

## Nekustamā īpašuma



**Raiņa ielā 59, Ludzā,  
Ludzas novadā**

**Tirgus vērtības aprēķins**

2026.gads  
Rīga

**Ludzas novada pašvaldībai**

2026.gada 26.maijs

Par nekustamā īpašuma  
**Raiņa iela 59, Ludza, Ludzas novads**  
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 1586 m<sup>2</sup> platībā un divstāvu dzīvojamā ēka ar 8 dzīvokļu īpašumiem** (saskaņā ar inventarizācijas dokumentiem liters Nr.1) **ar kopējo platību 406,7 m<sup>2</sup> un vienas palīgceltnes** (saskaņā ar inventarizācijas dokumentiem liters Nr.2) **ar kopējo platību 46,9 m<sup>2</sup>**, kura īpašuma tiesības reģistrētas **Ludzas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 977** ar kadastra Nr. **6801 002 004 0118**.

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 **2026.gada 08.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:

**15'700,- EUR**  
**(Piecpadsmit tūkstoši septiņi simti euro)**

Veicot aprēķinus, mēs ņēmām 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**

## 1. Nozīmīgāko faktu un secinājumu izklāsts

|                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                         |
|----------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| Novērtējamais īpašums:                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Raiņa ielā 59, Ludza,<br>Ludzas nov.                                                    |
| Kadastra Nr.:                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 6801 004 0118                                                                           |
| Īpašnieks:                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Ludzas novada pašvaldība                                                                |
| Objekta juridiskais apraksts:                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Īpašuma tiesības reģistrētas <b>Ludzas pilsētas</b> zemesgrāmatas nodaļā Nr. <b>977</b> |
| Zemes platība:                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 1586 m <sup>2</sup>                                                                     |
| Stāvu skaits (dzīvojamā māja):               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 2 plus pagrabs                                                                          |
| Ēku un būvju platības:                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Ēka ar dzīvokļu īpašumiem – 406,7 m <sup>2</sup>                                        |
| Palīgēku (šķūnis) kopējā platība:            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 46,9 m <sup>2</sup>                                                                     |
| Esošais izmantošanas veids:                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Vairāku dzīvokļu dzīvojama māja                                                         |
| Labākais un efektīvākais izmantošanas veids: |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Atbilstoši pilsētas teritorijas plānojumam                                              |
| Vērtējuma pasūtītājs:                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Ludzas novada pašvaldība                                                                |
| Vērtējuma mērķis:                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>Nekustamā īpašuma vērtības noteikšana izsolei</b>                                    |
| Apgrūtinājumi:                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ceļa servitūta teritorija – 0,0189 ha</li> <li>• Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam – 0,01579 ha</li> <li>• Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam – 0,0178 ha</li> <li>• Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam – 0,0178 ha</li> <li>• Sanitārās aizsargjoslas teritorija ap kapsētu – 0,1575 ha</li> <li>• Pierobeža – 0,1585</li> <li>• Eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar spriegumu līdz 20 kilovoltiem – 0,0205 ha</li> <li>• Vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu – 0,1585 ha</li> <li>• Eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu kabeļu līniju – 0,051 ha</li> <li>• Eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektrisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju – 0,0093 ha</li> </ul> |                                                                                         |
| Tirgus vērtība:                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>15'700,- EUR</b><br>(Piecpadsmit tūkstoši septiņi simti euro)                        |
| Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta:  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>2026.gada 08.maijā</b>                                                               |
| Piezīmes:                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nekustamā īpašuma apsekošanas brīdī mājā komunikācijas ir atslēgtas, un māja nav izmantojama dzīvošanai bez kapitālā remonta</li> <li>• Palīgēkas ir sliktā tehniskā stāvoklī</li> <li>• Pagrabā iekļūšana nebija iespējama</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                         |

