

Nekustamā īpašuma



**Tirgus ielā 14, Ludzā,
Ludzas novadā, LV-5701**

Tirgus vērtības aprēķins

2025.gads
Rīga

Ludzas novada pašvaldībai

2025.gada 27.oktobris.

Par nekustamā īpašuma

Tirgus iela 14, 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. Novērtējamais nekustamais īpašums sastāv no **zemes gabala 1404 m²** platībā un **vienstāvu dzīvojamā ēka ar 5 dzīvokļu īpašumiem** (saskaņā ar inventarizācijas dokumentiem līters Nr.1;A;B) ar **218,8 m²** kopējo platību un divas palīgceltnes (saskaņā ar inventarizācijas dokumentiem līters Nr.2;4), kura īpašuma tiesības reģistrētas **Ludzas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr.1108** ar kadastra Nr. **6801 004 0068**.

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 20.oktobrī**.

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:

9'600 , - EUR
(Deviņi tūkstoši seši simti euro)

Veicot aprēķinus, mēs ņēmām vērā tādas vērtību ietekmējošus faktoros 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. Zemes gabala robežu plāns | 9 |
| 7. Foto attēli | 10 |
| 8. Ēkas stāvu plāni | 12 |
| 9. Vērtības definīcija | 15 |
| 10. Pieņēmumi un ierobežojošie faktori | 15 |
| 11. Tirgus analīze | 17 |
| 12. Atrašanās vieta | 18 |
| 13. Zemes gabala īss apraksts | 19 |
| 14. Ēkas īss apraksts | 20 |
| 15. Labākā un efektīvākā izmantošanas veida analīze | 21 |
| 16. Pozitīvie un negatīvie faktori, kas ietekmē īpašuma vērtību | 21 |
| 17. Novērtēšanas pieejas | 22 |
| 18. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja | 22 |
| 19. Salīdzināmo objektu īss apraksts | 23 |
| 20. Aprēķins ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju | 24 |
| 21. Iegūtā vērtība | 25 |
| 22. Neatkarības apliecinājums | 25 |
| 23. Iesniegtie dokumenti un pielikumi | 26 |

