kokapstrādes darbnīca un noliktava ar funkcionāli nepieciešamo zemes daļu 2,7 ha;
- nosacīti nodalītā- no apbūves brīvā zeme 3,6094 ha,

un aprēķināt tirgus vērtības katram apakšobjektam atsevišķi, beigās tās summējot.

Pirmā un otrā apakšobjekta vērtība tiek noteikta izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) un ienākumu pieejas, savukārt, *trešā apakšobjekta* vērtība tiek noteikta izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju.

I. 1.apakšobjekta 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.

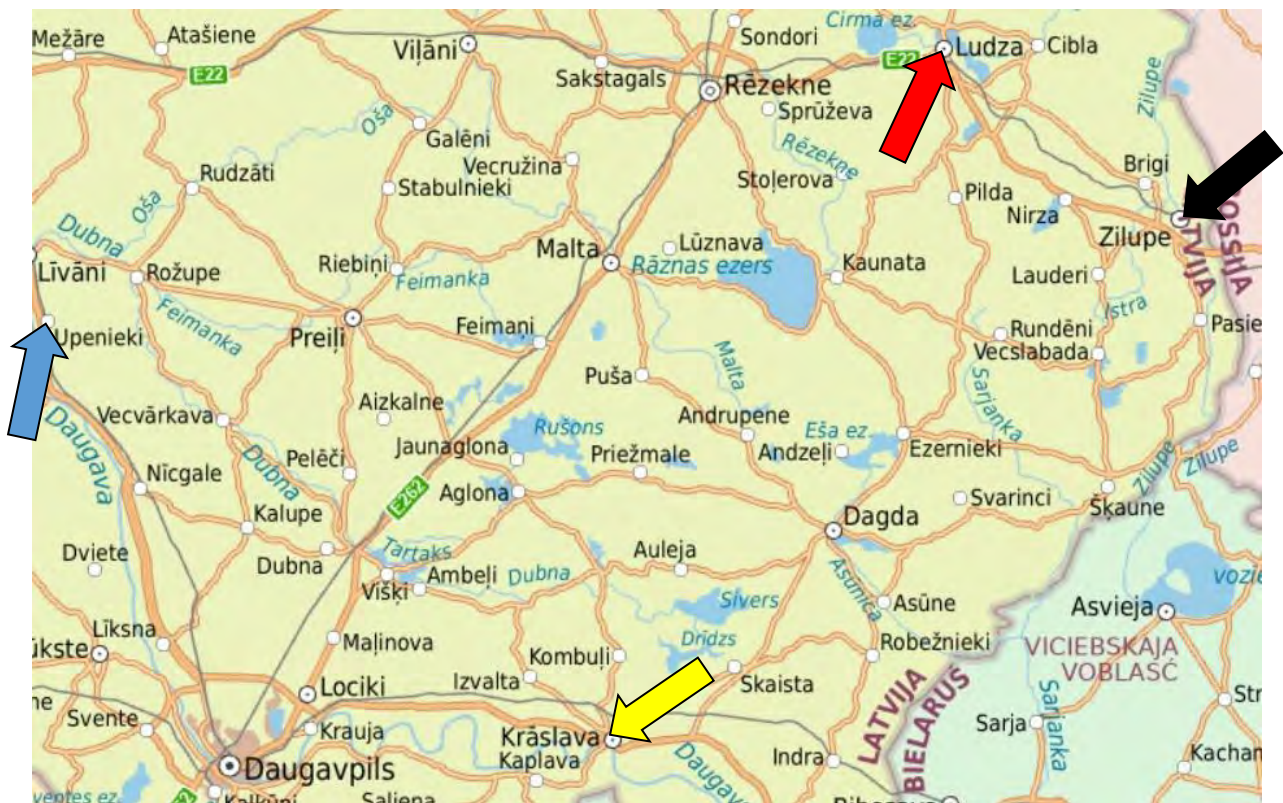
Būtiskākie aprēķinu gaitā pielietotie faktori ir ģeogrāfiskais novietojums, apbūves fiziskais stāvoklis, zemes un ēku platība, nodrošinājums ar inženierkomunikācijām, pašreizējais un labākais izmantošanas veids, īpašuma tiesības, kā arī pārdošanas laiks un pārdošanas nosacījumi. Ievērojot visu minēto, kā arī dažādus citus faktorus, kas ietekmē nekustamā īpašuma vērtību, eksperts izsecina visticamāko telpu cenu. Par salīdzināšanas pamatrādītāju ir pieņemta telpu kopējās platības 1 m² pārdošanas cena, kas tiek koriģēta, salīdzinot pārdotos īpašumus ar vērtējamo, ievērtējot telpu raksturu un izmantošanas iespējas.

Salīdzināmie kritēriji ir ņemti pēc profesionālo vērtētāju prakses metodiskajiem ieteikumiem, ņemot vērā būtiskākās atšķirības starp vērtējamo un salīdzināmajiem objektiem. Korekcijas koeficienti parāda katra faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtējamo īpašumu un salīdzināmajiem īpašumiem. Koeficients ir lielāks par 0% (jeb pozitīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena novērtējamais Objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārāks attiecībā pret salīdzināmajiem objektiem, kuru raksturojums ir sekojošs: +5% - nedaudz labāks; +5.....15% - labāks, +10.....25% - izteikti labāks. Koeficients ir mazāks par 0% (jeb negatīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena salīdzināmais objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārāks attiecībā pret novērtējamo Objektu, kuru raksturojums ir sekojošs: -5% - nedaudz sliktāks; -5.....15% - sliktāks, -10.....25% - izteikti sliktāks. Cenas un vērtības ir uzrādītas *euro*.





Salīdzināmie īpašumi:

<p>Objekts Nr.1:</p>  <p><i>Avots: Google (2026). Google Maps. https://www.google.com/maps</i></p>	<p>2022.gada jūnijā pārdots īpašums Latgales ielā 55F, Ludzā, kas sastāv no zemes vienības 0,2268 ha un noliktavas (angāra) 430,7 m² platībā. Ēkas uzbūvēšanas gads- 1989. Ēkas fiziskais stāvoklis kopumā vērtējams kā vidējs/ apmierinošs. Ēkas konstruktīvie elementi: pamati- lentveida betons; nesošā konstrukcija- metāla karkass (arkveida); ārsienas, jumts- metāla loksnes. Ēkai ir pieslēgums elektroapgādes tīkliem. Īpašums atrodas Ludzas pilsētas centra rajona nomalē, rūpnieciskās apbūves teritorijā. Pārdošanas cena- 12 000 EUR.</p>
<p>Objekts Nr.2:</p>  <p><i>Avots: Google (2026). Google Maps. https://www.google.com/maps</i></p>	<p>2023.gada augustā pārdots īpašums Aglonas ielā 25, Krāslavā, kas sastāv no zemes vienības 0,1244 ha un noliktavas (angāra) 410,8 m² platībā. Ēkas uzbūvēšanas gads- 1986. Ēkas fiziskais stāvoklis kopumā vērtējams kā vidējs. Ēkas konstruktīvie elementi: pamati- lentveida betons; nesošā konstrukcija- metāla karkass (arkveida); ārsienas, jumts- metāla loksnes. Ēkai ir pieslēgums elektroapgādes tīkliem. Īpašums atrodas Krāslavas pilsētas nomalē, rūpnieciskās apbūves teritorijā. Pārdošanas cena- 25 000 EUR.</p>
<p>Objekts Nr.3:</p>  <p><i>Avots: Google (2026). Google Maps. https://www.google.com/maps</i></p>	<p>2023.gada augustā pārdots īpašums Liepu ielā 3B, Upeniekos, Jersikas pagasts, Līvānu novads, kas sastāv no zemes vienības 0,8173 ha un apbūves: noliktavas (angāra) 425,2 m², dispečeru ēkas 60,1 m², nojumes 72,4 m² un sardzes ēkas 4,9 m². Ēku uzbūvēšanas gads- 1990. Ēku fiziskais stāvoklis kopumā vērtējams kā vidējs. Konstruktīvie elementi: noliktava (angārs): pamati- lentveida betons; nesošā konstrukcija- metāla karkass (arkveida); ārsienas, jumts- metāla loksnes; dispečeru ēka: pamati- dzelzsbetons/ betons; ārsienas- ķieģeļu mūris; pārsegumi- koka sijas, koka dēļi; jumts- azbestcements loksnes. Noliktavai (angāram) un dispečeru ēkai ir pieslēgums elektroapgādes tīkliem. Īpašums atrodas Upenieku ciemā, ~ 9 km attālumā no novada centra Līvāniem. Pārdošanas cena- 15 000 EUR.</p>

VĒRTĒJAMĀ UN SALĪDZINĀMO OBJEKTU ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS



Avots: Jāņa Sēta (2026). BalticMaps <https://balticmaps.eu/lv/>

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

Par pamatu aprēķiniem tiek ņemtas vērtējamo ēku platības. Lai maksimāli tuvinātu salīdzināmo objektu līdzību ar vērtējamo, vērtējumā tiek izdarītas korekcijas salīdzināmo objektu parametros, kuru kopsavilkums atspoguļojas tabulās (skat. 1. un 2.tabulu).

Analizējot pēc izmantošanas veida līdzīgu ēku 1 m² cenas un ņemot vērā vērtējamo ēku fizisko stāvokli var secināt, ka noliktavas (angāra, kadastra apzīmējums 6817 003 0239 010) 1m² tirgus vērtība ir 28,72 EUR, savukārt, noliktavas (angāra, kadastra apzīmējums 6817 003 0239 011) 1m² tirgus vērtība ir 20,66 EUR. Funkcionāli nepieciešamā zemes daļa (katrai ēkai 0,5 ha) ir ievērtēta 1 m² cenā.

1.apakšobjekta tirgus vērtības noteikšana ar tirgus (salīdzināmo) darījumu pieeju:

$$450,0 \text{ m}^2 \times 28,72 \text{ EUR/m}^2 + 450,0 \text{ m}^2 \times 20,66 \text{ EUR/m}^2 = 22\,221,0 \text{ EUR}, \sim \mathbf{22\,200 \text{ EUR}}, \text{ kur}$$

450,0 m² – noliktavas (angāra, kadastra apzīmējums 6817 003 0239 010) platība,

450,0 m² – noliktavas (angāra, kadastra apzīmējums 6817 003 0239 011) platība,

28,72 EUR/m² – noteiktā 1 m² vērtība noliktavai (angāram, kadastra apzīmējums 6817 003 0239 010);

20,66 EUR/m² – noteiktā 1 m² vērtība noliktavai (angāram, kadastra apzīmējums 6817 003 0239 011).

**Līdzīgu nekustamo īpašumu salīdzināšana
balstoties uz 1 m² cenu ietekmējošiem faktoriem**

Rādītāji	Vērtējamais objekts	Salīdzināmie īpašumi		
	Raiņa iela 40, Zilupe	Latgales iela 55F, Ludza	Aglonas iela 25, Krāslava	Liepu iela 3B, Upenieki, Jersikas pag., Līvānu nov.
Pārdevuma datums	2026-03	2022-06	2023-08	2022-04
Pārdošanas nosacījumi (standarta/uz nomaksu)	-	standarta	standarta	standarta
Juridiskais statuss	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks
Īpašuma sastāvs	noliktava (angārs) + zemes daļa	noliktava (angārs) + zeme	noliktava (angārs) + zeme	noliktava (angārs), dispečeru ēka, 2 palīgēkas + zeme
Zemes vienība (zemes vienības daļa), ha	0,5 ha	0,2268 ha	0,1244 ha	0,8173 ha
Ēkas ekspluatācijas uzsākšanas gads		1989.	1986.	1990.
Īpašuma pārdošanas cena, EUR		12 000	25 000	15 000
Kopējā telpu platība, m ²	450,0	430,7	410,8	512,3
Īpašuma 1 m ² pārdošanas cena		27,86	60,86	29,28
Pamatkorekcijas				
Korekcija uz pārdošanas laiku		10	0	0
Korekcija uz pārdošanas nosacījumiem ("brīvais tirgus"/ izsole)		0	0	0
Korekcija uz tirgus nenoteiktības apstākļiem		0	0	0
Korekcija uz juridisko statusu		0	0	0
Kopējā pamatkorekcija		10	0	0
Pamatkorekcijas koeficients		1,10	1,00	1,00
Pamatkorekcijas koriģētā 1 m² pārdošanas cena		30,65	60,86	29,28
Labiekārtojums				
* elektroapgāde	ir pieslēgums	ir pieslēgums	ir pieslēgums	ir pieslēgums
* ūdensapgāde	nav	nav	nav	nav
* kanalizācija	nav	nav	nav	nav
* apkure (vietējā centrālā/ krāsns)	nav	nav	nav	nav
Korekcijas				
Korekcija uz objekta atrašanās vietu reģionā		-10	-10	-10
Korekcija uz apkārtējo infrastruktūru		0	0	0
Korekcija uz zemes platību		10	10	0
Korekcija uz palīgēku īpatsvaru/ fizisko stāvokli		0	0	-5
Korekcija uz telpu platības ietekmi uz 1 m ² vērtību		0	0	0
Korekcija uz ēkas kapitalitāti		0	0	0
Korekcija uz ēkas fizisko stāvokli/ nolietojumu		-20	-20	-20
Korekcija uz komunikāciju pieejamību/ labiekārtošanas līmeni		0	0	0
Korekcija uz telpu funkcionalitāti/ izmantošanas iespējām		0	0	0
Korekcija uz teritorijas labiekārtojumu		0	-10	0
Citas korekcijas		0	0	0
Kopējā korekcija		-20	-30	-35
Korekcijas koeficients		0,80	0,70	0,65
Koriģētā 1 m² pārdošana cena, EUR	28,72	24,52	42,60	19,03
Noteiktā nākotnes vērtība, EUR	12924,0			
Nākotnes vērtība noapaļojot, EUR	12 900			

**Līdzīgu nekustamo īpašumu salīdzināšana
balstoties uz 1 m² cenu ietekmējošiem faktoriem**

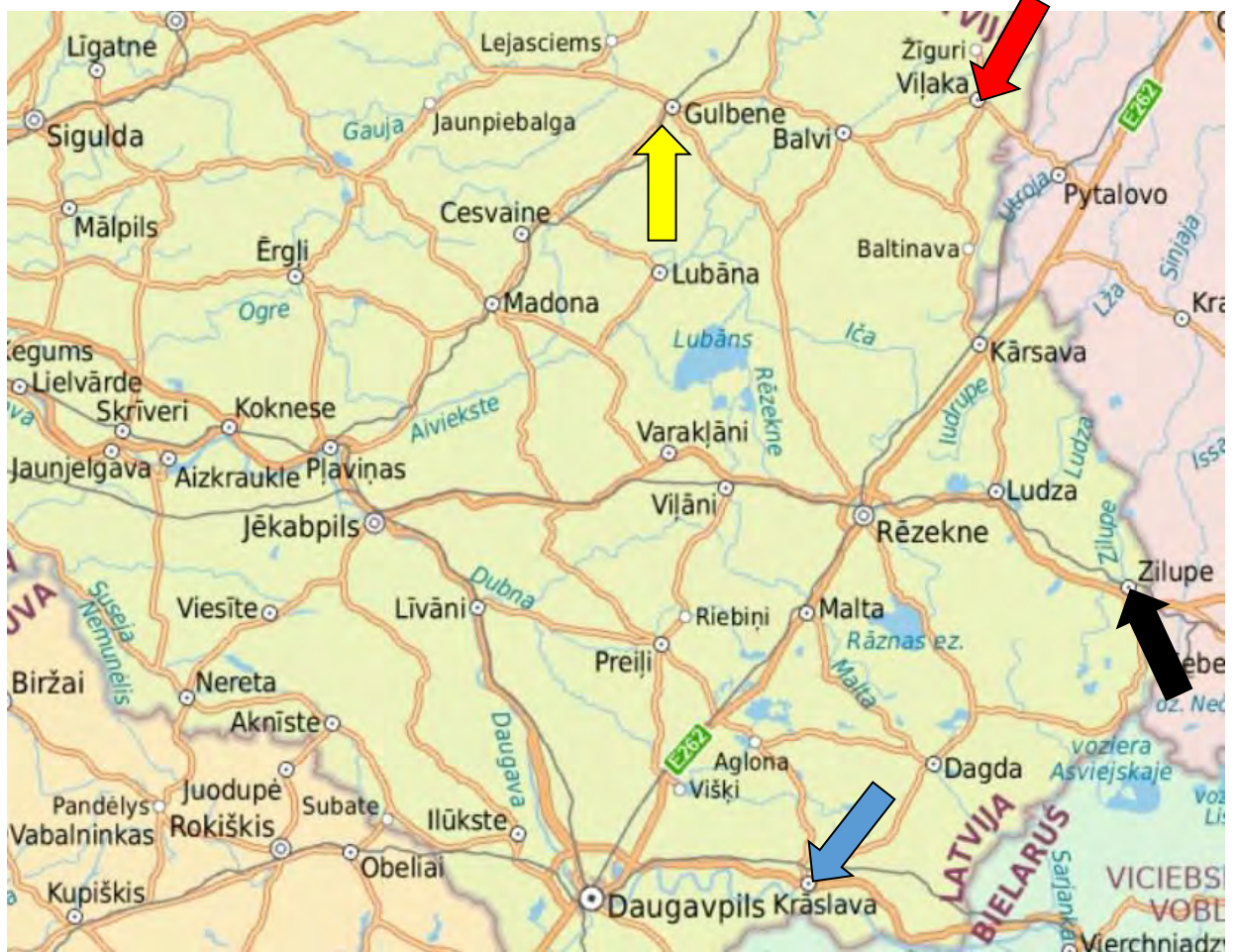
Rādītāji	Vērtējamais objekts	Salīdzināmie īpašumi		
	Raiņa iela 40, Zilupe	Latgales iela 55F, Ludza	Aglonas iela 25, Krāslava	Liepu iela 3B, Upenieki, Jersikas pag., Līvānu nov.
Pārdevuma datums	2026-03	2022-06	2023-08	2022-04
Pārdošanas nosacījumi (standarta/uz nomaksu)	-	standarta	standarta	standarta
Juridiskais statuss	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks
Īpašuma sastāvs	noliktava (angārs) + zemes daļa	noliktava (angārs) + zeme	noliktava (angārs) + zeme	noliktava (angārs), dispečeru ēka, 2 palīgēkas + zeme
Zemes vienība (zemes vienības daļa), ha	0,5 ha	0,2268 ha	0,1244 ha	0,8173 ha
Ēkas ekspluatācijas uzsākšanas gads		1989.	1986.	1990.
Īpašuma pārdošanas cena, EUR		12 000	25 000	15 000
Kopējā telpu platība, m ²	450,0	430,7	410,8	512,3
Īpašuma 1 m ² pārdošanas cena		27,86	60,86	29,28
Pamatkorekcijas				
Korekcija uz pārdošanas laiku		10	0	0
Korekcija uz pārdošanas nosacījumiem ("brīvais tirgus" izsole)		0	0	0
Korekcija uz tirgus nenoteiktības apstākļiem		0	0	0
Korekcija uz juridisko statusu		0	0	0
Kopējā pamatkorekcija		10	0	0
Pamatkorekcijas koeficients		1,10	1,00	1,00
Pamatkorekcijas koriģētā 1 m² pārdošanas cena		30,65	60,86	29,28
Labiekārtojums				
* elektroapgāde	ir pieslēgums	ir pieslēgums	ir pieslēgums	ir pieslēgums
* ūdensapgāde	nav	nav	nav	nav
* kanalizācija	nav	nav	nav	nav
* apkure (vietējā centrālā/ krāsns)	nav	nav	nav	nav
Korekcijas				
Korekcija uz objekta atrašanās vietu reģionā		-10	-10	-10
Korekcija uz apkārtējo infrastruktūru		0	0	0
Korekcija uz zemes platību		10	10	0
Korekcija uz palīgēku īpatsvaru/ fizisko stāvokli		0	0	-5
Korekcija uz telpu platības ietekmi uz 1 m ² vērtību		0	0	0
Korekcija uz ēkas kapitalitāti		0	0	0
Korekcija uz ēkas fizisko stāvokli/ nolietojumu		-40	-40	-40
Korekcija uz komunikāciju pieejamību/ labiekārtošanas līmeni		0	0	0
Korekcija uz telpu funkcionalitāti/ izmantošanas iespējām		0	0	0
Korekcija uz teritorijas labiekārtojumu		0	-10	0
Citas korekcijas		0	0	0
Kopējā korekcija		-40	-50	-55
Korekcijas koeficients		0,60	0,50	0,45
Koriģētā 1 m² pārdošana cena, EUR	20,66	18,39	30,43	13,18
Noteiktā nākotnes vērtība, EUR	9297,0			
Nākotnes vērtība noapaļojot, EUR	9300			

II. 2.apakšobjekta novērtējums ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju

Vērtētāja rīcībā ir informācija par līdzīga rakstura īpašumu pārdevumiem:

<p>Objekts Nr.1:</p>  <p>Avots: Google (2026). Google Maps. https://www.google.com/maps</p>	<p>2023.gada novembrī ir pārdots īpašums Abrenes ielā 42, Viļakā, kas sastāv no zemes vienības 1,0412 ha platībā un apbūves: ražošanas ēkas 797,8 m², kokapstrādes darbnīcas 530,6 m², katlu mājas 133,0 m², divām kokmateriālu kaltēm 101 m² un 22,9 m², darbnīcas 55,5 m², garāžas 34,5 m², nojumes 141,2 m² un sūkņu mājas 8,0 m². Ēku uzbūvēšanas gadi: 1972., 1977., 1988., 1999. Ēku fiziskais stāvoklis kopumā vērtējams kā vidējs. Ēkas ir pieslēgtas elektroapgādes tīkliem. Kokapstrādes darbnīca un katlu māja pieslēgtas lokāliem ūdensapgādes un kanalizācijas tīkliem, darbnīca- lokāliem ūdensapgādes tīkliem. Ražošanas ēkai, kokapstrādes darbnīcai, darbnīcai, kokmateriālu kaltēm ir vietējā centrālā apkure. Īpašums atrodas Viļakas pilsētas nomalē. Pārdošanas cena- 54 000 EUR.</p>
<p>Objekts Nr.2:</p>  <p>Avots: https://cenubanka.lv/lv/object/1295463</p>	<p>2021.gada novembrī ir pārdots īpašums "Mikus", Šķieneri, Stradu pagasts, Gulbenes novads, kas sastāv no zemes vienības 0,6666 ha platībā un apbūves: darbnīcas 439,9 m², un 4 noliktavām (437,8 m², 180,0 m², 197,5 m² un 27,3 m²). Ēku uzbūvēšanas gadi: 1975., 1979., 1982. Ēku fiziskais stāvoklis kopumā vērtējams kā vidējs. VZD Kadastra datos ēkām ir reģistrēti masveida apsekošanā iegūtie dati, kuros netiek atspoguļoti konstruktīvie elementi un labiekārtojumi. Pārdošanas sludinājumā minēts, ka ēkas ir pieslēgtas elektroapgādes tīkliem un telpām ir vietējā centrālā apkures sistēma. Īpašums atrodas Šķieneru ciemā, rūpnieciskās apbūves teritorijā, ~ 4 km attālumā no Gulbenes centra. Pārdošanas cena- 32 000 EUR.</p>
<p>Objekts Nr.3:</p>  <p>Avots: Google (2026). Google Maps. https://www.google.com/maps</p>	<p>2022.gada martā ir pārdots īpašums Indras ielā 28A, Krāslavā, kas sastāv no zemes vienības 0,4763 ha platībā un apbūves: veikala 119,0 m², noliktavas 598,7 m², garāžas 71,1 m² un divām nojumēm (589,5 m² un 207,7 m²). Ēku uzbūvēšanas gadi: 1972., 1995. Ēku fiziskais stāvoklis kopumā vērtējams kā vidējs. Noliktava, veikals un garāža ir pieslēgtas elektroapgādes tīkliem. Noliktava ir pieslēgta lokāliem ūdensapgādes un kanalizācijas tīkliem. Apkure: noliktavai- vietējā centrālā, veikalam- krāsns. Īpašums atrodas Krāslavas pilsētas nomalē, rūpnieciskās apbūves teritorijā. Pārdošanas cena- 44 600 EUR.</p>

VĒRTĒJAMĀ UN SALĪDZINĀMO OBJEKTU ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS



Avots: Jāņa Sēta (2026). BalticMaps <https://balticmaps.eu/lv/>



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

Analizējot līdzīgu īpašumu pārdošanas cenas un ņemot vērā 2.apakšobjekta sastāvu un izmantošanas iespējas var secināt, ka vērtējamo ēku kopējās platības 1 m² tirgus vērtība ir 21,28 EUR. Sliktākā stāvoklī esošās ēkas (kokapstrādes darbnīca un noliktava) tiek ievērtētas kā palīgēkas. Funkcionāli nepieciešamā zemes daļa ir ievērtēta apbūves 1 m² cenā. Vērtēšanas secība dota tabulas veidā (3.tabula).

2.apakšobjekta tirgus vērtības noteikšana ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju:
 $2497,2 \text{ m}^2 \times 21,28 \text{ EUR/m}^2 = 53\,140,42 \text{ EUR}$, ~ **53 100 EUR**, kur

2497,2 m² – caurlaides ēkas, mācību korpusu Nr.2, 3, 4, mehāniskās darbnīcas un garāžas kopējā platība,
21,28 EUR/m² – noteiktā ēku kopējās platības 1 m² vērtība.

**Līdzīgu nekustamo īpašumu salīdzināšana
balstoties uz 1 m² cenu ietekmējošiem faktoriem**

Rādītāji	Vērtējamais objekts	Salīdzināmie īpašumi		
	Raiņa iela 40, Zilupe	Abrenes iela 42, Viļaka, Balvu nov.	"Mikus", Šķieneri, Stradu pag., Gulbenes nov.	Indras iela 28A, Krāslava, Krāslavas nov.
Pārdevuma datums	2026-03	2023-11	2021-11	2022-03
Pārdošanas nosacījumi (standarta/uz nomaksu)	-	standarta	standarta	standarta
Juridiskais statuss	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks
Īpašuma sastāvs	caurlaides ēka, mācību korpusi Nr.2, 3, 4, mehāniskā darbnīca, garāža + zemes daļa	ražošanas ēka, kokapstrādes darbnīca, darbnīca, katlu māja, garāža, kokmateriālu kaltes + zeme	darbnīca, 3 noliktavas, noliktava (angārs) + zeme	veikals, noliktava, garāža, 2 nojumes + zeme
Palīgēkas	kokapstrādes darbnīca, noliktava	nojume, sūkņu māja	nav	nav
Zemes vienība (zemes vienības daļa), m ²	2,7 ha	1,0412 ha	0,6666 ha	0,4763 ha
Ēkas ekspluatācijas uzsākšanas gads		1972., 1977., 1988., 1999	1975., 1979., 1982	1972., 1995.
Īpašuma pārdošanas cena, EUR		54 000	32 000	44 600
Kopējā telpu platība, m ²	2497,2	1675,3	1282,5	1586,0
Īpašuma 1m ² pārdošanas cena		32,23	24,95	28,12
Pamatkorekcijas				
Korekcija uz pārdošanas laiku		0	0	0
Korekcija uz pārdošanas nosacījumiem ("brīvais tirgus"/ izsole)		0	0	0
Korekcija uz tirgus nenoteiktības apstākļiem		0	0	0
Korekcija uz juridisko statusu		0	0	0
Kopējā pamatkorekcija		0	0	0
Pamatkorekcijas koeficients		1,00	1,00	1,00
Pamatkorekcijās koriģētā 1m² pārdošanas cena		32,23	24,95	28,12
Labiekārtojums				
* elektroapgāde	ir pieslēgums	ir pieslēgums	ir pieslēgums	ir pieslēgums
* ūdensapgāde	caurlaides ēkai, mācību korpusiem Nr.2 un Nr.3- ir, pārējām ēkām- nav	kokapstrādes darbnīcai, darbnīcai, katlu mājai- ir, pārējām ēkām- nav	nav precīzas informācijas	noliktavai- ir, pārējām ēkām- nav
* kanalizācija	caurlaides ēkai, mācību korpusiem Nr.2 un Nr.3,- ir, pārējām ēkām- nav	kokapstrādes darbnīcai, darbnīcai, katlu mājai- ir, pārējām ēkām- nav	nav precīzas informācijas	noliktavai- ir, pārējām ēkām- nav
* apkure (vietējā centrālā/ krāsns)	nav	ražošanas ēkai, kokapstrādes darbnīcai, darbnīcai, kokmateriālu kaltēm- vietējā centrālā	nav precīzas informācijas	noliktavai- vietējā centrālā, veikalam- krāsns
Korekcijas				
Korekcija uz objekta atrašanās vietu reģionā		0	-5	-10
Korekcija uz apkārtējo infrastruktūru		0	0	0
Korekcija uz zemes platību		10	15	15
Korekcija uz palīgēku īpatsvaru/ fizisko stāvokli		5	5	5
Korekcija uz telpu platības ietekmi uz 1 m ² vērtību		-10	-12	-10
Korekcija uz ēkas kapitalitāti		0	0	0
Korekcija uz ēkas fizisko stāvokli/ nolietojumu		-15	-15	-15
Korekcija uz komunikāciju pieejamību/ labiekārtotības līmeni		-10	-10	-10
Korekcija uz telpu funkcionalitāti/ izmantošanas iespējām		0	0	0
Korekcija uz teritorijas labiekārtojumu		0	-10	0
Citas korekcijas		0	0	0
Kopējā korekcija		-20	-32	-25
Korekcijas koeficients		0,80	0,68	0,75
Koriģētā 1 m² pārdošana cena, EUR	21,28	25,79	16,97	21,09
Noteiktā nākotnes vērtība, EUR	53140,42			
Nākotnes vērtība noapaļojot, EUR	53 100			
Koriģētā nākotnes vērtība, EUR		43200	21760	33450

III. 1. un 2.apakšobjekta novērtējums ar ienākumu pieeju

Ienākumu pieeja balstās uz pieņēmumu, ka konkrētais nekustamais īpašums atrodas līdzvērtīgas konkurences apstākļos ar citiem finansiālo ieguldījumu veidiem un ienākumi veidojas no nomas maksām nedzīvojamo telpu iznomāšanas gadījumā. Tātad, īpašuma vērtības aprēķinu pamatā ir vērtējamā objekta ienākumu analīze, nākotnē gūstamo peļņu no īpašuma iznomāšanas izsakot šodienas vērtībā, pie nosacījuma, ka īpašums tiek iznomāts par vērtēšanas brīdī visiespējamākajām nomas maksām.

Ienākumu pieejas pamatā ir divas metodes: tiešā kapitalizācija un naudas plūsmas diskontēšana. Tiešo kapitalizāciju lieto, ja vērtējamajam īpašumam ir stabili ienākumi ilgākā laika posmā. Naudas plūsmas diskontēšana tiek lietota gadījumos, kad prognozētā naudas plūsma ir mainīga laikā (lai īpašumu izmantotu nepieciešami kapitālieguldījumi vai arī nākotnē paredzamas sagaidāmo ienākumu izmaiņas (pieaugums vai samazinājums)).

Vērtētājs par adekvātāko vērtējamā apakšobjekta tirgus vērtības noteikšanas paņēmienu konkrētajā gadījumā ir izvēlējis diskontētās naudas plūsmas metodi.

Ienākumu pieejas aprēķinu gaita tiek veikta šādā secībā:

- ✓ vispirms tiek noteikta iespējamā nomas maksa par vērtējamām telpām, pamatojoties uz kuru tiek aprēķināts bruto ienākums,
- ✓ nākošais solis ir tīrā ienākumu aprēķināšana, ko veic no bruto ienākuma atskaitot visus paredzamos izdevumus objekta uzturēšanai un apsaimniekošanai,
- ✓ tālākā vērtēšanas gaitā tīro ienākumu veidotā nākotnes naudas plūsma jāpārvērš tās vērtībā uz novērtēšanas dienu, izmantojot diskontētās naudas plūsmas metodi vai ienākumu tiešo kapitalizāciju.

Vērtējamo 1. un 2.apakšobjektu tirgus vērtība tiek noteikta, analizējot apbūves ģeogrāfisko novietojumu, tehnisko stāvokli, platību, plānojumu, telpu apdares stāvokli un izmantošanas iespējas.

Vērtētājs savā darbā balstījās uz šādiem pieņēmumiem:

- ✓ ienākumi veidojas no nomas maksām apbūves iznomāšanas gadījumā;
- ✓ ar apbūvi funkcionāli saistītā zemes daļa (3,7 ha) kalpo kā apbūves uzturēšanai nepieciešamā zeme un atsevišķi ienākumus neveido;
- ✓ nosakot aprēķinos lietotās nomas maksas, tika ņemts vērā esošais nomas telpu piedāvājums līdzīga rakstura objektiem reģionā;
- ✓ izdevumu daļā ietilpst nekustamā īpašuma nodoklis (1,5% gadā no fiskālās kadastrālās vērtības), apdrošināšana (atbilstoši vidējām tirgū pastāvošām likmēm), uz īpašnieku attiecināmie apsaimniekošanas izdevumi (pieņemti 10% gadā no plānotajiem ieņēmumiem), uzkrājumi remontiem (pieņemti 10% gadā no plānotajiem ieņēmumiem), naudas plūsmas administrēšanas izmaksas (juridiskie un grāmatvedības ārpakalpojumi, ~ 100 Eur/ mēnesī);
- ✓ nomas līgumā tiek paredzēta iespēja reizi gadā pārskatīt nomas maksu atbilstoši tirgus tendencēm (indeksēt nomas maksu atbilstoši inflācijas rādītājiem).

Vērtētājs ir izzinājis sekojošas nomas maksas ražošanas/ darbnīcu/ noliktavu telpām Latgales un Vidzemes reģionā (skat. 4.tabulu).

4.tabula

Nomas maksu salīdzinājums

Adrese	Platība, m ²	Telpu izmantošanas veids	Nomas maksa, EUR/m ² (bez 21% PVN)
Lauku iela 6, Zilupe	398	darbnīcu telpas	1,00
“Vuškalni”, Apes pag., Smiltenes nov.	1240	noliktavu telpas	0,60
“Veckalēji”, Lizums, Lizuma pag., Gulbenes nov.	1200	garāžu/ darbnīcu telpas	0,70
Ārijas Elksnes iela 6, Jēkabpils	200	noliktavu telpas	0,82

Ievērtējot telpu fizisko stāvokli, izmantošanas iespējas, iekštelpu apdares līmeni, konkurētspēju brīvā nomas telpu tirgū, vērtētājs pieņem visticamākās nomas maksas. Telpu nomas maksas tiek noteiktas uz kopējo telpu platību, pie esošā iekštelpu apdares stāvokļa un labiekārtojuma. Potenciālo nomas gada efektīvo ienākumu aprēķins, ievērtējot nomas risku, dots 5.tabulā.

5.tabula

Potenciālo nomas gada efektīvo ieņēmumu aprēķins

Iznomājamās ēkas	Platība, m ²	Nomas maksa, EUR/m ² (bez 21% PVN)	Bruto ieņēmumi gadā, EUR	Nomas risks, %	Gada efektīvie kopējie ieņēmumi (EGI), EUR
Caurlaides ēka, mācību korpusi Nr.2, 3, 4, mehāniskā darbnīca, garāža	2497,2	0,50	14983,20	0,60	8989,9
Noliktava (angārs, 6817 003 0239 010)	450,0	0,50	2700,00	0,65	1755,0
Noliktava (angārs, 6817 003 0239 011)	450,0	0,40	2160,00	0,60	1296,0
Kokapstrādes darbnīca (šķūnis), noliktava	532,1	0,35	2234,82	0,50	1117,4
Kopā, noapaļojot, EUR					13158,0

Minētās nomas maksas pieņemtas pie nosacījuma, ka iznomāto telpu uzturēšanu kārtībā un visus komunālos maksājumus veiks nomnieki (apmaksās izdevumus par apkuri, patērēto elektroenerģiju, sakariem, interneta pieslēgumu, citām labierīcībām, apsardzi, sētnieka pakalpojumiem, telpu uzkopšanas izdevumus), kā arī papildus šīm summām maksās PVN. Balstoties uz pieredzi par izdevumiem, kādi ir nepieciešami šāda tipa īpašuma pārvaldei, vērtētājs aprēķina iznomātāja izdevumus (U_{iz}) (skat. 6.tabulu).

6.tabula

Iznomātāja izdevumu analīze

Izdevumu posteņi	Izdevumi (EUR)
Nekustamā īpašuma nodoklis (1,5% no fiskālās kadastrālās vērtības)	785,4
Apdrošināšana (atbilstoši vidējām tirgū pastāvošām likmēm)	1375,3
Uzturēšanas izdevumi (pieņemti 10% apmērā no plānotajiem ieņēmumiem)	1315,8
Uzkrājumi remontiem (pieņemti 10% apmērā no plānotajiem ieņēmumiem)	1315,8
Naudas plūsmas administrēšanas izmaksas (juridiskie un grāmatvedības ārpakalpojumi)	1200,0
Kopā, noapaļojot, EUR:	5992,3

Vērtējuma aprēķini pamatojas uz brīvā tirgū esošām nomas maksām, uzskatot, ka šāda tipa objektiem nomas maksas vērtēšanas brīdī ir sasniegušas savu zemāko līmeni un nākamajos gados prognozēts nomas maksu pieaugums (skat. 7.tabulu). Ņemot vērā valsts ekonomikas attīstības tendences un prognozes, kā arī situāciju NĪ nomas tirgū, nomas maksu pieaugums tiek prognozēts 1,0% gadā. Proporcioniāli ieņēmumu pieaugumam palielināsies arī iznomātāja izdevumi.

7.tabula

Plānotais nomas ieņēmumu pieaugums

Gadi	1	2	3	4	5
Nomas maksu pieaugums	0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
Bruto ieņēmumi gadā, EUR	13158	13289,6	13422,5	13556,7	13692,3
Izdevumi, EUR	5992	6052,2	6112,7	6173,8	6235,6
Tīrie ieņēmumi, EUR	7166	7237,4	7309,8	7382,9	7456,7

Veicot tirgus situācijas apzināšanu un salīdzināšanai derīgo darījumu atlasī, vērtētājs aprēķināja kapitalizācijas likmi (skat. 8.tabulu).

Kapitalizācijas likmes aprēķins

	Salīdzināmie īpašumi		
	Abrenes iela 42, Viļaka, Balvu nov.	"Mikus", Šķieneri, Stradu pag., Gulbenes nov.	Indras iela 28A, Krāslava, Krāslavas nov.
Noteiktā koriģētā tirgus vērtība, EUR	43200	21760	33450
Tīrie ieņēmumi, EUR	5327	3008	4694
Aprēķinātā kapitalizācijas likme	12,3	13,8	14,0
Vidējā svērtā kapitalizācijas likme	13,4		

Reversijas vērtība un kapitalizācijas likme. Reversija tiek aprēķināta kā ieņēmumi no objekta pārdošanas 5.aprēķina gada beigās, pie nostabilizējušās ienākumu plūsmas, kapitalizējot pēdējā aprēķina gada ienākumus ar vērtētāja noteikto kapitalizācijas likmi, kas atbilstu šādu īpašumu pircēju gaidītajam atdeves līmenim. Kapitalizācijas likme 5.aprēķina gada beigās iegūta no tiro nomas maksu līmeņa attiecības pret darījumu cenām līdzīga tipa īpašumiem. Diskonta likme noteikta izvērtējot pašu kapitāla peļņas likmi un aizņemtā kapitāla cenu (procentu likmi).

Vadoties no šiem datiem tiek sastādīta diskontētā naudas plūsma un veikts 1. un 2.apakšobjekta tirgus vērtības aprēķins ar ienākumu pieeju (skat. 9.tabulu).

1. un 2.apakšobjekta novērtējums ar naudas plūsmas diskontēšanu

Izdevumi/ ieņēmumi	1.gads	2.gads	3.gads	4.gads	5.gads	5.gads
Tīrais ieņēmums, EUR	7166	7237,4	7309,8	7382,9	7456,7	
Remontdarbu izdevumi, EUR						
Pēdējā perioda neto ienākums, EUR						7456,7
Kapitalizācijas likme, %						13,4
Reversija						55666
Diskonta likme	14,4	14,4	14,4	14,4	14,4	14,4
Diskonta koeficients	0,8742	0,7642	0,6680	0,5839	0,5105	0,5105
Pašreizējā (tirgus) vērtība, EUR	6264,0	5530,5	4882,9	4311,1	3806,3	28415,1

1. un 2.apakšobjekta tirgus vērtība, EUR 53 210

Noapaļojot, EUR 53 200

IV. Aprēķinu rezultātu salīdzināšana un līdzsvarošana

Optimālāko nekustamā īpašuma tirgus vērtību iespējams noteikt, pielietojot vairākas vērtēšanas pieejas vienlaicīgi, kuras, nosakot galīgo objekta vērtību, tiek līdzsvarotas atbilstoši pieejas nozīmīgumam un ticamībai apskatāmajā īpašumā. Noteikto vērtību indikatoru salīdzinājuma mērķis ir noteikt atsevišķo pielietoto pieeju stiprās un vājās puses un, tādējādi, izsecināt galīgo objekta vērtību.

1. Vērtētāja apsvērumi par Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas ticamību un nozīmīgumu apskatāmajā īpašumā:

- salīdzināmo darījumu pieeja ir dominējošā, iespējamā pircēja lēmuma pieņemšanas motivēšanā.

2. Vērtētāja apsvērumi par Ienākumu pieejas ticamību un nozīmīgumu apskatāmajā īpašumā:

- ar ienākumu pieeju noteiktā vērtība balstās uz īpašuma spēju radīt peļņu. Līdz ar to noteiktā vērtība balstās uz reāliem šodienas rādītājiem un ticamām nākotnes prognozēm un pieņēmumiem;
- ir vērojama vidēja aktivitāte neapdzīvojamo telpu nomas tirgū.