Novērtējamais īpašums: Raiņa iela 59, Ludza, Ludzas novads

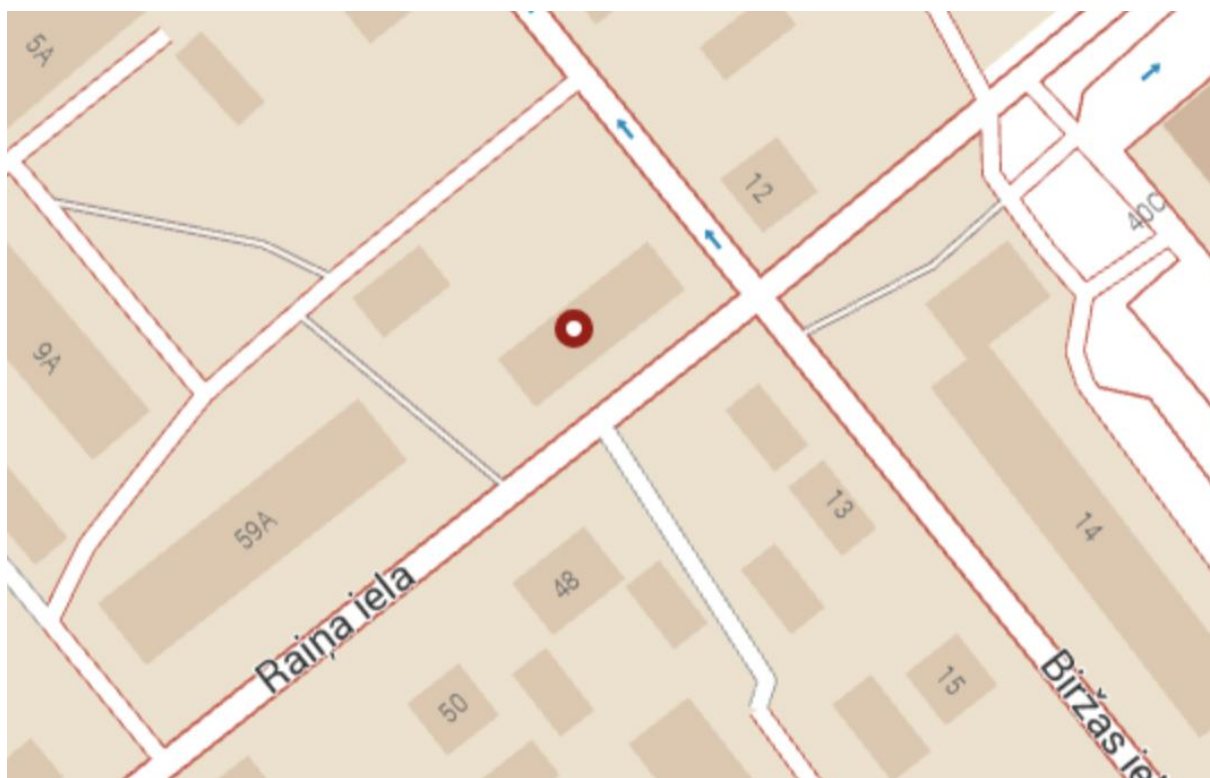
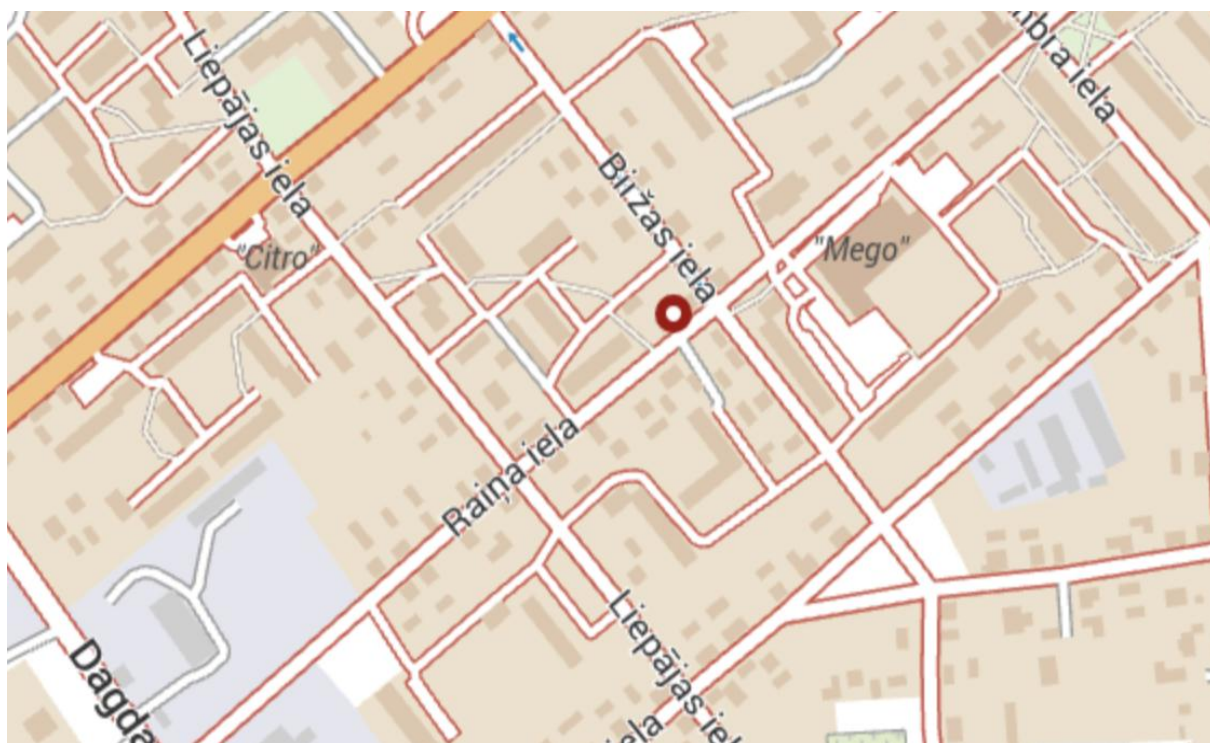
## Novietnes plāns



