

Nekustamā īpašuma



**Rožu ielā 9A, Ludzā,
Ludzas novadā, LV-5701**

Tirgus vērtības aprēķins

2026.gads
Rīga

Valsts akciju sabiedrība "Valsts nekustamie īpašumi"

2026.gada 05.janvāris

Par nekustamā īpašuma

Rožu iela 9A, Ludza, Ludzas novads LV 5701

tirgus vērtības aprēķināšanu

Pamatojoties uz Jūsu lūgumu, mēs apskatījām augstāk minēto īpašumu, tā apkārtni un izanalizējām mums pieejamo informāciju, kas varētu ietekmēt nekustamā īpašuma vērtību. Izpētes nolūks bija noteikt nekustamā īpašuma tirgus vērtību. Nekustamais īpašums sastāv no **zemes gabala 657 m²** platībā, kura īpašuma tiesības reģistrētas **Ludzas pilsētas** zemesgrāmatas nodalījumā Nr. **100000610303** ar kadastra Nr. **6801 001 0927**. **Uz novērtējamā īpašuma atrodas dārza mājas 31,4 m²** platībā, kadastra apzīmējums 68010010399 001 un vienas palīgēkas kadastra apzīmējums 680110010399 002, **izzīna Nr.2/6-1/4908 par ēku/būvju piederību**, kas ietilpst novērtējamā īpašuma sastāvā.

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

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

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

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

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

2'300,- EUR
(Divi tūkstoši trīs simti euro)

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

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

Ar cieņu,

Pēteris Strautmanis
SIA VCG Ekspertu grupa valdes priekšsēdētājs

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

Saturs

1. Nozīmīgāko faktu un secinājumu izklāsts	4
2. Novietnes plāns	5
3. Situācijas plāns	6
4. Piebraucamais ceļš	7
5. Zemes gabala izvietojums apkārtnē	8
6. Zemesgabala robežu plāns plāns	9
7. Foto attēli	10
8. Vērtības definīcija	11
9. Pieņēmumi un ierobežojošie faktori	11
10. Apkaimes apraksts	13
11. Tirgus analīze	15
12. Atrašanās vieta	16
13. Zemes gabala īss apraksts	17
14. Dārza mājas īss apraksts	18
16. Labākā un efektīvākā izmantošanas veida analīze	19
17. Pozitīvie un negatīvie faktori, kas ietekmē īpašuma vērtību	19
18. Novērtēšanas pieejas	20
15. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja	20
16. Salīdzināmo objektu īss apraksts	21
17. Aprēķins ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju	23
18. Iegūtā vērtība	24
19. Neatkarības apliecinājums	24
20. Iesniegtie dokumenti un pielikumi	25

1. Nozīmīgāko faktu un secinājumu izklāsts

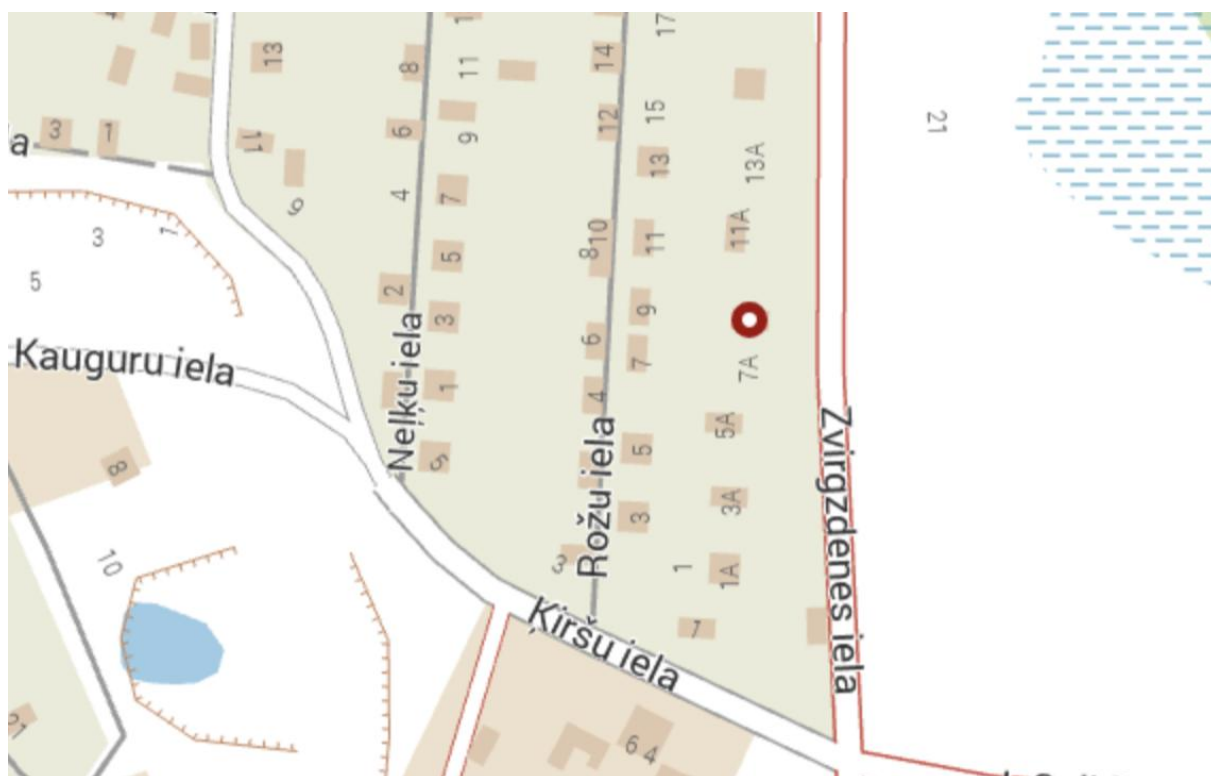
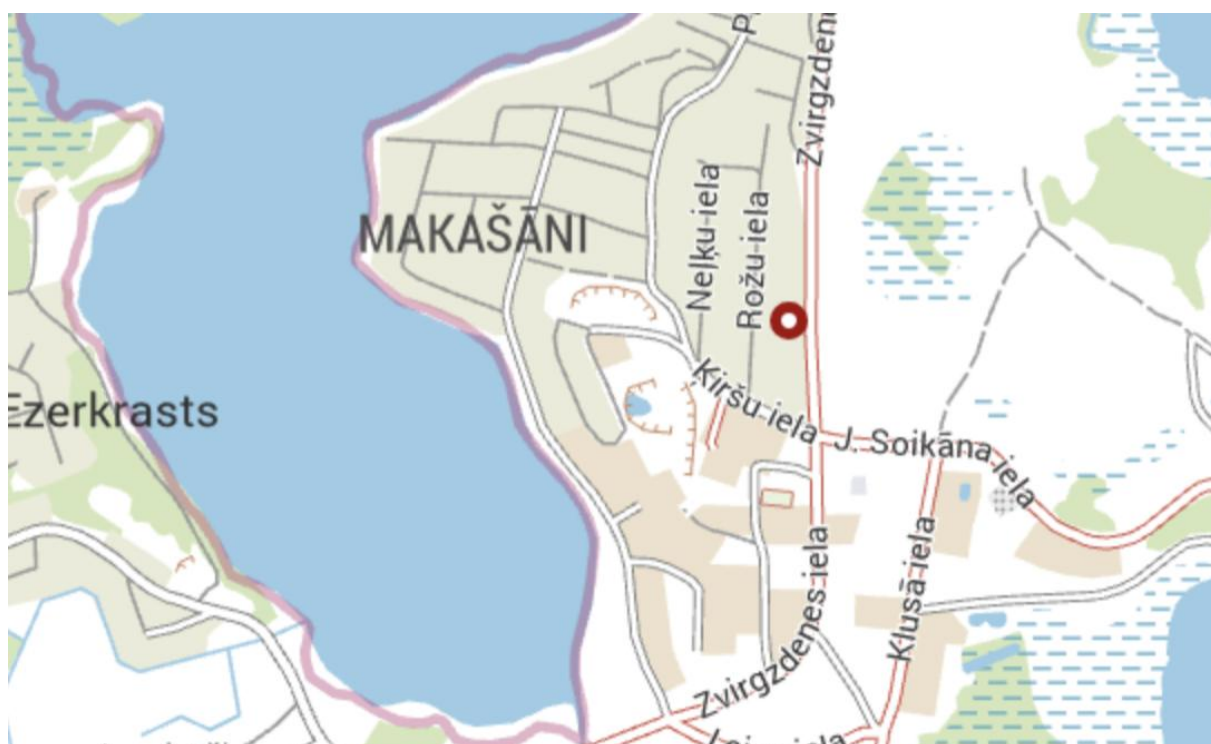
Novērtējamais īpašums:	Rožu iela 9A, Ludza, Ludzas nov., LV-5701
Kadastra Nr.:	6801 001 0927
Īpašnieks:	Latvijas valsts Finanšu ministrijas personā, reģistrācijas Nr. 90000014724
Objekta juridiskais apraksts:	Īpašuma tiesības reģistrētas Ludzas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000610303
Zemes platība:	657 m ²
Stāvu skaits (dārza māja):	1
Dārza mājas platība:	31,4 m ²
Palīgēka (šķūnis) kopējā platība:	6,5 m ²
Esošais izmantošanas veids:	Dārza māja
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids:	Dārza māja
Vērtējuma pasūtītājs:	VAS "Valsts nekustamie īpašumi"
Vērtējuma mērķis:	Nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamai atsavināšanai
Apgrūtinājumi:	- Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem – 0,0100 ha - Pierobeža – 0,00657 ha
Tirgus vērtība:	2'300,- EUR (divi tūkstoši trīs simti euro)
t.sk. nosacītā zemes gabala vērtība:	1'800,- EUR (viens tūkstošis astoņi simti euro)
Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta:	2025.gada 30.decembrī
Piezīmes:	- Nekustamā īpašuma apsekošanas brīdī dzīvojamās telpās elektrības piegāde ir atslēgta. - Apbūve ir avārijas stāvoklī, kas dzīvošanai bez kapitālā remonta veikšanas nav iespējama.