Ņemot vērā visu minēto, vērtētājs uzskata, ka novērtējuma mērķis un novērtējamā īpašuma tips ļauj pielietot vērtēšanas pieejas ar sekojošiem svara koeficientiem:

- ✓ tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja – 0,50;
- ✓ ienākumu pieeja – 0,50.

Aprēķinu līdzsvaroto vērtību datus apkopojot tabulā.

10.tabula

1. un 2.apakšobjekta līdzsvarotās tirgus vērtības aprēķins

Pieeja	Noteiktā vērtība (EUR)	Svara koeficients	Līdzsvarotā vērtība (EUR)
Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja	75 300	0,50	37 650
Ienākumu pieeja	53 200	0,50	26 600
Noteiktā līdzsvarotā vērtība, EUR			64 250



~ **64 300 EUR**


V. 3.apakšobjekta novērtējums ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju

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

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

Vērtētāja rīcībā ir informācija par platības un novietojuma ziņā salīdzināmu zemes vienību pārdevumiem:

<p><i>Objekts Nr.1:</i></p>  <p><i>Avots: Jāņa Sēta (2026). BalticMaps. https://balticmaps.eu/</i></p>	<p>2025.gada martā ir pārdots īpašums Kalna ielā 9, Zilupē, kas sastāv no zemes vienības 2,2562 ha platībā. Salīdzināmā zemes vienība atrodas pilsētas nomalē un robežojas ar vērtējamo zemes vienību. NĪLM- rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve, kods 1001. Zemes vienībai ir regulāra četrstūra forma, reljefs- līdzens. Zemes vienība nav apbūvēta, atbilstoši ortofoto kartei tiek izmantota lauksaimniecībā. Zemes vienībai nav piebraucamā ceļa. Pārdošanas cena- 9100 EUR.</p>
<p><i>Objekts Nr.2:</i></p>  <p><i>Avots: Jāņa Sēta (2026). BalticMaps. https://balticmaps.eu/</i></p>	<p>2022.gada oktobrī ir pārdots īpašums Raiņa ielā 39, Gulbenē, kas sastāv no zemes vienības 1,8592 ha platībā. Zemes vienība atrodas pilsētas nomalē, blakus elektroapgādes infrastruktūras teritorijai. NĪLM- zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība, kods 0101. Zemes vienībai ir neregulāra daudzstūra forma, reljefs- līdzens. Zemes vienība nav apbūvēta, atbilstoši ortofoto kartei izmantota netiek, sāk aizaugt ar kokiem/krūmiem. Zemes vienībai nav nodrošināta piekļuve no piebraucamā ceļa. Pārdošanas cena- 6300 EUR.</p>

<p><i>Objekts Nr.3:</i></p>  <p><i>Avots: Jāņa Sēta (2026). BalticMaps. https://balticmaps.eu/</i></p>	<p>2025.gada aprīlī ir pārdots īpašums Indrānu ielā 4A, Valkā, kas sastāv no zemes vienības 2,6545 ha platībā. Zemes vienība atrodas pilsētas nomalē, rūpnieciskās apbūves teritorijā. NĪLM-rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve, kods 1001. Zemes vienībai ir neregulāra daudzstūra forma, reljefs- līdzens. Zemes vienība atbilstoši ortofoto kartei daļēji aizaugusi ar kokiem/krūmiem. Zemes vienībai nav piebraucamā ceļa. Uz zemes vienības atrodas trīs pirmsreģistrētas būves. Pārdošanas cena- 8700 EUR.</p>
--	---

Par salīdzināšanas pamatvienību tiek izmantota zemes 1 ha pārdošanas cena, izejot no kuras tiek noteikta zemes vienības vērtība. Lai maksimāli tuvinātu salīdzināmo objektu līdzību ar vērtējamo, vērtējumā tiek izdarītas korekcijas salīdzināmo objektu parametros, kuru kopsavilkums atspoguļojas tabulā (skat. 11.tabulu). Analizējot līdzīgu zemes pārdevumu 1 ha cenas un veicot atbilstošās korekcijas, var secināt, ka nosacīti nodalītās- no apbūves brīvās zemes 1 ha tirgus vērtība ir *3557,41 EUR*.

Nosacīti nodalītās- no apbūves brīvās zemes *tirgus vērtības noteikšana ar tirgus (salīdzināmo) darījumu pieeju:*

$$3,6094 \text{ ha} \times 3557,41 \text{ EUR/ha} = 12\,840,12 \text{ EUR}, \sim \mathbf{12\,800 \text{ EUR}}, \text{ kur}$$

3,6094 ha – nosacīti nodalītās- no apbūves brīvās zemes platība,
3557,41 EUR/ha – noteiktā 1 ha vērtība.

VI. Iegūtais rezultāts

OBJEKTA kopējās tirgus vērtības noteikšana:
64 300 EUR + 12 800 EUR = **77 100 EUR**, kur

64 300 EUR – noteiktā 1. un 2.apakšobjekta vērtība;
12 800 EUR – noteiktā 3.apakšobjekta vērtība.

**Līdzīgu nekustamo īpašumu salīdzināšana
balstoties uz 1 m² cenu ietekmējošiem faktoriem**

Rādītāji	Vērtējamais objekts	Salīdzināmie īpašumi		
	Raiņa iela 40, Zilupe	Kalna iela 9, Zilupe	Raiņa iela 39, Gulbene	Indrānu iela 4A, Valka
Darījuma datums	2026-03	2025-03	2022-10	2025-04
Pārdošanas nosacījumi *(tūlītējs pārdevums/ uz nomaksu)		tūlītējs pārdevums	tūlītējs pārdevums	tūlītējs pārdevums
Zemes gabals apbūvēts/neapbūvēts	neapbūvēts	neapbūvēts	neapbūvēts	daļēji apbūvēts
Īpašuma juridiskais statuss	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks
Zemes gabala konfigurācija	1 z.v. (regulāras daudzstūra formas)	1 z.v. (regulāras četrstūra formas)	1 z.v. (neregulāras daudzstūra formas)	1 z.v. (neregulāras daudzstūra formas)
Zemes gabala platība, ha	3,6094	2,2562	1,8592	2,6545
Īpašuma pārdošanas cena, EUR		9100	6300	8700
Īpašuma 1 ha pārdošanas cena, EUR		4033,33	3388,55	3277,45
Pamatkorekcijas				
Korekcija uz darījuma noslēgšanas laiku		0	15	0
Korekcija uz tirgus nenoteiktības apstākļiem		0	0	0
Korekcija uz pārdošanas nosacījumiem ("brīvais tirgus"/ izsole)		0	0	15
Korekcija uz īpašuma juridisko statusu		0	0	0
Kopējā pamatkorekcija		0	15	15
Pamatkorekcijas koeficients		1,00	1,15	1,15
Pamatkorekcijās koriģētā 1 ha pārdošanas cena		4033,33	3896,84	3769,07
Zemes gabala(-u) lietošanas mērķis (NĪLM)	Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve, kods 0901	Rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve, kods 1001	Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība, kods 0101	Rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve, kods 1001
Funkcionālais zonējums	Publiskās apbūves teritorija	Lauksaimniecības teritorija	Lauksaimniecības teritorija	Ražošanas un tehniskās apbūves teritorija
Korekcijas				
Korekcija uz objekta novietni reģionā		0	-5	0
Korekcija uz zemes gabala sastāvu		0	0	0
Korekcija uz objekta konfigurāciju, izvietojumu kvartālā		0	5	0
Korekcija uz objekta platības ietekmi uz 1 ha vērtību		0	0	0
Korekcija uz objekta reljefu		0	0	0
Korekcija uz piekļūšanas iespējām		0	0	0
Korekcija uz atbilstību zemes lietošanas mērķim		-2	-2	-2
Korekcija uz atbilstību teritorijas plānojumam		-5	-5	-5
Korekcija uz zemes izmantošanas iespējām (apaugums, no apbūves brīvā zemes platība)		-5	-5	5
Korekcija uz komunikāciju pieejamību		0	0	0
Korekcija uz apkārtējo infrastruktūru		0	0	0
Korekcija uz apgrūtinājumiem		0	0	0
Citas korekcijas		0	0	0
Kopējā korekcija		-12	-12	-2
Korekcijas koeficients		0,88	0,88	0,98
Koriģētā 1 ha pārdošana cena, EUR	3557,41	3549,33	3429,22	3693,69
Noteiktā tirgus vērtība, EUR	12840,12			
Tirgus vērtība noapaļojot, EUR	12 800			

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

Kopējā zemes vērtība tiek noteikta summējot iepriekš noteikto nosacīti nodalītās- no apbūves brīvās zemes vērtību (3.apakšobjekts) un ar apbūvi funkcionāli saistītās zemes vērtību.

Salīdzināmās zemes vienības ar apbūvi funkcionāli saistītai zemei:

<p><i>Objekts Nr.1:</i></p>  <p><i>Avots: Jāņa Sēta (2026). BalticMaps. https://balticmaps.eu/</i></p>	<p>2023.gada jūnijā ir pārdots īpašums Vidzemes ielā 30, Balvos, kas sastāv no zemes vienības 2,2628 ha platībā. Zemes vienība atrodas pilsētas nomalē, rūpnieciskās apbūves teritorijā. NĪLM-rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve, kods 1001. Zemes vienībai ir regulāra daudzstūra forma, reljefs- līdzens. Pie zemes vienības ir labas piebraukšanas iespējas. Uz zemes vienības atrodas ražošanas ēku apbūve. Pārdošanas cena- 10 000 EUR.</p>
<p><i>Objekts Nr.2:</i></p>  <p><i>Avots: Jāņa Sēta (2026). BalticMaps. https://balticmaps.eu/</i></p>	<p>2024.gada augustā ir pārdots īpašums Miera ielā 14, Varakļānos, kas sastāv no apbūvētas zemes vienības 4,4313 ha platībā. Zemes vienība atrodas pilsētas nomalē, daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā. NĪLM- vienstāva un divstāvu daudzdzīvokļu māju apbūve, kods 0701. Zemes vienībai ir neregulāra daudzstūra forma, reljefs- līdzens. Pie zemes vienības ir labas piebraukšanas iespējas. Uz zemes vienības atrodas daudzdzīvokļu māju un garāžu apbūve. Pārdošanas cena- 13 056 EUR.</p>
<p><i>Objekts Nr.3:</i></p>  <p><i>Avots: Jāņa Sēta (2026). BalticMaps. https://balticmaps.eu/</i></p>	<p>2025.gada aprīlī ir pārdots īpašums Indrāņu ielā 4A, Valkā, kas sastāv no zemes vienības 2,6545 ha platībā. Zemes vienība atrodas pilsētas nomalē, rūpnieciskās apbūves teritorijā. NĪLM-rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve, kods 1001. Zemes vienībai ir neregulāra daudzstūra forma, reljefs- līdzens. Zemes vienība atbilstoši ortofoto kartei daļēji aizaugusi ar kokiem/krūmiem. Zemes vienībai nav piebraucamā ceļa. Uz zemes vienības atrodas trīs pirmsreģistrētas būves. Pārdošanas cena- 8700 EUR.</p>

Par salīdzināšanas pamatvienību tiek izmantota zemes 1 ha pārdošanas cena, izejot no kuras tiek noteikta zemes vērtība. Lai maksimāli tuvinātu salīdzināmo objektu līdzību ar vērtējamo, vērtējumā tiek izdarītas korekcijas salīdzināmo objektu parametros, kuru kopsavilkums atspoguļojas tabulā (skat. 12.tabulu).

Analizējot līdzīgu zemes pārdevumu 1 ha cenas un veicot atbilstošās korekcijas, var secināt, ka ar apbūvi funkcionāli saistītās zemes 1 ha tirgus vērtība ir 2982,39 EUR.

*Ar apbūvi funkcionāli saistītās zemes tirgus vērtības noteikšana ar
tirgus (salīdzināmo) darījumu pieeju:*

3,7 ha x 2982,39 EUR/ha = 11 034,84 EUR, ~ **11 000 EUR**, kur

3,7 ha – ar apbūvi funkcionāli saistītās zemes platība,
2982,39 EUR/ha – noteiktā 1 ha vērtība.

Kopējās zemes vērtības noteikšana:

12 800 EUR + 11 000 EUR = **23 800 EUR**, kur

12 800 EUR – noteiktā nosacīti nodalītās- no apbūves brīvās zemes vērtība (3.apakšobjekts);

11 000 EUR – noteiktā ar apbūvi funkcionāli saistītās zemes vērtība.

12.tabula

Līdzīgu nekustamo īpašumu salīdzināšana balstoties uz 1 m² cenu ietekmējošiem faktoriem				
Rādītāji	Vērtējamais objekts	Salīdzināmie īpašumi		
	Raiņa iela 40, Zilupe	Vidzemes iela 30, Balvi	Miera iela 14, Varakļāni	Indrānu iela 4A, Valka
Darījuma datums	2026-03	2023-06	2024-08	2025-04
Pārdošanas nosacījumi *(tūlītējs pārdevums/ uz nomaksu)		tūlītējs pārdevums	tūlītējs pārdevums	tūlītējs pārdevums
Zemes gabals apbūvēts/neapbūvēts	apbūvēts	apbūvēts	apbūvēts	daļēji apbūvēts
Īpašuma juridiskais statuss	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks
Zemes gabala konfigurācija	1 z.v. (regulāras daudzstūra formas)	1 z.v. (regulāras sešstūra formas)	1 z.v. (neregulāras daudzstūra formas)	1 z.v. (neregulāras daudzstūra formas)
Zemes gabala platība, ha	3,7	2,2628	4,4313	2,6545
Īpašuma pārdošanas cena, EUR		10000	13056	8700
Īpašuma 1 ha pārdošanas cena, EUR		4419,30	2946,31	3277,45
Pamatkorekcijas				
Korekcija uz darījuma noslēgšanas laiku		0	0	0
Korekcija uz tirgus nenoteiktības apstākļiem		0	0	0
Korekcija uz pārdošanas nosacījumiem ("brīvais tirgus"/ izsole)		0	0	15
Korekcija uz īpašuma juridisko statusu		0	0	0
Kopējā pamatkorekcija		0	0	15
Pamatkorekcijas koeficients		1,00	1,00	1,15
Pamatkorekcijās koriģētā 1 ha pārdošanas cena		4419,30	2946,31	3769,07
Zemes gabala(-u) lietošanas mērķis (NĪLM)	Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve, kods 0901	Rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve, kods 1001	Vienstāva un divstāvu daudzdzīvokļu māju apbūve, kods 0701	Rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve, kods 1001
Funkcionālais zonējums	Publiskās apbūves teritorija	Ražošanas objektu apbūves teritorija	Dzīvojamās daudzstāvu apbūves teritorija	Ražošanas un tehniskās apbūves teritorija
Korekcijas				
Korekcija uz objekta novietni reģionā		-10	-5	0
Korekcija uz zemes gabala sastāvu		0	0	0
Korekcija uz objekta konfigurāciju, izvietojumu kvartālā		0	0	0
Korekcija uz objekta platības ietekmi uz 1 ha vērtību		0	0	0
Korekcija uz objekta reljefu		0	0	0
Korekcija uz piekļūšanas iespējām		0	0	0
Korekcija uz atbilstību zemes lietošanas mērķim		-2	-2	-2
Korekcija uz atbilstību teritorijas plānojumam		-5	-5	-5
Korekcija uz zemes izmantošanas iespējām (apaugums, no apbūves brīvā zemes platība)		0	0	-15
Korekcija uz komunikāciju pieejamību		0	0	5
Korekcija uz apkārtējo infrastruktūru		0	0	0
Korekcija uz apgrūtinājumiem		0	0	0
Citas korekcijas (asfalta segums)		-10	0	0
Kopējā korekcija		-27	-12	-17
Korekcijas koeficients		0,73	0,88	0,83
Koriģētā 1 ha pārdošana cena, EUR	2982,39	3226,09	2592,76	3128,33
Noteiktā tirgus vērtība, EUR	11034,84			
Tirgus vērtība noapaļojot, EUR	11 000			

SECINĀJUMI

Veicot nekustamā īpašuma – zemes vienības un apbūves Raiņa ielā 40, Zilupē, Ludzas novads novērtējumu 2026.gada 20.martā, ir noteikts, ka

visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir

EUR 77 100

(septiņdesmit septiņi tūkstoši viens simts euro), t.sk.,

zemes vērtība ir EUR 23 800 (divdesmit trīs tūkstoši astoņi simti euro),

apbūves vērtība ir EUR 53 300 (piecdesmit trīs tūkstoši trīs simti euro).

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

ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS

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

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

Nekustamā īpašuma vērtētājs Juris Guntis Vjaksē

(Profesionālās kvalifikācijas vērtētāja sertifikāts Nr. 83)

DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

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

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

PIELIKUMI

Nodalījuma noraksts

Latgales rajona tiesa

Zilupes pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000049077

Kadastra numurs: 68170030239

Raiņa iela 40, Zilupe, Ludzas nov.

Nodalījuma aktualizēts (13.06.2024., 400001466295) saskaņā ar Zemesgrāmatu likuma 126.³ pantu

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6817 003 0239. Žurn. Nr. 300000157220, lēmums 11.12.2001., tiesnese Elīna Volika Aktualizēts Saisīts ar ierakstu: I daļas 1.iedaļa 1.1 (400001466295)		73094 m ²
1.1. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 68170030239). Precizēts 13.06.2024., Žurn. Nr. 400001466295, tiesneša palīgs Kristīne Babris		73094 m ²
1.2. Uz zemes gabala atrodas desmit nedzīvojamās ēkas (kadastra apzīmējums 6817 003 0239 001; 6817 003 0239 002; 6817 003 0239 003; 6817 003 0239 004; 6817 003 0239 005; 6817 003 0239 006; 6817 003 0239 007; 6817 003 0239 010; 6817 003 0239 011; 6817 003 0239 013). Žurn. Nr. 300000157220, lēmums 11.12.2001., tiesnese Elīna Volika Aktualizēts Saisīts ar ierakstiem: I daļas 1.iedaļa 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 1.6, 1.7, 1.8, 1.9, 1.10, 1.11 (400001466295)		
1.2. Būve (kadastra apzīmējums 68170030239001).		
1.3. Būve (kadastra apzīmējums 68170030239002).		
1.4. Būve (kadastra apzīmējums 68170030239003).		
1.5. Būve (kadastra apzīmējums 68170030239004).		
1.6. Būve (kadastra apzīmējums 68170030239005).		
1.7. Būve (kadastra apzīmējums 68170030239006).		
1.8. Būve (kadastra apzīmējums 68170030239007).		
1.9. Būve (kadastra apzīmējums 68170030239010).		
1.10. Būve (kadastra apzīmējums 68170030239011).		
1.11. Būve (kadastra apzīmējums 68170030239013). Precizēts 13.06.2024., Žurn. Nr. 400001466295, tiesneša palīgs Kristīne Babris		
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Latvijas valsts LR Zemkopības ministrija, nodokļu maksātāja kods 90000064161 personā.Īpašuma tiesība nostiprināta uz zemi un ēkām. Grozīts Saisīts ar ierakstu: II daļas 1.iedaļa 2.1 (300001067812)	1	
1.2. Pamats: 2001. gada 30. novembra uzzīņa par valstij piekrītošo zemes gabalu Nr.8.3/2872, 1959.gada 30.novembra TDP IK lēmums Nr.183, 2001. gada 20. novembra akts par ēku pieņemšanu ekspluatācijā, 2001. gada 31. oktobra pašvaldības izziņa Nr.138. Žurn. Nr. 300000157220, lēmums 11.12.2001., tiesnese Elīna Volika		
2.1. Grozīt ierakstu Nr. 1.1 (žurnāla Nr. 300000157220, 07.12.2001) un izteikt šādā redakcijā: Īpašnieks: Latvijas valsts Izglītības un zinātnes ministrija, nodokļu maksātāja kods 90000022399 personā.	1	

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
<p>2.2. Pamats: 2004. gada 30. septembra pieņemšanas/nodošanas akts Nr.20, 2004. gada 30. septembra Ministru kabineta rīkojums Nr.717.</p> <p>2.3. Persona: Latvijas Republikas Zemkopības ministrija, nodokļu maksātāja kods 90000064161. Īpašuma tiesība izbeigusies. <i>Žurn. Nr. 300001067812, lēmums 16.05.2005., tiesnese Elīna Volīka</i></p> <p>3.1. Persona: Latvijas valsts, Izglītības un zinātnes ministrijas, reģistrācijas numurs 90000022399, personā. Īpašuma tiesība izbeigusies.</p> <p>3.2. Īpašnieks: Latvijas valsts, Finanšu ministrijas, reģistrācijas numurs 90000014724, personā.</p> <p>3.3. Pamats: Ministru kabineta 2023.gada 19.septembra rīkojums Nr.606 "Par valsts nekustamo īpašumu Ludzas novadā nodošanu Finanšu ministrijas valdījumā un pārdošanu". <i>Žurn. Nr. 300006867514, lēmums 12.06.2024., tiesnese Ligita Multiņa</i></p>	<p>0</p> <p>0</p> <p>1</p>	
III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu		Platība, lielums
<p>1.1. Atzīme - elektrisko tīklu gaisvadu līnijas 490m/5m aizsargjosla. Pamats: 2001. gada 30. novembra uzziņa par valstij piekrītošo zemes gabalu Nr.8.3/2872. <i>Žurn. Nr. 300000157220, lēmums 11.12.2001., tiesnese Elīna Volīka</i> <i>Dzēsts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300006867514)</i></p>		
III daļas 2.iedaļa Pārgrozījumi pirmās iedaļas ierakstos, šo ierakstu un to pārgrozījumu dzēsumi		Platība, lielums
<p>1.1. Dzēsta 1.iedaļas atzīme Nr.1.1 (žurnāls Nr.300000157220, 07.12.2001). Pamats: Zemesgrāmatu likuma pārejas noteikumu 19. punkts. <i>Žurn. Nr. 300006867514, lēmums 12.06.2024., tiesnese Ligita Multiņa</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 18.02.2026 12:07:36.