Izmantotais avots: Karšu materiāls no [www.balticmaps.eu](http://www.balticmaps.eu), ©Karšu izdevniecība Jāņa sēta

**Novērtējamais īpašums:** Raiņa iela 59, Ludza, Ludzas novads

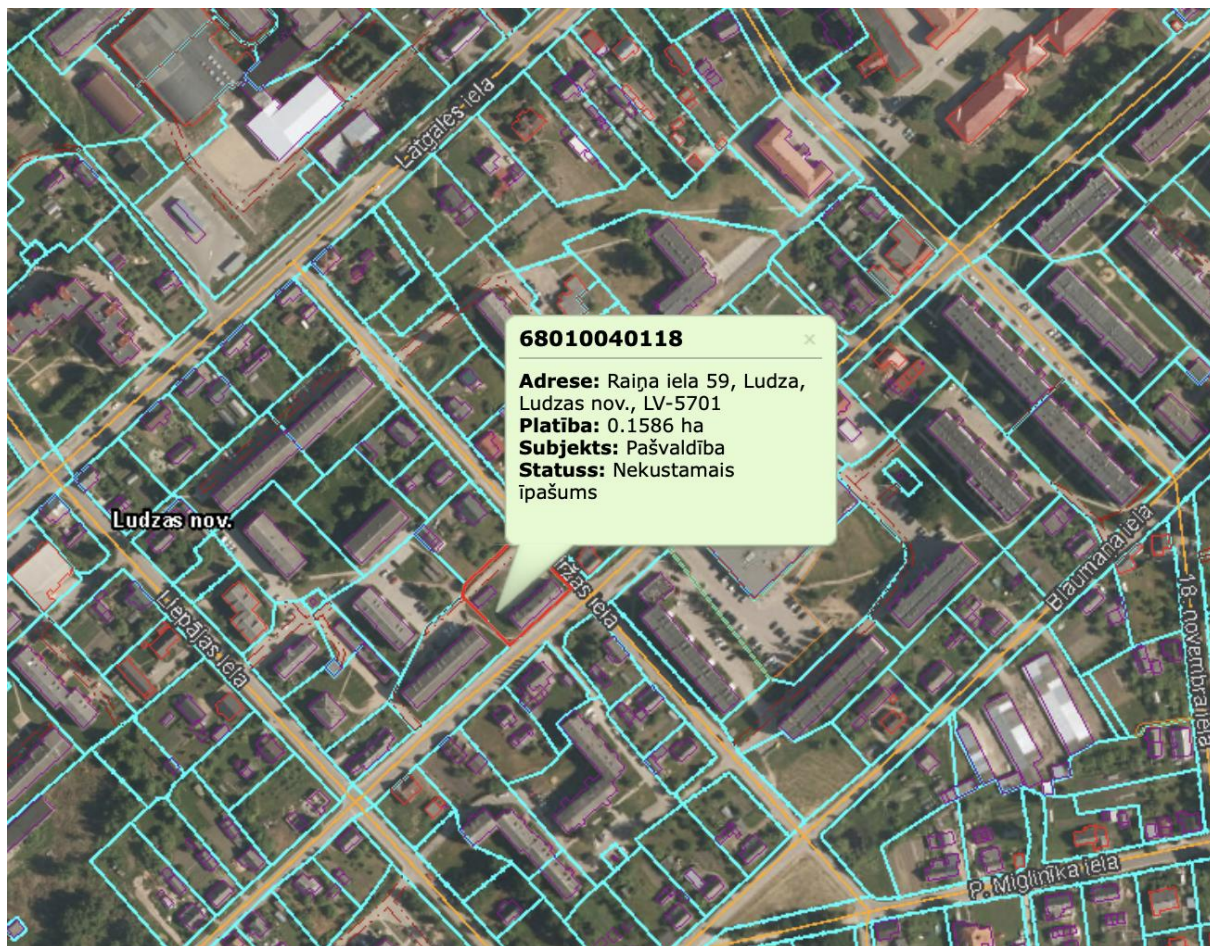
## Situācijas plāns



Izmantotais avots: Karšu materiāls no [www.balticmaps.eu](http://www.balticmaps.eu), ©Karšu izdevniecība Jāņa sēta