2. Novietnes plāns



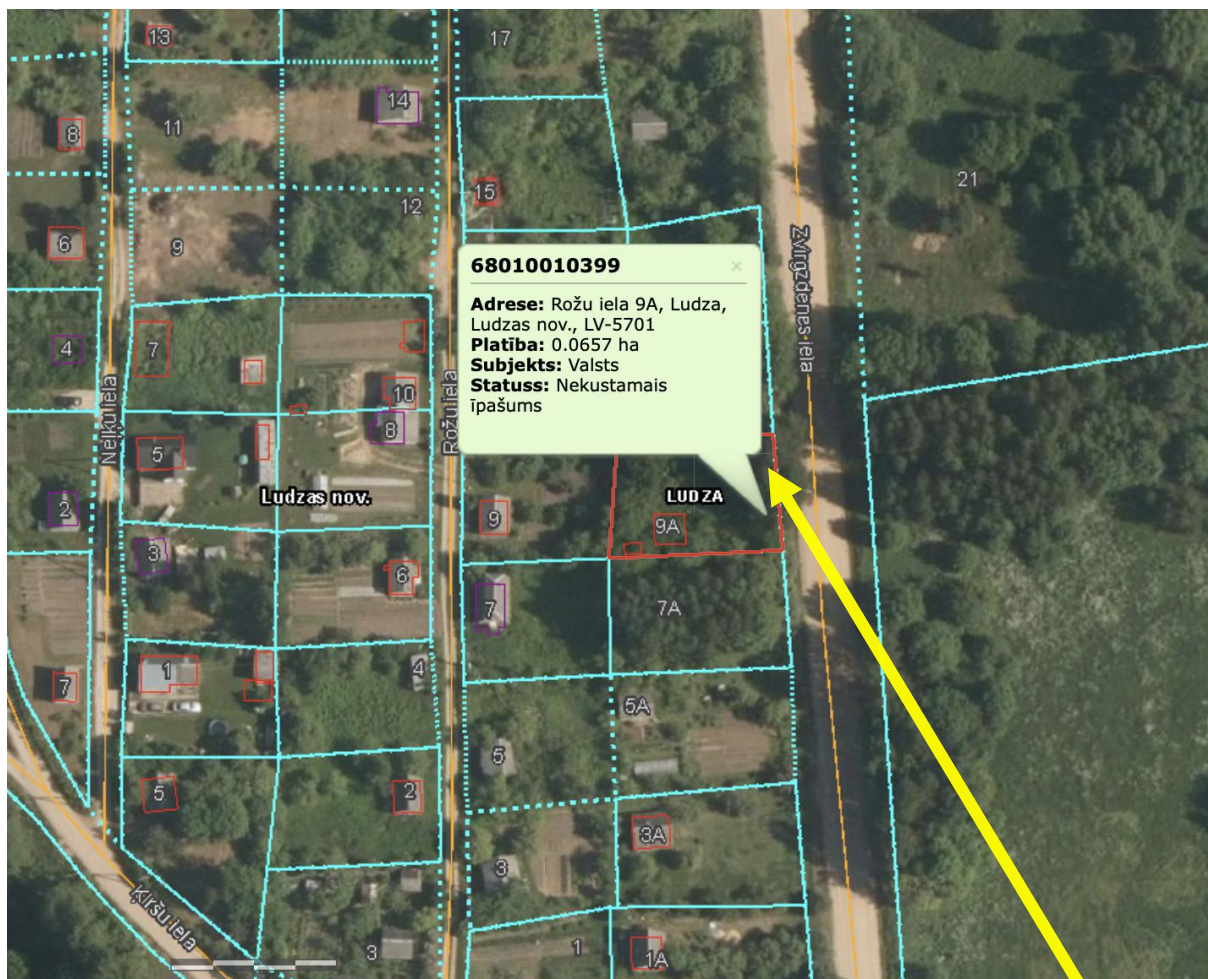
Izmantotais avots: Karšu materiāls no www.balticmaps.eu, ©Karšu izdevniecība Jāņa sēta

3. Situācijas plāns



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

4. Piebraucamais ceļš



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

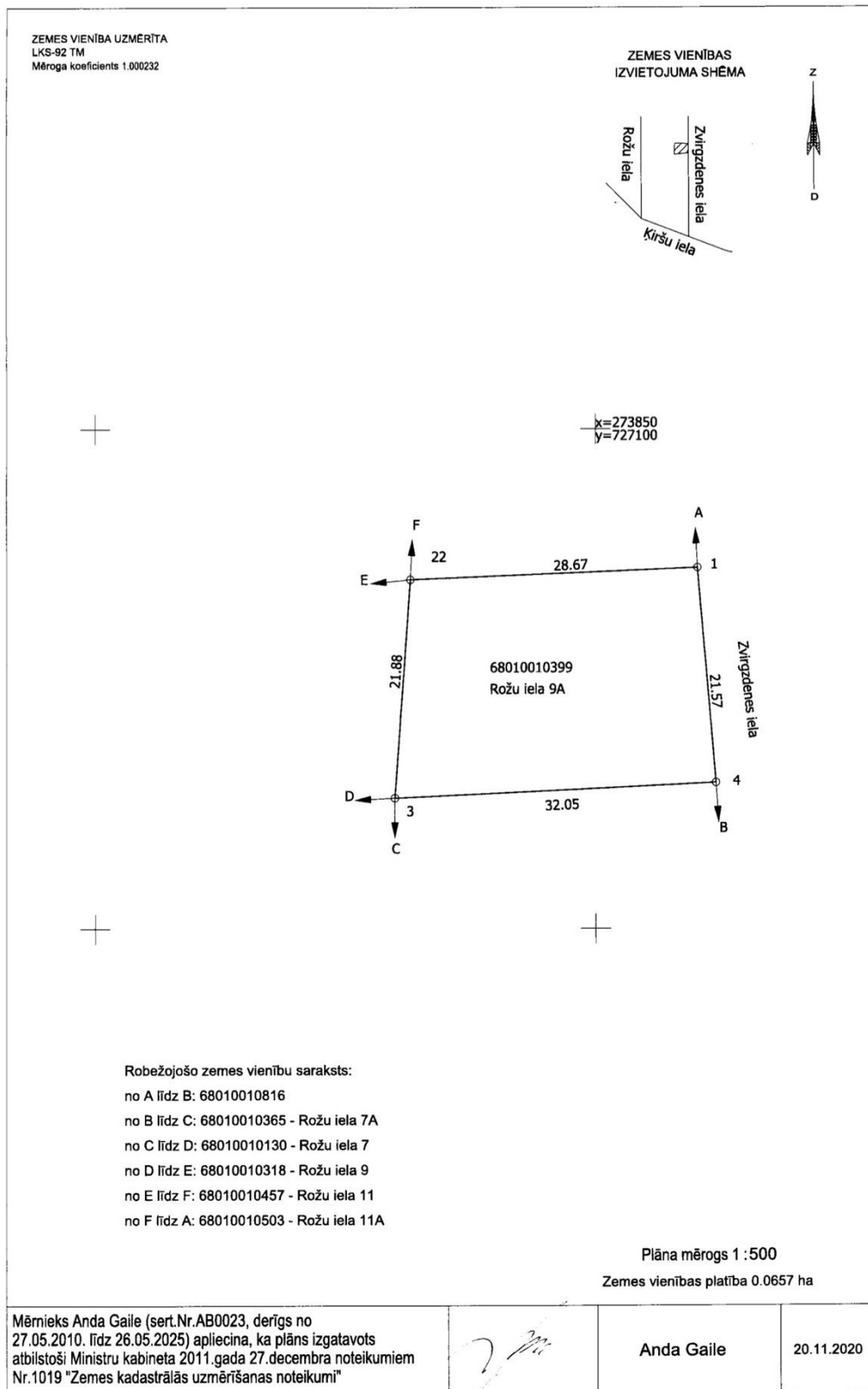
Piebraukšana pa Zvirgzdenes ielu, kas pieder Ludzas pilsētai, informācijas avots: LR VZD kadastra informācijas sistēma

5. Zemes gabala izvietojums apkārtnē



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

6. Zemesgabala robežu plāns



7. Foto attēli



Piebraukšana īpašumam pa Zvirgzdenes ielu



Zemesgabals



Zemesgabals



Zemesgabals



Ēkas fasāde



Ēkas



Ēkas



Ēkas

8. Vērtības definīcija

Ar tirgus vērtību tiek saprasts, atbilstoši Latvijas Standartam LVS 401:2013, aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.

