

Nekustamā īpašuma



**Latgales ielā 199A, Ludzā,
Ludzas novadā, LV-5701**

Tirgus vērtības aprēķins

2025.gads
Rīga

Ludzas novada pašvaldība

2025.gada 02.jūnijs

Par nekustamā īpašuma
Latgales ielā 199A, Ludza, Ludzas novadā, 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 5630 m²** platībā, kura īpašuma tiesības reģistrētas **Ludzas pilsētas** zemesgrāmatas nodalījumā Nr. **100000944663** ar kadastra Nr. **6801 005 0205**.

Veicot informācijas analīzi, tika ņemts vērā, ka novērtējuma mērķis ir **nekustamā īpašuma vērtības noteikšana izsoles organizēšanai**.

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 27.maijā**.

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:

10'000,- EUR
(Desmit tūkstoši euro)

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

1. Nozīmīgāko faktu un secinājumu izklāsts

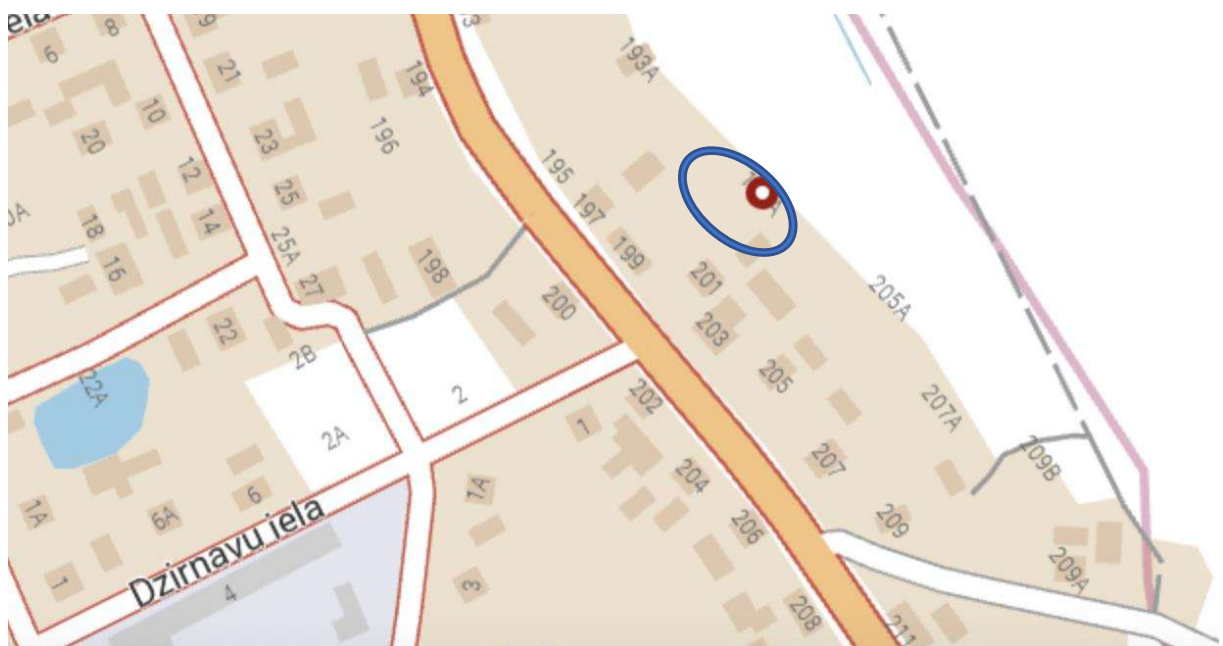
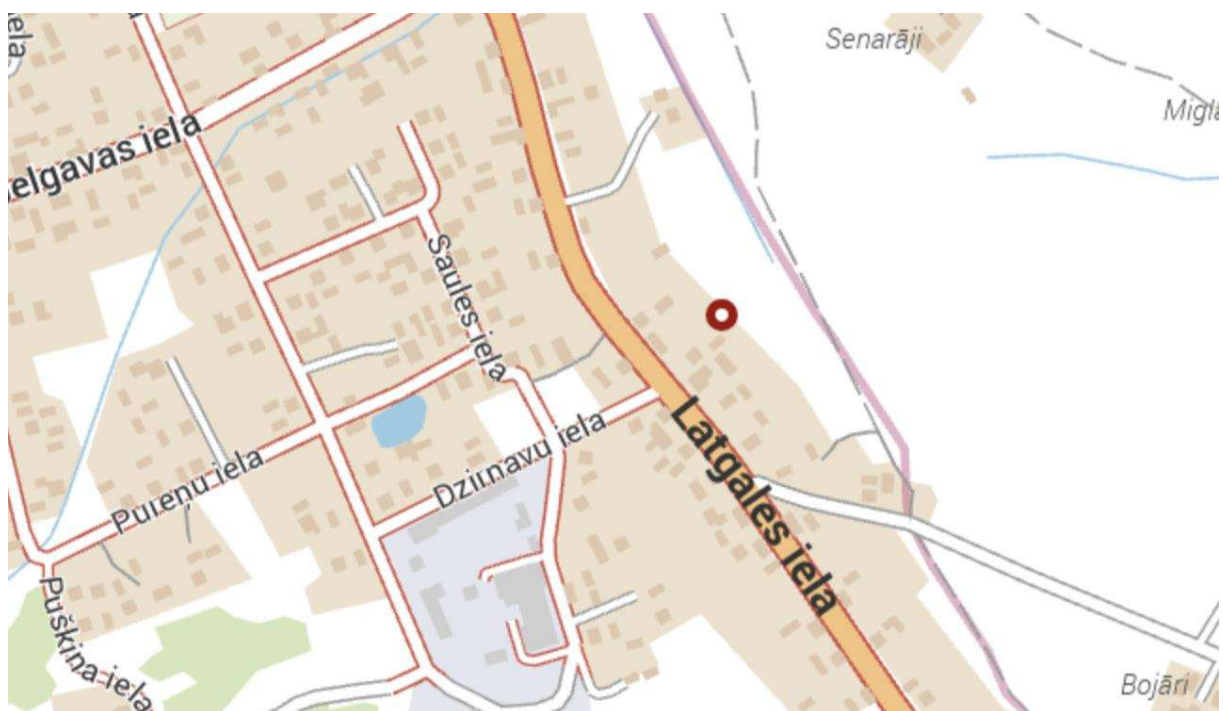
Novērtējamais īpašums:	Latgales iela 199A, Ludza, Ludzas novads, LV-5701
Kadastra Nr.:	6809 002 0348
Īpašnieks:	Ludzas novada pašvaldība, reģistrācijas Nr. 90000017453
Objekta juridiskais apraksts:	Īpašuma tiesības reģistrētas Kārsava pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 100000944663
Kopējā platība:	5630 m ²
Esošais izmantošanas veids:	Zemesgabals
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids:	Savrupmāju apbūve
Vērtējuma pasūtītājs:	Ludzas novada pašvaldība
Vērtējuma mērķis:	Nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamai atsavināšanai
Apgrūtinājumi:	<ul style="list-style-type: none"> Pierobeža – 0,1265 ha
Vērtības;	
Tirgus vērtība:	10'000, - EUR (Desmit tūkstoši euro)
Vērtības indikatori:	
Tirgus vērtība par m ² :	~ 1,80 - EUR
Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta:	2025.gada 27.maijā
Piezīmes:	<ul style="list-style-type: none"> Starpgabals, zemesgabalam nav servitūta, piekļūšana caur fiziskas personas īpašumu