**Novērtējamais īpašums:** Raina iela 59, Ludza, Ludzas novads

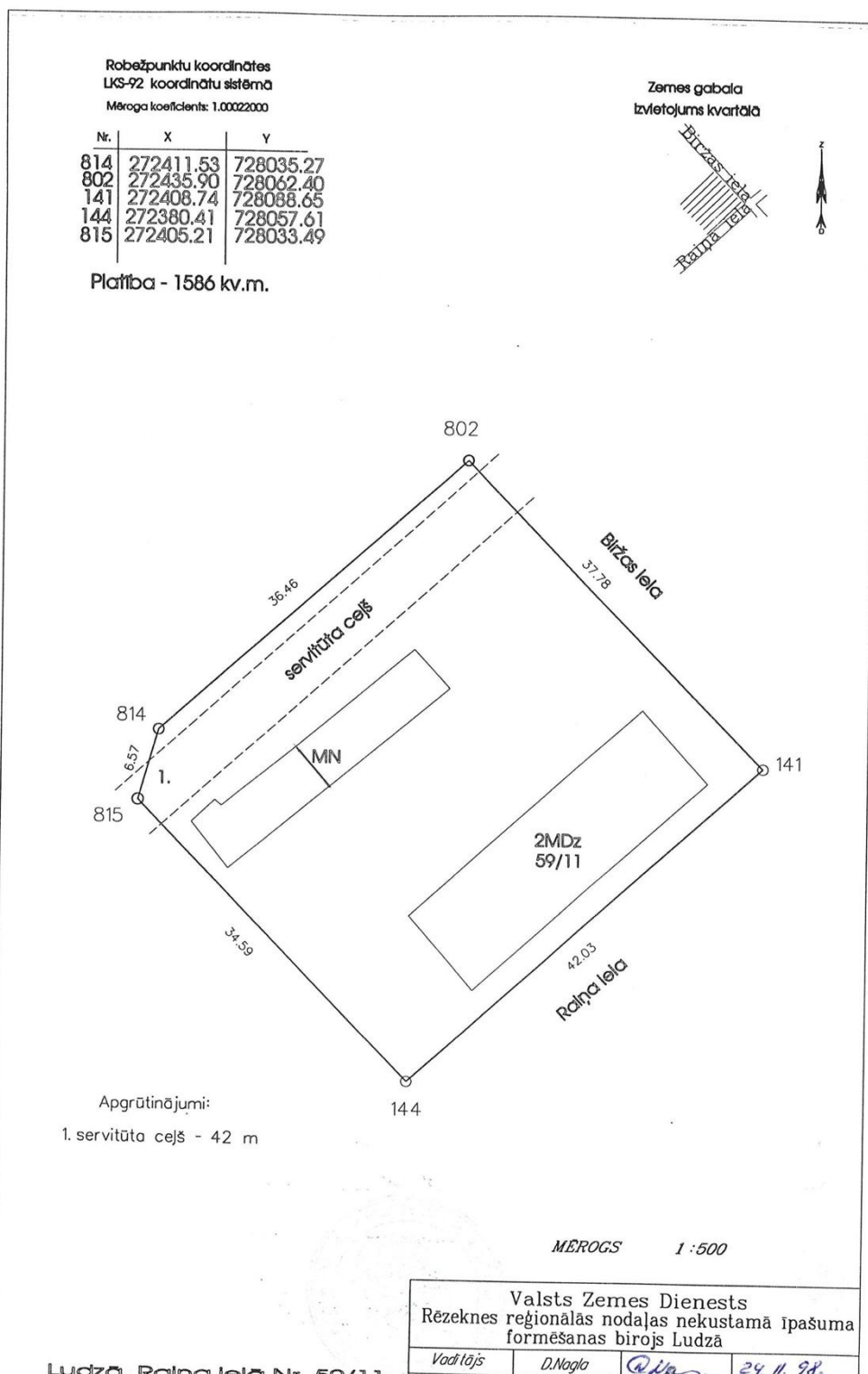
## Zemes gabala izvietojums apkārtnē



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

**Novērtējamais īpašums:** Raiņa iela 59, Ludza, Ludzas novads

# Zemes gabala robežu plāns



**Novērtējamais īpašums:** Raiņa iela 59, Ludza, Ludzas novads

## Foto attēli



**Piebraukšana īpašumam pa Tālavijas ielu**



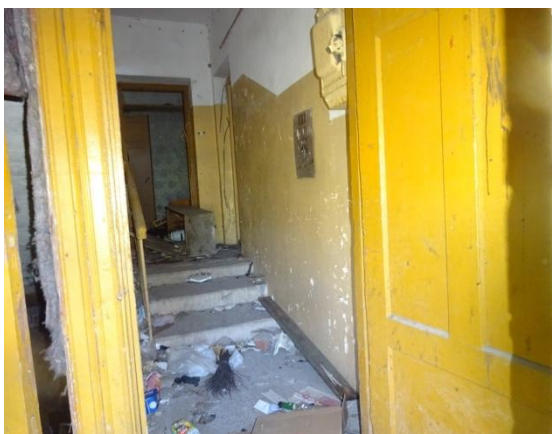
**Mājas fasāde**



**Mājas fasāde**



**Mājas fasāde**

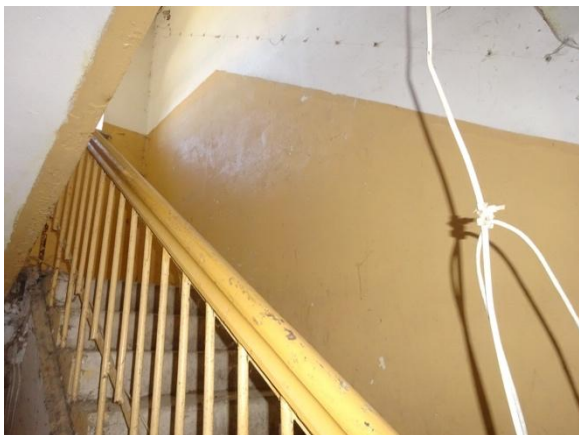