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

ZILUPES PILSĒTAS

RAIŅA IELĀ Nr. 40

Zemes kadastra Nr. 6817-003-0239

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Robežas noteiktas atbilstoši ZILUPES PILSĒTAS ZEMES KOMISIJAS

1997. gada 3. novembra lēmumam Nr. 16

Plāns sastādīts pēc 1998. gada robežu ierādīšanas materiāliem mērogā 1 : 2000

Zemes kopplatība ir 73094 kv. m.

Zemes īpašums reģistrēts Ludzas rajona zemes grāmatu nodaļas

Zilupes pilsētas zemes grāmatā

2001.
199_ . gada "11." decembris

Nodalījuma (folijas) Nr. 1000 0004 9027

Zemes grāmatu nodaļas vadītājs: [Signature] *Elina Volika*



VALSTS ZEMES DIENESTS
RĒZEKNES REĢIONĀLĀ NODAĻA

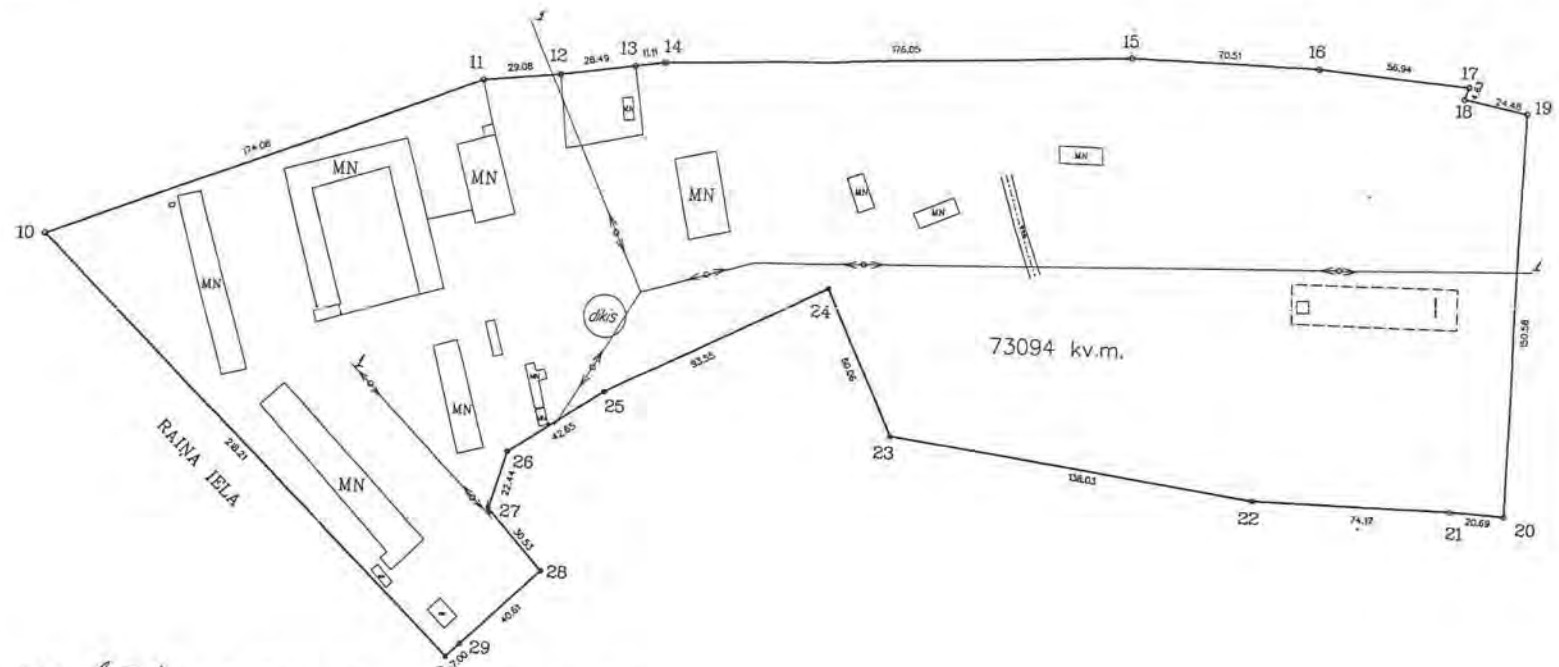
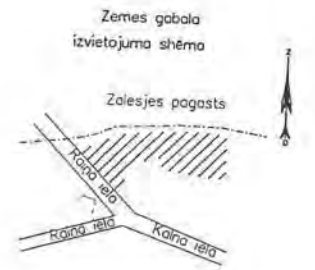
Nodaļas vadītāja
vieta: _____

[Signature]

Z.Zepa

19. 05. 98.

Nr.	X	Y
10	257527.0740	755022.6880
11	257590.7150	755184.7190
12	257594.7500	755213.6400
13	257587.7990	755243.8430
14	257589.4150	755278.3200
15	257607.3350	755298.8990
16	257805.6350	755298.8990
17	257600.6340	755252.8990
18	257589.2800	755254.3160
19	257591.5760	755278.3350
20	257441.0410	755274.4950
21	257442.2790	755274.4950
22	257443.6830	755278.6810
23	257463.3760	755343.0650
24	257517.9750	755318.0320
25	257476.0510	755334.4090
26	257452.2810	755388.9550
27	257430.7330	755392.7300
28	257408.0350	755213.1510
29	257379.6950	755184.0680
30	257374.8370	755179.0240



ēkas un būvju cod N 6812-503-0010

*Aprūtinājumi:
1. - Austumu elektrotīkli EPL josta*

MĒROGS 1:2000

Valsts Zemes Dienests Rēzeknes reģionālās nodaļas nekustamā īpašuma formēšanas birojs Ludzā			
Vadītājs	D. Nagle	<i>[Signature]</i>	05.05.98.
Uzmērītāja	V. Štepkāns	<i>[Signature]</i>	12.01.98

472

LR Valsts zemes dienests
RĒZEKNES REĢIONĀLĀ NODAĻA

Ludzas rajona

_____PAGASTA
ZILUPE
Raiņa iela - 40

Ēku un būvju
inventarizācijas lieta

VZD Rēzeknes reģionālās nodaļas NĪFB Ludzā namīpašuma kartīte Nr. _____
 1999. gada 19. februāris
 Inv. Lieta Nr. _____

Ludzas rajons ZILUPE pilsēta Zemes gabala kadastra Nr. 584-003-023.
 iela RAINA mājas Nr. 40 pagasts _____ māju nos. _____
 kvartāls Nr. _____ grupa Nr. _____ grunts Nr. _____

I Uz zemes gabala atrodošos celtņu īpašnieki

Datums	Īpašnieka uzvārds, vārds, personas kods	Ideāla daļa	Dokumenti, kas nosaka īpašuma tiesības
	<u>ZILUPEŠ LAUKSAIMNIE-</u> <u>-CĪBAS SKOLA.</u>		

II Apbūves laukums (kv. m.)

Ieraksta datums	Apbūves laukums	Papildus gabals	
		Iēmums	platība

III Uz zemes gabala atrodošās būves

Ieraksta datums	Lī-ters	Nosau-kums	Materiāls	Izmēri				Atjaunošanas vērtība		Nolieto-šanās %	Pašrei-zejā vērtība
				garums	augstums	laukums	tilpums	vienība	kopējā		

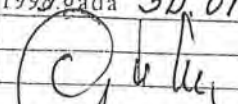
IV Atzīmes par īpašuma tiesību ierobežojumiem

 Piezīmes: _____


V Uz zemes gabala atrodošās celtnes

Nr.	Celtnes nosaukums	Materials		stāvu skaits	Apbūvēt laukums m ²	Augstums	Tilpums m ³	Atjaun. vērt. Ls	Nolitošanās	Pašreiz. vērtība Ls
		sienu	jumtu							
✓ 1.	CAURLAIDES MELPA	kieģeļu	šifers	11	62,1	5,40	335	443,-	25	332,-
✓ 2.	MĀCĪBU KORP. N°3	kieģeļu	šifers	1	776,0	3,50	2716	10131,-	50	5065,-
✓ 3.	MĀCĪBU KORP. N°2	-"-	-"-	1	735,5	3,80	2795	10425,-	50	5213,-
✓ 4.	ĀDLIŅPĀVA	-"-	-"-	1	513,6	3,90	2003	3946,-	45	2170,-
✓ 5.	GARĀZA	-"-	-"-	1	409,3	3,80	1552	4315,-	40	2589,-
✓ 6.	MĀCĪBU KORP. N°4	-"-	-"-	1	494,6	3,90	1929	7195,-	40	4317,-
✓ 7.	MEHĀN.DARBŅĪCAS	-"-	-"-	1	412,6	3,70	1526	7874,-	40	4724,-
✓ 8.	METINĀS.DARBŅĪCAS	-"-	-"-	1	69,1	3,2,40	206	511,-	35	332,-
✓ 9.	ŅUVALEME	-"-	-"-	1	6,0	2,50	15	126,-	45	69,-
✓ 10.	ĀDLIŅP.-ANGĀRS	metāla konstr.	metāla konstr.	1	456,0	3,10	1413	2317,-	15	1969,-
✓ 11.	ĀDLIŅP.-ANGĀRS	-"-	-"-	1	456,0	3,10	1413	2317,-	20	1854,-
✓ 12.	ŠĶŪNIS	dēļu	šifers	1	91,1	2,50	228	302,-	45	166,-
✓ 13.	KOKARSTR.DARB.	balciņu	šifers	1	100,2	2,90	290	1032,-	35	671,-
✓ 14.	CELTNE-AUTODROMĀ	kieģ.	-	11	19,4	5,0	97	276,-	50	139,-
	— " —	tsieg.	-	11	19,4	5,0	97	276,-	40	166,-
	UDENSKRĀTŅVE	-	-	-	-	-	-	593,-	45	326,-
	KOPĀ:	-	-	-	4619,9	-	16615	52079,-	-	30101,-

VI Ēku un būvju vērtība latos

Nosaukums	Atjaunošanas vērtība	Pašreizējā vērtība	Atjaunošanas vērtība	Pašreizējā vērtība	Atjaunošanas vērtība	Pašreizējā vērtība	Atjaunošanas vērtība	Pašreizējā vērtība
Pamatceltnes	52079,-	30101,-						
Palīgceltnes								
Izbūves								
KOPĀ	52079,-	30101,-						
	1999.gada	30.01.	1998.gada		1998.gada		1998.gada	
Izpildīja:								
Pārbaudīja:								

VZD Rēzeknes reģionālās nodaļas NĪFB Ludzā vadītāja:



ID Naglā



celtnes gads 1985
год постройки

Pamatceltnes kartīte

2. Forma — 2 Форма

skaitis 2
карточка

Карточка на основное строение

īpašnieku kategorija
Категория владельца

grupa II
капитальности

№ 1 pēc plāna — по плану

INV. LIETA INV. ДЕЛО №

pilsētciemats Ziemeļe
горпоселок

rajons район

ciema padome сельсовет

māju nos. хутор, квартал

prosp. Raina
просп.

mājas дом

№ kvartāls квартал

№ grupa группа

№ grunts грунт

I. Celtnes pamatdaļas, atsevišķo daļu un piebūvju laukumu un tilpumu aprēķināšana Исчисление площадей и объемов основной и отдельных частей строения и пристроек

№ vai lit. pārskaitlis по плану	Nosaukums Наименование	Laukumu aprēķinu formula pēc ārpusē izmēriem Формула для подсчета площадей по наружному обмеру	Laukums kv. m. Площадь (кв. м)	Augstums Высота	Tilpums kub. m. Объем (куб. м)
1.	daurļaides telpa	9,52 x 6,52	62,1	5,40	335

II. Celtnes atsevišķo daļu (pagraba, puspagraba, mezonīna, jumta stāva, piebūvju) tehniskais apraksts Техническая характеристика отдельных частей строения (подвала, полуподвала, мезонина, мансарды, пристроек)

pēc plāna по плану	Celtnes atsevišķo daļu nosaukums un pozīme Наименование и назначение отдельных частей строения	Konstruktīvo daļu apraksts Характеристика конструктивных элементов							Elektr. aprīkojums Электроосв.	Pārējie darbi Прочие работы	Nolietošanās % износа
		pamati фундамент	sienas стены	pārsegumi перекрытия	grīdas полы	ardare отделка	jumts кровля	aiļes проемы			

PLĀNA EKSPĻIKĀCIJA

Māc. Plāna Nr.

Celtnei Nr. 1

rajons

Pilsēta, ciemats

Zilupe, Raiņa iela

pagasts

iela Nr.

kvartāls Nr.

grupa Nr.

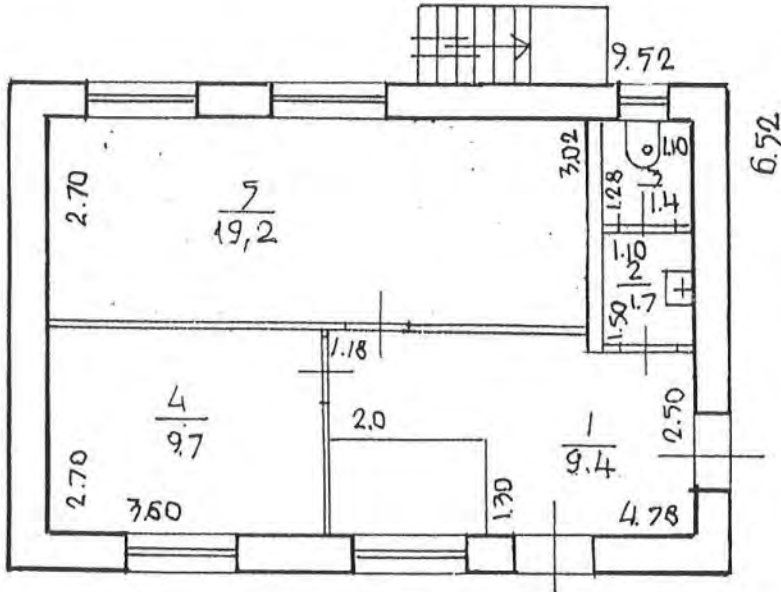
grunts

Ieraksta datums	Stāvs	Dzīvokļa Nr.	Istabi Nr.	Istabu nosaukums	Laukums pēc iekšējiem izmēriem m ²							Istabas iekšējais augstums
					ēkas kopējā platība	liedzīgā platība	tāja skaits		palīglaukums			
							dzīvojamā platība ar apkuri	dzīvojamā platība bez apkures				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
			1	Koridors	9,4	8						2,40
			2	Tualete	1,7	8						"
			3	Tualete	1,4	8						"
			4	Istaba	9,7	8						"
			5	Istaba	19,2	8						"
			6	Klase	46,9	8						2,60
				Kopā:	88,3							

STĀVA PLĀNS CELTNEI Nr. 1

Zilupes pilsētā (ciematā) Ludzas rajonā
Raina ielā Nr. (sādža) 40

Stāvs I
 H= 2,40



Mērogs 1:100

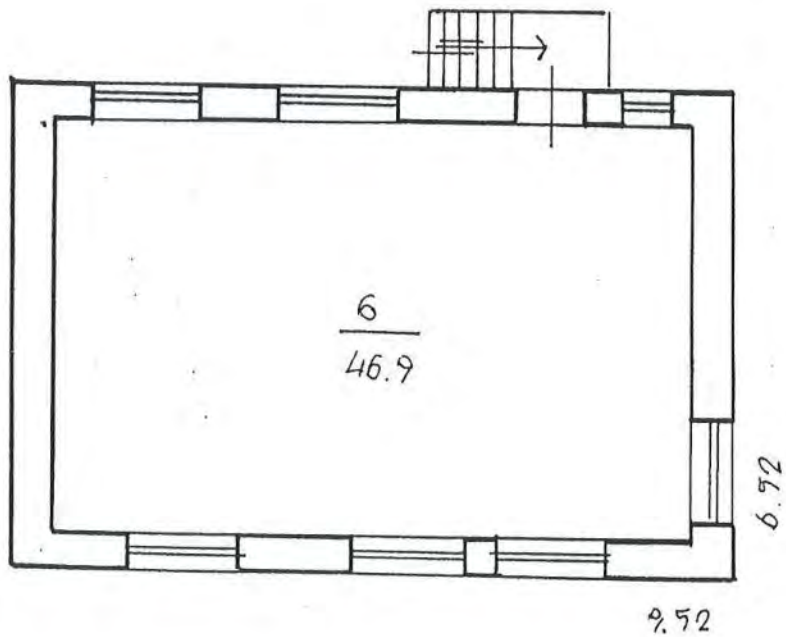
Izpildīja	
Pārbaudīja	
Vadītājs	
"20." 08, 1998.g.	

PLĀNS CELTNEI Nr. 1

Zilupes pilsētā (ciematā) Ludzas rajonā

Raina Ieļā Nr. (sādzes) 40

Stāvs II
H= 2.60



Mērogs 1:100

Projekta autors
Izstrādāja
Vadītājs
"20" 08. 1998

PLĀNA EKSPLIKĀCIJA

Inv. lieta Nr. _____

Celtnei Nr. 2

rajons _____

pagasts _____

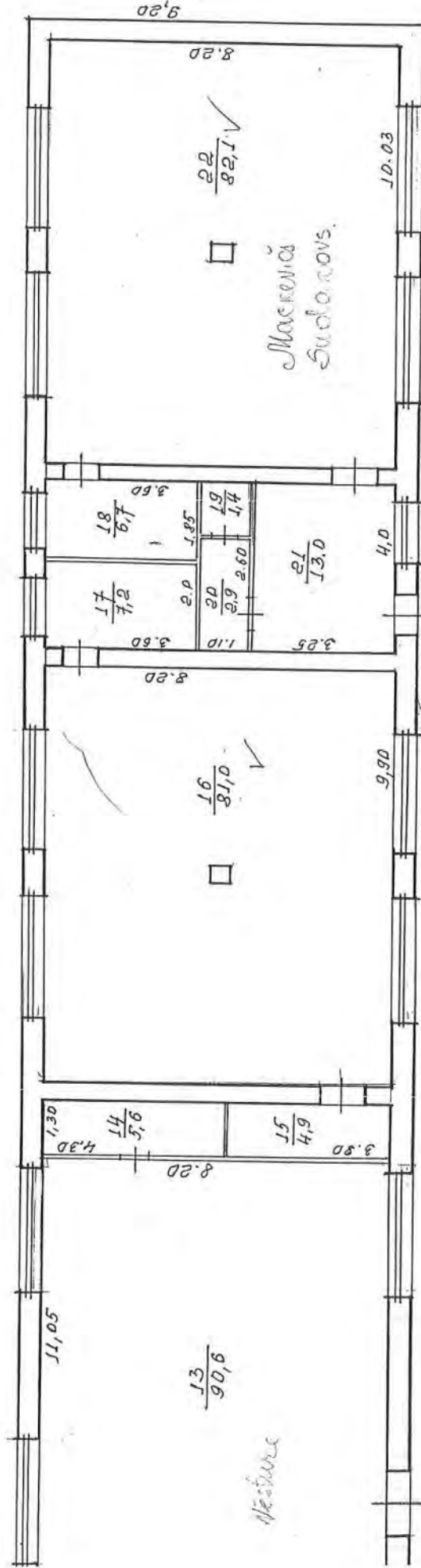
Pilsēta, ciemats ZilupeRaiņaiela Nr. 40

kvartāls Nr. _____ grupa Nr. _____ grunts _____

Ieraksta datums	Stāvs	Dzīvokļu Nr.	Istabu Nr.	Istabu nosaukums	Laukums pēc iekšējiem izmēriem m ²					Istabas iekšējais augstums
					ēkas kopējā platība	lietderīgā platība	tajā skaitā		palīglaukums	
							dzīvojamā platība ar apkuri	dzīvojamā platība bez apkures		
			1	Raņģiņas kab.	30,2	4				3,20
			2	"	60,0	4				"
			3	"	14,4	4				"
			4	Tualete	1,6	8				"
			5	Koridors	3,0	8				"
			6	Tualete	1,6	8				"
			7	Koridors	9,4	8				"
			8	Tamburs	1,9	8				"
			9	Istaba	4,5	4				"
			10	Istaba	4,2	4				"
			11	Autp - klase	196,0	1				"
			12	Motora reg. kab.	32,8	1				"
			13	Iklase	90,6	1				"
			14	Pielikamais	5,6	1				"
			15	Pielikamais	4,9	1				"
			16	Šūšanas klase	81,0	1				"
			17	Istaba	7,2	1				"
			18	Istaba	6,7	1				"
			19	Tualete	1,4	8				"
			20	Tualete	2,9	8				"
			21	Istaba	13,0	1				"
			22	Iklase	88,1	1				"
				Kopā:	655,0					
						1-10 =	519,90			
						4-5 =	113,30			
						8-9 =	21,80			

STĀVA PLĀNS CELTNEI Nr. 2
 Zilīpēs piļsētā (ciematā) Ludzors rajonā
 Raiņa ielā Nr. (sādzā) 40

Stāvs I
 H= 3,20



Izpildīja: G. G. G.
 Pārbaudīja: _____
 Vadītājs: "20." 08. 1958. g.