2. Novietnes plāns



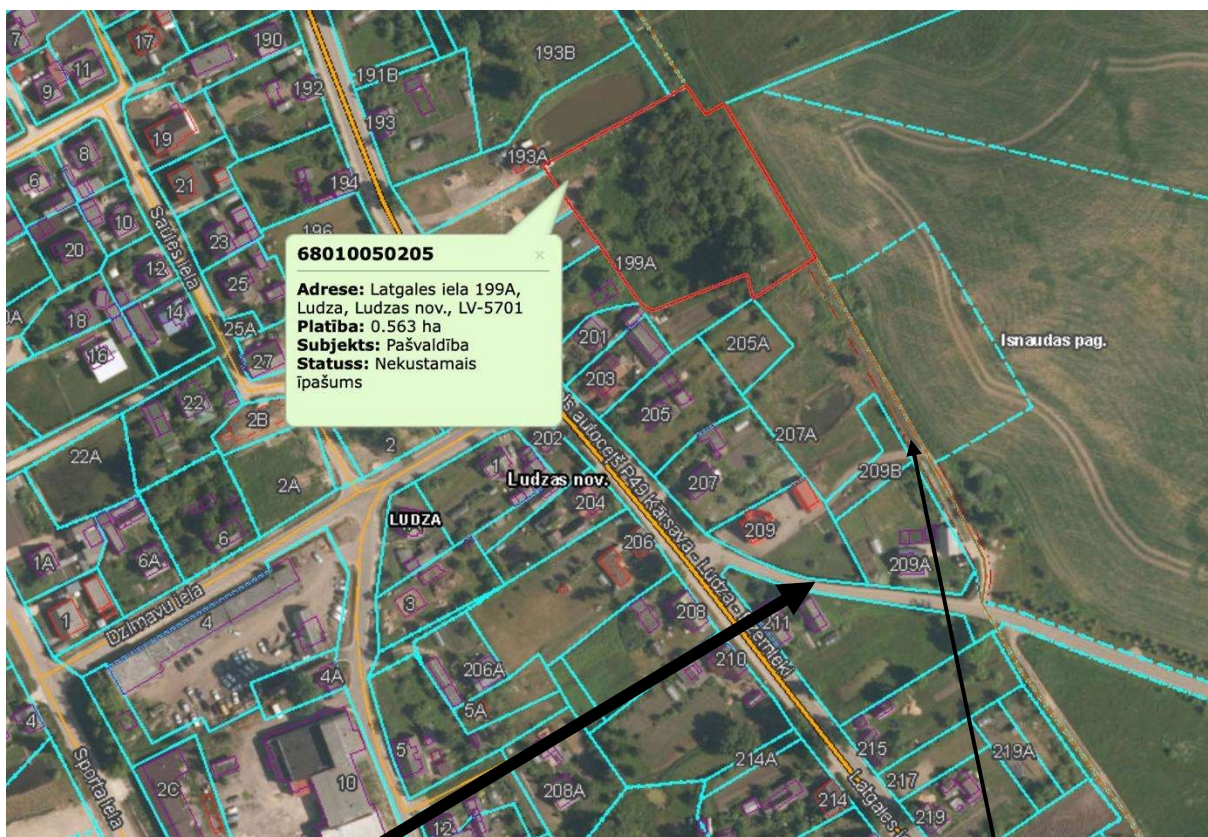
Izmantotais avots: Karšu materiāls no www.balticmaps.eu, ©Karšu izdevniecība Jāņa sēta

3. Situācijas plāns



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

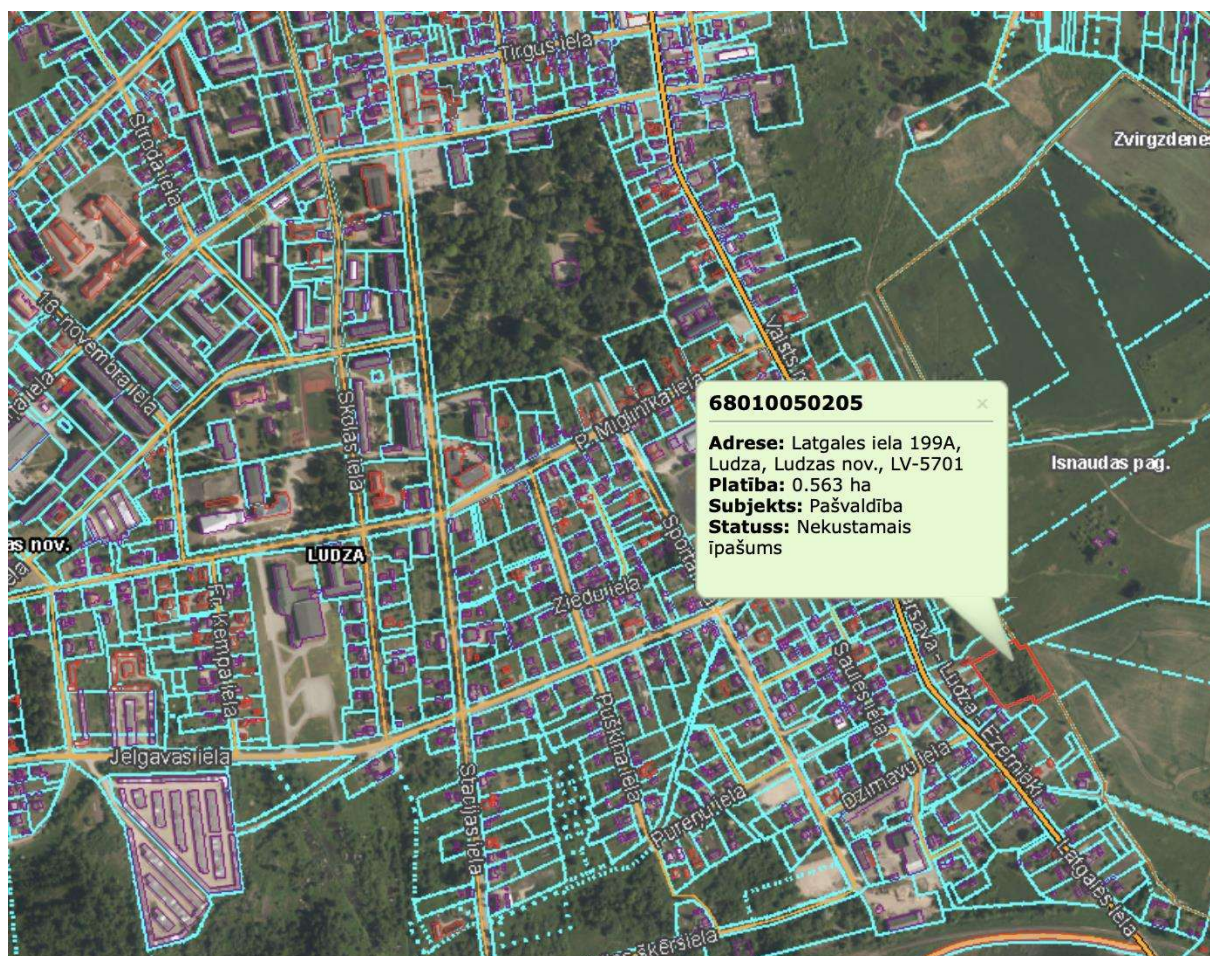
4. Piebraucamais ceļš



Piebraukšana pa Latgales ielu, kas pieder Ludzas pašvaldībai tālāk pāri īpašumam Latgales iela 207A, kas pieder fiziskai personai informācijas avots: LR VZD kadastra informācijas sistēma