**Iekštelpas**

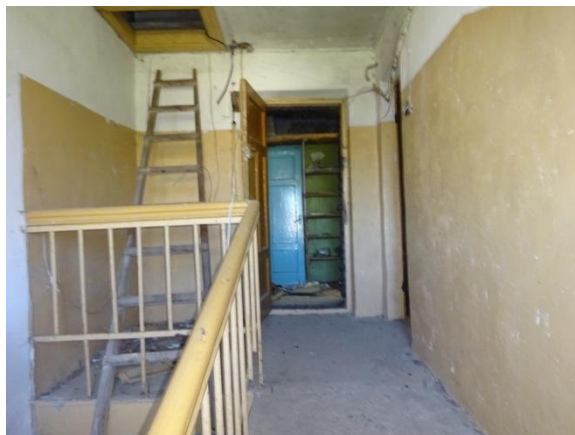


**Iekštelpas**

**Novērtējamais īpašums:** Raiņa iela 59, Ludza, Ludzas novads



lekštelpas



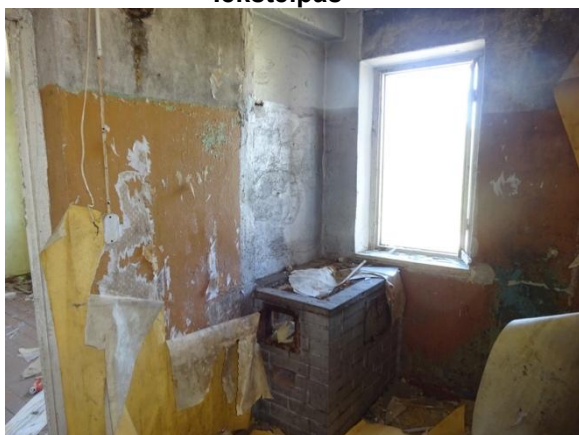
lekštelpas



lekštelpas



lekštelpas



lekštelpas



lekštelpas



lekštelpas



lekštelpas

**Novērtējamais īpašums:** Raiņa iela 59, Ludza, Ludzas novads



**lekštelpas**



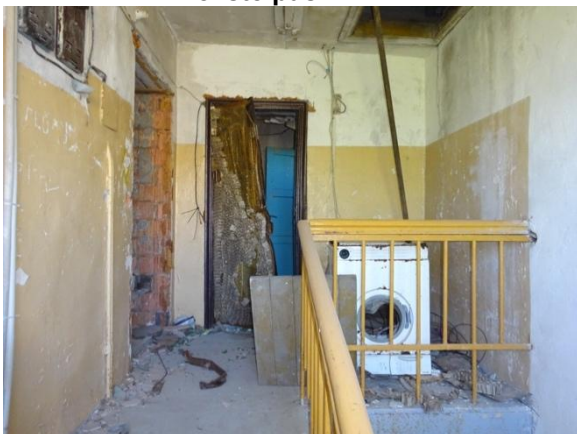
**lekštelpas**



**lekštelpas**



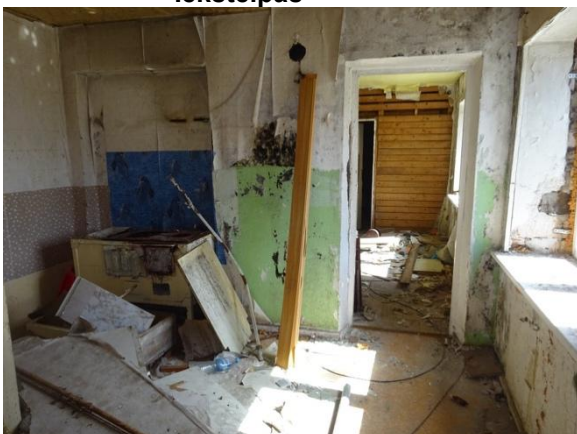
**lekštelpas**



**lekštelpas**



**lekštelpas**



**lekštelpas**



**Saimniecības ēkas**