III Celtnes tehniskais apraksts Техническая характеристика строения

Nr. pēc kārtas Порядковый №	Konstruktīvo daļu nosaukums Наименование конструктивных элементов	Konstruktīvo daļu apraksts (materiāls un konstrukcija) Характеристика конструктивных элементов (материал и конструкция)	Ipatnējais svars Удельный вес	Vērtības koeficients Ценностный коэффициент	Vērtējamās celtnes īpatn. svars Удельный вес оценки, строен.	Nolietotānās % % износа	Celtnes Nolietotānās % % износа строения	
								Pamati Фундамент
1	Pamati Фундамент	Бетона Секст.						
2	Sienas un starpsienas — Стены и перегородки	ķieģeļu						
3	Pārsegums Перекрытия	kokā						
4	Jumts Кровля	ķieģeļu						
5	Grīdas Полы	betona						
6	Ailes Проемы	logi, durvis						
7	Arbāte Отделка	krās.						
8	Iekšējā sap. tehn. iekārta Внутренне санитарно-технические устройства	IV mod.						
9	Pārējie darbi Прочие работы	krās.						
10								

IV Celtnes labierīcības (uzrādīt jā, nē) Благоустройство строения (указать да, нет)

Elektr. aprīkojums Э-электроос.	Ūdensvads Водопровод	Kanalizācija Канализация	Vannu skaits ar krāsniņām — Число ванн с колонками		Siltumvads Теплосеть	Gāze Газ	Telefons Телефон
ja	ja	ja	4	5	6	7	8

Radio (transl.) Радио (трансляция)	Televīzija Телевизия	Arkurināšana — Отопление				Ventilācija Вентиляция	Lifti — Лифты
9	10	krāsna печное	centrālā цент. rālное	kaloriferu калориферное	siltumvadu теплосети	15 ja	17

Izpildīja: 1988 g./r. 20. 08, 198 g./r. _____
 Pārbaudīja: _____
 Проверил: _____

Izmaiņas ienesas — Изменения внесены

Izpildīja: 198 g./r. _____
 Pārbaudīja: _____
 Проверил: _____

V. Celtnes un tās atsevišķo daļu un piebūvju atjaunošanas un patreizējās vērtības aprēķins Исчисление восстановительной и действующей стоимости строения и его отдельных частей и пристроек

Līn. №	Celtnes daļu un piebūvju nosaukums Наименование частей строения и пристроек	Cenu krājuma Nr. № сорника	I kub. m. Стоимость	Izmaiņu Стоимость	I kub. m. Стоимость	Koefficients Коэффициент	I kub. m. izmaksas pēc Стоимость после применения коэффициента	Kopējais labojumu koeficients Общий поправочный коэффициент	I. kub. m. izmaksu pēc Стоимость после применения коэффициента	Objekta kub. m. Объем в куб. м.	Atjaunošanas vērtība rubļos Восстановительная стоимость в рублях	% nolietotānās % износа	Nolietotānās rubļos % износа в рублях	Patreizējā vērtība rubļos Действительная стоимость в рублях
5	Mācību	327-1	21,85x	0,85	18,67	0,85	16,17	0,85	3,13	19	10425,-	50	5213,-	4,-
3	Korpusa	29a	0,85x	0,85	0,72	0,85	0,85	0,85	0,85	17	0,85	0,85	0,85	0,85

PLĀNA EKSPLIKĀCIJA

Inv. lieta Nr. _____

Celtnei Nr. 3

rajons _____

pagasts _____

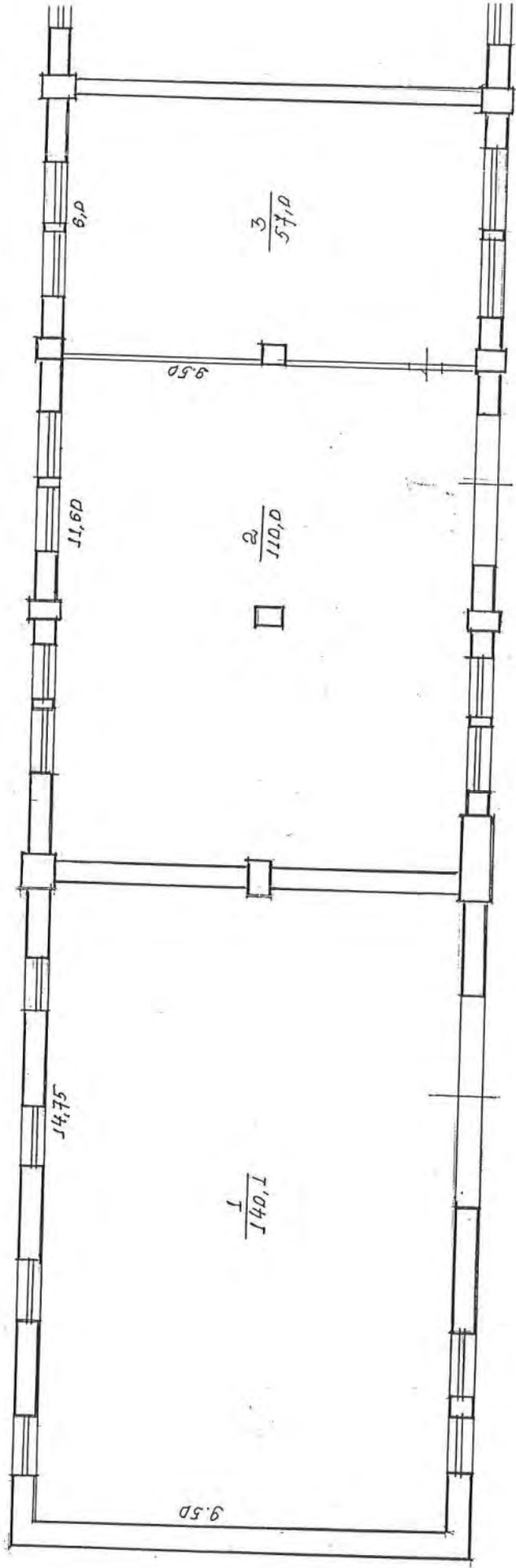
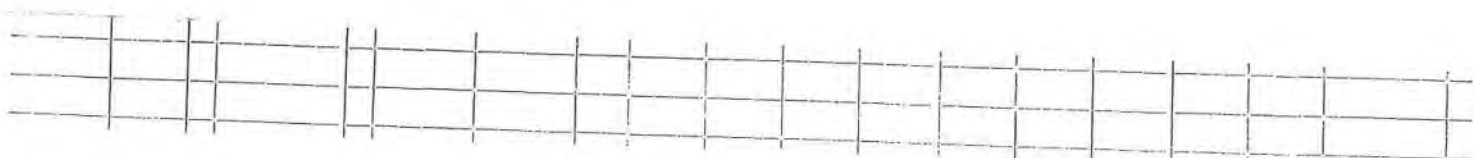
Pilsēta, ciemats Zilupe

Raina

iela Nr. 40

kvirtāls Nr. _____ grupa Nr. _____ grunts _____

Ieraksta datums	Stāvs	Dzīvokļu Nr.	Istabu Nr.	Istabu nosaukums	Laukums pēc iekšējiem izmēriem m ²				Istabas iekšējais augstums	
					ēkas kopējā platība	lietderīgā platība	tajā skaitā			paiglaukums
							dzīvojamā platība ar apkuri	dzīvojamā platība bez apkures		
			1	Noliktava	140,1	1				
			2	Kombainu klase	110,0	1				3,20
			3	Klase	57,0	1				"
			4	Klase	50,8	1				"
			5	Traktoru laboz.	113,6	1				"
			6	Lopmācības klase	109,1	1				"
			7	Katlu telpa	20,0	4				"
			8	Istaba	5,2	4				"
			9	Istaba	11,9	4				"
				Kopā:	617,7					
							1=6-580,60			
							4=3-37,10			



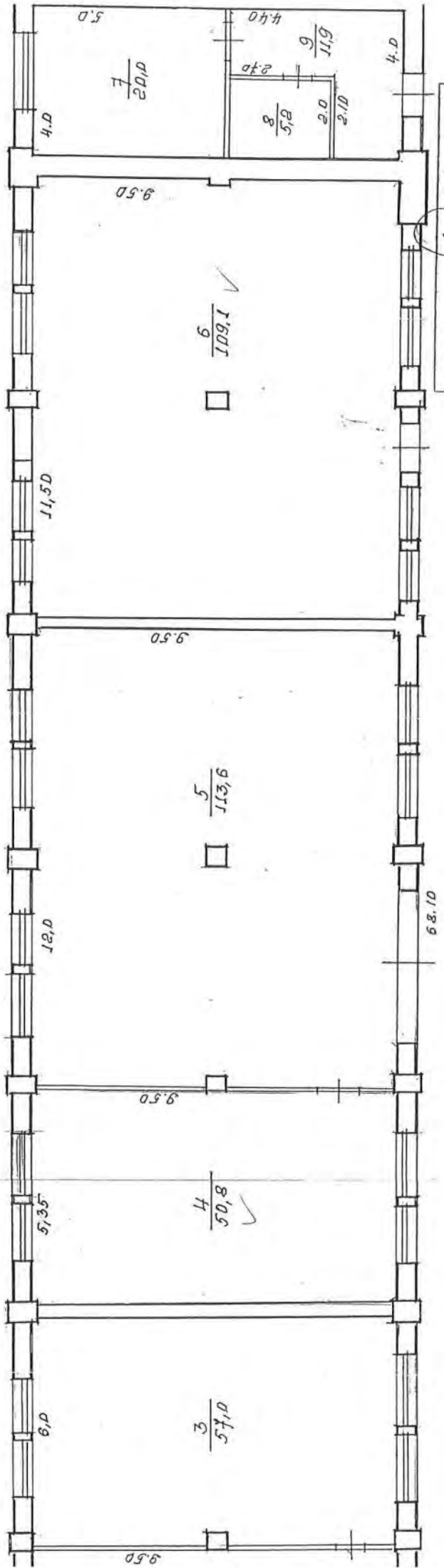
Méretags 1:100

STĀVA PLĀNS CELTNEI Nr. 3

Zilupe pilsētā (ciematā) _____

Raiņa ielā Nr. (sākumā) 40

Stāvs 1
H = 3,20

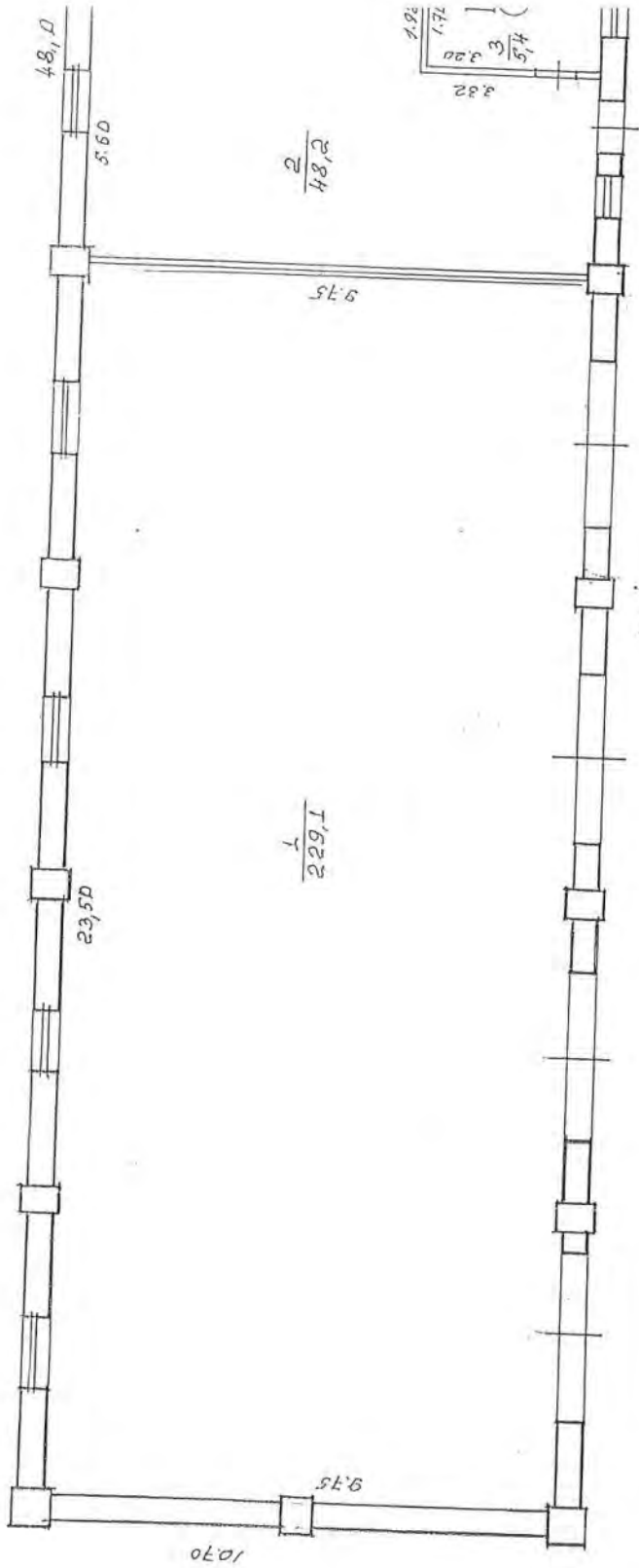


Izpilcība _____
 Pārbaudīja _____
 Vadītājs _____
 " 20. " 1992. g.

Zilupe
Raina

4

40



III Cēltnes tehniskais apraksts
Техническая характеристика строения

Nr. pēc kārtas Порядковый №	Konstruktīvo daļu nosaukums Наименование конструктивных элементов	Konstruktīvo daļu apraksts (materiāls un konstrukcija) Характеристика конструктивных элементов (материал и конструкция)	Izstrādājuma svārs Удельный вес	Vērtības koeficients Ценностный коэффициент	Vērtējamās celtnes īpatn. svārs Удельный вес оценен. строен.	Nolietotānās % % износа	Cēltnes nolietotānās % % износа строения
1	Pamat Фундамент	Dr. bet. бет.					
2	Sienas un starpsienas — и перегородки	Stiegējum штробы					
3	Pārsegums Перекрытия	Dr. bet. sav. бет. сл.					
4	Jumts Кровля	Stieple шпатель					
5	Grīdas Полы	betons бетон					
6	Ailes Проемы	Durvis двери					
7	Apdare Отделка	cietais бетон					
8	Tekšējā san. tehn. iekārta Внутренне санитарно-технические устройства	Stāp. IV nod. ст. IV нод.					
9	Pārējie darbi Прочие работы						
10							

IV Cēltnes labierīcības (uzrādīt jā, nē)
Благоустройство строения (указать да, нет)

Elektr. aprūm. Электроосв.	Ūdensvads Водопровод	Kanalizācija Канализация	Vannu skaits ar krāsniņām - Число ванн с колонками		Siltumvads Теплотность	Gāze Газ	Telefons Телефон
			malkas дровя- ными	gāzes газо- выми			
1	2	3	4	5	6	7	8
ja							

Radio (transl.) Радио (трансляция)	Televīzija Телевидение	Arkurināšana - Отопление				Ventilācija Вентиляция	Lifti - Лифты	
krāsns печное	centrālā цент- ральное	kaloriferu калори- ферное	siltum- vadu теплоты	Ventilācija Вентиляция	pasāžieru пассажи- рские	grūto- вые		
9	10	11	12	13	14	15	16	17

Izmaiņas ienestas — Изменения внесены

Izpildīja: Исполнил:	198 g./r.	198 g./r.
Pārbaudīja: Проверил:		

V. Cēltnes un tās atsevišķo daļu un pīrbūvju atjaunošanas un pabeigšanas vērtības aprēķins
Исчисление восстановительной стоимости строения и его отдельных частей и пристроек

Lr. №	Cēltnes daļu un pīrbūvju nosaukums Наименование частей строения и пристроек	Labojumu koeficienti Поправочные коэффициенты		I. kub. m. izmaiņu pēc pīrbūvju atjaunošanas Стоимость после применения коэффициента	Atjaunošanas vērtība rubļos Восстановительная стоимость в рублях	Nolietotānās % % износа	Nolietotānās % % износа	Pabeigšanas vērtība rubļos Действительная стоимость в рублях
		Korģijas koeficients Общий поправочный коэффициент	Labojumu koeficients Коэффициент					
5	Целостный коэффициент							
6	Средняя стоимость в куб. м.							
7	Средняя стоимость в куб. м.							
8	Средняя стоимость в куб. м.							
9	Средняя стоимость в куб. м.							
10	Средняя стоимость в куб. м.							
11	Средняя стоимость в куб. м.							
12	Средняя стоимость в куб. м.							
13	Средняя стоимость в куб. м.							
14	Средняя стоимость в куб. м.							
15	Средняя стоимость в куб. м.							
16	Средняя стоимость в куб. м.							
17	Средняя стоимость в куб. м.							
18	Средняя стоимость в куб. м.							
19	Средняя стоимость в куб. м.							
20	Средняя стоимость в куб. м.							
21	Средняя стоимость в куб. м.							
22	Средняя стоимость в куб. м.							
23	Средняя стоимость в куб. м.							
24	Средняя стоимость в куб. м.							
25	Средняя стоимость в куб. м.							
26	Средняя стоимость в куб. м.							
27	Средняя стоимость в куб. м.							
28	Средняя стоимость в куб. м.							
29	Средняя стоимость в куб. м.							
30	Средняя стоимость в куб. м.							
31	Средняя стоимость в куб. м.							
32	Средняя стоимость в куб. м.							
33	Средняя стоимость в куб. м.							
34	Средняя стоимость в куб. м.							
35	Средняя стоимость в куб. м.							
36	Средняя стоимость в куб. м.							
37	Средняя стоимость в куб. м.							
38	Средняя стоимость в куб. м.							
39	Средняя стоимость в куб. м.							
40	Средняя стоимость в куб. м.							
41	Средняя стоимость в куб. м.							
42	Средняя стоимость в куб. м.							
43	Средняя стоимость в куб. м.							
44	Средняя стоимость в куб. м.							
45	Средняя стоимость в куб. м.							
46	Средняя стоимость в куб. м.							
47	Средняя стоимость в куб. м.							
48	Средняя стоимость в куб. м.							
49	Средняя стоимость в куб. м.							
50	Средняя стоимость в куб. м.							
51	Средняя стоимость в куб. м.							
52	Средняя стоимость в куб. м.							
53	Средняя стоимость в куб. м.							
54	Средняя стоимость в куб. м.							
55	Средняя стоимость в куб. м.							
56	Средняя стоимость в куб. м.							
57	Средняя стоимость в куб. м.							
58	Средняя стоимость в куб. м.							
59	Средняя стоимость в куб. м.							
60	Средняя стоимость в куб. м.							
61	Средняя стоимость в куб. м.							
62	Средняя стоимость в куб. м.							
63	Средняя стоимость в куб. м.							
64	Средняя стоимость в куб. м.							
65	Средняя стоимость в куб. м.							
66	Средняя стоимость в куб. м.							
67	Средняя стоимость в куб. м.							
68	Средняя стоимость в куб. м.							
69	Средняя стоимость в куб. м.							
70	Средняя стоимость в куб. м.							
71	Средняя стоимость в куб. м.							
72	Средняя стоимость в куб. м.							
73	Средняя стоимость в куб. м.							
74	Средняя стоимость в куб. м.							
75	Средняя стоимость в куб. м.							
76	Средняя стоимость в куб. м.							
77	Средняя стоимость в куб. м.							
78	Средняя стоимость в куб. м.							
79	Средняя стоимость в куб. м.							
80	Средняя стоимость в куб. м.							
81	Средняя стоимость в куб. м.							
82	Средняя стоимость в куб. м.							
83	Средняя стоимость в куб. м.							
84	Средняя стоимость в куб. м.							
85	Средняя стоимость в куб. м.							
86	Средняя стоимость в куб. м.							
87	Средняя стоимость в куб. м.							
88	Средняя стоимость в куб. м.							
89	Средняя стоимость в куб. м.							
90	Средняя стоимость в куб. м.							
91	Средняя стоимость в куб. м.							
92	Средняя стоимость в куб. м.							
93	Средняя стоимость в куб. м.							
94	Средняя стоимость в куб. м.							
95	Средняя стоимость в куб. м.							
96	Средняя стоимость в куб. м.							
97	Средняя стоимость в куб. м.							
98	Средняя стоимость в куб. м.							
99	Средняя стоимость в куб. м.							
100	Средняя стоимость в куб. м.							
101	Средняя стоимость в куб. м.							
102	Средняя стоимость в куб. м.							
103	Средняя стоимость в куб. м.							
104	Средняя стоимость в куб. м.							
105	Средняя стоимость в куб. м.							
106	Средняя стоимость в куб. м.							
107	Средняя стоимость в куб. м.							
108	Средняя стоимость в куб. м.							
109	Средняя стоимость в куб. м.							
110	Средняя стоимость в куб. м.							
111	Средняя стоимость в куб. м.							
112	Средняя стоимость в куб. м.							
113	Средняя стоимость в куб. м.							
114	Средняя стоимость в куб. м.							
115	Средняя стоимость в куб. м.							
116	Средняя стоимость в куб. м.							
117	Средняя стоимость в куб. м.							
118	Средняя стоимость в куб. м.							
119	Средняя стоимость в куб. м.							
120	Средняя стоимость в куб. м.							
121	Средняя стоимость в куб. м.							
122	Средняя стоимость в куб. м.							
123	Средняя стоимость в куб. м.							
124	Средняя стоимость в куб. м.							
125	Средняя стоимость в куб. м.							
126	Средняя стоимость в куб. м.							
127	Средняя стоимость в куб. м.							
128	Средняя стоимость в куб. м.							
129	Средняя стоимость в куб. м.							
130	Средняя стоимость в куб. м.							
131	Средняя стоимость в куб. м.							
132	Средняя стоимость в куб. м.							
133	Средняя стоимость в куб. м.							
134	Средняя стоимость в куб. м.							
135	Средняя стоимость в куб. м.							
136	Средняя стоимость в куб. м.							
137	Средняя стоимость в куб. м.							
138	Средняя стоимость в куб. м.							
139	Средняя стоимость в куб. м.							
140	Средняя стоимость в куб. м.							
141	Средняя стоимость в куб. м.							
142	Средняя стоимость в куб. м.							
143	Средняя стоимость в куб. м.							
144	Средняя стоимость в куб. м.							
145	Средняя стоимость в куб. м.							
146	Средняя стоимость в куб. м.							
147	Средняя стоимость в куб. м.							
148	Средняя стоимость в куб. м.							
149	Средняя стоимость в куб. м.							
150	Средняя стоимость в куб. м.							
151	Средняя стоимость в куб. м.							
152	Средняя стоимость в куб. м.							
153	Средняя стоимость в куб. м.							
154	Средняя стоимость в куб. м.							
155	Средняя стоимость в куб. м.							
156	Средняя стоимость в куб. м.							
157	Средняя стоимость в куб. м.							