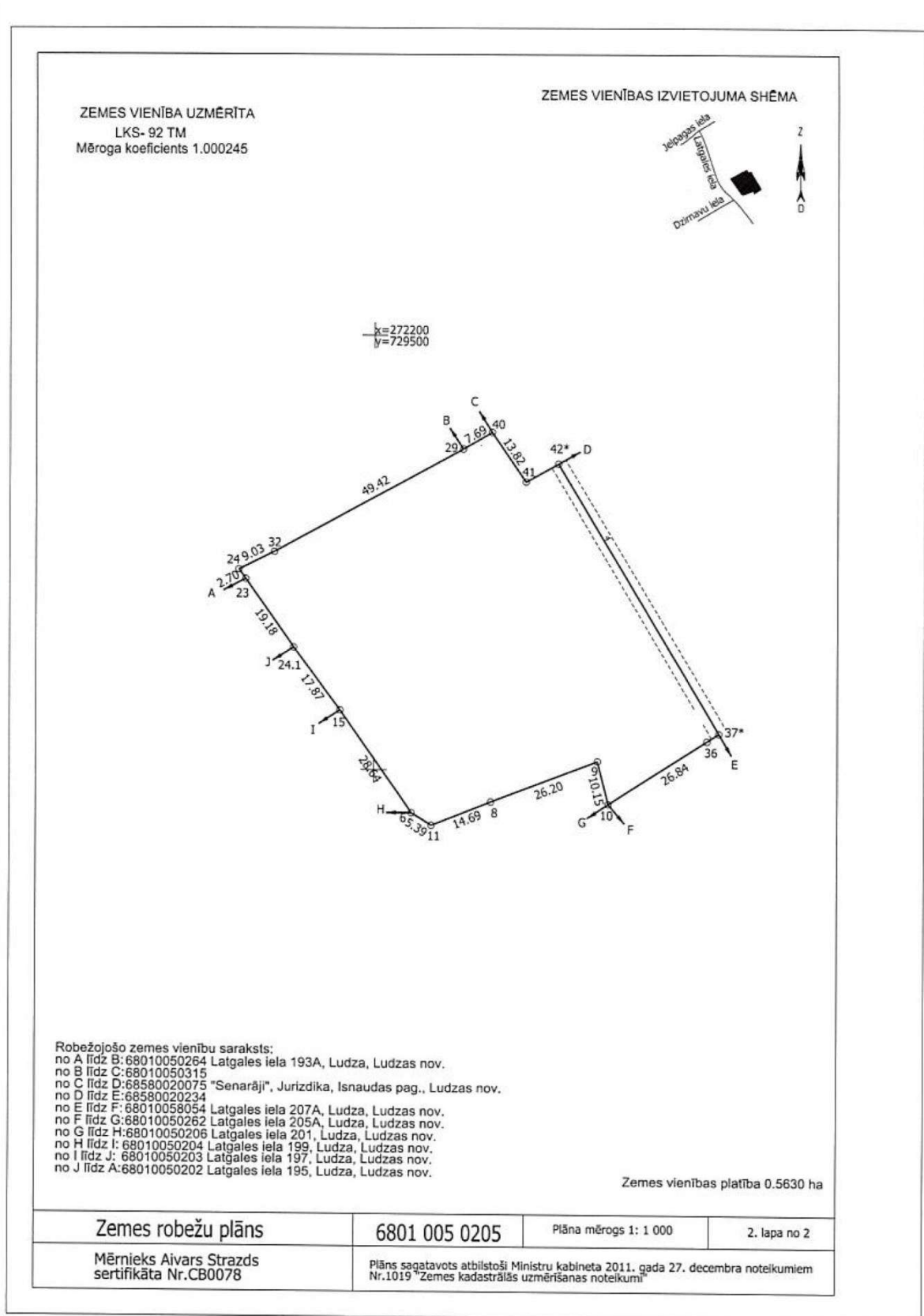
Izmantoti Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas dati, 2025.gads.

5.Zemes gabala izvietojums apkārtnē

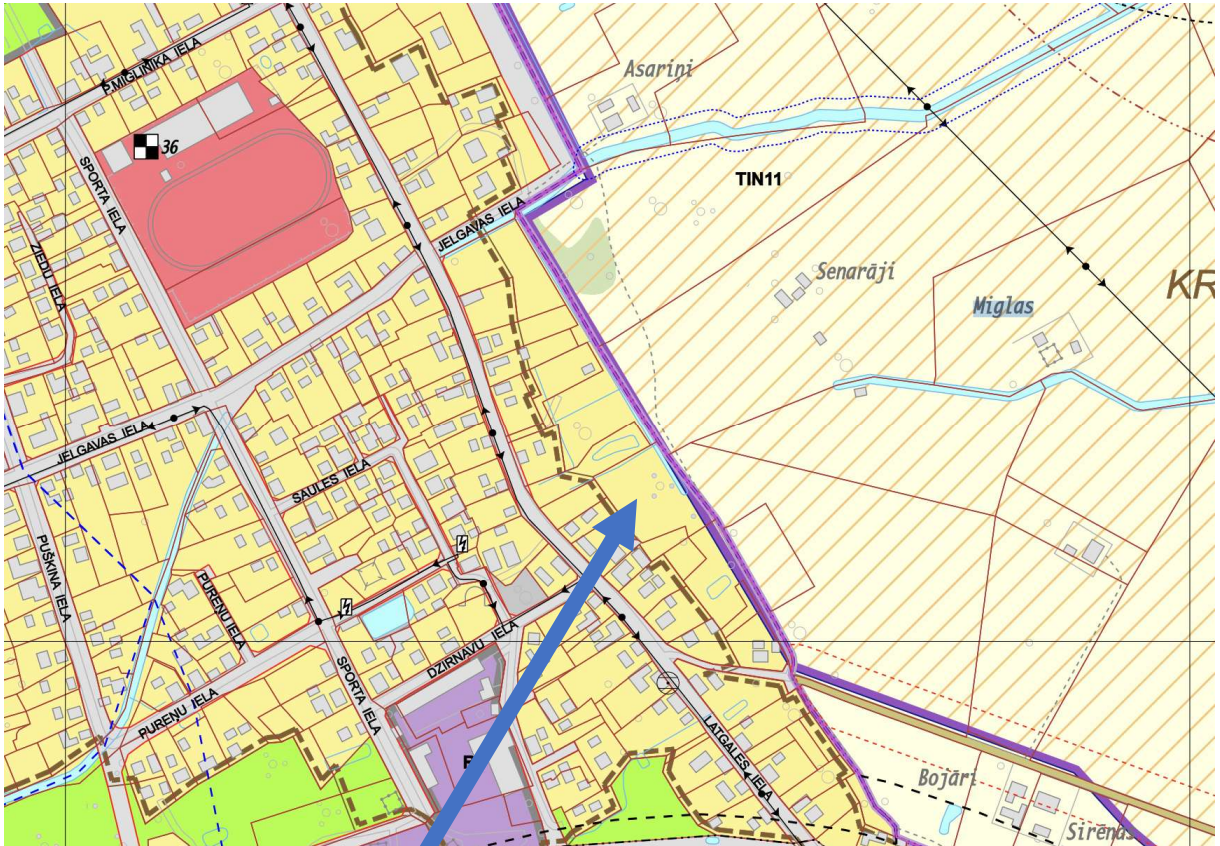



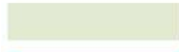
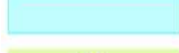
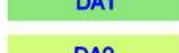
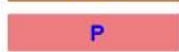

Izmantoti Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas dati, 2025.gads.

6. Zemes gabala robežu plāns



7. Teritorijas plānojums



	lauku zemes
	mežu teritorija
	ūdeņu teritorija
	dabas un apstādījumu teritorija dabas pamatnes teritorija
	dabas un apstādījumu teritorija abiķārtota dabas teritorija
	dabas un apstādījumu teritorija dārzi
	dabas un apstādījumu teritorija kapsēta
Apbūves teritorijas	
	savrupmāju apbūves teritorija
	mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija
	daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorija
	publiskās apbūves teritorija
	rūpniecības apbūves teritorija

8. Foto attēli



Zemesgabals



Zemesgabals



Zemesgabals



Zemesgabals

9. Vērtības definīcija

Saskaņā ar Latvijas Standartam LVS 401:2013, Tirgus vērtība ir 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 visiespējamākajai darījuma cenai tirgū vērtēšanas datumā, kas reāli var tikt saņemta. Tā ir augstākā no reāli iespējamās pārdevējam un zemākā no reāli iespējamām pircējam.