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

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

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

9. Pieņēmumi un ierobežojošie faktori

Tirgus vērtības noteikšanā tiek piemēroti šādi nozīmīgākie pieņēmumi:

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

Ierobežojošie faktori:

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

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

10. Apkaimes apraksts



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

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

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

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

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

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

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

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

Novērtējamais īpašums: Rožu iela 9A, Ludza, Ludzas novads

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

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

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

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

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

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

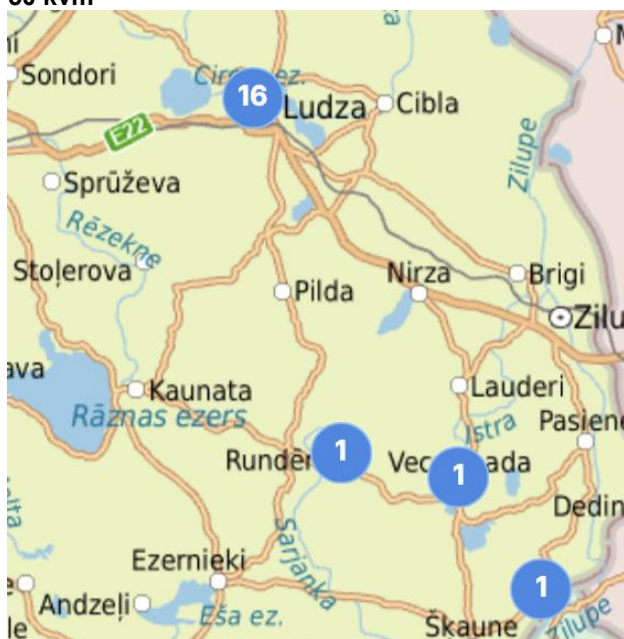
Avots: www.ludzas.novads.lv

11. Tirgus analīze

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

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

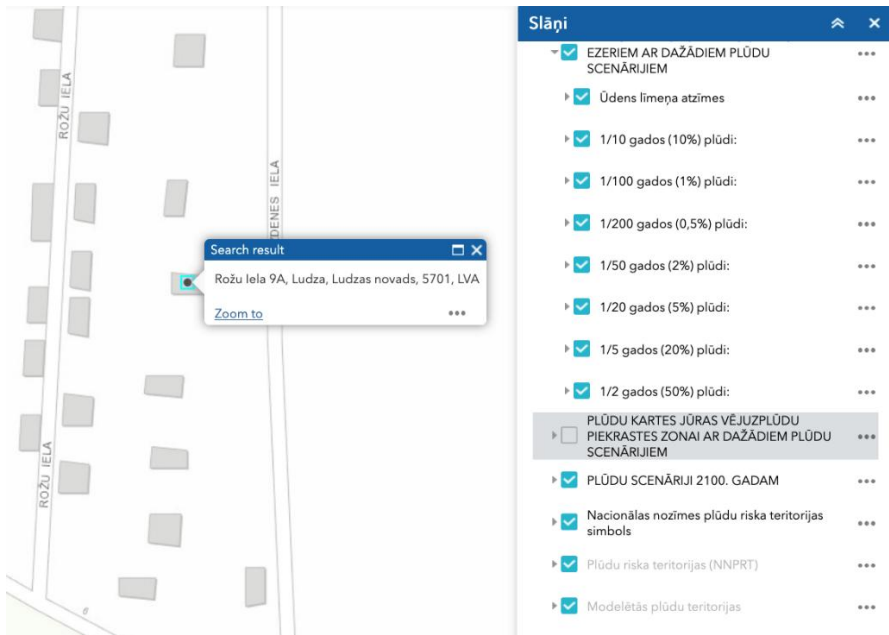
Darījumi ar apbūvētiem zemesgabaliem Ludzas novadā 2024 -2025 gads uz kuriem atrodas nedzīvojamās ēkas, vasarnīcas un dzīvojamās mājas Cenu kategorija līdz 5000 eur un ēku platība 30-50 kvm



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

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

12. Atrašanās vieta

Novietojums:	Novērtējamais ģeogrāfiskais objekts atrodas Ludzas pilsētas nomalē, vasarnīcu - mājdzīvokļu teritorijā.	
Sabiedriskā transporta pieejamība, piekļūšanas iespējas:	Pie ģeogrāfiskā objekta var piekļūt pa grants seguma ceļu, kas ved uz mājdzīvokļu apbūves teritoriju. Sabiedriskā transporta kustība tiek nodrošināta vasaras sezonā, pieturvietā atrodas no nekustamā ģeogrāfiskā objekta aptuveni 150 metru attālumā	
Apkārtne, infrastruktūra:	Ģeogrāfiskā objekta apkārtne – mājdzīvokļi, vasarnīcas, vienkārtu privātmājas, Ludzas ezers	
Vides, sociālo un pārvaldības (ESG) faktoru analīze:	 Avots: https://videscentrs.lv/gmc.lv/iebuve/pludu-riska-un-pludu-draudu-kartes Pamatojoties uz pieejamo informāciju (skatīt Avots) un teritorijas plānojumu, novērtējamais ģeogrāfiskais objekts neatrodas plūdu (t.sk. vējuzplūdu riska) teritorijā	
	- krasta erozija ("Coastal erosion") - karstuma viļņu ("Heatwave") risks - savvaļas ugunsgrēku (Wildfire) risks - vētras ("Storms") risks - īpaši smagi nokrišņu ("Heavy precipitation") risks	Nav oficiālu informācijas avotu. Riski saistīti ar klimatiskajai joslai raksturīgajiem apstākļiem.

13. Zemes gabala īss apraksts

Zemes gabala platība:		657 m²
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:		01.01.2025
Fiskālā kadastrālā vērtība:		466,- EUR Avots un skaidrojums: www.kadastrs.lv
Universālā kadastrālā vērtība:		736,- EUR Avots un skaidrojums: www.kadastrs.lv
Apgrūtinājumi:	- Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem – 0,0100 ha - Pierobeža – 0,00657 ha	
Uzlabojumi:		Nav
Pieejamās komunikācijas:		Pieslēgumi centrālajām inženierkomunikācijām (elektrība, apskates datumā atslēgta)
Konfigurācija:		Neregulāra četrstūra
Reljefs:		Līdzenums
Zonējums un tā atbilstība:		Savrupmāju apbūves teritorija DzS 1
Drenāža un gruntsūdeņi:		Nav informācijas

14. Dārza mājas īss apraksts

Kadastra apzīmējums:	68010010399001	
Stāvu skaits ēkā:	1	
Ekspluatācijā uzsākšanas gads:	Nav	
Kapitālā remonta gads:	Nav	
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2025.	
Fiskālā kadastrālā vērtība:	313,- EUR Avots un skaidrojums: www.kadastrs.lv	
Universālā kadastrālā vērtība:	1005,- EUR Avots un skaidrojums: www.kadastrs.lv	
Tehniskais stāvoklis:	Slikts	
Plānojums:	Nav informācijas	
Energoefektivitātes klase (pašreizējā, saskaņā ar iesniegto energosertifikātu, būves energoefektivitātes klase):	Energoefektivitātes klase nav zināma, šādu informāciju Pasūtītājs nesniedza, informācija nav atrodama Ēku energosertifikātu reģistrā BIS (avots: https://bis.gov.lv/bisp/lv/epc_documents)	
Tehniskie parametri:		
Būves apbūves laukums:	31,4 m ²	
Būvtilpums:	141,0 m ³	
Būves kopējā platība:	31,4 m²	
Būves lietderīgā platība:	31,4 m²	
Stāvu platības:	1.stāvs – 31,4 m ² ,	
Griestu augstums:	1.stāvs – 3 m,	
Ārpuse & konstrukcijas:		Tehniskais stāvoklis (vizuāli konstatēts)
Pamati:	Betona	Slikts
Ārsienas:	Ķieģeļi	Slikts
Pārsegumi:	Koks	Apmierinošs
Jumts:	Šīfera loksnes	Apmierinošs
Ārdurvis:	Koks	Slikts
Logi:	Standarta	Apmierinošs
Inženiertehniskais aprīkojums:		
Apkure:	Nav	
Elektrība:	Nav	
Gāze:	Nav	
Kanalizācija:	Nav	
Vājstrāvu tīkli:	Nav	
Ūdens:	Sezonālais	

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

16. Labākā un efektīvākā izmantošanas veida analīze

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

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

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

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

Labāko un efektīvāko lietošanas veidu var ierobežot atsevišķu darbību aizliegums.