**Novērtējamais īpašums:** Raiņa iela 59, Ludza, Ludzas novads

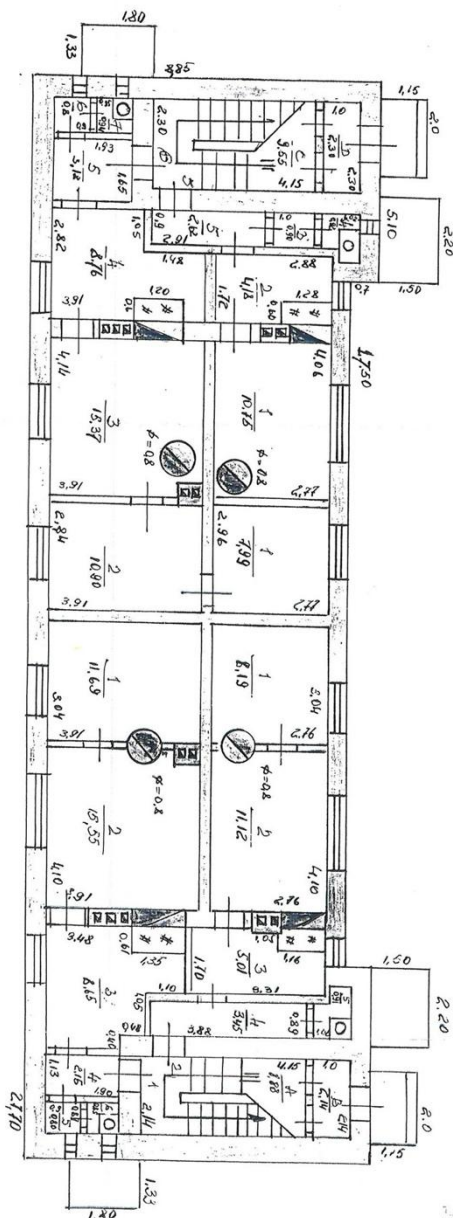
## Ēkas stāvu plāni

[illegible]

**Novērtējamais īpašums:** Raiņa iela 59, Ludza, Ludzas novads

1. Stāva plāns

Mērogs 1:100  
Mācītājs



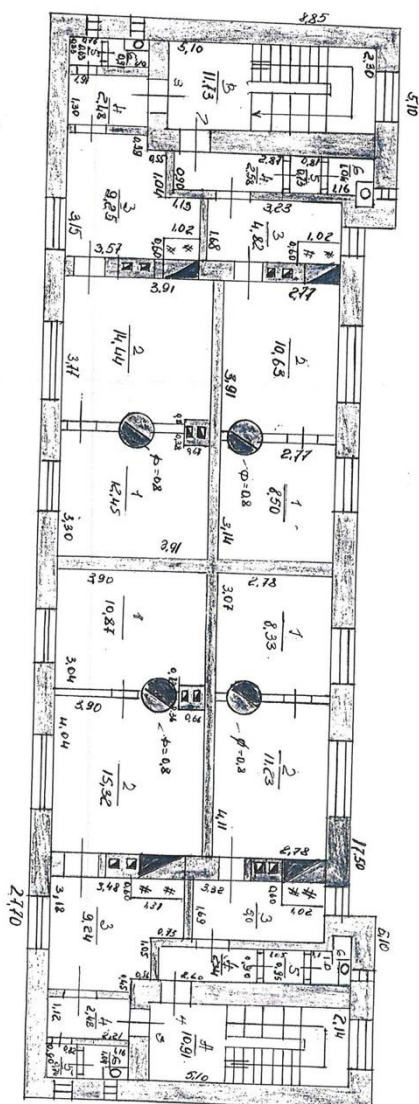
|                           |               |
|---------------------------|---------------|
| STĀVA PLĀNS CĒLMA Nr. 1   |               |
| LUDZA - pilsēta (dārziņi) | LUDZAS novads |
| RAIŅA iela Nr. 59/11      |               |

Plāna izstrādātājs  
H. E. 20  
Lod. 1957. 1.35  
Oz. 1.35 x 1.35  
Izstrād. 0.80 x 0.80  
Izstrād. 0.80 x 0.80

|              |                  |
|--------------|------------------|
| Izstrādātājs | Pārbaudītājs     |
| Vērtētājs    | 21. 12. 1998. g. |

**Novērtējamais īpašums:** Raiņa iela 59, Ludza, Ludzas novads

Inzidentia \_\_\_\_\_  
 Paribaudia \_\_\_\_\_  
 Vadietis \_\_\_\_\_  
 et 21<sup>to</sup> 12. 1998



STAVA PLANS CESTINA NR. 1

LUDZA pilsēta (domains) LUDZAS reģions

RAINA iedz. Nr. (adrese) Nr. 59/11

Stävs-Strö: 7  
E-2.53

Logi 1.95 x 1.35  
 Orma 1.35 x 1.35  
 Durvis 0.80 x 2.03  
 Tbepra 0.70 x 2.00