Saskaņā ar darba uzdevumu, tika noteikta arī īpašuma piespiedu pārdošanas vērtība, ar ko tiek saprasta naudas summa, ko reāli var iegūt pārdodot īpašumu pārdevēja grūtību gadījumā un laika posmā, kas ir nepietiekams atbilstošam piedāvājumam tirgus vērtības definīcijas kontekstā.

Galvenie pieņēmumi, kas nosaka pārdevēja grūtību iemeslus, ir:

1. Nepietiekams ekspozīcijas laiks tirgū. Nekustamā īpašuma piedāvājums tirgū notiek likumdošanā ierobežotā termiņā un veidā, kas parasti ir nepietiekams adekvātam mārketingam saskaņā ar tirgus vērtības definīciju. Pircēji ir informēti par pārdevuma piespiedu raksturu un īpašnieku iespējamo pretdarbību. Minētie apstākļi būtiski sašaurina potenciālo pircēju loku.

2. Ierobežotas īpašuma apskates iespējas pirms darījuma. Potenciālajiem pircējiem bieži nav iespējas brīvi apskatīt īpašumu, lai novērtētu tā fizisko un funkcionālo nolietojumu, sagaidāmo ienesīgumu un citus labumus. Minētos riskus pilnībā uzņemas pircēji, tādēļ likumsakarīga ir viņu prasības pēc pazeminātām cenām.

3. Nenoteikts laika periods darījuma pabeigšanai. Strīdu un tiesāšanās gadījumā izsoles akta apstiprināšana un īpašuma saņemšana valdījumā var būtiski ieilgt, atsevišķos gadījumos pat nenotikt vispār.

4. Ierobežotas darījuma kreditēšanas iespējas. Nosolīto cenu pircējiem jāsamaksā noteiktā termiņā pirms darījumu apstiprināšanas un īpašumtiesību reģistrācijas. Tas apgrūtina hipotekāro kredītu saņemšanu. Citi finansēšanas avoti ir dārgāki un stimulē darījumu cenu samazinājumu.

5. Papildus izmaksu riski. Izmaksas par īpašumu pārņemšanu, juridisko formalitāšu nokārtošanu, apsaimniekošanas uzsākšanu nav precīzi prognozējamas ne apjoma, ne laika ziņā.

6. Nekustamo īpašumu tirgus apstākļu riski. Tirgus cenu samazināšanās vai stagnācijas periodā piespiedu realizācijas apstākļi negatīvi ietekmē cenu līmeni. Lejupejoša tirgus apstākļos investori ir piesardzīgāki un pieprasa būtiskākas atlaides, salīdzinot ar augšupejoša tirgus periodiem.

Vērtēšanas datums izsaka tirgus vērtības aprēķina piesaisti konkrētam datumam. Tā kā tirgus situācija var mainīties, aprēķinātā vērtība citā laika momentā var izrādīties ar lielāku novirzi no darījuma cenas. Vērtējuma rezultāts parāda tirgus stāvokli tieši vērtēšanas datumā, nevis pagātnē vai nākotnē.

Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta **2025.gada 27. maijā**.

10. 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 nevienu 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.

11. 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 apstākļi 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 pilsdrupas – 1399. gadā vācu krustneši pilskalnā starp Lielo un Mazo Ludzas ezeru Livonijas ordeņa austrumu robežu aizsardzībai uzcēla varenu pili – trīsstāvīgu 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 celtnes ar konusveida jumtu un krustu virs tās, ar īpatnējas formas logiem, no ārpuses aizveramiem slēģiem, 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, lūdies par mums!"

Ludza ir ne vien Latvijas vecākā pilsētā, bet arī vienīgā pilsēta, 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 dievnamš šobrīd tiek restaurēts, noteikti ir vērts redzēt skaisto iekšpuses interjeru.

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 torniem, 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, vējdzirnavas, podnieka māja – darbnīca. Dabas ekspozīcija ar putnu kolekciju būs interesanta bērniem, bet amatnieku, mākslinieku darbu un izzinošās izstādes – pieaugušajiem, kā arī piedāvātās klūgu pīšanas darbnīcas, linu 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 pieminekļi 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

12. Tirgus analīze

No ekonomiskā viedokļa zeme ir kapitāls, kuram ir noteikta ekonomiskā/tirgus vērtība, un tas tāpat kā jebkurš cits kapitāls nodrošina tirgus situācijai atbilstošu ienākumu. Nomas līgums ir atlīdzības līgums un nomas maksai par lietas lietošanu ir jāatspoguļo abu līgumslēdzēju saistību ekonomiskā līdzvērtība. Nomas maksai jābūt patiesai atlīdzībai par lietas lietošanu. Arī tiesiskajās attiecībās starp zemes un apbūves īpašniekiem zemes nomas maksai ir jābūt atbilstošai atlīdzībai par zemes lietošanu.

Zemes nomas līgums tiek slēgts tad, ja zemes un ēku īpašnieki ir divas dažādas personas, piemēram, pašvaldība iznomā sev piederošos zemes gabalus dažādi saimnieciskai darbībai uz tiem, dažāda rakstura apbūvei. Zemes noma lauku reģionos ir plaši izplatīta lauksaimniecībā izmantojamo zemju segmentā, jo daudzi zemju īpašnieki, kuri paši nevēlas vai nespēj lauksaimnieciski izmantot zemes platības, iznomā tos ekonomiski aktīvajiem zemniekiem. Savukārt pilsētās zeme tiek iznomāta ēku īpašniekiem, lai funkcionāli paplašinātu ēkas izmantošanas iespējas (piemēram, stāvlaukums pie biroju ēkas vai sporta laukums pie skolas), kā arī lai nodrošinātu ēku primāro izmantošanu (piemēram, zeme zem daudzdzīvokļu ēkas).

Pieprasījums pēc zemesgabaliem pēdējā gada laikā ir audzis, galvenokārt savrupmāju apbūvei zemesgabalu cena svārstās no EUR 1,00 līdz EUR 8,00 par kvadrātmetru atkarībā no komunikāciju pieejamības un rajona. Komerccapbūves zemesgabalu cena vidēji svārstās no EUR 3,50 līdz EUR 15 par kvadrātmetru. Cenu svārstību nosaka arī iespējas pieslēgties komunikācijām kā arī piekļūšana zemesgabalam. Dažiem darījumiem ir individuāls raksturs iegājoties blakus esošos zemesgabalus, lai izveidotu nepieciešamo zemesgabala platību kas arī nosaka iegādes cenu.

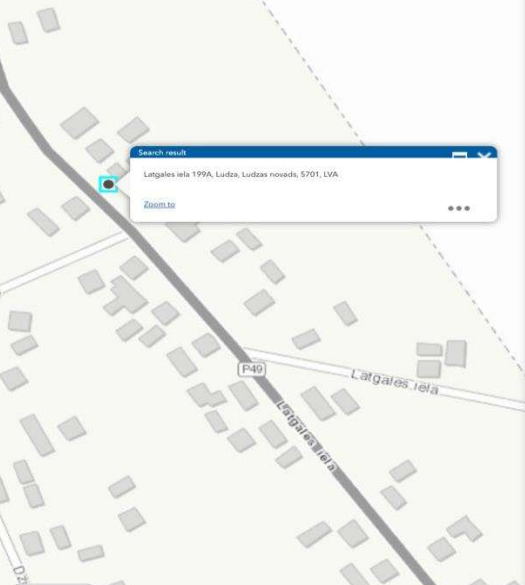
Notikušie darījumi Ludzas pilsētā pēdējo 2 gadu laikā ar neapbūvētiem zemesgabaliem, kur platību sadalījums ir līdz 10 000 m².