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

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

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

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

17. Pozitīvie un negatīvie faktori, kas ietekmē īpašuma vērtību

Pozitīvie faktori, kas ietekmē nekustamā īpašuma vērtību:

- Piekļūšana īpašumam

Negatīvie faktori, kas ietekmē nekustamā īpašuma vērtību:

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

18. Novērtēšanas pieejas

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

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

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

15. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja – ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums. (LVS-401:2013)

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

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

Šīs pieejas pirmais solis ir darījumu ar identiskiem vai līdzīgiem aktīviem, kas nesen ir notikuši tirgū, cenu izvērtēšana. Ja pēdējā laikā ir notikuši tikai daži darījumi, var būt lietderīgi izvērtēt identisku vai līdzīgu aktīvu, kas ir paredzēti vai tiek piedāvāti pārdošanai, piedāvājuma cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta. Tāpat var būt nepieciešams koriģēt informāciju par notikušo darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkuras darījuma faktisko apstākļu un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām. Vērtējamam aktīvam un notikušajos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturojumi. (LVS-401:2013)

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

Vērtēšanas gaitā korekcijas tiek sagrupētas pēc sekojošām galvenajām pazīmēm:

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

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

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

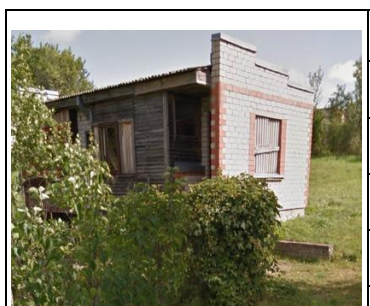
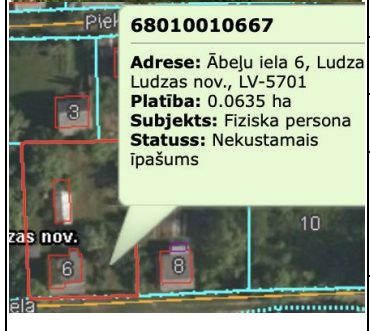
Koeficients ir mazāks par 0% (jeb negatīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena salīdzināmais objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārsniedz attiecībā pret novērtējamo Objektu, kuru raksturojums ir sekojošs: - 5% – nedaudz sliktāks; -5 15% – sliktāks, -10 25% – daudz sliktāks.

16. Salīdzināmo objektu īss apraksts

Salīdzināmais objekts Nr. 1

  68010010551 Adrese: Ķiršu iela 50, Ludza, Ludzas nov., LV-5701 Platība: 0.042 ha Subjekts: Fiziska persona Statuss: Nekustamais īpašums	Atrašanās vieta:	Ķiršu iela 50, Ludza, Ludzas nov.
	Zemes platība:	420 m²
	Ēkas platība:	30 m²
	Inženierkomunikācijas:	Elektrība, sezonālais ūdens
	Ēkas tehniskais stāvoklis:	Labs
	Pieklūšanas iespējas:	Labas
	Pārdošanas datums:	14.03.2025
	Cena:	3 500- EUR
	Energoefektivitātes klase:	Energoefektivitātes klase nav zināma, nav atrodama Ēku energosertifikātu reģistrā BIS (avots: https://bis.gov.lv/bisp/lv/epc_documents)
	Piezīmes, palīgēkas:	Nav

Salīdzināmais objekts Nr. 2

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

Salīdzināmais objekts Nr. 3

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

17. Aprēķins ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju

	Novērtējamais īpašums	1			2			3		
Cena, EUR	---	3500			4000			3000		
Ēku un būvju platība, m2	31,4	30			38,8			37,4		
Zemes platība, m2	657	420			635			730		
Cena par ēku un būvju m2, EUR	---	116,67			103,09			80,21		
Vērtības koriģēšana:	Raksturojums	Raksturojums	%	EUR	Raksturojums	%	EUR	Raksturojums	%	EUR
Pārdošanas laiks	---	14.03.2025	0%	0	14.03.2024	0%	0	10.04.2024	0%	0
Koriģējamā vērtība:	---	116,67			103,09			80,21		
Novietojums rajonā	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Novietojums apkārtnē	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Novietojums kvartālā	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Apkārtne, pieguļošā teritorija	---	Labāks	-10%	-11,67	Labāks	-10%	-10,31	Labāks	-10%	-8,02
Gājēju/auto plūsmas intensitāte	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Pieklūšanas iespējas, auto novietošanas iespējas	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Platība	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Telpu plānojums	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Daudz labāks	-15%	-12,03
Ēkas tehniskais stāvoklis	---	Daudz labāks	-15%	-17,5	Daudz labāks	-15%	-15,46	Labāks	-10%	-8,02
Koplietošanas telpu tehniskais stāvoklis	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Inženierkomunikāciju tehniskais stāvoklis	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Iekštelpu tehniskais stāvoklis	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Papildus aprīkojums, uzlabojumi	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Zemes gabala lielums/vērtība	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Kopējā korekcija par m2, EUR		87,5	-25%	-29,17	77,32	-25%	-25,77	52,14	-35%	-28,07
Nekustamā īpašuma noteiktā vērtība par m2, EUR	72,32									
Nekustamā īpašuma noteiktā vērtība noapaļota, EUR	2300									

18. Iegūtā vērtība

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

Nekustamā īpašuma tirgus vērtība noapaļojot ir:

2'300,- EUR
Divi tūkstoši trīs simti (euro)

19. Neatkarības apliecinājums

Ar šo apliecinu:

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

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

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

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

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

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

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

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

Sertificēts vērtētājs:

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

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

20. Iesniegtie dokumenti un pielikumi

Iesniegtie dokumenti:

- Zemesgrāmatu nodaļējuma noraksta kopija
- Zemes robežu plāna kopija
- Iziņa 07.05.2025.ar Nr 9-01/1466477-2/1
- Nekustamā īpašuma apsekošanas Akts
- Iziņa 27.10.2025.ar Nr 3.1.1.9/2025/2120-N
- Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas datiem

Pielikumos iekļautie dokumenti:

- Zemesgrāmatu nodaļējuma noraksta kopija
- Zemes robežu plāna kopija
- Iziņa 07.05.2025.ar Nr 9-01/1466477-2/1
- Nekustamā īpašuma apsekošanas Akts
- Iziņa 27.10.2025.ar Nr 3.1.1.9/2025/2120-N
- Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas datiem
- SIA "VCG Ekspertu grupa" reģistrācijas apliecības kopija
- SIA "VCG Ekspertu grupa" kompetences sertifikāta Nr. 6 kopija
- SIA "VCG Ekspertu grupa" civiltiesiskās apdrošināšanas polises kopija
- Pēteris Strautmaņa LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāta Nr. 92 kopija

Nodalījuma noraksts

Latgales rajona tiesa

Ludzas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000610303

Kadastra numurs: 68010010927

Rožu iela 9A, Ludza, Ludzas nov.

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali		Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 68010010399). Žurn. Nr. 300005299701, lēmums 19.02.2021., tiesnese Diāna Koroševska			0.0657 ha
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats		Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Latvijas valsts, Finanšu ministrijas, reģistrācijas numurs 90000014724, personā. 1.2. Pamats: 2021.gada 9.februāra uzziņa par valstij piekrītošo zemes gabalu Nr. 38-2/9-3/734. Žurn. Nr. 300005299701, lēmums 19.02.2021., tiesnese Diāna Koroševska		1	
III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtinā nekustamu īpašumu			Platība, lielums
1.1. Atzīme - uz zemes vienības atrodas zemes īpašniekam nepiederošas būves. Žurn. Nr. 300005299701, lēmums 19.02.2021., tiesnese Diāna Koroševska Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300008428851)			
III daļas 2.iedaļa Pārgrozījumi pirmās iedaļas ierakstos, šo ierakstu un to pārgrozījumu dzēsumi			Platība, lielums
1.1. Dzēsta 1. iedaļas atzīme Nr.1.1 (žurnāla Nr.300005299701, 16.02.2021).Pamats: VAS „Valsts nekustamie īpašumi” 2025.gada 16.jūlija izziņa par ēku/būvju piederību Nr.2/6-1/4908, VZD dati. Žurn. Nr. 300008428851, lēmums 22.10.2025., tiesnese Ligita Multiņa			

Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.

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

Informācijas prasītājs: Zane Spole. Pieprasījums izdarīts 19.12.2025 09:43:43.

Maksa par informāciju fiksēta Jūsu rēķinā.

Piezīme. Saskaņā ar Eiropas Parlamenta un Padomes 2016.gada 27.aprīļa Regulu Nr.2016/679 par fizisku personu aizsardzību attiecībā uz personas datu apstrādi un šādu datu brīvu apriti un ar ko atceļ Direktīvu 95/46/EK (Vispārīgā datu aizsardzības regula) katrs informācijas pieprasījums no datubāzes tiek reģistrēts.

LATVIJAS REPUBLIKA

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 68010010399

Adrese: Rožu iela 9A, Ludza, Ludzas nov.

Plāns izgatavots pamatojoties uz 2010.gada 31.maija MK rīkojumu Nr. 297 "Par zemes vienību piederību vai piekritību valstij un nostiprināšanu zemesgrāmatā uz Valsts vārda attiecīgās ministrijas vai VAS "Privatizācijas aģentūra" personā" 11. pielikuma 2490. punktu (2013. gada 16. aprīļa MK rīkojums Nr. 158 "Grozījumi 2010.gada 31.maija MK rīkojumā Nr. 297").

Robežas uzmērītas 2020.gada 20.novembrī

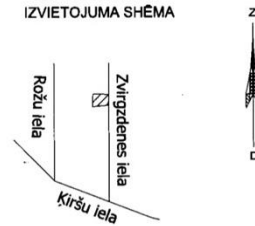
Plāna mērogs 1:500

Zemes vienības platība 0.0657 ha

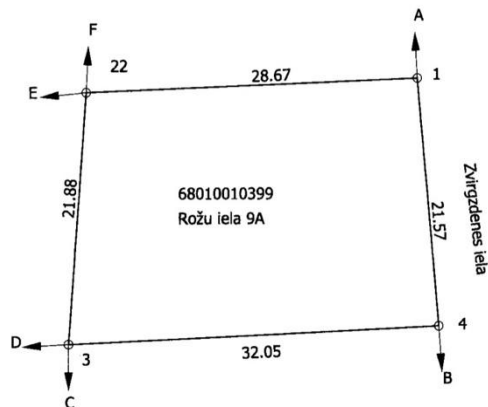
SIA "A2 Grupa" valdes locekle		Anda Gaile	26.11.2020
Ierosinātais ir informēts par Zemes kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.		VAS "Valsts nekustāmie īpašumi" Nekustamā īpašuma formēšanas un reģistrācijas daļas vecākā nekustamā īpašuma lietu speciāliste Skaidrīte Kalķe	26.11.2020

ZEMES VIENĪBA UZMĒRĪTA
LKS-92 TM
Mēroga koeficients 1.000232

ZEMES VIENĪBAS
IZVIETOJUMA SHĒMA



x=273850
y=727100



Robežojošo zemes vienību saraksts:

- no A līdz B: 68010010816
- no B līdz C: 68010010365 - Rožu iela 7A
- no C līdz D: 68010010130 - Rožu iela 7
- no D līdz E: 68010010318 - Rožu iela 9
- no E līdz F: 68010010457 - Rožu iela 11
- no F līdz A: 68010010503 - Rožu iela 11A

Plāna mērogs 1 : 500

Zemes vienības platība 0.0657 ha

Mērmieks Anda Gaile (sert.Nr.AB0023, derīgs no 27.05.2010. līdz 26.05.2025) apliecina, ka plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"

Anda Gaile

20.11.2020

LATVIJAS REPUBLIKA

SITUĀCIJAS PLĀNS

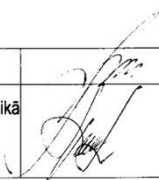
Zemes vienības kadastra apzīmējums: 68010010399

Adrese: Rožu iela 9A, Ludza, Ludzas nov.

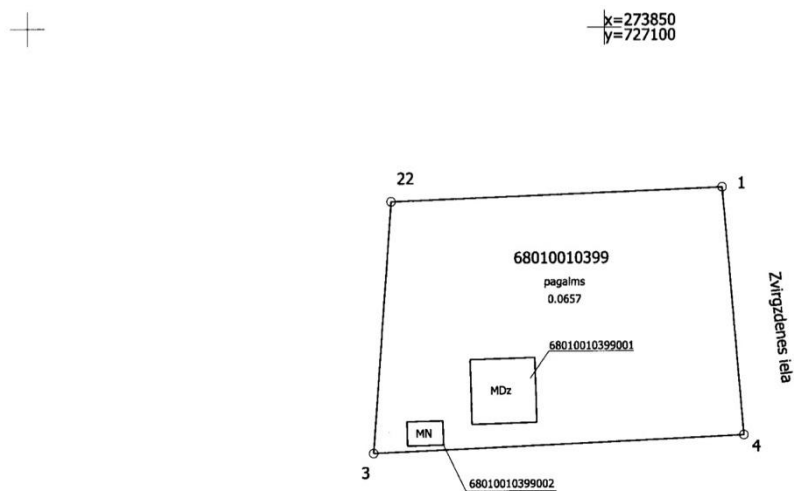
Situācijas elementi uzmērīti 2020.gada 20.novembrī

Plāna mērogs 1:500

Zemes vienības platība 0.0657 ha

SIA "A2 Grupa" valdes locekle		Anda Gaile	26.11.2020
Ierosinātais ir informēts par Zemes kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.		VAS "Vaists nekustāmie īpašumi" Nekustamā īpašuma formēšanas un reģistrācijas daļas vecākā nekustamā īpašuma lietu speciāliste Skaidrīte Kalķe	26.11.2020

ZEMES LIETOŠANAS VEIDU EKSPLIKĀCIJA												
Zemes vienības platība ha	tajā skaitā											
	Lauksaim. izmantoj. zeme	Araudzeme	Augļu dārzi	Pļavas	Gaiļības	Meži	Krūmāji	Purvi	Ūdens objektu zeme	Zem ūdeņiem	Zem zivju dīķiem	Pārējās zemes
0.0657	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-



Plāna mērogs 1 : 500

Mērnīks Anda Gaile (sert.Nr.AB0023, derīgs no 27.05.2010. līdz 26.05.2025) apliecinā, ka plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"

Anda Gaile

20.11.2020

LATVIJAS REPUBLIKA

APGRŪTINĀJUMU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 68010010399

Adrese: Rožu iela 9A, Ludza, Ludzas nov.

Apgrūtinājumu saraksts:

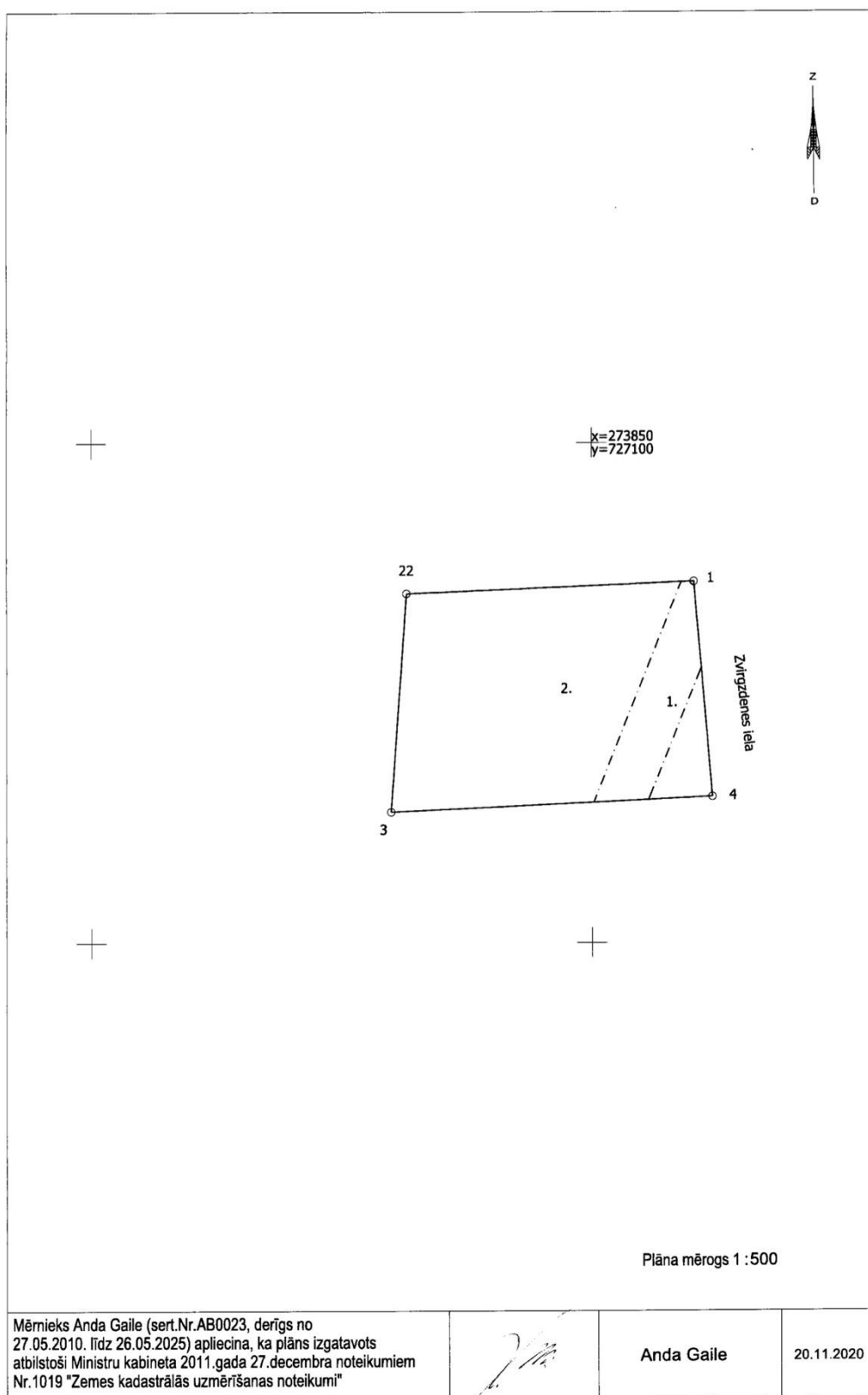
1.	7312050601 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem - 0.0100 ha
2.	7316120300 - pierobeža - 0.0657 ha