1. Nozīmīgāko faktu un secinājumu izklāsts

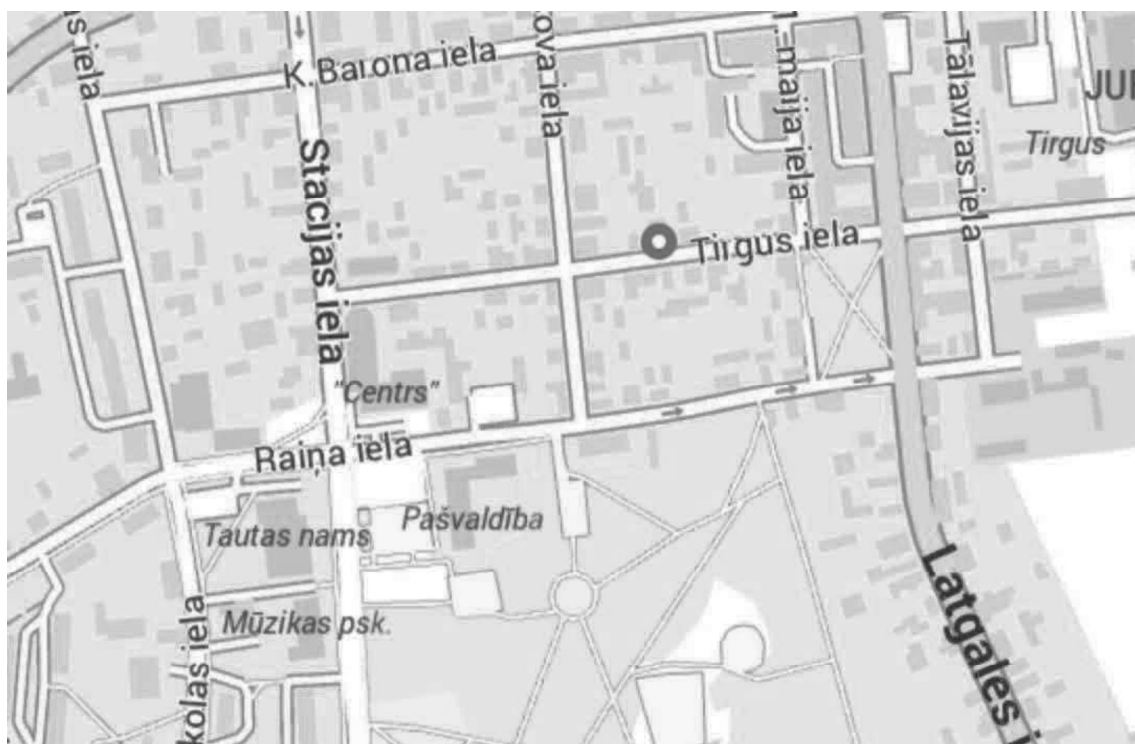
| | | |
|--|--|--|
| Novērtējamais īpašums: | Tirgus ielā 14, Ludza, Ludzas nov., LV-5701 | |
| Kadastra Nr.: | 6801 004 0068 | |
| Īpašnieks: | Ludzas novada pašvaldība, reģistrācijas Nr. 90000017453 | |
| Objekta juridiskais apraksts: | Īpašuma tiesības reģistrētas Ludzas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.1294 | |
| Zemes platība: | 1404 m ² | |
| Stāvu skaits (dzīvojamā māja): | 2+pagrabs | |
| Ēku un būvju platības: | Ēka ar dzīvokļu īpašumiem – 218,8 m ² | |
| Palīgēku (šķūnis , ateja) kopējā platība: | 61,6 m ² | |
| Esošais izmantošanas veids: | Vairāku dzīvokļu dzīvojama māja | |
| Labākais un efektīvākais izmantošanas veids: | Atbilstoši pilsētas teritorijas plānojumam | |
| Vērtējuma pasūtītājs: | Ludzas novada pašvaldība | |
| Vērtējuma mērķis: | Nekustamā īpašuma vērtības noteikšana izsolei | |
| Apgrūtinājumi: | <ul style="list-style-type: none"> • Eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ga elektrisko tīklu kabelu līniju – 0,0009 ha • Pierobeža – 0,1404 ha | |
| Tirgus vērtība: | 9'600,- EUR (Deviņi tūkstoši seši simti euro) | |
| Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta: | 2025.gada 20.oktobrī | |
| Piezīmes: | <ul style="list-style-type: none"> • Nekustamā īpašuma apsekošanas brīdī māja ir pēc ugunsgrēka un nav izmantojama dzīvošanai, ko apliecina ēkas tehniskais apsekošanas atzinums par ēkas stāvokli Nr.03-2023 (SIA RCR 5), apsekošanas brīdī elektrības piegāde ir atslēgta | |

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



Piebraukšana pa Tirgus ielu, kas pieder Ludzas pilsētas pašvaldībai, informācijas avots: LR VZD kadastra informācijas sistēma

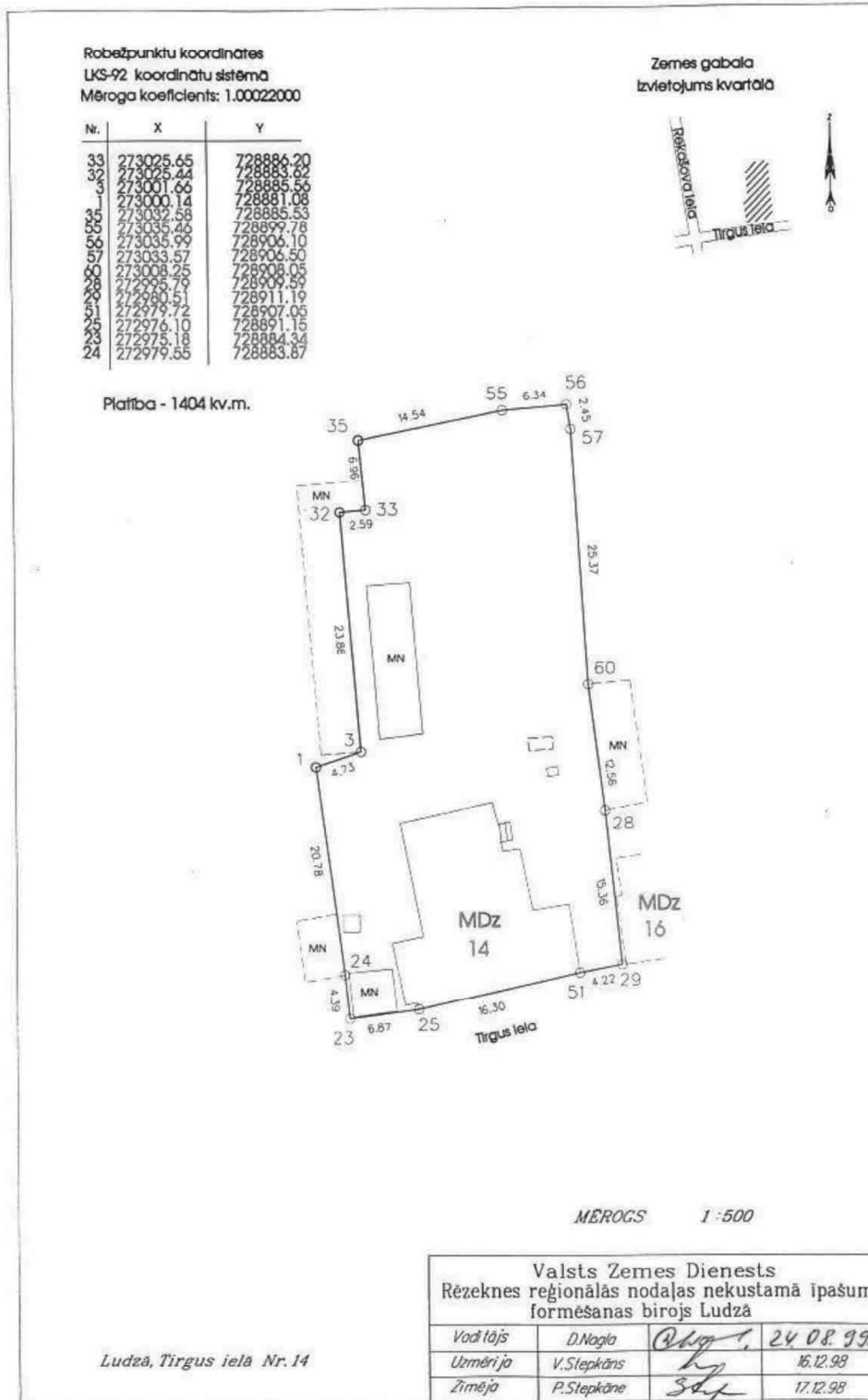
Izmantoti Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas dati, 2025.gads.

5. Zemes gabala izvietojums apkārtnē



Izmantoti Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas dati, 2025.gads.

6. Zemes gabala robežu plāns



7. Foto attēli



Piebraukšana īpašumam pa Tirdzgu ielu



Mājas fasāde



Mājas fasāde



Mājas fasāde



Mājas fasāde



Iekštelpas



iekštelpas



iekštelpas



Ēkas iekštelpas



Ēkas iekštelpas



Ēkas iekštelpas



Ēkas iekštelpas



iekštelpas

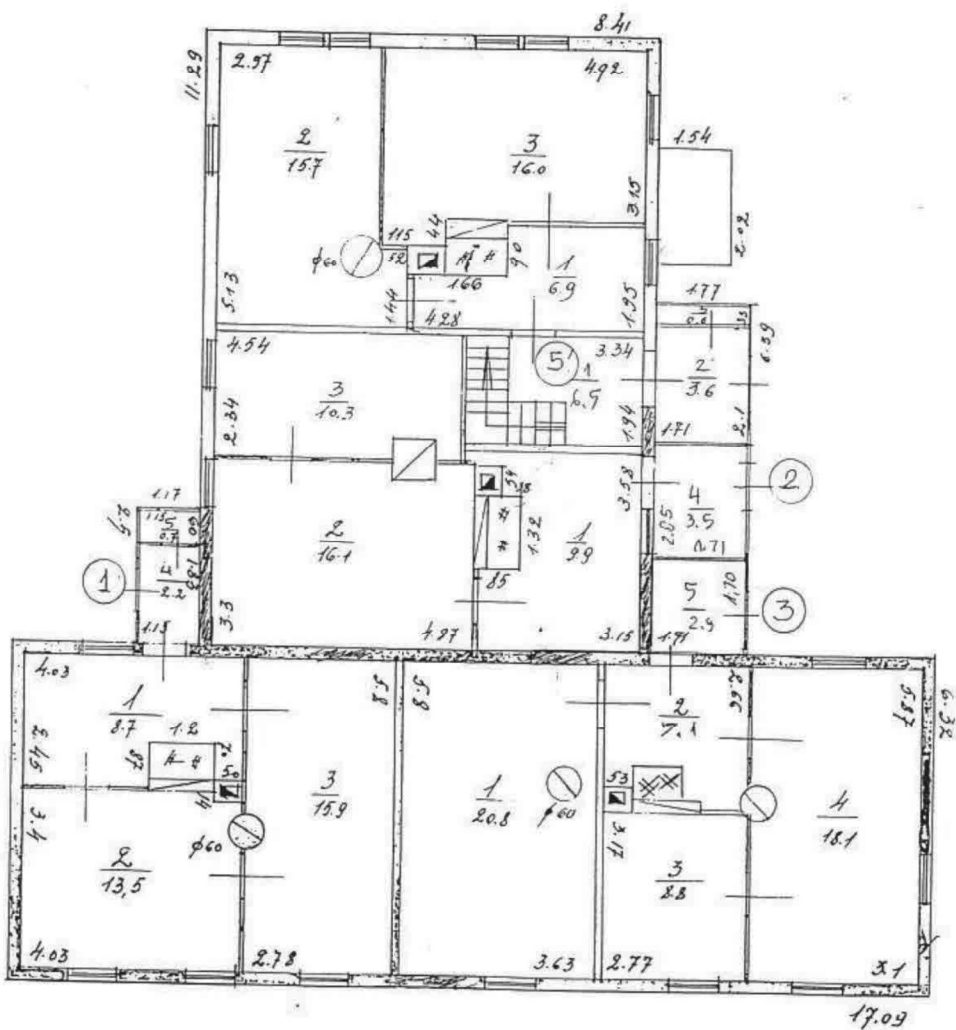


iekštelpas

8. Ēkas stāvu plāni

Projekta Nr. 1
 Ludza Ludzas novads
 Tirgus iela 14

Stāvs 1-1
 Nr. 2/10

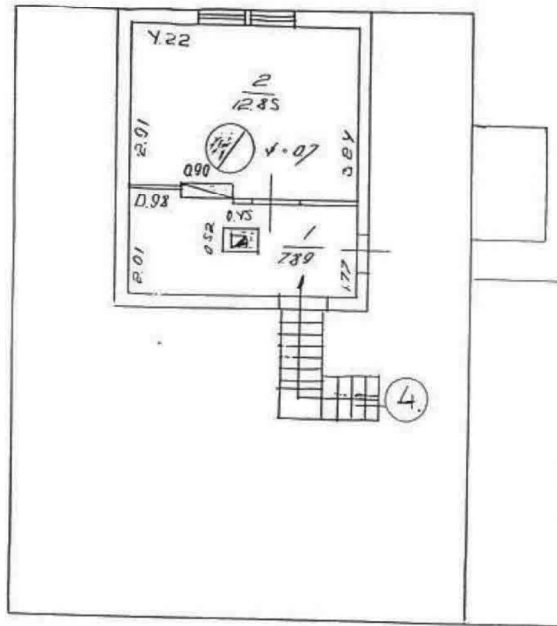


K. Stāvs 1:100

Izpildītājs _____
 Projekta Nr. _____
 Mērogs _____
 27.12.18

| | |
|-------------|-------|
| OBJEKTA NR. | 1 |
| Ludza | Ludza |
| Tirgus | 14 |

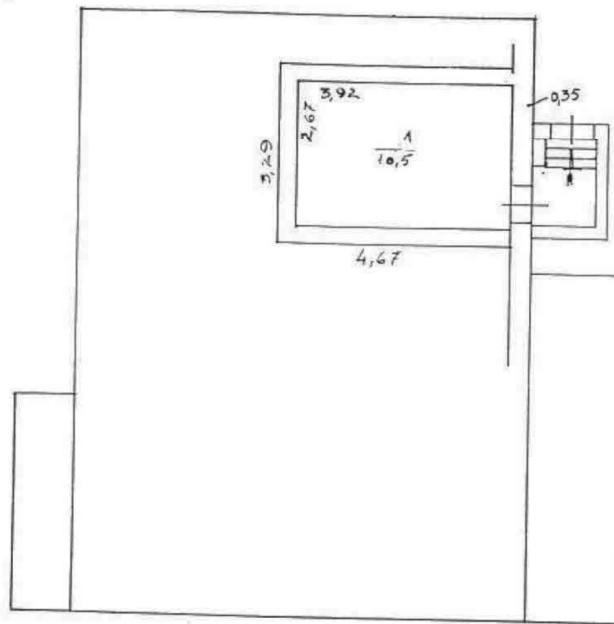
Skaits II
H= 2,0



| | |
|--------------|------------|
| Izpildītājs | |
| Pārbaudītājs | |
| Valsts | 24 12 1998 |

| | |
|---------|--------|
| St. Nr. | 1 |
| Luoza | Ludzas |
| Tirgus | 14 |

Pagrābs
H=1.60



| | | |
|----|----|----|
| 24 | 12 | 98 |
|----|----|----|