Zeme	Latgales iela 195A, Ludza, Ludzas nov.	D	30/07/2024	4 843	4 843	5 600	1	Privātmājām
Zeme	Krāslavas iela 15A, Ludza, Ludzas nov.	D	20/06/2024	4 586	4 586	4 000	1	Privātmājām
Zeme	Latgales iela 193B, Ludza, Ludzas nov.	D	11/03/2024	3 712	3 712	8 300	2	Privātmājām
Zeme	J. Sokāna iela 37, Ludza, Ludzas nov.	D	07/03/2024	2 976	2 976	2 000	1	Privātmājām
Zeme	Latgales iela 193B, Ludza, Ludzas nov.	D	11/03/2024	3 712	3 712	8 300	2	Privātmājām
Zeme	J. Sokāna iela 37, Ludza, Ludzas nov.	D	07/03/2024	2 976	2 976	2 000	1	Privātmājām
Zeme	Latgales iela 173A, Ludza, Ludzas nov.	D	31/10/2023	4 951	4 951	8 000	2	Privātmājām
Zeme	Liepājas iela 3, Ludza, Ludzas nov.	D	03/10/2023	4 594	4 594	25 300	6	Dabai, rekreīcijai
Zeme	J. Sokāna iela 30A, Ludza, Ludzas nov.	D	03/07/2023	2 894	2 894	5 500	2	Privātmājām

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

13. Atrašanās vieta

Novietojums:	Novērtējamais īpašums atrodas Ludzas pilsētas nomalē un robežojas ar Isnaudas pagasta zemi	
Sabiedriskā transporta pieejamība, piekļūšanas iespējas:	Autotransporta satiksme notiek pa Latgales ielu, Piekļūšana īpašumam caur fiziskas personas īpašumu	
Apkārtne, infrastruktūra:	Īpašuma apkārtne – privātmāju apbūve netālu veikals, degvielas uzpildes stacija un citi infrastruktūras objekti.	
Vides, Sociālo un pārvaldības (ESG) faktoru analīze:	 <p>Avots: https://videscentrs.lv/gmc.lv/iebuve/pludu-riska-un-pludu-draudu-kartes</p> <p>Maz ticams, jo pamatojoties uz pieejamo informāciju (skatīt Avots) un teritorijas plānojumu, novērtējamais īpašums neatrodas plūdu (ts.k. vējuzplūdu riska) teritorijā</p>	
	<ul style="list-style-type: none"> - krasta erozija ("Coastal erosion") - karstuma viļņu ("Heatwave") risks - savvaļas ugunsgrēku (Wildfire) risks - vētras ("Storms") risks - īpaši smagi nokrišņu ("Heavy precipitation") risks 	<p>Maz ticams.</p> <p>Riski saistīti ar klimatiskajai joslai raksturīgajiem apstākļiem</p>

14. Zemes gabala īss apraksts

Zemes gabala platība:	0,563 ha
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2025
Fiskālā kadastrālā vērtība:	8183,- EUR
Universālā kadastrālā vērtība:	7729,- EUR
Apgrūtinājumi:	<ul style="list-style-type: none">• Pierobeža – 0,1265 ha
Uzlabojumi:	Nav
Pieejamās komunikācijas:	Uz zemes gabala apskates datuma inženierkomunikāciju pieslēguma vietas netika konstatētas.
Konfigurācija:	Daudzstūra
Reljefs:	Līdzenums
Drenāža un gruntsūdeņi:	Nav informācijas

15. 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 faktoros. 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 **savrupmāju apbūves teritorija**, 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.

16. Pozitīvie un negatīvie faktori, kas ietekmē īpašuma vērtību

Pozitīvie faktori, kas ietekmē nekustamā īpašuma vērtību:


- Samērā tīra vide

Negatīvie faktori, kas ietekmē nekustamā īpašuma vērtību:

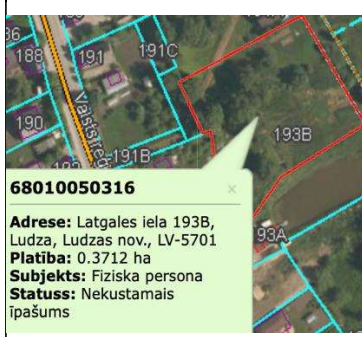
- Starpgabals, apgrūtināta piekļūšana
- Reģistrētie apgrūtinājumi

19. Salīdzināmo objektu īss apraksts


Salīdzināmais objekts Nr. 1

 <p>68010050198</p> <p>Adrese: Latgales iela 185A, Ludza, Ludzas nov., LV-5701 Platība: 0.4843 ha Subjekts: Juridiska persona Statuss: Nekustamais īpašums</p>	Atrašanās vieta:	Latgales 185A, Ludza, Ludzas nov.
	Kopējā platība:	4843 m ²
	Inženierkomunikācijas:	Blakus
	Konfigurācija:	Daudzstūra forma
	Pieklūšanas iespējas:	Labas
	Pārdošanas datums:	30.07.2024
	Cena:	5'600,- EUR
	Piezīmes:	Neapbūvēts zemesgabals

Salīdzināmais objekts Nr. 2

 <p>68010050316</p> <p>Adrese: Latgales iela 193B, Ludza, Ludzas nov., LV-5701 Platība: 0.3712 ha Subjekts: Fiziska persona Statuss: Nekustamais īpašums</p>	Atrašanās vieta:	Latgales 193B, Ludza, Ludzas nov.
	Kopējā platība:	8300 m ²
	Inženierkomunikācijas:	Blakus
	Konfigurācija:	Daudzstūra forma
	Pieklūšanas iespējas:	Labas
	Pārdošanas datums:	11.03.2024
	Cena:	8'300,- EUR
	Piezīmes:	Neapbūvēts zemesgabals

Salīdzināmais objekts Nr. 3

 <p>68010050241</p> <p>Adrese: Latgales iela 173A, Ludza, Ludzas nov., LV-5701 Platība: 0.4951 ha Subjekts: Fiziska persona Statuss: Nekustamais īpašums</p>	Atrašanās vieta:	Latgales 173A, Ludza, Ludzas nov.
	Kopējā platība:	4951 m ²
	Inženierkomunikācijas:	Blakus
	Konfigurācija:	Daudzstūra forma
	Pieklūšanas iespējas:	Labas
	Pārdošanas datums:	31.10.2023
	Cena:	8'000,- EUR
Piezīmes:	Neapbūvēts zemesgabals	