Apgrūtinājumu plāns sagatavots 2020.gada 20.novembrī

Plāna mērogs 1:500

Zemes vienības platība 0.0657 ha

Saskaņoja: Ludzas novada pašvaldības Attīstības un nekustamā īpašuma nodaļas zemes ierīcības inženieris	paraksts	Vilhelms Kušners	23.11.2020
SIA "A2 Grupa" valdes locekle		Anda Gaile	26.11.2020
Ierosinātais ir informēts par Zemes kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.		VAS "Valsts nekustamie īpašumi" Nekustamā īpašuma formēšanas un reģistrācijas daļas vecākā nekustamā īpašuma lietu speciāliste Skaidrīte Kajķe	26.11.2020



Robežas noteikšanas akts

Uz trīs caurauktām un aizzīmogatām lapām
2020. gada 20. novembrī

Rožu iela 9A, Ludza, Ludzas nov.

(akta sastādīšanas vieta)

68010010399

(zemes vienības kadastra apzīmējums)

Mērnieks Anda Gaile (sertifikāta Nr. AB0023, derīgs no 2010. gada 27. maija līdz 2025. gada 26. maijam) apvidū noteica robežu zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 68010010399 pamatojoties uz 2010. gada 31. maija MK rīkojumu Nr. 297 "Par zemes vienību piederību vai piekritību valstij un nostiprināšanu zemesgrāmatā uz Valsts vārda attiecīgās ministrijas vai VAS "Privatizācijas aģentūra" personā" 11. pielikuma 2490. punktu (2013. gada 16. aprīļa MK rīkojums Nr. 158 "Grozījumi 2010. gada 31. maija MK rīkojumā Nr. 297").

Mērnieks uz robežu noteikšanu uzaicināja šādas personas

Zemes vienības kadastra apzīmējums	Īpašnieka vai pilnvarotās personas vārds, uzvārds	Uzaicinājuma veids (datums)
68010010399 68010010503	LR Finanšu ministrija Valsts Nekustamie Īpašumi	Mutiski
68010010816	Ludzas novada pašvaldība	Vēstule (29.10.2020)

KOPIJA PAREIZA
valdes locekle

Rīga,

20.11.2020.

Robežu apraksts

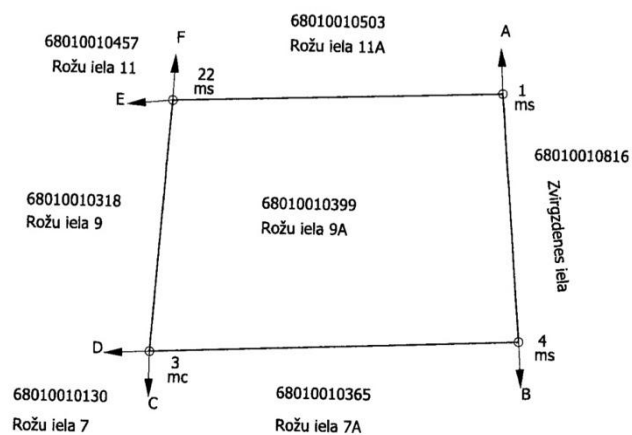
1 - 1 - pa sauszemes līnijām no robežzīmes uz robežzīmi

Robežpunktu nostiprinājumi

ms - metāla stienis

mc - metāla caurule

Robežu shēma



Iebildumi par robežas atrašanās vietu apvidū

Iebildumi nav.

Ar parakstu apliecinu, ka:

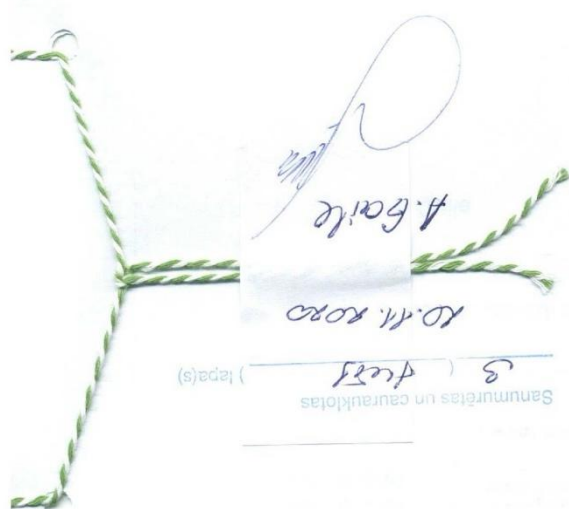
- 1) robeža noteikta bezstrīdus kārtībā, atrašanās vieta dabā zināma un iebildumu nav;
- 2) līdz .gada . apņemos robežzīmēm Nr. izveidot kupicas;
- 3) izcirtīšu robežstīgas šādos robežposmos ,kā arī uzturēšu tīras metru
platas robežstīgas uz sava īpašuma pusi no robežas, lai būtu nodrošināta redzamība
starp robežzīmēm;
- 4) apņemos nodrošināt sava īpašuma robežzīmju saglabāšanu un nepieļaut to
pārvietošanu vai iznīcināšanu.

Zemes vienības kadastra apzīmējums	Īpašnieka vai pilnvarotās personas vārds, uzvārds	Paraksts
68010010399 68010010503	LR Finanšu ministrija Valsts Nekustamie Īpašumi	 /S.Kalke/
68010010816	Ludzas novada pašvaldība	Neierādās

Apliecinu, ka robeža noteikta atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada
27.decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi".

Mērniesks Anda Gaile


paraksts



Robežas apsekošanas un atjaunošanas akts

Uz trīs caurauklotām un aizzīmogatām lapām

2020. gada 20. novembrī

Rožu iela 9A, Ludza, Ludzas nov.68010010399

(akta sastādīšanas vieta)

(zemes vienības kadastra apzīmējums)

Mērniesks Anda Gaile (sertifikāta Nr. AB0023, derīgs no 2010. gada 27. maija līdz 2025. gada 26. maijam) apsekoja un pēc vajadzības atjaunoja zemes vienības ar kadastra apzīmējumu **68010010399** un **68010010816**, **68010010503**, **68010010130** (noteikts 09.11.1998), **68010010318** (noteikts 28.05.2009), **68010010457** (noteikts 31.05.2017), **68010010365** (noteikts 23.01.2019) zemes vienību kopējos robežposmus.

Mērniesks uz apsekošanu un atjaunošanu uzaicināja šādas personas:

Zemes vienības kadastra apzīmējums	Īpašnieks	Uzaicinājuma veids (datums)
68010010399 68010010457 68010010503 68010010365	LR Finanšu ministrija Valsts Nekustamie Īpašumi	Mutiski
68010010130 68010010816	Ludzas novada pašvaldība	Vēstule (29.10.2020)
68010010318	Lolita Gailiša	Vēstule (29.10.2020)

KOPIJA PAREIZA
valdes locekle

Rīga, 20.11.2020.



Apsekošanas laikā konstatētais robežas stāvoklis

Apsekoto robežu apraksts

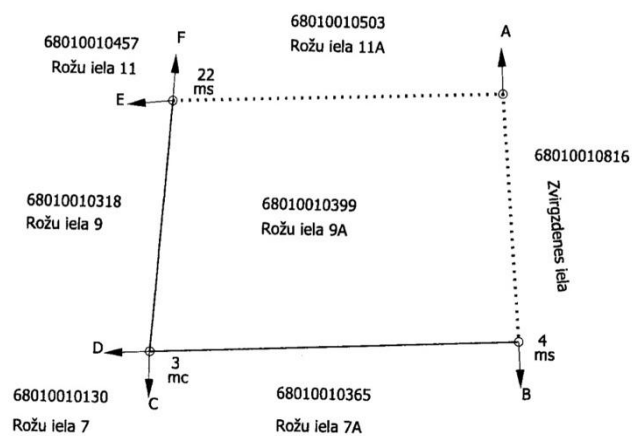
4 - 22 - pa sauszemes līnijām no robežzīmes uz robežzīmi

Robežpunktu nostiprinājumi

ms - metāla stienis

mc - metāla caurule

Robežu shēma



Atzinums:

Robežzīmes Nr.4, 3, 22 atbilst robežu tehniskajām prasībām un aktuālajiem zemes robežu plāniem

Apvidū saglabājušās visas iepriekš noteiktās robežzīmes

Robežu atjaunošana

Robežu atjaunošana nav nepieciešama

Iebildumi par robežas atrašanās vietu apvidū

Iebildumi nav.

Ar parakstu apliecinu, ka:

- 1) robežas atrašanās vieta apvidū ir zināma;
- 2) līdz ____ gada ____ apņemos robežzīmēm Nr. ____ izveidot kupicas;
- 3) izcirtīšu robežstīgas šādos robežposmos ____, kā arī uzturēšu tīras ____ metru
platas robežstīgas uz sava īpašuma pusi no robežas, lai būtu nodrošināta redzamība
starp robežzīmēm;
- 4) apņemos nodrošināt sava īpašuma robežzīmju saglabāšanu un nepieļaut to
pārvietošanu vai iznīcināšanu.

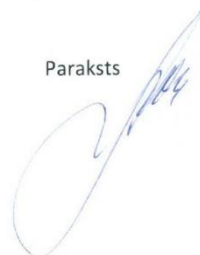
Zemes vienības kadastra apzīmējums	Īpašnieka vai pilnvarotās personas vārds, uzvārds	Paraksts
68010010399 68010010457 68010010503 68010010365	LR Finanšu ministrija Valsts Nekustamie Īpašumi	 /S. Kaļķe/
68010010130 68010010816	Ludzas novada pašvaldība	Neieradās
68010010318	Lolita Gailiša	Neieradās

Apliecinu, ka robežu apsekošana un atjaunošana nodrošināta atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi".

Mērnies

Anda Gaile

Paraksts



Sanumurētas un caurauklotas
3 (tuks) lapa(s)

20.11.2020

A. Gaile





Valsts zemes dienests

VIDZEMES REĢIONĀLĀ PĀRVALDE

Rīgas iela 47, Valmiera, Valmieras nov., LV-4201, tālr. 64225027, e-pasts vidzeme@vzd.gov.lv, www.vzd.gov.lv

07.05.2025. Nr. 9-01/1466477-2/1
Uz 16.04.2025. iesniegumu

Valsts akciju sabiedrībai
“Valsts nekustamie īpašumi”
Portāla kadastrs.lv sadaļā “Mans konts”

Par informācijas sniegšanu

Valsts zemes dienestā (turpmāk – Dienesta) 2025.gada 16.aprīlī saņemts Jūsu 2025.gada 16.aprīļa iesniegums, kurā lūgts sniegt Dienesta rīcībā jebkādu informāciju par būvēm ar kadastra apzīmējumiem 68010010399001, 68010010399002 (turpmāk – Būves), adrese: Rožu iela 9A, Ludza, Ludzas novads, LV-5701.

Dienesta Vidzemes reģionālā pārvalde, izvērtējot tās rīcībā esošos dokumentus un Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā (turpmāk – Kadastra informācijas sistēma) reģistrētos datus, sniedz sekojošu informāciju.

Kadastra informācijas sistēmā reģistrēts nekustamais īpašums ar kadastra numuru 68010010927, Ludza, Ludzas novads (turpmāk – NĪ 68010010927), kura sastāvā reģistrēta zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 68010010399. Īpašuma tiesības uz NĪ 68010010927 nostiprinātas Latgales rajona tiesas Ludzas pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 100000610303 uz Finanšu ministrijas vārda.

Uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 68010010399 reģistrētas Būves ar piederības statusu “pirmsreģistrēta apvidū esoša būve”. Dienesta rīcībā nav dokumentu par Būvju tiesisku iegūšanu vai likumīgu būvniecību.

Kadastra daļas vadītāja vietnieks

J.Pīzelis

Roska 28785703
Zinta.Roska@vzd.gov.lv

Nekustamā īpašuma apsekošanas AKTS

*Rožu iela 9A, Ludza,
Ludzas novads*

*Dokumenta datums ir tā elektroniskās
parakstīšanas datums*

Nekustamā īpašuma apsekošanas akts sastādīts par nekustamā īpašuma Rožu ielā 9A, Ludzā, Ludzas novadā, kadastra numurs 6801 001 0927, sastāvā esošās zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 6801 001 0399 un būvēm ar kadastra apzīmējumu 6801 001 0399 001 un 6801 001 0399 002, apsekošanu.

Īpašuma tiesības valstij Finanšu ministrijas personā uz zemesgabalu (nekustamā īpašuma kadastra Nr.6801 001 0927; zemes vienības kadastra apzīmējums 6801 001 0399) Rožu ielā 9A, Ludzā, Ludzas novadā (turpmāk – Zemesgabals) nostiprinātas Ludzas pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr.1000 0061 0303, lēmuma datums: 19.02.2021.

Saskaņā ar Valsts zemes dienesta Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas datiem uz Zemesgabala atrodas divas būves (būvju kadastra apzīmējumi 6801 001 0399 001 un 6801 001 0399 002), kuru īpašumtiesības nav reģistrētas.

Tehniskais stāvoklis saskaņā ar veikto apsekošanu dabā – būve ((citas, iepriekš neklasificētas, ēkas) (kadastra apzīmējums 6801 001 0399 001)) kopumā raksturojams kā **neapmierinošs** (nolietojums apmēram 50%). Ēka ir neliela ķieģeļu būve ar silikātkieģeļu apdari. Ārsienas ir vietām apsūņojušas un netīras, redzamas mitruma un laikapstākļu ietekmes pēdas, īpaši apakšējā daļā. Pamati – betona, plaisās un daļēji nodiluši, ar mitruma un sūnu pazīmēm. Jumts – šīfera, klāts ar lapām un sūnām. Koka durvis un logu rāmji – nolietoti, ar bojātu krāsojumu un deformācijām no mitruma. Zemesgabals aizaudzis ar krūmiem, kas norāda, ka īpašums ilgstoši netiek lietots.

Tehniskais stāvoklis saskaņā ar veikto apsekošanu dabā – būve ((citas, iepriekš neklasificētas, ēkas) (kadastra apzīmējums 6801 001 0399 002)) kopumā raksturojams kā **neapmierinošs** (nolietojums apmēram 60%). Ēka ir neliela, no silikātkieģeļiem mūrēta palīgēka ar redzamām plaisām, izbirušiem ķieģeļiem un mitruma bojājumiem. Koka augšējā daļa ir stipri satrūdējusi un daļēji iebrukusi. Jumts ir vecs, deformēts un bīstams.

Padziļinātai būves tehniskā stāvokļa izvērtēšanai nepieciešama speciālista (inženiera) apsekošana.

Akts sagatavots uz 1 (vienas) lapas, tam pielikumā pievienota foto fiksācija uz 2 (divām) lapām. Akts ir sagatavots elektroniska dokumenta veidā un parakstīts ar drošu elektronisko parakstu.

Pielikumā: foto fiksācijas uz 2 (divām) lapām.

Sagatavoja:

VAS “Valsts nekustamie īpašumi”

nekustamā īpašuma apsaimniekošanas daļas

stratēģiski nozīmīgu objektu apsaimniekošanas sektora

nekustamā īpašuma pārvaldniece

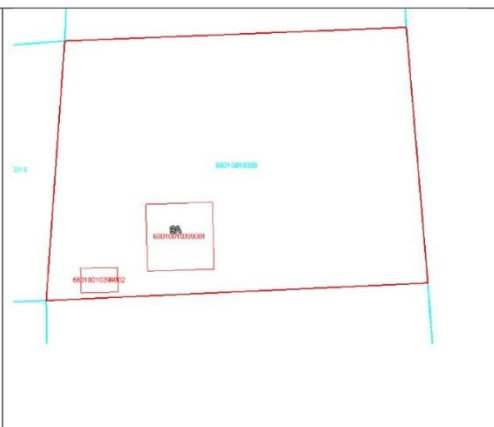
Inga Krumpāne
(paraksts*)

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

**Nekustamā īpašuma Rožu ielā 9A, Ludzā, Ludzas novadā
(kadastra numurs 6801 001 0927), sastāvā esošās zemes vienības (kadastra
apzīmējumu 6801 001 0399) un būvju ar kadastra apzīmējumiem 6801 001 0399
001 un 6801 001 0399 002,
10.11.2025. foto fiksācija**



Attēls Nr.1



Attēls Nr.2



Attēls Nr.3



Attēls Nr.4



Attēls Nr.5



Attēls Nr.6



Attēls Nr.7



Attēls Nr.8



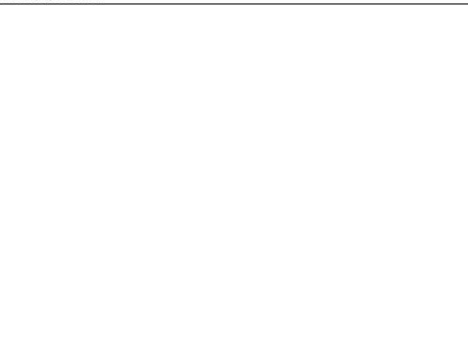
Attēls Nr.9



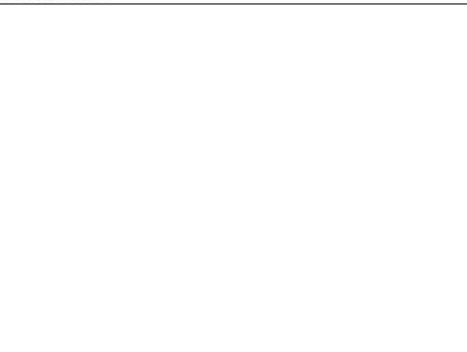
Attēls Nr.10



Attēls Nr.11



Attēls Nr.12





Attēls Nr.13



Attēls Nr.14



Attēls Nr.15



**LATVIJAS REPUBLIKA
LUDZAS NOVADA PAŠVALDĪBA**

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

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

Ludzā

27.10.2025. Nr.3.1.1.9/2025/2120-N
uz 26.10.2025. ar Nr.2/9-3/7408

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

Par informācijas sniegšanu

Izskatot 26.10.2025. elektroniski parakstītu iesniegumu ar Nr.2/9-3/7408 (Ludzas novada pašvaldībā reģistrēts 24.10.2025. ar Nr.3.1.1.9/2025/4402-S), par nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 68010010927, kura sastāvā esošas zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 68010010399 Rožu ielā 9A, Ludza, Ludzas nov. kādi atļautās izmantošanas veidi Zemes vienībai ir noteikti spēkā esošajā pašvaldības teritorijas plānojumā, vai uz Zemes vienības atsavināšanu attiecas/neattiecas likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 21. panta otrajā daļā minētie ierobežojumi darījumiem ar zemes īpašumiem, vai Zemes vienība atrodas/neatrodas degradētā teritorijā saskaņā ar Zemes pārvaldības likumu un vai Zemes vienībai ir nodrošināta piekļūšana, Ludzas novada pašvaldība informē, ka:

1) zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 68010010399 Rožu ielā 9A, Ludza, Ludzas nov. pēc Ludzas novada perspektīvās attīstības teritoriālais plānojuma „Ludzas novada teritorijas plānojumu 2013.-2024.gadam”, kas apstiprināts 2013.gada 31.janvārī (domes sēdes protokols Nr.3, 1.§) ar saistošiem noteikumiem Nr.5 „Ludzas novada teritorijas plānojuma 2013.-2024.gadam Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi un Grafiskā daļa” (stājas spēkā 08.02.2015.), un saistošiem noteikumiem Nr. 10/2022 „Ludzas novada teritorijas plānojuma 2013.-2024. gadam Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi un Grafiskā daļa”, kas apstiprināti ar 14.03.2022. lēmumu "Par Ludzas novada teritorijas plānojuma 2013.-2024. gadam grozījumu apstiprināšanu" (prot. Nr. 6, 3. §), kā arī Ludzas novada saistošajiem noteikumiem Nr. 32/2022 „Par Ludzas novada pašvaldības 2022.gada 14.marta saistošo noteikumu Nr. 10/2022 „Ludzas novada (administratīvā teritorija līdz 2021.gada 1.jūlijam) teritorijas plānojums 2013.-2024.gadam” atzīšanu par spēkā zaudējošiem daļā” atļautā (plānotā) izmantošana ir savrupmāju apbūves teritorija (DzS1);

2) uz zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 68010010399 Rožu ielā 9A, Ludza, Ludzas nov. neattiecas likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 21.panta otrajā daļā noteiktie ierobežojumi;

3) zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 68010010399 Rožu ielā 9A, Ludza, Ludzas nov. neatrodas degradētā teritorijā;

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

4) nekustamam īpašumam ar kadastra numuru 68010010927 Rožu ielā 9A, Ludza, Ludzas nov. ir nodrošināta piekļūšana no koplietošanas ielas.

Ludzas novada pašvaldības
izpilddirektors

S.Jakovļevs

Kušners, 26475315

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



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
68010010927	-	0.0657 ha	100000610303	-	Ludza, Ludzas novads

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	844	23.12.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	1949	13.08.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)
Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā	844	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	1949	13.08.2025	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
68010010399	1/1	Rožu iela 9A, Ludza, Ludzas nov., LV-5701

Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.0657
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	466	22.12.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	736	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
68010010399001	1/1	Rožu iela 9A, Ludza, Ludzas nov., LV-5701	Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas
68010010399002	1/1	Rožu iela 9A, Ludza, Ludzas nov., LV-5701	Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.0657
----------	--------

Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.0000
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.0000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.0000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0000
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0000
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0000
t.sk. Zeme zem zivju dīkiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0657
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0000

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Individuālo dzīvojamo māju apbūve	0601	0.0657	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
Krūmāju platība:	0.0000
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0000
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0000
t.sk. Zeme zem zivju dīkiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0657
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0000

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	7316120300	pierobeža	0.0657	ha

Mērniecība

Mērniecības metode	Mērnies	Uzmērīšanas datums
uzmērīts LKS-92TM	Anda Gaile	20.11.2020

Būves

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese	Nosaukums
68010010399001	1/1	Rožu iela 9A, Ludza, Ludzas nov., LV-5701	Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):		31.4	

Galvenais lietošanas veids:	1274 - Cita, iepriekš neklasificēta, ēka
Būves tips:	12740201 - Kūti ar kopējo platību līdz 60 m ² (ieskaitot), saimniecības ēkas, pagrabi un sabiedriskās tualetes
Uzbūvēšanas gads:	-
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	23.07.2025
Reģistrētie dati nav izmantojami ierakstīšanai zemesgrāmatā	

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	313	14.08.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	1005	13.08.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	31.4
Lietderīgā platība (kv.m.):	31.4
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu paligtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	31.4
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	31.4
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas paligtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	1
Virszemes stāvu skaits:	1
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums:	V1 - Jauna ēka ļoti labā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	13.08.2025

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
68010010399001001	-
Reģistrētie dati nav izmantojami ierakstīšanai zemesgrāmatā	
Nosaukums:	Cita, iepriekš neklasificēta, telpu grupa
Lietošanas veids:	1274 - Cita, iepriekš neklasificēta, telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	1
Ēkas apsekošanas datums:	23.07.2025
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
----------------	---------------	-----------------------------	----------

Fiskālā kadastrālā vērtība	313	14.08.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	1005	13.08.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	31.4
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.):	31.4
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	31.4
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Telpas

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Iekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.0	3.0	3.0	31.4	-

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Būvtilpums	-	141.0 kub.m.	-	-
Apbūves laukums	-	31.4 apbūves laukuma kv.m.	-	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējnostāde
Ēkas datu deklarācija	23.07.2025	-	Ludzas novada pašvaldība

68010010399002	1/1	Rožu iela 9A, Ludza, Ludzas novs, LV-5701	Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas
----------------	-----	---	--------------------------------------

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	6.5
Galvenais lietošanas veids:	1274 - Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas
Būves tips:	12740201 - Kūitis ar kopējo platību līdz 60 m2 (ieskaitot), saimniecības ēkas, pagrabu un sabiedriskās tualetes
Uzbūvēšanas gads:	-
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	23.07.2025
Reģistrētie dati nav izmantojami ierakstīšanai zemesgrāmatā	

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	65	14.08.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	208	13.08.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	6.5
Lietderīgā platība (kv.m.):	6.5
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.):	6.5
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	6.5
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:	V1 - Jauna ēka ļoti labā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	13.08.2025

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
68010010399002001	-

Reģistrētie dati nav izmantojami ierakstīšanai zemesgrāmatā	
Nosaukums:	Cita, iepriekš neklasificēta, telpu grupa
Lietošanas veids:	1274 - Cita, iepriekš neklasificēta, telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	1
Ēkas apsekošanas datums:	23.07.2025
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	65	14.08.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	208	13.08.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	6.5
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.):	6.5
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	6.5
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	Iekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.0	3.0	3.0	6.5	-

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	6.5 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	13.0 kub.m.	-	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Ēkas datu deklarācija	23.07.2025	-	Ludzas novada pašvaldība

Īpašnieki

Personas kods / reg. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
90000014724	Finanšu ministrija	1/1	valsts	68010010927	Smišu iela 1, Rīga, LV-1050
Citi vārdi:		-			
Īpašumtiesību statuss:		Īpašnieks			
		Tiesiskais valdītājs būvēm		68010010399001 68010010399002	

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Ludzas pilsētas zemesgrāmata	19.02.2021	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Ēkas datu deklarācija	23.07.2025	-	Ludzas novada pašvaldība
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	01.12.2020	-	Valsts nekustanie īpašumi VAS; p.p. Kalķe Skaidrīte
Zemes robežu plāns	20.11.2020	-	sertificēta mērniece Gaile Anda
Apgrūtinājumu plāns	20.11.2020	-	sertificēta mērniece Gaile Anda
Robežu apsekošanas un atjaunošanas akts	20.11.2020	-	sertificēta mērniece Gaile Anda
Robežas noteikšanas akts	20.11.2020	-	sertificēta mērniece Gaile Anda
Situācijas plāns	20.11.2020	-	sertificēta mērniece Gaile Anda
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	04.08.2015	3/2-3/12303	Juridiska persona
Ministru kabineta rīkojums	16.04.2013	158	Ministru kabinets
Ministru kabineta rīkojums	31.05.2010	297	Ministru kabinets

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