PLĀNA EKSPLIKĀCIJA

Inv. lieta Nr. _____

Celtnei Nr. 5

rajons _____

Pilsēta, ciemats Zilupe

Raina

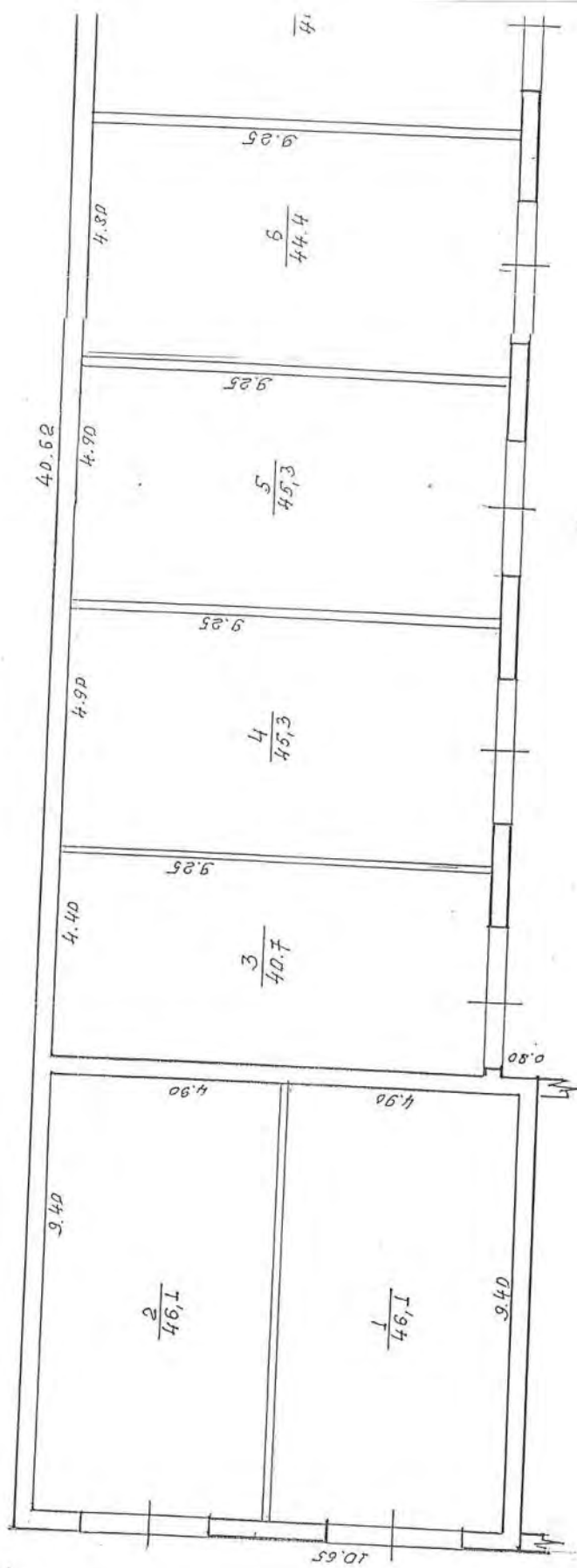
pagasts _____

ielas Nr. 40

kvartāls Nr. _____ grupa Nr. _____ grunts _____

Ieraksta datums	Stāvs	Dzīvokļu Nr.	Istabu Nr.	Istabu nosaukums	Laukums pēc iekšējiem izmēriem m ²					Istabas iekšējais augstums
					ēkas kopējā platība	ieīderīgā platība	tajā skaitā		palīglaukums	
							dzīvojamā platība ar apkuri	dzīvojamā platība bez apkures		
			1	GARĀŽAS	46,1	4				3,50
			2	— " —	46,1	4				"
			3	— " —	40,7	4				"
			4	— " —	45,3	4				"
			5	— " —	45,3	4				"
			6	— " —	44,4	4				"
			7	— " —	44,4	4				"
			8	— " —	44,4	4				"
			Kopā:		356,7					

Zilupē
 Raina 40
 5

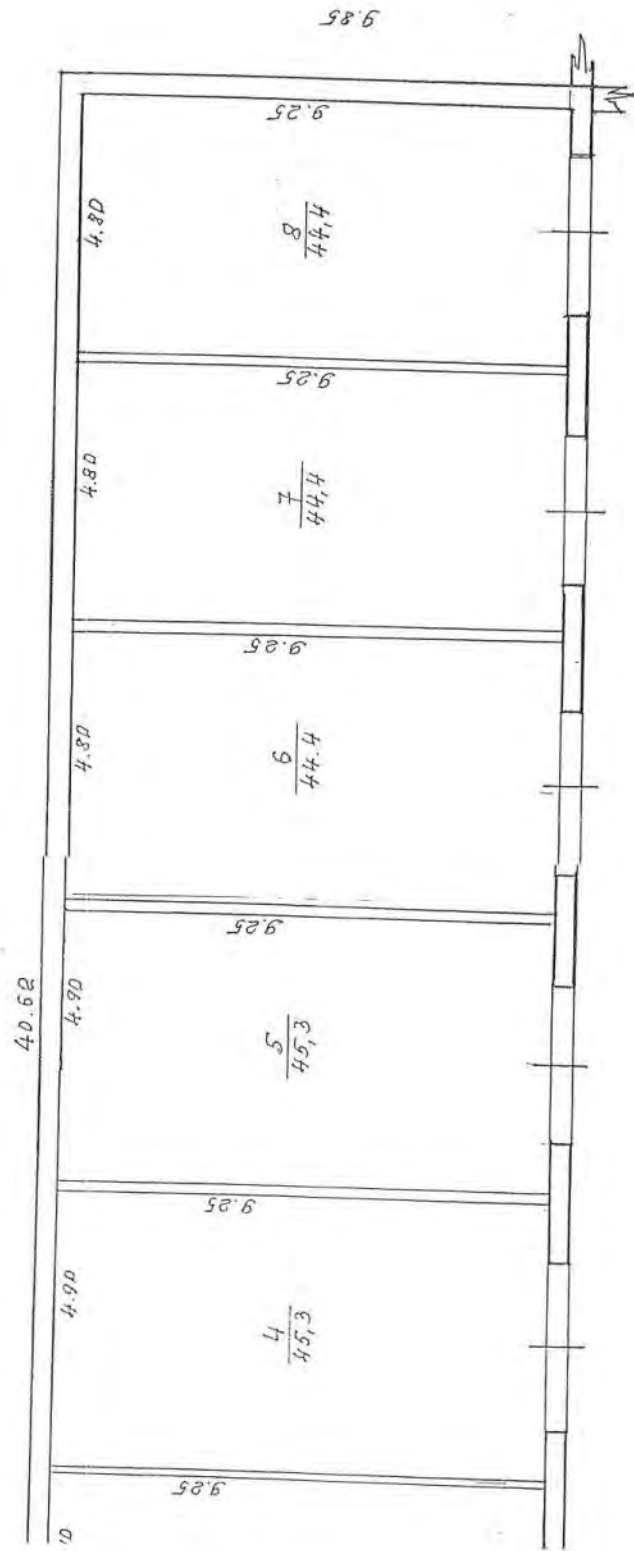


5

40

10ē

70ē



Izpildītājs: Čaly
 Pārbaudītājs: _____
 Vadītājs: _____
 "20." 08. 1988. g.

1963

Pamatceltnes kartīte

2. Forma — 2 Форма

Карточка на основное строение

Irašnieku
kategorija
Категория
владельца _____

ОСТИ III № 6 pēc plāna — по плану

INV. LIETA INV. ДЕЛО № _____

ts Zilupe rajons _____ ciema padome _____ piāju nos. _____
 район _____ сельсовет _____ хутор, квартал _____
Raiņa mājas _____ № 40 kvartāls _____ grupa _____ grunts _____
 дом _____ № _____ квартал _____ группа _____ грунт _____

nes pamatdaļas, atsevišķo daļu un piebūvju laukumu un tilpumu aprēķināšana
ение площадей и объемов основной и отдельных частей строения и пристроек

Nosaukums именование	Laukumu aprēķinu formula pēc ārpusē izmēriem Формула для подсчета площадей по наружному обмеру	Laukums kv. m. Площадь (кв. м)	Augstums Высота	Tilpums kub. m. Объем (куб. м)
<u>zeme</u> <u>при №4</u>	<u>56,20 x 8,80</u>	<u>494,6</u>	<u>3,90</u>	<u>1929</u>

višķo daļu (pagraba, puspagraba, mezonīna, jumta stāva, piebūvju) tehniskais apraksts
ская характеристика отдельных частей строения (подвала, полуподвала, мезонина, мансарды, пристроек)

Atsevišķo daļu is un nozīme вание и на- з отдельных строения	Konstruktīvo daļu apraksts Характеристика конструктивных элементов							Elektr. apgaism. Электросв.	Pārējie darbi Прочие работы	Notiekoša- nās % % наноса
	pamati Фун- дамент	sienu стены	pārse- gumi пере- крытия	grīdas полы	apdare отделка	jumts кровля	aiļas проемы			

1961

Pamatceltnes kartīte

2. Forma — 2 Форма

I Карточка на основное строение

Грашņieku kategorija
Категория
владельца

а гальности III

№ 8 рēs plāna — по плану

INV. LIETA INV. ДЕЛО №

ciemats Zilupe rajons ciema padome māju pos.
селоk район сельсовет хутор, квартал

Raina mājas № 40 kvartāls grupa grunts
дом № квартал группа грунт

Celtnes pamatdaļas, atsevišķo daļu un piebūvju laukumu un tilpumu aprēķināšana
числение площадей и объемов основной и отдельных частей строения и пристроек

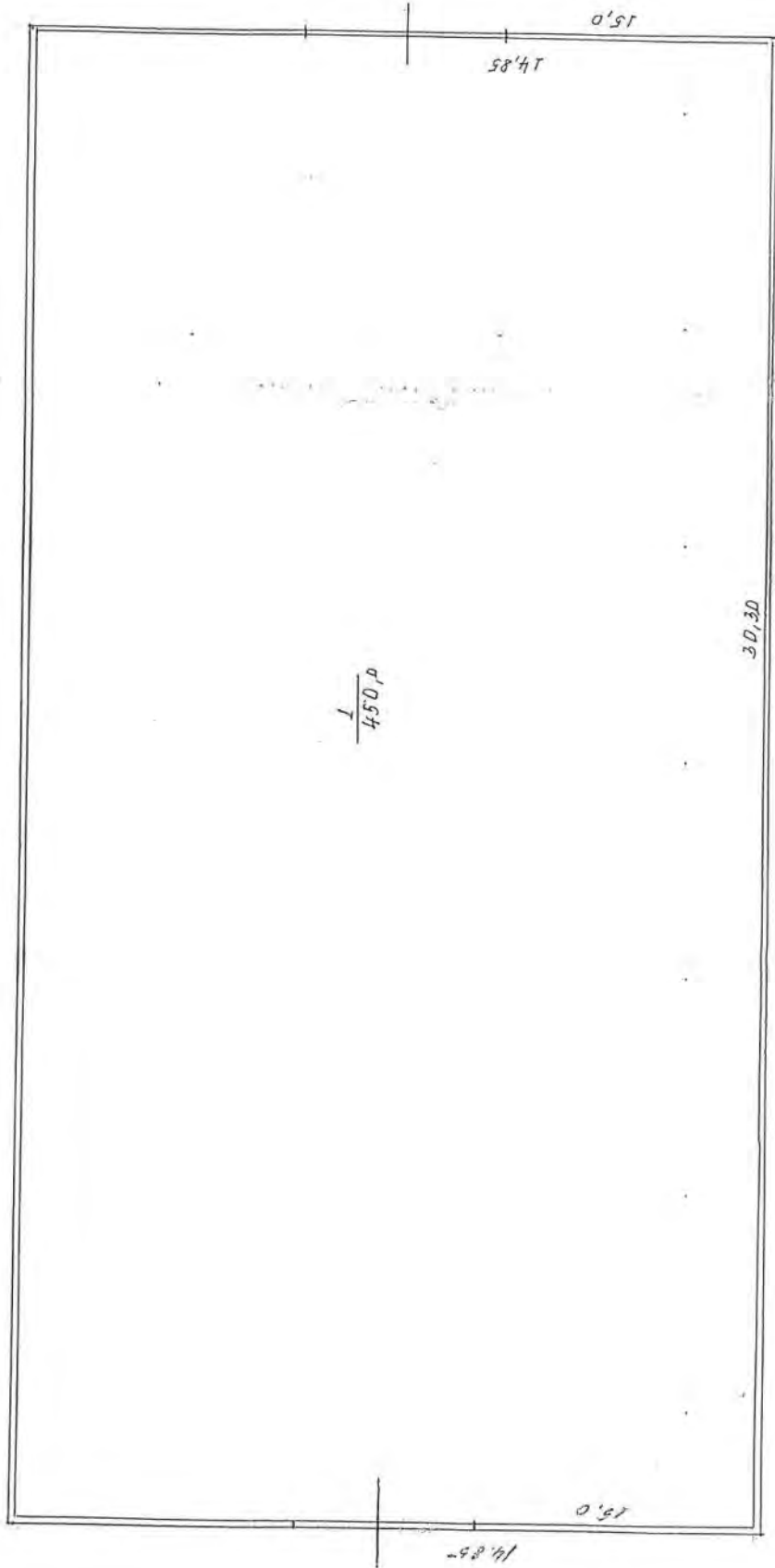
Nosaukums Наименование	Laukumu aprēķinu formula pēc ārpusē izmēriem Формула для подсчета площадей по наружному обмеру	Laukums kv. m. Площадь (кв. м)	Augstums Высота	Tilpums kub. m. Объем (куб. м)
Metnāģanas darbnīca	16,90 x 3,40	57,5	3,0	172
	3,50 x 3,30	11,6	2,40	34
		69,1		206

s atsevišķo daļu (pagraba, puspagraba, mezonīna, jumta stāva, piebūvju) tehniskais apraksts
ническая характеристика отдельных частей строения (подвала, полуподвала, мезонина, мансарды, пристроек)

Cilvēces atsevišķo daļu nosaukums un pozīcijas наименование и назначение отдельных частей строения	Konstruktīvo daļu apraksts Характеристика конструктивных элементов							Elektr. aprīkojums Электрооб.	Pārējie darbi Прочие работы	Nolietošā daļa % износа
	pamatfundaмент	sienas стены	pārsegumi перекрытия	grīdas полы	apdare отделка	jumts кровля	aiļes проемы			

411

STĀVA PLĀNS CELTNEI Nr. 11
Filupes piļsētā (ciematā) _____ rajonā
Raina ielā Nr. (ģēdā) 40



Mērogs 1:100

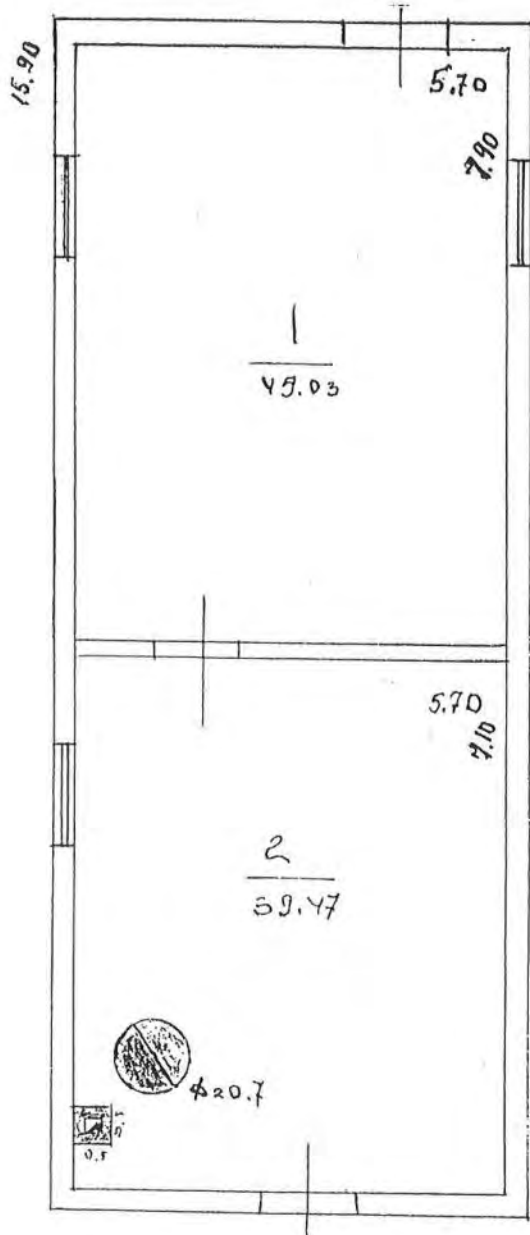
Galer
 20.08.98

STĀVA PLĀNS CELTNEI Nr. 13

Zilupes pilsētā (ciematā)

Raiņa ielā Nr. (sādžā) 40

Stāvs 2
H = 2,60



Projekts: _____
Pārbaudījis: _____
Vadītājs: _____
20. 08. 98.

Mērogs 1:100



Ēkas (būves) vizuālās apsekošanas atzinums

Angārs, 6817 003 0239 011, 6817 003 0239, Raiņa iela 40, Zilupe, Ludzas novads, LV-5751
(būves nosaukums, būves kadastra apzīmējums, zemes vienības kadastra numurs un adrese)

VAS "Valsts nekustamie īpašumi"
(pasūtītājs, līguma datums un numurs)

Pamatojoties uz "Valsts nekustamie īpašumi" uzdevumu veikt ēkas vizuālo apsekošanu
(apsekošanas uzdevums, tā izsniegšanas datums)

Atzinums izsniegts 2023. gada 19. oktobrī

Ralfs Cīrulis, LBS sert. Nr. 5-03635
(fiziskās personas vārds un uzvārds, LBS sertifikātu numuri)



I.att. Apsekotā ēka

Apsekošanas uzdevums

Uzdevuma priekšmets:

Pamatojoties uz VAS "Valsts nekustamie īpašumi" uzdevumu veikt nekustamā īpašuma Raiņa ielā 40, Zilupē, Ludzas novadā vizuālo apsekošanu pārņemšanai valsts akciju sabiedrības "Valsts nekustamie īpašumi" pārvaldīšanā.

1. Objekta novietojums



2. att. Novietnes plāns (avots: www.kadastrs.lv)

2. Vispārīgas ziņas par būvi

Tabula Nr. 1

2.1.	Būves veids	1251 – Rūpnieciskās ražošanas ēkas
2.2.	Kapitalitātes grupa	III
2.3.	Apbūves laukums (m ²)	456,0
2.4.	Būvtilpums (m ³)	1 413
2.5.	Kopējā / lietderīgā / dzīvojamā platība (m ²)	450,0 / 450,0 / 0
2.6.	Stāvu skaits/ virszemes stāvi/ pagrabs/ mansards	1 / 1 / 0 / 0
2.7.	Dzīvokļu skaits	0
1.8.	Zemes vienības kadastra apzīmējums	6817 003 0239
2.9.	Zemesgabala platība (m ²)	73 094
2.10.	Būves iepriekšējais īpašnieks	Nav zināms
2.11.	Būves pašreizējais īpašnieks	Izglītības ministrija
2.11a.	Pārvaldītājs, apsaimniekotājs (pārņemšanas datums)	Nav zināms
2.12.	Būvprojekta autors	Nav zināms
2.13.	Būvprojekta nosaukums, akceptēšanas gads un datums	Nav zināms
2.14.	Būves nodošanas (pieņemšanas) ekspluatācijā gads un datums	1998.
2.15.	Būves konservācijas gads un datums	Nav zināms
2.16.	Būves atjaunošanas (kapitālā remonta), pārbūves, restaurācijas gads	Nav zināms
2.17.	Būves kadastrālās uzmērīšanas lietas: numurs, izsniegšanas datums	Nav zināms
2.18.	Konstrukcijas: Pamati Sienas Pārsegumi Jumta iesegums	Dzelzsbetons Metāla konstrukcijas Metāla konstrukcijas Skārda loksnes
2.19.	Vidējais vizuālais nolietojums	61%
2.20.	Patvaļīgas būvniecības pazīmes	Īr
2.21.	Ēkas izvietojums zemesgabalā	ZR daļā
2.22.	Valsts aizsargājamo kultūras pieminekļu uzskaitē	Nav

3. Objektu raksturojoši attēli

3.1. Skatīt šī atzinuma pielikumu Nr.1.

4. Ēkas (būves) nolietojuma raksturojums

4.1. Vizuāli apsekojot ēku Raiņa ielā 40, Zilupē (ēkas kadastra apzīmējums 6817 003 0239 011), konstatēts, ka ēkas pamati ir apmierinošā stāvoklī, karkasa konstrukcijas un jumta segums avārijas stāvoklī.

5. Piezīmes

Apstākļi, kuriem pievēršama īpaša vērība būvprojektēšanā vai atjaunošanas, pārbūves vai restaurācijas darbu veikšanā. Nepieciešamie pasākumi (atjaunošana, pārbūve, restaurācija) būves turpmākās ekspluatācijas nodrošināšanai, galvenie veicamie darbi:

5.1. Apsekotās ēkas pamatu konstrukcijas kopumā apmierinošā stāvoklī. Nesošā karkasa konstrukcijām bojāts pretkorozijas pārklājums, skrūvētie savienojumi nenodrošina standarta LVS EN 1090-2 "Tērauda konstrukciju un alumīnija konstrukciju izgatavošana. 2.daļa: Tehniskās prasības tērauda konstrukcijām" prasības – skrūvju komplektiem konstatēta būtiska korozija, savienojumos izmantoti vispārceltnieciskie skrūvju komplekti, savienojumos konstatētas caurejošas spraugas, arkas segmentu savienojošo lokšņu izkļaušanās. Netiek nodrošināta efektīva nokrišņu novadīšana no ēkas pamatiem. Ņemot vērā konstatētos karkasa bojājumus ēka ir avārijas stāvoklī un nav ekspluatējama

5.2. Konstatētas patvaļīgas būvniecības pazīmes – ēkas ziemeļu fasādes pusē izbūvēta piebūve.

5.3. Ēkas iekšējā apdare ir tehniski nolietojusies un neatbilst sanitārajām normām.

5.4. Ēkas ārējā apdare kopumā ir daļēji apmierinošā stāvoklī. Skārda apšuvums vietām nolietojies un nenodrošina hermētiskumu

5.5. Ailu elementi ir sliktā stāvoklī, nolietojusies.

5.6. Ēkā ir tikai elektroinstalācija, kas ir nolietojusies.

5.7. Daļā ēkas sakrauti, tiek glabāti dažādi sadzīves priekšmeti.

5.9. Teritorijas nožogojums daļēji apmierinošā stāvoklī. Nožogojuma elementiem konstatēta korozija, pastiprināts nolietojumus, nepieciešama atjaunošana/nomaina.

6. Ieteikumi

6.1. Ņemot vērā, ka ēkas karkasa konstrukcijas ir avārijas stāvoklī, nav pieļaujama ēkas ekspluatācija. Bez kompleksas ēkas atjaunošanas ēka nav ekspluatējama tai paredzētajā veidā. Lai

ēku varētu pilnvērtīgi ekspluatēt, nepieciešams būvniecības normatīvo aktu noteiktajā kārtībā izstrādāt būvniecības ieceri pilnai ēkas atjaunošanai un veikt attiecīgos būvdarbus.

Vizuālā apsekošana veikta 2023. gada 4. un 5. oktobrī

Būvinženieris Dāvis Barbars, sert. Nr. 5-03640; 20-7822

(izpildītāja paraksts* (vārds, uzvārds, sertifikāta numurs))

Būvinženieris Ralfs Cīrulis, sert. Nr. 5-03635

(izpildītāja paraksts* (vārds, uzvārds, sertifikāta numurs))

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

**Raiņa 40, Zilupe, kad. apz. 6817
003 0239 011**

Created: 10-23-2023

Creator: Ralfs Cīrulis (@RCī)

Status:

Dates: 10-02-2023 - 10-23-2023

Recipients

ralfs.cirulis@vni.lv

Sheets

8.Raiņa iela 40

39

Table of contents

No category

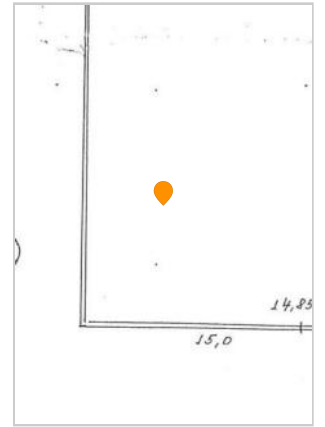
#	Description	Plan	Assignee	Status	Page
102		39	@RCĪ	Priority 2 - 10-04-2023	3
103		39	@RCĪ	Priority 2 - 10-04-2023	3
110		39	@RCĪ	Priority 2 - 10-05-2023	7

● #102 -

Priority 2 | Ralfs Cīrulis | -

Plan: 39

Created 10-04-2023



Task messages (time in PDT)

Ralfs Cīrulis Photo 1

04 Oct 03:51 AM

Photos

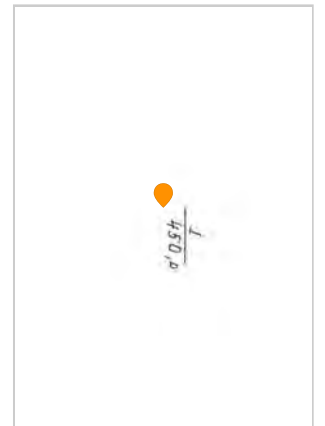


● #103 -

Priority 2 | Ralfs Cīrulis | -

Plan: 39

Created 10-04-2023



Task messages (time in PDT)

Ralfs Cīrulis Photo 1

Ralfs Cīrulis Photo 2

Ralfs Cīrulis Photo 3

Ralfs Cīrulis Photo 4

Ralfs Cīrulis Photo 5

Ralfs Cīrulis Photo 6

04 Oct 03:51 AM

04 Oct 03:51 AM

04 Oct 03:51 AM

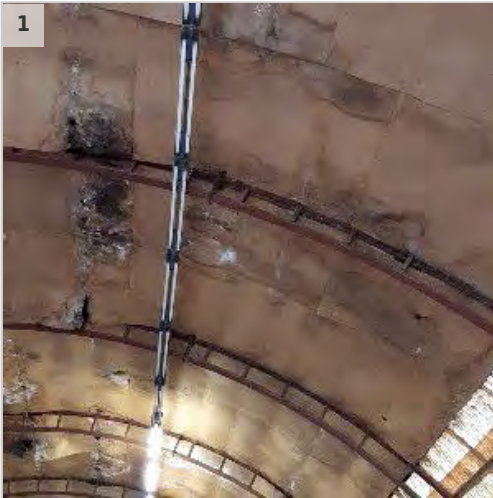
04 Oct 03:51 AM

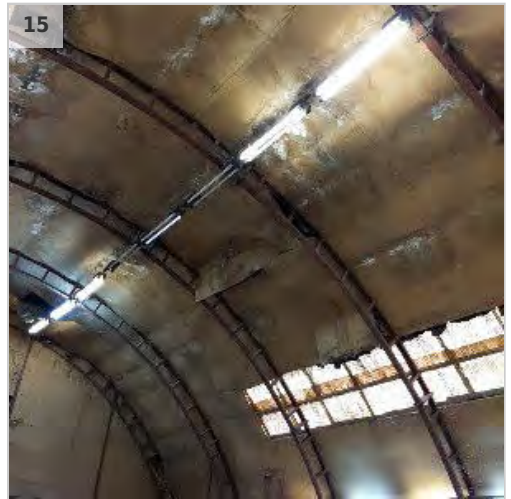
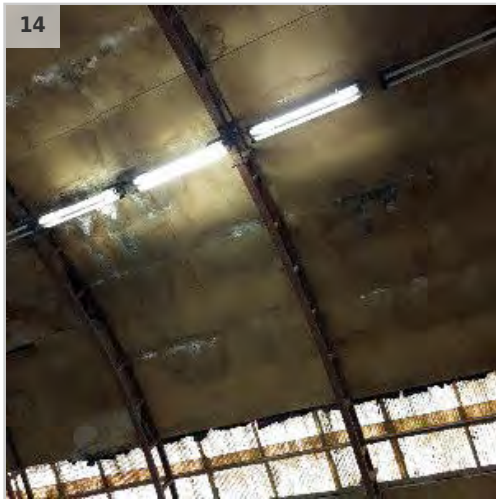
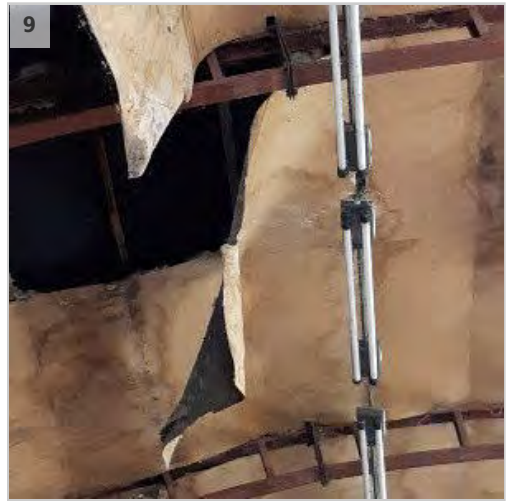
04 Oct 03:51 AM

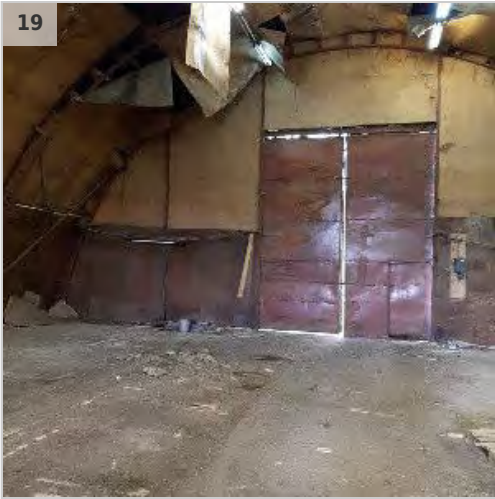
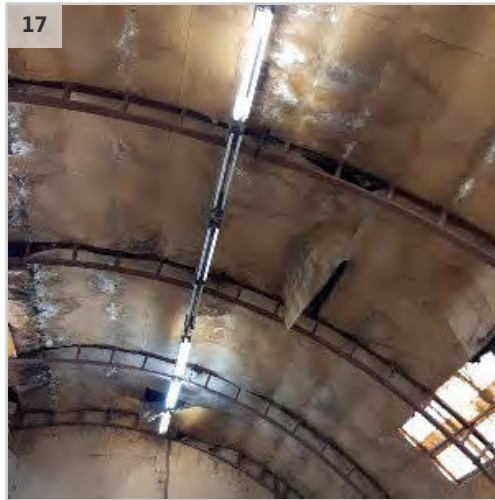
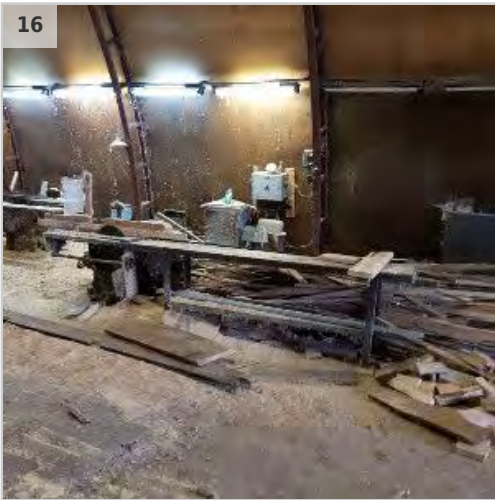
04 Oct 03:52 AM

Ralfs Cīrulis	Photo 7	04 Oct 03:52 AM
Ralfs Cīrulis	Photo 8	04 Oct 03:52 AM
Ralfs Cīrulis	Photo 9	04 Oct 03:52 AM
Ralfs Cīrulis	Photo 10	04 Oct 03:52 AM
Ralfs Cīrulis	Photo 11	04 Oct 03:52 AM
Ralfs Cīrulis	Photo 12	04 Oct 03:52 AM
Ralfs Cīrulis	Photo 13	04 Oct 03:52 AM
Ralfs Cīrulis	Photo 14	04 Oct 03:52 AM
Ralfs Cīrulis	Photo 15	04 Oct 03:52 AM
Ralfs Cīrulis	Photo 16	04 Oct 03:53 AM
Ralfs Cīrulis	Photo 17	04 Oct 03:53 AM
Ralfs Cīrulis	Photo 18	04 Oct 03:53 AM
Ralfs Cīrulis	Photo 19	04 Oct 03:53 AM
Ralfs Cīrulis	Photo 20	04 Oct 03:53 AM
Ralfs Cīrulis	Photo 21	04 Oct 03:53 AM
Ralfs Cīrulis	Photo 22	04 Oct 03:53 AM
Ralfs Cīrulis	Photo 23	04 Oct 03:53 AM
Ralfs Cīrulis	Photo 24	04 Oct 03:54 AM
Ralfs Cīrulis	Photo 25	04 Oct 03:54 AM

Photos

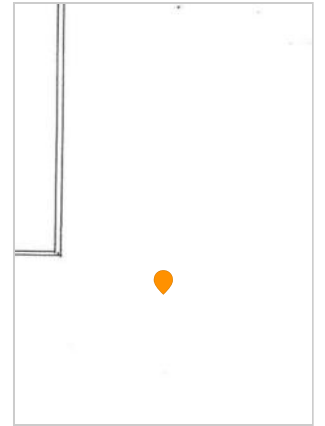








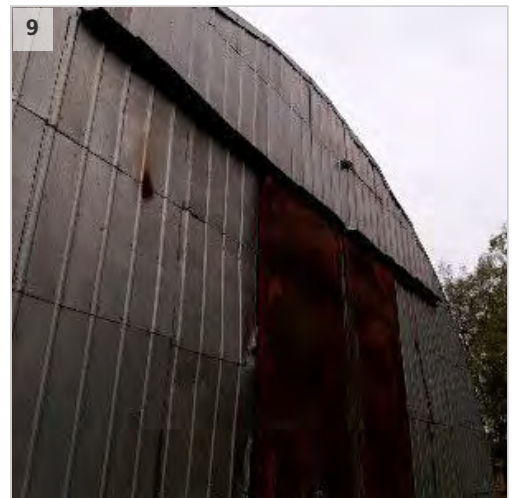
● **#110 -**
 Priority 2 | Ralfs Cīrulis | -
 Plan: 39
 Created 10-05-2023



Task messages (time in PDT)

Ralfs Cīrulis	Photo 1	05 Oct 12:05 AM
Ralfs Cīrulis	Photo 2	05 Oct 12:05 AM
Ralfs Cīrulis	Photo 3	05 Oct 12:06 AM
Ralfs Cīrulis	Photo 4	05 Oct 12:06 AM
Ralfs Cīrulis	Photo 5	05 Oct 12:06 AM
Ralfs Cīrulis	Photo 6	05 Oct 12:06 AM
Ralfs Cīrulis	Photo 7	05 Oct 12:06 AM
Ralfs Cīrulis	Photo 8	05 Oct 12:06 AM
Ralfs Cīrulis	Photo 9	05 Oct 12:06 AM
Ralfs Cīrulis	Photo 10	05 Oct 12:06 AM
Ralfs Cīrulis	Photo 11	05 Oct 12:07 AM
Ralfs Cīrulis	Photo 12	05 Oct 12:07 AM
Ralfs Cīrulis	Photo 13	05 Oct 12:07 AM
Ralfs Cīrulis	Photo 14	05 Oct 12:07 AM
Ralfs Cīrulis	Photo 15	05 Oct 12:07 AM
Ralfs Cīrulis	Photo 16	05 Oct 12:09 AM
Ralfs Cīrulis	Photo 17	05 Oct 12:09 AM
Ralfs Cīrulis	Photo 18	05 Oct 12:09 AM
Ralfs Cīrulis	Photo 19	05 Oct 12:09 AM
Ralfs Cīrulis	Photo 20	05 Oct 12:09 AM

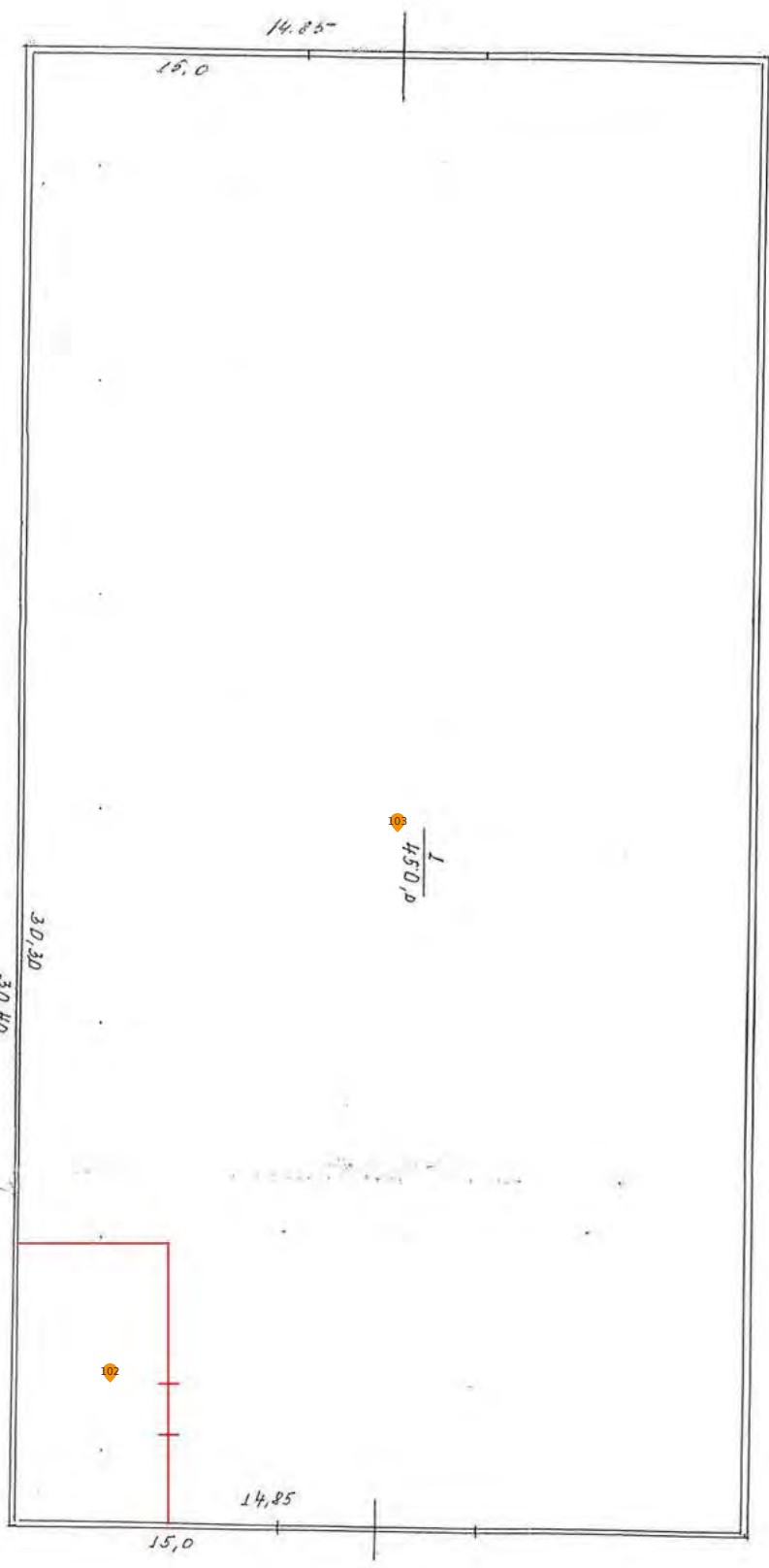
Photos







STĀVA PLĀNS CELTNEI NR. 41
 Zilupes pilsētā (ciematā) rajonā
 Rāzna ieda Nr. (sēdētā) 40



Mērogs 1:100

20.08.98
 [Signature]



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
68170030239	Zilupes arodividusskola	7.3094 ha	100000049077	-	Zilupe, Ludzas novads

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	52361	23.12.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	78018	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)
Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā	52361	23.12.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu . Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa
Universālais īpašuma novērtējums Kadastrā	78018	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8) . Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
68170030239	1/1	Raiņa iela 40, Zilupe, Ludzas nov., LV-5751

Nekustamā īpašuma objekta platība:	7.3094
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	14473	22.12.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	17543	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
68170030239001	1/1	Raiņa iela 40, Zilupe, Ludzas nov., LV-5751	Caurlaides ēka
68170030239002	1/1	Raiņa iela 40, Zilupe, Ludzas nov., LV-5751	Mācību korpus Nr.3
68170030239003	1/1	Raiņa iela 40, Zilupe, Ludzas nov., LV-5751	Mācību korpus Nr.2
68170030239004	1/1	Raiņa iela 40, Zilupe, Ludzas nov., LV-5751	Noliktava
68170030239005	1/1	Raiņa iela 40, Zilupe, Ludzas nov., LV-5751	Garāža
68170030239006	1/1	Raiņa iela 40, Zilupe, Ludzas nov., LV-5751	Mācību korpus Nr.4
68170030239007	1/1	Raiņa iela 40, Zilupe, Ludzas nov., LV-5751	Mehāniskā darbnīca

68170030239010	1/1	Raiņa iela 40, Zilupe, Ludzas nov., LV-5751	Noliktava
68170030239011	1/1	Raiņa iela 40, Zilupe, Ludzas nov., LV-5751	Noliktava
68170030239013	1/1	Raiņa iela 40, Zilupe, Ludzas nov., LV-5751	Kokapstrādes darbnīca

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	7.3094
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 dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	7.3094
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0000

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve	0901	7.3094	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	7312050500	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu transformatoru apakšstaciju	0.0227	ha
-	01.02.2025	7312070301	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap navigācijas tehnisko līdzekli, kas paredzēts valsts aizsardzības vajadzībām	7.3094	ha
-	01.02.2025	7316120300	pierobeža	7.3094	ha
-	01.02.2025	7312050601	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0070	ha
-	01.02.2025	8317030100	Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0666	ha
-	01.02.2025	7312040100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0.0198	ha
-	01.02.2025	7312040700	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap pazemes elektronisko sakaru tīklu kabeļu kanalizācijas aku un optisko kabeļu uznavu gruntī	0.0005	ha
-	01.02.2025	7312040200	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju	0.0666	ha

Mērniecība

Mērniecības metode	Mērnieks	Uzmērīšanas datums
instrumentālā uzmērīšana, iesaistoties valsts ģeodēziskajā tīklā	Vitolds Stepkāns	12.01.1998

Būves

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese	Nosaukums
68170030239001	1/1	Raiņa iela 40, Zilupe, Ludzas nov., LV-5751	Caurlaides ēka

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	88.3
--	------

Galvenais lietošanas veids:	1274 - Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas
Būves tips:	12740201 - Kūtis ar kopējo platību līdz 60 m2 (ieskaitot), saimniecības ēkas, pagrabu un sabiedriskās tualetes
Uzbūvēšanas gads:	1985
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	30.01.1999
Reģistrētie dati nav izmantojami ierakstīšanai zemesgrāmatā	

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	748	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	3052	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.):	-
Lietderīgā platība (kv.m.):	-
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	-
Dzīvokļu platība (kv.m.):	-
Dzīvojamā platība (kv.m.):	-
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	-
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	-
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	-
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	-
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	-
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	-
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	-
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	-

Būves masveida apsekošana

Ārsienu materiāls:	Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biežumā vai biežāks
Virszemes stāvu skaits:	2
Apbūves laukums (kv.m.):	62.1
Būvtilpums:	335.0
Kopējā platība (kv.m.):	88.3
Nolietojums:	-
Tehniskās inventarizācijas lietas numurs:	68170030239001-01

Ēkas vēsture

Ēkas līters	Ēkas vēsturiskais nosaukums
1	Caurlaides ēka

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Laukums	-	88.3 kv.m.	-	-
Apbūves laukums	-	62.1 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	335.0 kub.m.	-	-

68170030239002	1/1	Raiņa iela 40, Zilupe, Ludzas nov., LV-5751	Mācību korpus Nr.3
----------------	-----	---	--------------------

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	740.0
Galvenais lietošanas veids:	1263 - Skolas, universitātes un zinātniskajai pētniecībai paredzētās ēkas
Būves tips:	12630101 - Skolas, universitātes un zinātniskajai pētniecībai paredzētās ēkas
Uzbūvēšanas gads:	-
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Ēkas apsekošanas datums:	30.01.1999
--------------------------	------------

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	6162	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	13261	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.):	740
Lietderīgā platība (kv.m.):	740
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	740
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	740
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:	V3 - Ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	-

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
68170030239002001	-
Nosaukums:	Mācību korpus
Lietošanas veids:	1263 - Izglītības iestāžu telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	22
Ēkas apsekošanas datums:	30.01.1999
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	6162	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	13261	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.):	740
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	740
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	740

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	Telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.2	-	-	30.2	-
2	Telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.2	-	-	60.0	-
3	Telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.2	-	-	14.4	-
4	Telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.2	-	-	1.6	-
5	Telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.2	-	-	3.0	-
6	Telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.2	-	-	1.6	-
7	Telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.2	-	-	9.4	-
8	Telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.2	-	-	1.9	-
9	Telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.2	-	-	4.5	-
10	Telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.2	-	-	4.2	-
11	Telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.2	-	-	196.0	-
12	Telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.2	-	-	32.8	-
13	Telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.2	-	-	90.6	-
14	Telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.2	-	-	90.6	-
15	Telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.2	-	-	4.9	-
16	Telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.2	-	-	81.0	-
17	Telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.2	-	-	7.2	-
18	Telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.2	-	-	6.7	-
19	Telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.2	-	-	1.4	-
20	Telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.2	-	-	2.9	-
21	Telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.2	-	-	13.0	-
22	Telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.2	-	-	82.1	-

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Centralizētā		
Aukstā ūdensapgāde		
Elektroapgāde		
Kanalizācija. Nav reģistrēts sadzīves kanalizācijas veids		

Ēkas vēsture

Ēkas līters	Ēkas vēsturiskais nosaukums
2	Mācību korpuss Nr.3

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	776.0 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	2716.0 kub.m.	-	-

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	-
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biežāks	-
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	-
Jumta segums	Azbestcimenta loksnes	-

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Centralizētā		
Aukstā ūdensapgāde		
Elektroapgāde		
Kanalizācija. Nav reģistrēts sadzīves kanalizācijas veids		

68170030239003	1/1	Raina iela 40, Zilupe, Ludzas nov., LV-5751	Mācību korpus Nr.2
----------------	-----	---	--------------------

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	617.6
Galvenais lietošanas veids:	1263 - Skolas, universitātes un zinātniskajai pētniecībai paredzētās ēkas
Būves tips:	12630101 - Skolas, universitātes un zinātniskajai pētniecībai paredzētās ēkas
Uzbūvēšanas gads:	-
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	20.08.1998

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	5142	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	11067	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.):	617.6
Lietderīgā platība (kv.m.):	617.6
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	617.6
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	617.6
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:	V3 - Ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	-

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
68170030239003001	-
Nosaukums:	Mācību korpus
Lietošanas veids:	1263 - Izglītības iestāžu telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	9
Ēkas apsekošanas datums:	20.08.1998
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	5142	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	11067	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.):	617.6
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	617.6
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	617.6
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	Telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.2	-	-	140.1	-
2	Telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.2	-	-	110.0	-
3	Telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.2	-	-	57.0	-
4	Telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.2	-	-	50.8	-
5	Telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.2	-	-	113.6	-
6	Telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.2	-	-	109.0	-
7	Telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.2	-	-	20.0	-
8	Telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.2	-	-	5.2	-
9	Telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.2	-	-	11.9	-

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)

Apkure. Centralizētā		
Aukstā ūdensapgāde		
Elektroapgāde		
Kanalizācija. Nav reģistrēts sadzīves kanalizācijas veids		

Ēkas vēsture

Ēkas līters	Ēkas vēsturiskais nosaukums
3	Mācību korpuss Nr.2

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	735.5 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	2795.0 kub.m.	-	-

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	-
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biežāks	-
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	-
Jumta segums	Azbestcimenta loksnes	-

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Centralizētā		
Aukstā ūdensapgāde		
Elektroapgāde		
Kanalizācija. Nav reģistrēts sadzīves kanalizācijas veids		

68170030239004	1/1	Raiņa iela 40, Zilupe, Ludzas nov., LV-5751	Noliktava
----------------	-----	---	-----------

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	443.6
Galvenais lietošanas veids:	1252 - Noliktavas, rezervuāri, bunkuri un silosi
Būves tips:	12520102 - Noliktavas, izņemot lauksaimniecības noliktavas
Uzbūvēšanas gads:	1963
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	30.01.1999
Reģistrētie dati nav izmantojami ierakstīšanai zemesgrāmatā	

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	4635	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Unīversālā kadastrālā vērtība	3975	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.):	-
Lietderīgā platība (kv.m.):	-
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	-
Dzīvokļu platība (kv.m.):	-
Dzīvojamā platība (kv.m.):	-
Dzīvokļu paligtelpu platība (kv.m.):	-
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	-
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	-

Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	-
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	-
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	-
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	-
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	-

Būves masveida apsekošana

Ārsienu materiāls:	Kieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biežāks
Virszemes stāvu skaits:	1
Apbūves laukums (kv.m.):	513.6
Būvtilpums:	2003.0
Kopējā platība (kv.m.):	443.6
Nolietojums:	-
Tehniskās inventarizācijas lietas numurs:	68170030239004-01

Ēkas vēsture

Ēkas liters	Ēkas vēsturiskais nosaukums
4	Noliktava

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Būvtilpums	-	2003.0 kub.m.	-	-
Laukums	-	443.6 kv.m.	-	-
Apbūves laukums	-	513.6 apbūves laukuma kv.m.	-	-

68170030239005	1/1	Raina iela 40, Zilupe, Ludzas nov., LV-5751	Garāža
----------------	-----	---	--------

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	356.7
Galvenais lietošanas veids:	1242 - Garāžu ēkas
Būves tips:	12420103 - Garāžas ar atsevišķām bloķētām telpām
Uzbūvēšanas gads:	-
Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	20.08.1999

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	3807	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Unīversālā kadastrālā vērtība	3196	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.):	356.7
Lietderīgā platība (kv.m.):	356.7
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	356.7
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	356.7
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:	V3 - Ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	-

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
68170030239005001	-
Nosaukums:	Garāža
Lietošanas veids:	1242 - Garāžas telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	8
Ēkas apsekošanas datums:	20.08.1999
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	3807	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	3196	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.):	356.7
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	356.7
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	356.7
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	Garāža	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.5	-	-	46.1	-
2	Garāža	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.5	-	-	46.1	-
3	Garāža	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.5	-	-	40.7	-
4	Garāža	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.5	-	-	45.3	-
5	Garāža	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.5	-	-	45.3	-
6	Garāža	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.5	-	-	44.4	-
7	Garāža	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.5	-	-	44.4	-
8	Garāža	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.5	-	-	44.4	-

Reģistrētie labiekārtojumi

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

Ēkas vēsture

Ēkas līters	Ēkas vēsturiskais nosaukums
5	Garāža

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	408.3 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	1552.0 kub.m.	-	-

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	-
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biežumā vai biežāks	-
Pārsegumi	Betona, dzelzsbetona, ķieģeļu mūra velves	-
Jumta segums	Azbestcimenta loksnes	-

Reģistrētie labiekārtojumi

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

68170030239006	1/1	Raina iela 40, Zilupe, Ludzas nov., LV-5751	Mācību korpus Nr.4
----------------	-----	---	--------------------

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	413.9
Galvenais lietošanas veids:	1263 - Skolas, universitātes un zinātniskajai pētniecībai paredzētās ēkas
Būves tips:	12630101 - Skolas, universitātes un zinātniskajai pētniecībai paredzētās ēkas
Uzbūvēšanas gads:	-
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	20.08.1999

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	3977	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	7417	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.):	413.9
Lietderīgā platība (kv.m.):	413.9
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	413.9
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	413.9
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:	V3 - Ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	-

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
68170030239006001	-
Nosaukums:	Mācību korpus
Lietošanas veids:	1263 - Izglītības iestāžu telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	9
Ēkas apsekošanas datums:	20.08.1999
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	3977	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	7417	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.):	413.9
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	413.9
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	413.9
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	Telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.6	-	-	41.1	-
2	Telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.6	-	-	19.7	-
3	Telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.6	-	-	75.2	-
4	Telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.6	-	-	27.7	-
5	Telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.6	-	-	112.4	-
6	Telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.6	-	-	78.3	-
7	Telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.6	-	-	17.1	-
8	Telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.6	-	-	4.5	-

9	Telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.6	-	-	37.9	-
---	-------	-----------------------	---	-----	---	---	------	---

Reģistrētie labiekārtojumi

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

Ēkas vēsture

Ēkas līters	Ēkas vēsturiskais nosaukums
6	Mācību korpuss Nr.4

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Būvtilpums	-	1929.0 kub.m.	-	-
Apbūves laukums	-	494.6 apbūves laukuma kv.m.	-	-

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	-
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biežāks	-
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	-
Jumta segums	Azbestcimenta loksnes	-

Reģistrētie labiekārtojumi

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

68170030239007	1/1	Raina iela 40, Zīlupe, Ludzas nov., LV-5751	Mehāniskā darbnīca
----------------	-----	---	--------------------

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	365.7
Galvenais lietošanas veids:	1263 - Skolas, universitātes un zinātniskajai pētniecībai paredzētās ēkas
Būves tips:	12630101 - Skolas, universitātes un zinātniskajai pētniecībai paredzētās ēkas
Uzbūvēšanas gads:	-
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	20.08.1999

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	3513	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	6553	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.):	365.7
Lietderīgā platība (kv.m.):	365.7
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	365.7
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	365.7
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:	V3 - Ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	-

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
68170030239007001	-
Nosaukums:	Mehāniskās darbnīcas
Lietošanas veids:	1263 - Izglītības iestāžu telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	3
Ēkas apsekošanas datums:	20.08.1999
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	3513	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	6553	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.):	365.7
Dzīvojamā telpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamā telpu platība (kv.m.):	365.7
Nedzīvojamā iekštelpu platība (kv.m.):	365.7
Nedzīvojamā 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	Telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.3	-	-	72.9	-
2	Telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.3	-	-	282.1	-
3	Telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.3	-	-	10.7	-

Ēkas vēsture

Ēkas liters	Ēkas vēsturiskais nosaukums
7	Mehāniskā darbnīca

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
-----------------------	---------------------------	----------------------	--------------------	-------------------------

Būvtilpums	-	1526.0 kub.m.	-	-
Apbūves laukums	-	412.6 apbūves laukuma kv.m.	-	-

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	-
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biezāks	-
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	-
Jumta segums	Azbestcimenta loksnes	-

68170030239010	1/1	Raina iela 40, Zilupe, Ludzas nov., LV-5751	Noliktava
----------------	-----	---	-----------

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	450.0
Galvenais lietošanas veids:	1252 - Noliktavas, rezervuāri, bunkuri un silosi
Būves tips:	12520102 - Noliktavas, izņemot lauksaimniecības noliktavas
Uzbūvēšanas gads:	1961
Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	30.01.1999
Reģistrētie dati nav izmantojami ierakstīšanai zemesgrāmatā	

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	4527	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	5184	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.):	-
Lietderīgā platība (kv.m.):	-
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	-
Dzīvokļu platība (kv.m.):	-
Dzīvojamā platība (kv.m.):	-
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	-
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	-
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	-
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	-
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	-
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	-
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	-
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	-

Būves masveida apsekošana

Ārsienas materiāls:	Metāla karkasa konstrukcijas
Virszemes stāvu skaits:	1
Apbūves laukums (kv.m.):	456.0
Būvtilpums:	1413.0
Kopējā platība (kv.m.):	450.0
Nolietojums:	-
Tehniskās inventarizācijas lietas numurs:	68170030239010-01

Ēkas vēsture

Ēkas līters	Ēkas vēsturiskais nosaukums
10	Noliktava

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	456.0 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	1413.0 kub.m.	-	-
Laukums	-	450.0 kv.m.	-	-

68170030239011	1/1	Raina iela 40, Zilupe, Ludzas nov., LV-5751	Noliktava
----------------	-----	---	-----------

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	450.0
Galvenais lietošanas veids:	1252 - Noliktavas, rezervuāri, bunkuri un silosi
Būves tips:	12520102 - Noliktavas, izņemot lauksaimniecības noliktavas
Uzbūvēšanas gads:	1961
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	30.01.1999
Reģistrētie dati nav izmantojami ierakstīšanai zemesgrāmatā	

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	4527	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Unīversālā kadastrālā vērtība	5184	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.):	-
Lietderīgā platība (kv.m.):	-
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	-
Dzīvokļu platība (kv.m.):	-
Dzīvojamā platība (kv.m.):	-
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	-
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	-
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	-
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	-
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	-
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	-
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	-
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	-

Būves masveida apsekošana

Ārsienu materiāls:	Metāla karkasa konstrukcijas
Virszemes stāvu skaits:	1
Apbūves laukums (kv.m.):	456.0
Būvtilpums:	1413.0
Kopējā platība (kv.m.):	450.0
Nolietojums:	-
Tehniskās inventarizācijas lietas numurs:	68170030239011-01

Ēkas vēsture

Ēkas līters	Ēkas vēsturiskais nosaukums
11	Noliktava

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	456.0 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	1413.0 kub.m.	-	-
Laukums	-	450.0 kv.m.	-	-

68170030239013	1/1	Raina iela 40, Zilupe, Ludzas nov., LV-5751	Kokapstrādes darbnīca
----------------	-----	---	-----------------------

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	88.5
Galvenais lietošanas veids:	1263 - Skolas, universitātes un zinātniskajai pētniecībai paredzētās ēkas
Būves tips:	12630101 - Skolas, universitātes un zinātniskajai pētniecībai paredzētās ēkas
Uzbūvēšanas gads:	-

Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	20.08.1999

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	850	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	1586	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.):	88.5
Lietderīgā platība (kv.m.):	88.5
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	88.5
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	88.5
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:	V3 - Ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	-

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
68170030239013001	-
Nosaukums:	Kokapstrādes darbnīcas
Lietošanas veids:	1263 - Izglītības iestāžu telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	2
Ēkas apsekošanas datums:	20.08.1999
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	850	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	1586	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.):	88.5
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	88.5

Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	88.5
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	Telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.6	-	-	49.0	-
2	Telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.6	-	-	39.5	-

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure		
Elektroapgāde		

Ēkas vēsture

Ēkas liters	Ēkas vēsturiskais nosaukums
13	Kokapstrādes darbnīca

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	100.2 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	290.0 kub.m.	-	-

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	-
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi	-
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	-
Jumta segums	Azbestcements loksnes	-

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure		
Elektroapgāde		

Īpašnieki

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
90000014724	Finanšu ministrija	1/1	valsts	68170030239	Smiļšu iela 1, Rīga, LV-1050

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Zilupes pilsētas zemesgrāmata	12.06.2024	-
Zilupes pilsētas zemesgrāmata	16.05.2005	-
Zilupes pilsētas zemesgrāmata	11.12.2001	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Lēmums par adreses noteikšanu vai maiņu	30.10.2012	14.15	Zilupes novada pašvaldība

Instrukcija par kārtību kādā Tieslietu ministrija-valsts vienotās datorizētās zemesgrāmatas turētājs paziņo informāciju Valsts zemes dienestam un pašvaldībām	17.05.2005	1-2/1	Latvijas Republikas Tieslietu ministrija
Cita veida dokuments	31.08.1998	45	Zilupes pilsētas dome
Zemes robežu plāns mērogā 1:2000	05.05.1998	-	VZD Rēzeknes reģionālās nodaļas NĪFB Ludzā
Lēmums par zemes robežu un platību precizēšanu	24.04.1998	88	Zilupes pilsētas dome
Lēmums par zemes piešķiršanu lietošanā	03.11.1997	16	Zemes komisija

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