20. Aprēķins ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju

	Novērtējamais īpašums	1		2		3	
		Raksturojums	%	Raksturojums	%	Raksturojums	%
Cena, EUR	---	5600		8300		8000	
Platība, m2	5630	4843		3712		4951	
Cena par m2, EUR	---	1,16		2,24		1,62	
Vērtības korigēšana:	Raksturojums	Raksturojums	%	Raksturojums	%	Raksturojums	%
Pārdošanas laiks	---	30.07.2024	0%	11.03.2024	0%	31.10.2023	0%
Korigējamā vērtība:	---	1,16		2,24		1,62	
Novietojums rajonā	---	Atbilst	0%	Atbilst	0%	Atbilst	0%
Novietojums apkārtnē	---	Atbilst	0%	Atbilst	0%	Atbilst	0%
Novietojums kvartālā	---	Atbilst	0%	Atbilst	0%	Atbilst	0%
Attālums līdz maģistrālajiem ceļiem	---	Atbilst	0%	Atbilst	0%	Atbilst	0%
Apkārtējā apbūve, ainaviskums	---	Nedaudz sliktāks	5%	Atbilst	0%	Atbilst	0%
Infrastruktūra	---	Atbilst	0%	Atbilst	0%	Atbilst	0%
Inženierkomunikācijas	---	Atbilst	0%	Atbilst	0%	Atbilst	0%
Pieklūšanas iespējas, piebraucamo ceļu kvalitāte	---	Nedaudz labāks	-5%	Nedaudz labāks	-5%	Nedaudz labāks	-5%
Uzlabojumi, teritorijas labiekārtojums	---	Atbilst	0%	Atbilst	0%	Atbilst	0%
Zemes gabala konfigurācija	---	Sliktāks	10%	Atbilst	0%	Atbilst	0%
Zemes gabala lielums	---	Nedaudz mazāks	5%	Mazāks	10%	Nedaudz mazāks	5%
Zemes gabala izmantošanas iespējas, apgrūtinājumi	---	Atbilst	0%	Atbilst	0%	Atbilst	0%
Kopējā korekcija par m2, EUR		1,34	15%	2,35	5%	1,62	0%
Nekustamā īpašuma noteiktā vērtība par m2, EUR	1,77						
Nekustamā īpašuma noteiktā vērtība noapaļota, EUR	10000						

21. Iegūtā vērtība

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

Nekustamā īpašuma tirgus vērtība noapaļojot ir:

**10'000 ,- EUR
(Desmit tūkstoši euro)**

22. 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 atlīdzība 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**

23. Iesniegtie dokumenti un pielikumi

Iesniegtie dokumenti:

- Zemesgrāmatu nodalījuma noraksta kopija
- Zemes robežu plāna kopija

Pielikumos iekļautie dokumenti:

- Zemesgrāmatu nodalījuma noraksta kopija
- Zemes robežu plāna kopija
- Kadastra informācija
- SIA "VCG Ekspertu grupa" reģistrācijas apliecības kopija
- SIA "VCG Ekspertu grupa" kompetences sertifikāta Nr. 6 kopija
- SIA "VCG Ekspertu grupa" civiltiesiskās apdrošināšanas polises kopija
- Pētera Strautmaņa LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāta Nr. 92 kopija



Zemesgrāmatu apliecība

Latgales rajona tiesa

Ludzas pilsētas zemesgrāmatas nodaļums Nr. 100000944663

Kadastra numurs: 68010050205

Latgales iela 199A, 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 68010050205). Žurn. Nr. 300008319318, lēmums 13.05.2025, tiesnese Diāna Koroševska		0.563 ha

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1 Īpašnieks: Ludzas novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000017453. 1.2 Pamats: 2025.gada 6.maija uzziņa par pašvaldībai piekrītošo zemes gabalu Nr.3.1.1.12/2025/25. Žurn. Nr. 300008319318, lēmums 13.05.2025, tiesnese Diāna Koroševska	1	

Kancelejas nodeva 38.00 EUR samaksāta

Žurnāla Nr. 300008319318, datums 12.05.2025, lēmuma datums 13.05.2025

Tiesnese

Zemesgrāmatu apliecība satur nodaļumā spēkā esošos ierakstus un atzīmes



Diāna Koroševska

LATVIJAS REPUBLIKA

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 6801 005 0205

Adrese: Latgales iela 199A, Ludza, Ludzas novads

Plāns izgatavots pamatojoties uz Ludzas novada pašvaldības 2019. gada 24. janvāra protokolu Nr. 1, p.7. "Par rezerves zemes fondā ieskaitīto un īpašuma tiesību atjaunošanai neizmanto to zemes vienību atzīšanu par piekrītošu Ludzas novada pašvaldībai un ierakstīšanu zemesgrāmatā uz Ludzas novada pašvaldības vārda".

Robežas noteiktas 2024. gada 31. oktobrī.

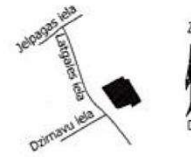
Plāna mērogs 1: 1 000

Zemes vienības platība: 0,5630 ha

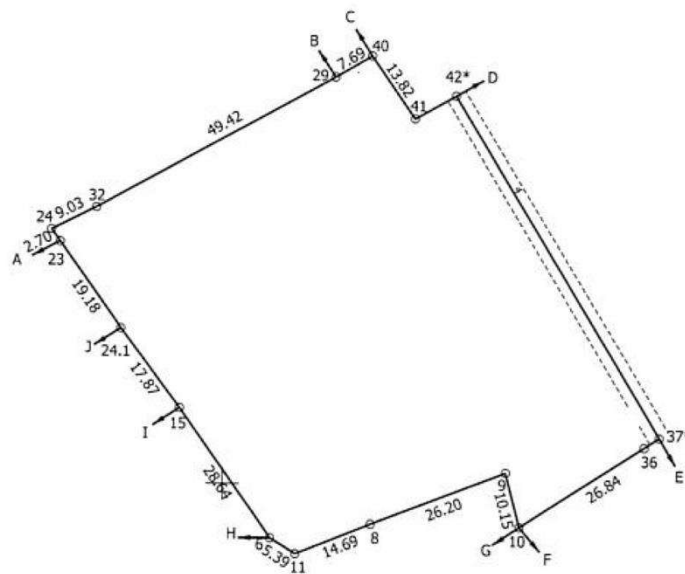
1. lapa no 2

ZEMES VIENĪBAS UZMĒRĪTA
LKS- 92 TM
Mēroga koeficients 1.000245

ZEMES VIENĪBAS IZVIETOJUMA SHĒMA



$k=272200$
 $y=729500$



Robežojošo zemes vienību saraksts:
no A līdz B: 68010050264 Latgales iela 193A, Ludza, Ludzas nov.
no B līdz C: 68010050315
no C līdz D: 68580020075 "Senarāji", Jurisdzika, Isnaudas pag., Ludzas nov.
no D līdz E: 68580020234
no E līdz F: 68010058054 Latgales iela 207A, Ludza, Ludzas nov.
no F līdz G: 68010050262 Latgales iela 205A, Ludza, Ludzas nov.
no G līdz H: 68010050206 Latgales iela 201, Ludza, Ludzas nov.
no H līdz I: 68010050204 Latgales iela 199, Ludza, Ludzas nov.
no I līdz J: 68010050203 Latgales iela 197, Ludza, Ludzas nov.
no J līdz A: 68010050202 Latgales iela 195, Ludza, Ludzas nov.

Zemes vienības platība 0.5630 ha

Zemes robežu plāns	6801 005 0205	Plāna mērogs 1: 1 000	2. lapa no 2
Mērnieks Aivars Strazds sertifikāta Nr.CB0078	Plāns sagatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011. gada 27. decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"		

LATVIJAS REPUBLIKA

SITUĀCIJAS PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 6801 005 0205

Adrese: Latgales iela 199A, Ludza, Ludzas novads

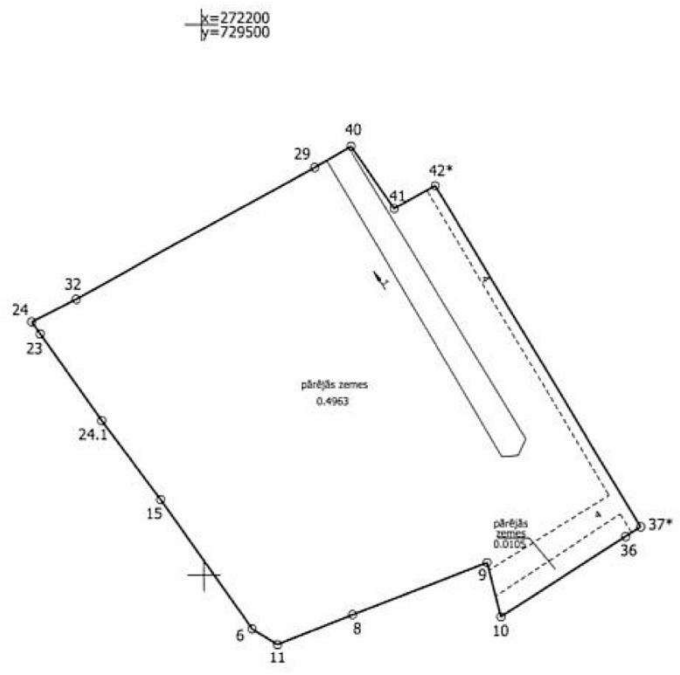
Plānā attēlota informācija atbilstoši situācijai apvidū 2024. gada 31. oktobrī.

Plāna mērogs 1: 1 000

Zemes vienības platība: 0.5630 ha

1. lapa no 2

ZEMES LIETOŠANAS VEIDU EKSPLIKĀCIJA													
Zemes vienības platība ha	Lauksaimniecība izmantojamā zeme	tajā skaitā				Meži	Krūmāji	Purvi	Dāzens objektu zeme	tajā skaitā			Pārējās zemes
		Aronzeme	Augļu dārzi	Pļavas	Ganības					Zem ūdeņiem	Zem zivju dīķiem	Zem zemes akām un pagalmiem	
0.5630	-	-	-	-	-	-	-	0.0316	0.0316	-	-	0.0246	0.5068



Situācijas plāns	6801 005 0205	Plāna mērogs 1: 1 000	2. lapa no 2
Mērnieks Aivars Strazds sertifikāta Nr.CB0078	Plāns sagatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011. gada 27. decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"		



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
68010050205	-	0.563 ha	100000944663	-	Ludza, Ludzas novads

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	8183	24.04.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	7729	24.04.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)
Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā	8183	24.04.2025	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	7729	24.04.2025	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
68010050205	1/1	Latgales iela 199A, Ludza, Ludzas nov., LV-5701

Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.5630
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	8183	24.04.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	7729	24.04.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.5630
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:	0.0316
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0316
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0000
Zemes zem ceļiem platība:	0.0246
Pārējās zemes platība:	0.5068

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Individuālo dzīvojamo māju apbūve	0601	0.5630	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:			
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:		0.0316	
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:		0.0316	
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:		0.0000	
Zemes zem ēkām platība:		0.0000	
Zemes zem ceļiem platība:		0.0246	
Pārējās zemes platība:		0.5068	

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	7316120300	pierobeža	0.5630	ha

Mērniecība

Mērniecības metode	Mērnieks	Uzmērīšanas datums
uzmērīts LKS-92TM	Aivars Strazds	26.11.2024

Īpašnieki

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
90000017453	Ludzas novada pašvaldība	1/1	pašvaldība	68010050205	Raina iela 16, Ludza, Ludzas nov., LV-5701
Citi vārdi:				-	
Īpašumtiesību statuss:				Īpašnieks	

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Ludzas pilsētas zemesgrāmata	13.05.2025	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējinstāde
Situācijas plāns	10.04.2025	-	Strazds Aivars CB0078
Zemes robežu plāns	10.04.2025	-	Strazds Aivars CB0078
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	08.04.2025	-	Ludzas novada pašvaldība
Pilnvara	06.01.2025	3.1.1.13/2025/1	Ludzas novada pašvaldība
Robežas apsekošanas akts	31.10.2024	-	Strazds Aivars CB0078
Robežas noteikšanas akts	31.10.2024	-	Strazds Aivars CB0078
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	05.02.2019	-	Ludzas novada pašvaldība
Lēmums par zemes piekritību vai piederību pašvaldībai vai valstij	24.01.2019	1_7	Ludzas novada pašvaldība
Lēmums par zemesgabala iekļaušanu līdzvērtīgas zemes kompensācijas fondā	22.12.2008	21. 4&	Ludzas pilsētas dome
Lēmums par zemes lietošanas mērķa noteikšanu vai izmaiņšanu	19.09.2008	15.9	Ludzas pilsētas dome
Lēmums par zemesgabala iekļaušanu līdzvērtīgas zemes kompensācijas fondā	19.09.2008	15	Ludzas pilsētas dome
Lēmums par zemes piešķiršanu lietošanā	17.10.1997	2052	Ludzas pilsētas zemes komisija

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

KOMERCREĢISTRA IESTĀDE
LATVIJAS REPUBLIKAS UZŅĒMUMU REĢISTRS

KOMERSANTA REGISTRĀCIJAS APLIECĪBA

Nosaukums:

Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "VCG Ekspertu grupa"

Veids: Sabiedrība ar ierobežotu atbildību

Vienotais reģistrācijas numurs: 40003554692

Uzņēmumu reģistra numurs: 000355469

Reģistrācijas datums Uzņēmumu reģistrā: 18.07.2001

Reģistrācijas datums Komercreģistrā: 10.07.2003

Reģistrācijas vieta: Rīgā

Apliecības izdošanas datums: 10.07.2003

Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistra
Valsts notārs



Stūrmane Sanita

Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistrs. Pērses iela 2, Rīga, LV-1011, Latvija Tālr. 7031703, Fakss (371) 7031793, e-pasts: riga@ur.gov.lv, internets: http://www.ur.gov.lv

C 015804



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTAJU
ASOCIĀCIJA

LĪVA KOMPETENCES UZRAUDZĪBAS BIROJS

Kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma un kustamās mantas vērtēšanā

Nr. 6

Izsniegts

SIA «VCG Ekspertu grupa»
firma

Reģistrācijas Nr. 40003554692

Darbība sertificēta no

2008. gada 4. septembra

datums

Sertifikāts izsniegts

2020. gada 22. oktobrī

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2025. gada 22. oktobrim

datums


A. Kandeļa

LĪVA Kompetences
uzraudzības biroja vadītāja





V. Žuromskis

LĪVA valdes priekšsēdētājs

Sertifikāts izsniegts saskaņā ar LĪVA 29.03.2019. Noteikumiem:
"Par komersantu darbības uzraudzības un kontroles kārtību īpašumu vērtēšanā".

Profesionālās civiltiesiskās atbildības apdrošināšanas
POLISE NR. 860600935



Līguma darbības periods

No 04.08.2024 plkst. 00:00 līdz 03.08.2025 plkst. 23:59

Noslēgšanas datums: 22.07.2024

Retroaktīvais datums: 04.08.2021

Pagarinātais zaudējumu pieteikšanas periods: 36 mēneši

Apdrošinājumaņēmējs

Nosaukums: VCG Ekspertu grupa, SIA
Reģ. Nr.: 40003554692
Adrese: Krišjāņa Barona iela 31, Rīga, LV-1011

Apmaksas nosacījumi

Kopējā prēmija: 570.00 EUR (Pieci simti septiņdesmit euro un 00 centi)

Prēmija apmaksai: 570.00 EUR (Pieci simti septiņdesmit euro un 00 centi)

Apmaksas termiņš: 12.08.2024

Bankas rekvizīti:	AS Swedbank	LV13HABA0551008461190
	AS SEB Banka	LV60UNLA0050002300708
	Luminor Bank AS Latvijas filiāle	LV93RIKO0002013051362
	AS Citadele banka	LV03PARX0000231821015
	VAS Latvijas Pasts	LV38LPNS0001001855899

Veicot apmaksu, maksājuma uzdevumā jānorāda polises vai rēķina numurs!

Polise stājas spēkā, ja samaksa ir veikta polisē norādītajā termiņā.

Atbildības limits

Kopējais atbildības limits: 500 000 EUR

Atbildības limits vienam apdrošināšanas gadījumam: 500 000 EUR

Pašrisks: 1 400 EUR

Apdrošinātā profesionālā darbība

Nekustamā īpašuma vērtēšanas pakalpojumi;
Sauszemes transportlīdzekļu vērtēšanas pakalpojumi.

Apdrošināšanas teritorija

Latvija.

Apdrošināšanas noteikumi

Visi apdrošināšanas noteikumi un apdrošināšanas produkta informācija ir atrodamā arī BALTA mājaslapā www.balta.lv vai jebkurā AAS "BALTA" filiālē visā Latvijā. Saglabājiet tos savā datorā vai citā ierīcē. Sazinieties ar mums, ja informāciju nepieciešams nosūtīt uz e-pastu vai pa pastu.

Apdrošināšanas līguma neatņemama sastāvdaļa ir:

Apdrošināšanas līguma vispārējie noteikumi Nr. 07
Profesionālās civiltiesiskās atbildības apdrošināšanas noteikumi Nr. 58.03
Klauzula Nr.FZ1 "Atbildība par finansiāliem zaudējumiem, kas izriet no trešās personas īpašuma bojājuma vai bojāejas"
Klauzula Nr.MK1 "Atbildība par nodarīto morālo kaitējumu"
Klauzula Nr.UD1 "Atbildība par uzticēto dokumentu bojājumu, bojāeju vai nozaudēšanu"
Klauzula Nr.VR1 "Vērtētāju profesionālā civiltiesiskā atbildība"

Apdrošināšanas produkta informācijas dokuments

Noteikumu kopsavilkums

Saskaņā ar apdrošināšanas līguma noteikumiem un nosacījumiem tiek atlīdzināti

tiek apdrošināts

Tiešie finansiālie zaudējumi

Zaudējumi sakarā ar trešās personas dzīvībai, veselībai nodarīto kaitējumu

No trešās personas dzīvībai vai veselībai nodarīta kaitējuma izrietošie finansiālie zaudējumi

Zaudējumi sakarā ar trešās personas īpašuma bojājumu vai bojāeju

Finansiālie zaudējumi, kas izriet no trešās personas īpašuma bojājuma vai bojāejas, tajā skaitā atrautā peļņa

Tiesāšanas izdevumi

Paplašinātais segums / Apakšlimits

Apdrošināšanas akciju sabiedrība BALTA, vienotais reģ. nr. 40003049409
Raunas iela 10, Rīga, LV-1039, Latvija, tālrunis +371 67522275, e-pasts balta@balta.lv, www.balta.lv

Lappuse 1 no 3

	Paplašinātais segums / Apakšlimits
Saskaņā ar apdrošināšanas līguma noteikumiem un nosacījumiem tiek atļūdzināti	
<input checked="" type="checkbox"/> tiek apdrošināts	
Glābšanas izdevumi	<input checked="" type="checkbox"/>
Ekspertizes izdevumi	<input checked="" type="checkbox"/>
Juridisko pakalpojumu izdevumi	10% no viena gadījuma limita
Izdevumi par tiesas sēdes apmeklējumu Civilprocesā 50 EUR dienā	<input checked="" type="checkbox"/>
Morālais kaitējums	30 000
Uzticēto dokumentu bojājums, bojāeja vai nozaudēšana	30 000
Apakšuzņēmēju atbildība ar regresa tiesībām no AAS BALTA puses	<input checked="" type="checkbox"/>

Polises īpašie nosacījumi

- Zaudējumi sakarā ar trešās personas dzīvībai, veselībai nodarīto kaitējumu
Saskaņā ar šo apdrošināšanas līgumu trešajai personai tiek atļūdzināti arī zaudējumi kas ir saistīti ar ārstēšanu, pārejošu darbnespēju, darbbspēju zaudējumu, nāvi.
- No trešās personas dzīvībai vai veselībai nodarīta kaitējuma izrietošie finansiālie zaudējumi
Saskaņā ar šo apdrošināšanas līgumu tiek atļūdzināti arī no trešās personas dzīvībai vai veselībai nodarīta kaitējuma izrietošie finansiālie zaudējumi.
- Īpašuma bojājums vai bojāeja
Saskaņā ar šo apdrošināšanas līgumu trešajai personai tiek atļūdzināti arī zaudējumi, kas ir saistīti ar īpašuma bojājumu vai bojāeju.
- Apakšuzņēmēji ar regresa tiesībām
Saskaņā ar šo apdrošināšanas līgumu apdrošinātājs atļūdzina zaudējumus, kurus ir nodarījis apdrošinājuma ņēmēja apakšuzņēmējs, ar kuru apdrošinājuma ņēmējs ir noslēdzis līgumu par daļību apdrošinātās profesionālās darbības veikšanas procesā, pie nosacījuma, ka pretenzija tika izvirzīta pret apdrošinājuma ņēmēju. Pēc apdrošināšanas atļūdzības izmaksas apdrošinātājs patur tiesības vērst regresa prasību pret vainīgo apakšuzņēmēju.

Vispārējā informācija par apdrošināto risku

Apdrošinātie

Papildu informācija par apdrošināto profesionālo darbību

Apdrošinātā profesionālā darbība ietver t.sk. kustamās mantas vērtēšanas pakalpojumus.

Apgrozījuma / Ieņēmumu prognoze šim gadam EUR: 290 000

Apdrošinājuma ņēmējs/Apdrošinātais apstiprina

- Jā Nē
- Apdrošinātais tiek apdrošināts sniedzot pakalpojumus tikai apdrošinājuma ņēmēja vārdā
- Apdrošinātais sniedz pakalpojumus ar apdrošinājuma ņēmēju un/vai apdrošināto saistītām personām

Informācija par zaudējumiem, pretenzijām

Iepriekšējo 3 (trīs) gadu laikā pret apdrošinājuma ņēmēju/apdrošināto nav izvirzīta neviena prasība/pretenzija par zaudējumiem, kas saistīti ar apdrošināto profesionālo darbību.

Personu datu apstrāde

Apdrošinātājs kā datu pārzinis apstrādā personu datus (tai skaitā īpašu kategoriju personas datus un personas identifikācijas (klasifikācijas) kodus) ar mērķi nodrošināt apdrošināšanas līguma izpildi un apdrošinātāja vai trešās personas leģitīmo interešu ievērošanai. Uzzināt vairāk par personas datu apstrādi varat apdrošinātāja tīmekļa vietnē www.balta.lv sadaļā par datu apstrādi, apdrošinātāja klientu apkalpošanas centros vai rakstot uz elektroniskā pasta adresi manidati@balta.lv.

Apdrošinājuma ņēmējs apstiprina:

- veicot apdrošināšanas prēmijas samaksu, es apliecinu, ka apdrošināšanas līgumā norādītā informācija ir patiesa un pilnīga un pirms apdrošināšanas prēmijas samaksas esmu iepazītinies un apspriedis apdrošināšanas polisē norādīto informāciju un noteikumus, un tie pilnībā ir saskaņoti ar mani un atspoguļo manu brīvu gribu,
- esmu saņēmis šajā polisē minētos noteikumus un apdrošināšanas produkta informāciju un/vai esmu informēts, ka noteikumi un apdrošināšanas produkta informācija ir pieejami www.balta.lv vai jebkurā AAS "BALTA" filiālē visā Latvijā,
- man ir izskaidroti Riska/-u īpašie nosacījumi un pašriska būtība.

Polise ir sagatavota elektroniski un ir derīga bez paraksta

Apdrošināšanas akciju sabiedrība BALTA, vienotais reģ. nr. 40003049409
Raunas iela 10, Rīga, LV-1039, Latvija, tālrunis +371 67522275, e-pasts balta@balta.lv, www.balta.lv

Lappuse 2 no 3



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA
PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. *92*

Pēteris Strautmanis

vārds, uzvārds

300180-11224

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

2005. gada 22. decembra

datums

Sertifikāts piešķirts

2020. gada 23. decembrī

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2025. gada 22. decembrim

datums



Dainis Junsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors