

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 palīgceltņes (saskaņā ar inventarizācijas dokumentiem līters Nr.2;4), kura īpašuma tiesības reģistrētas **Ludzas pilsētas zemesgrāmatas nodaļums 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 piespiedības. (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 tādus 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. 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

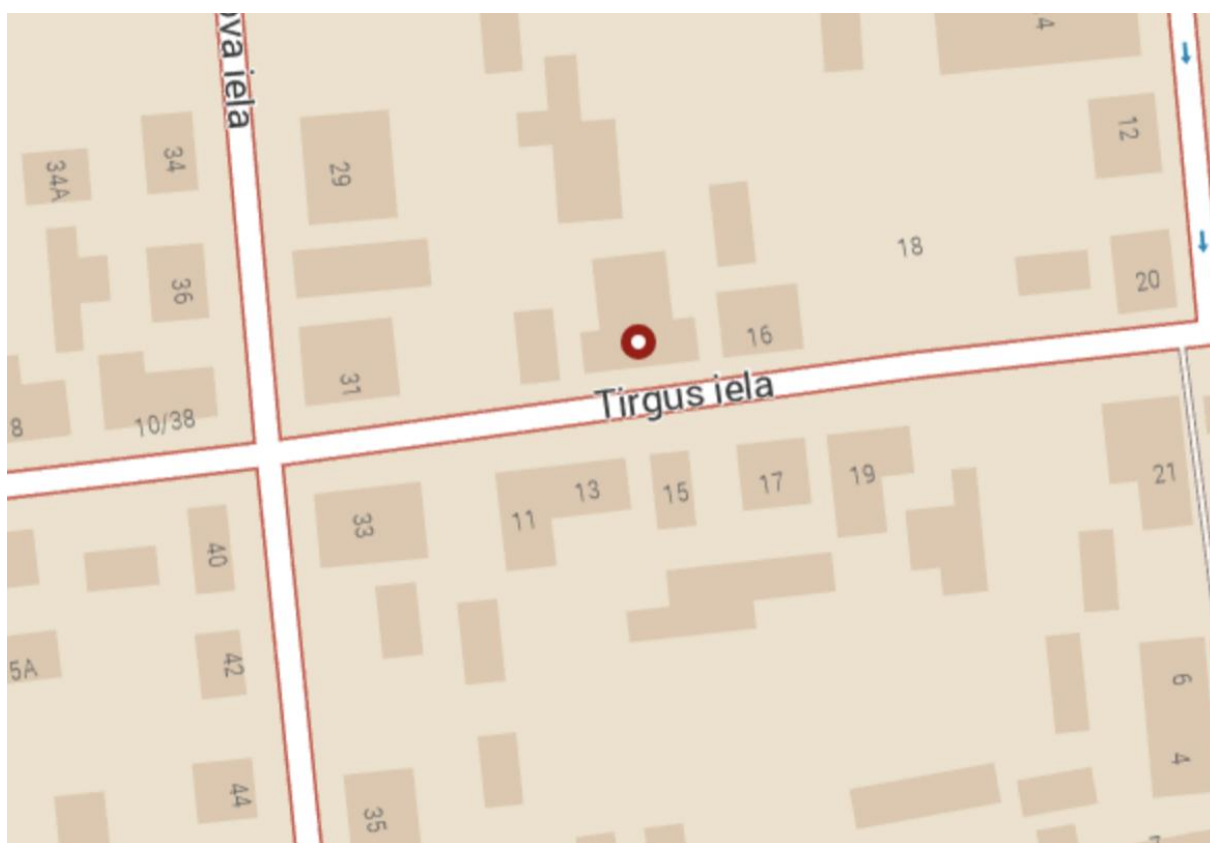
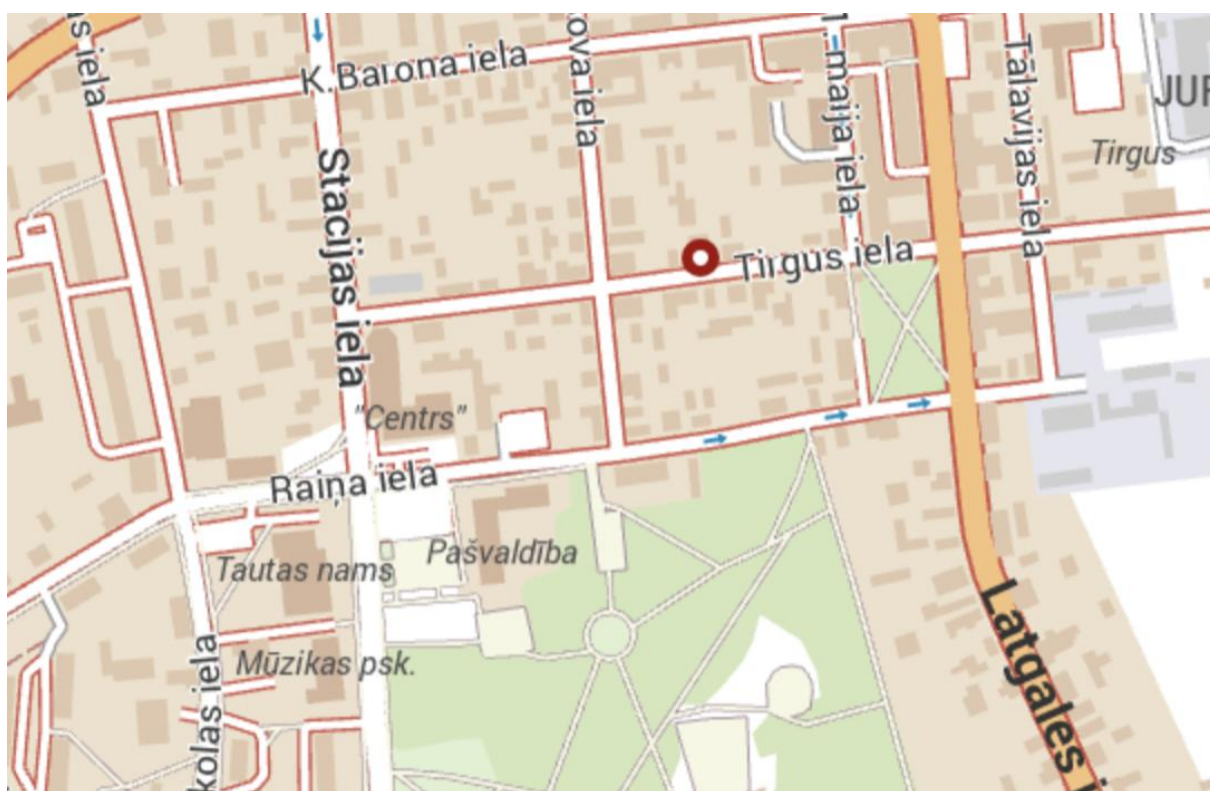
Novērtējamais īpašums:		Tirgus ielā 14, Ludza, Ludzas nov., LV-5701
Kadastra Nr.:		6801 004 0068
Īpašnieks:		Ludzas novada pašvaldība, reģistrācijas Nr. 90000017453
Objekta juridiskais apraksts:		Īpašuma tiesības reģistrētas Ludzas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.1294
Zemes platība:		1404 m ²
Stāvu 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:	- Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ga elektrisko tīklu kabeļu 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:	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

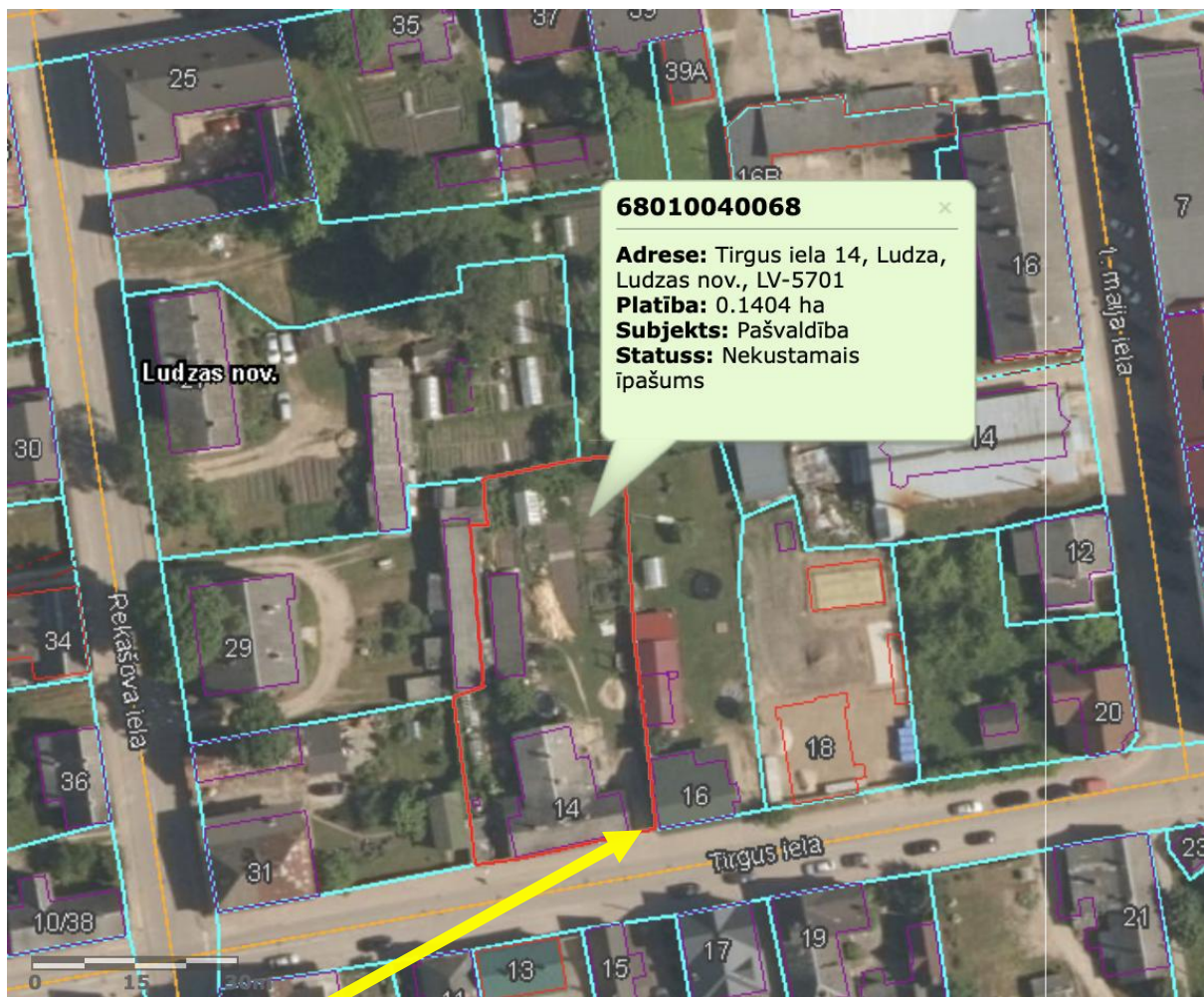
3. Situācijas plāns



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

Novērtējamais īpašums: Turgus iela 14, Ludza, Ludzas novads

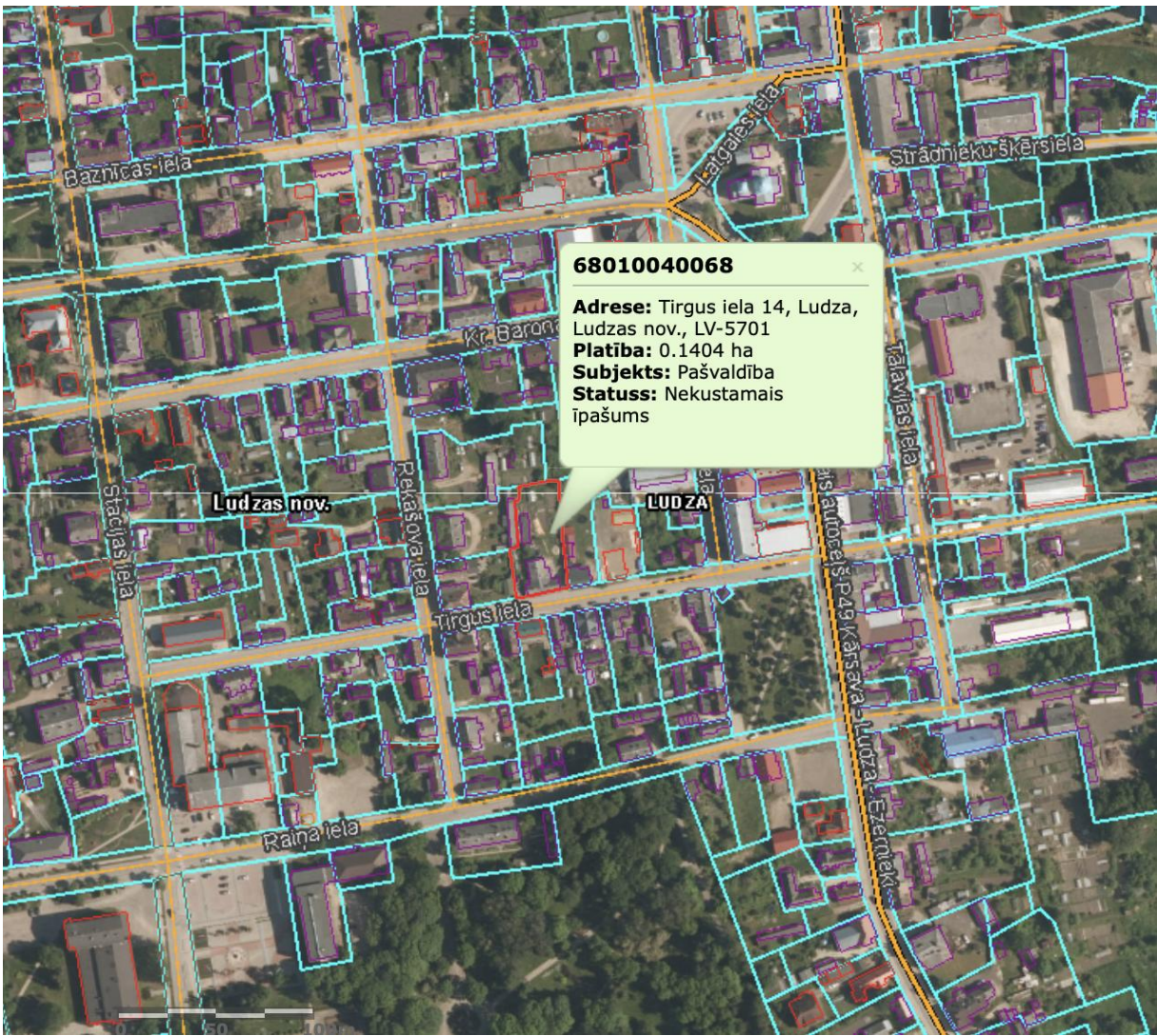
4. Piebraucamais ceļš



Piebraukšana pa Tīrgus 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



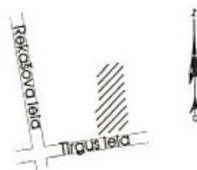
Izmantoti Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas dati, 2025.gads.

6. Zemes gabala robežu plāns

Robežpunktu koordinātes
LKS-92 koordinātu sistēmā
Mēroga koeficients: 1.00022000

Nr.	X	Y
33	273025.65	728886.20
32	273025.44	728885.62
3	273001.66	728885.55
1	273000.14	728881.08
25	273032.58	728885.53
25	273035.46	728899.78
57	273035.99	728906.10
56	273033.57	728906.50
60	273008.25	728908.05
60	273008.25	728909.59
60	272995.79	728911.19
51	272990.51	728907.05
51	272979.72	728891.15
25	272976.10	728884.34
23	272975.18	728883.87
24	272979.55	728883.87

Zemes gabala
izvietojums kvartālā



Platība - 1404 kv.m.



MĒROGS 1:500

Valsts Zemes Dienests
Rēzeknes reģionālās nodaļas nekustamā īpašuma
formēšanas birojs Ludzā

Vadītājs	D.Nagla	<i>[Signature]</i>	24.08.99
Uzmērīja	V.Stepekāns	<i>[Signature]</i>	16.12.98
Žimēja	P.Stepekāne	<i>[Signature]</i>	17.12.98

Ludzā, Tirgus ielā Nr.14

7. Foto attēli



Piebraukšana īpašumam pa Tīrgus ielu



Mājas fasāde



Mājas fasāde



Mājas fasāde



Mājas fasāde



Iekštelpas



Iekštelpas



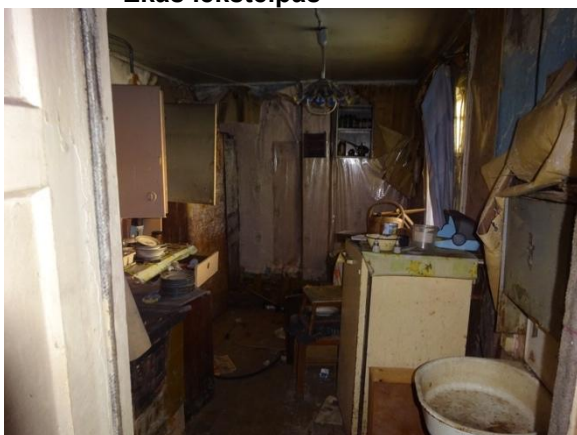
Iekštelpas



Ēkas iekštelpas



Ēkas iekštelpas



Ēkas iekštelpas



Ēkas iekštelpas



Iekštelpas

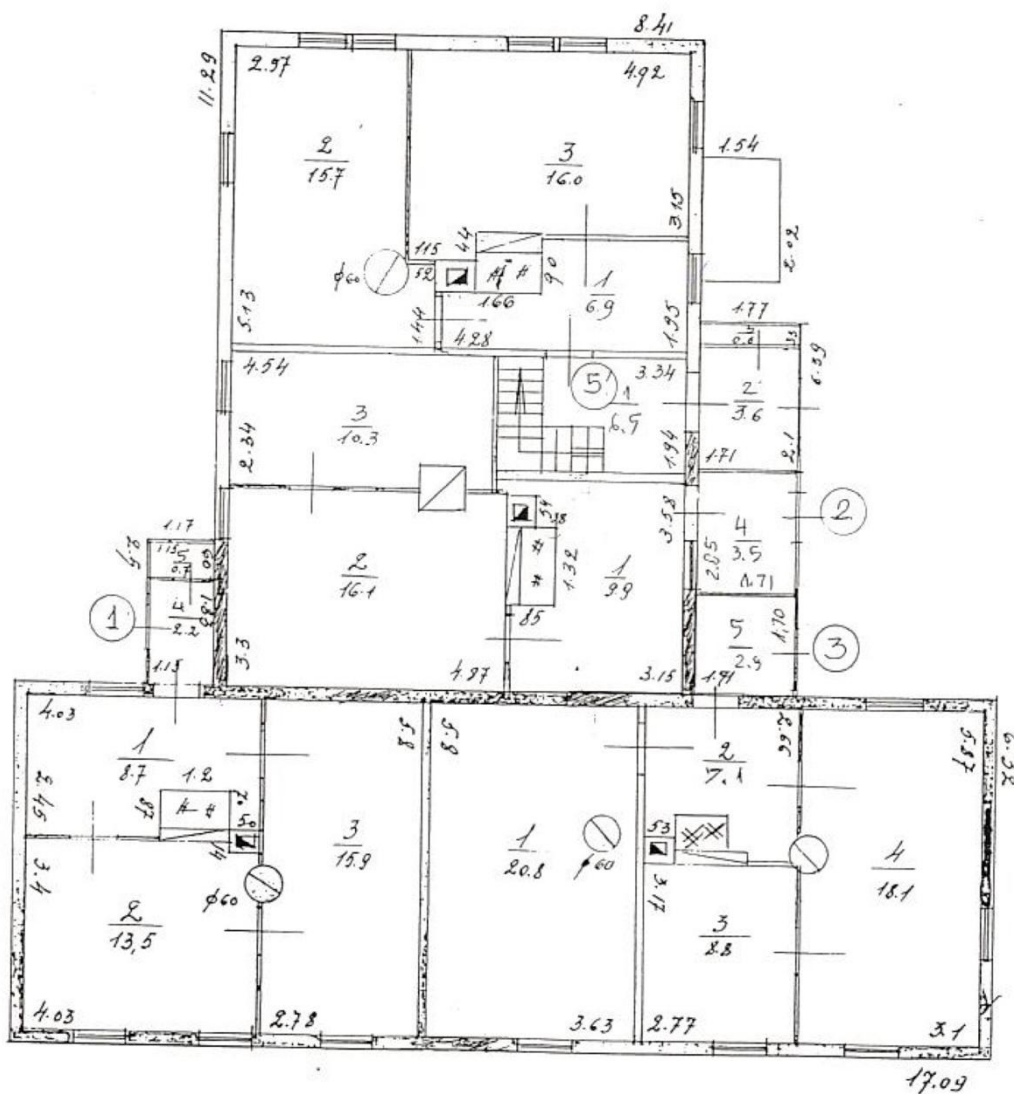


Iekštelpas

8. Ēkas stāvu plāni

Objektā: Ludza (pilsēta) Ludza (novads)
 Tirdzniecības 14

Stāvs I
 Nr. 2/20

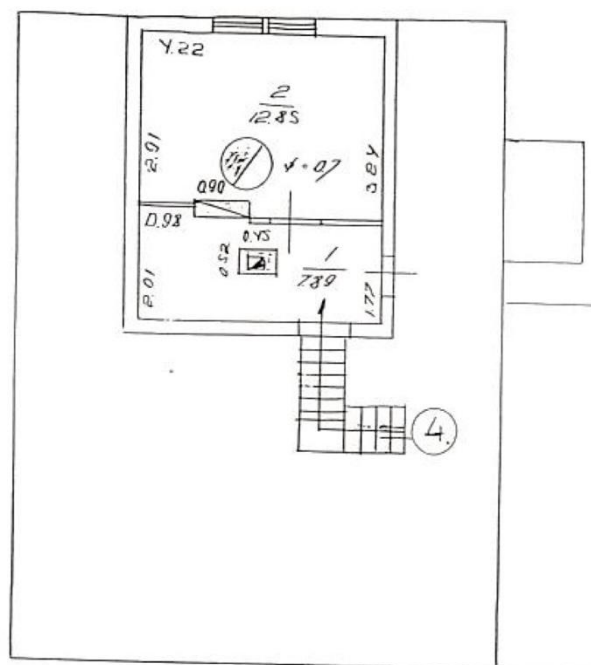


K. Brojs 1:100

Izpildītājs: _____
 Parbaudītājs: _____
 Vērtētājs: _____
 "26.12." 1988

OBJEKTA NR. 1	
Ludza	Ludzas
Tirgus	14

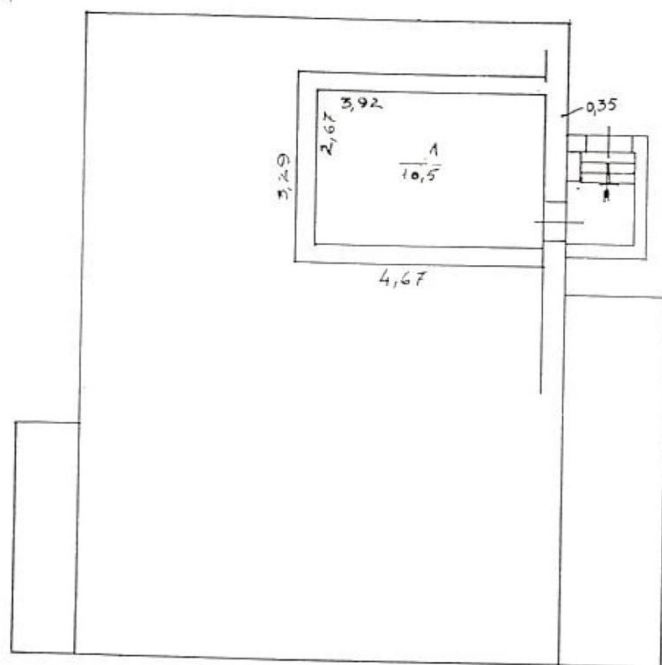
Stāvs II
H= 2,0



Izpildīt:	
Pārbaudīt:	
Veikt:	24 12 10.98

Stāva numurs: 1
 Luza pilone (cīniet): Ludzas
 Tirgus iela Nr. (sāciet): 14

Pagrūc-
 Hz 1.60



24 12 98

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.

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 20.oktobrī**

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;

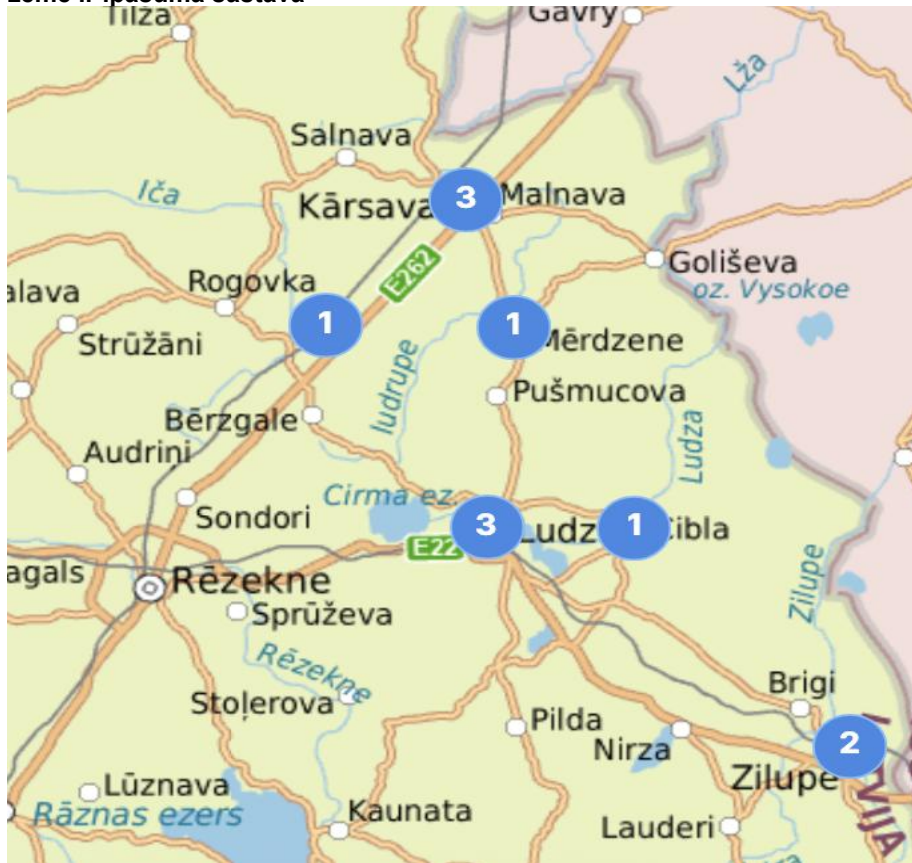
- Vērtējums ir veikts atbilstoši Latvijas Valsts Standartam LVS 401:2013 un vērtētāju profesionālās ētikas normām;
- Vērtējumā iekļautā informācija, fotogrāfijas un cita dokumentācija, kuru radījis vērtētājs un ir iekļauta atskaitēs, ir vērtētāja un SIA "VCG Ekspertu grupa" intelektuālais īpašums. Atskaites teksts ir izmantojams tikai pilnā apjomā. Bez rakstiskas vērtētāja un SIA "VCG Ekspertu grupa" piekrišanas 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.

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.

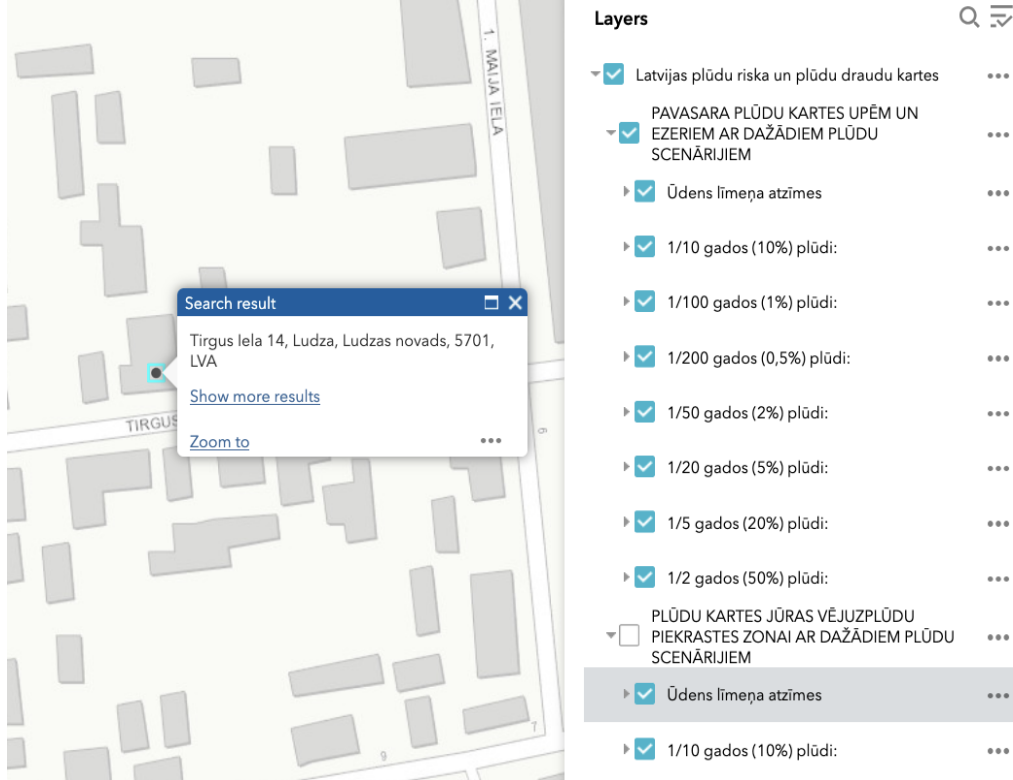
Darījumi Ludzas novadā 2024-2025 gads uz kuriem atrodas ēkas ko izmanto kā dzīvojamās telpas un zeme ir īpašuma sastāvā



Zeme Būve	Stacijas iela 29, Kārsava, Ludzas nov.	D	03/10/2025	1925	1	86	1 967	2 500	29	Privātmāja
Zeme Būve	Zaļā iela 13, Mālnava, Mālnavas pag., Ludzas nov.	D	14/08/2025	1989	2	192	3 000	35 000	182	Privātmāja
Zeme Būve	Līvānu iela 21, Mērdzene, Mērdzenes pag., Ludzas nov.	D	20/06/2025	1987	2	123	2 090	10 000	81	Privātmāja
Zeme Būve	J. Solkāna iela 17A, Ludza, Ludzas nov.	D	14/06/2025	1989	1	110	1 190	25 000	227	Privātmāja
Zeme Būve	Lotos, Evertova, Cirmas pag., Ludzas nov.	D	06/05/2025	2000	2	142	1 360	4 500	32	Privātmāja
Zeme Būve	Latgales iela 10, Zilupe, Ludzas nov.	D	30/04/2025	1952	2	142	2 399	8 500	60	Privātmāja
Zeme Būve	Dīļu iela 4, Cibla, Ciblas pag., Ludzas nov.	D	23/04/2025	1988	1	115	1 220	3 000	26	Lauksaimniecībai
Zeme Būve	Kaļķu iela 11, Kārsava, Ludzas nov.	D	14/04/2025	1970	1	103	1 308	5 000	48	Privātmāja
Zeme Būve	Raiņa iela 32, Zilupe, Ludzas nov.	D	07/03/2025	1957	1	116	1 477	4 200	36	Cits
Zeme Būve	Skolotāju māja, Mežvidi, Mežvidu pag., Ludzas nov.	D	16/01/2025	1923	2	173	1 661	7 800	45	Privātmāja
Zeme Būve	Odu iela 1, Ludza, Ludzas nov.	D	28/12/2024	1960	1	83	1 305	22 000	265	Privātmāja

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

12. Atrašanās vieta

Novietojums:	Novērtējamais īpašums atrodas Ludzas pilsētas vecpilsētas rajonā	
Sabiedriskā transporta pieejamība, piekļūšanas iespējas:	Piebraukšana ar visa veida autotransportu notiek pa Tīrgus ielu, sabiedriskā transporta pieturvietā atrodas ~ 450 metru novērtējamajam objektam.	
Apkārtnē, infrastruktūra:	Blakus viengimeņu dzīvojamās mājas, praktiski blakus Ludzas pilsētas pašvaldība, parks, skolas, veikali	
Vides, Sociālo un pārvaldības (ESG) faktoru analīze:		
	Avots: https://videscentrs.lv/gmc.lv/iebuve/pludu-riska-un-pludu-draudu-kartes Maz ticams , jo pamatojoties uz pieejamo informāciju (skatīt Avots) un teritorijas plānojumu, novērtējamais īpašums neatrodas plūdu (ts.k. vējuzplūdu riska) teritorijā	
	- krasta erozija ("Coastal erosion") - karstuma viļņu ("Heatwave") risks - savvaļas ugunsgrēku (Wildfire) risks - vētras ("Storms") risks - ģpaši smagi nokrišņu ("Heavy precipitation") risks	Nav oficiālu informācijas avotu. Riski saistīti ar klimatiskajai joslai raksturīgajiem apstākļiem

13. Zemes gabala īss apraksts

Zemes gabala platība:	1404 m²
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2025
Fiskālā kadastrālā vērtība:	2794,- EUR
Universālā kadastrālā vērtība:	2808,- EUR
Apgrūtinājumi:	• Eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ga elektrisko tīklu kabeļu līniju – 0,0009 ha • Pierobeža – 0,1404 ha
Uzlabojumi:	Nav
Pieejamās komunikācijas:	Pieslēgumi centrālajām inženierkomunikācijām (elektrība, kanalizācija, aukstais ūdens, karstais ūdens)
Konfigurācija:	Daudzstūra
Reljefs:	Līdzenums
Zonējums un tā atbilstība:	Jauktas centra apbūves teritorija
Drenāža un gruntsūdeņi:	Nav informācijas

14. Ēkas īss apraksts

Ēka:	Dzīvojama ēka	
Kadastra apzīmējums:	68010040068001	
Stāvu skaits ēkā:	2+pagrabs	
Ekspluatācijā uzsākšanas gads:	1915	
Ekspluatācijā pieņemšanas gads:	1915	
Kapitālā remonta gads:	Nav	
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.06.2025.	
Ēkas kadastrālā vērtība:	2342, - EUR	
Tehniskais stāvoklis:	Loti slikts (neapmierinošā tehniskā stāvoklī)	
Plānojums:	Atbilst projektam	
Tehniskie parametri:		
Būves apbūves laukums:	325m ²	
Būvtilpums:	607,5 m ³	
Būves kopējā platība:	218,8 m²	
Griestu augstums:	2,4 m	
Ārpuse & konstrukcijas:		Tehniskais stāvoklis
Pamati:	Dzelzbetons	Slikts
Ārsienas:	Koks	Slikts
Pārsegumi:	Koks	Slikts
Jumts:	Šīfera loksnes	Slikts
Inženiertehniskais aprīkojums:		
Apkure:	Nav	
Elektrība:	Nav	
Gāze:	Nav	
Kanalizācija:	Nav	
Ūdens:	Nav	

Piezīmes: Citas apbūves detalizēts apraksts netiek veikts, jo tās atrašanās vērtējamā objekta sastāvā būtiski neietekmē nekustamā īpašuma tirgus vērtību. Dzīvojama ēka (pēc inventarizācijas datiem vairāku dzīvokļu māja)

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 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 **dzīvojamā ēka**, 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 un efektīvākajam** izmantošanas veidam.

16. Pozitīvie un negatīvie faktori, kas ietekmē īpašuma vērtību

Pozitīvie faktori, kas ietekmē nekustamā īpašuma vērtību:

- Atrašanās vieta, piekļūšana objektam

Negatīvie faktori, kas ietekmē nekustamā īpašuma vērtību:

- Nekustamais īpašums ir neapmierinošā tehniskā un vizuālā stāvoklī

17. Novērtēšanas pieejas

LVS 401:2013 p. 3.20. „Vērtēšanas pieejas” apakšpunkts 3.20.1. skan sekojoši: „Lai ģeodreģistrācijas vērtību aprēķinātu saskaņā ar atbilstošo vērtēšanas bāzi, vērtētajam 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 ģeodreģistrācijas vērtības noteikšanai tiek izmantota **tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja**, jo šī pieeja vispatiesāk atspoguļo nekustamā ģeodreģistrācijas tirgus vērtību.

18. 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 ģeodreģistrācijas tirgū, cenas, kuras pieprasa ģeodreģistrānieki, un piedāvājumi, kurus izsaka iespējamie ģeodreģistrācijas pircēji vai nomnieki tirgū.

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

4. **Fiziskie parametri.** Tiek veiktas korekcijas, atkarībā no objektu platības, izmantotajiem būvmateriāliem, nolietojuma un citiem parametriem.

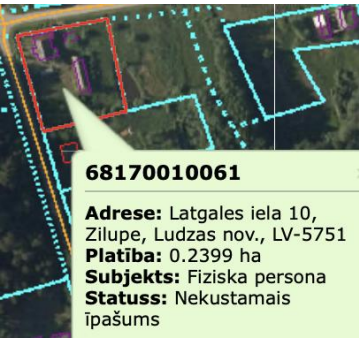
Korekcijas koeficienti parāda katra faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtējamo ģeodreģistrācijas objektu un salīdzināmajiem ģeodreģistrācijas objektiem.

Koeficients ir lielāks par 0% (jeb pozitīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena novērtējamais Objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārkāps 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 pārkāps attiecībā pret novērtējamo Objektu, kuru raksturojums ir sekojošs: -5% – nedaudz sliktāks; -5 15% – sliktāks, -10 25% – daudz sliktāks

19. Salīdzināmo objektu īss apraksts

Salīdzināmais objekts Nr. 1

 68170010061 Adrese: Latgales iela 10, Zilupe, Ludzas nov., LV-5751 Platība: 0.2399 ha Subjekts: Fiziska persona Statuss: Nekustamais īpašums	Atrašanās vieta:	Latgales 10, Zilupe., Ludzas nov.
	Zemes platība:	2399 m ²
	Ēkas platība:	142,2 m ²
	Inženierkomunikācijas:	Pieslēgumi centrālajām inženierkomunikācijām (elektrība, kanalizācija, aukstais ūdens)
	Ēkas tehniskais stāvoklis:	Labs
	Piekļūšanas iespējas:	Labas
	Pārdošanas datums:	30.04.2025
	Cena:	8 500,- EUR
	Piezīmes:	Dzīvojamā māja

Salīdzināmais objekts Nr. 2

 68720050243 Adrese: Līvānu iela 21, Mērdzene, Mērdzenes pag., Ludzas nov., LV-5726 Platība: 0.209 ha Subjekts: Fiziska persona Statuss: Nekustamais īpašums	Atrašanās vieta:	Līvānu 21, Mērdzene, Mērdzenes pag., Ludzas nov.
	Zemes platība:	2090 m ²
	Ēkas platība:	123,1 m ²
	Inženierkomunikācijas:	Pieslēgumi centrālajām inženierkomunikācijām (elektrība, kanalizācija, aukstais ūdens)
	Ēkas tehniskais stāvoklis:	Labs
	Piekļūšanas iespējas:	Labas
	Pārdošanas datums:	20.06.2025
	Cena:	10 000,- EUR
	Piezīmes:	Dzīvojamā māja

Salīdzināmais objekts Nr. 3

 68700060363 Adrese: ``Skolotāju māja``, Mežvidi, Mežvidu pag., Ludzas nov., LV-5725 Platība: 0.1661 ha Subjekts: Fiziska persona Statuss: Nekustamais īpašums	Atrašanās vieta:	Skolotāju māja, Mežvidi, Mežvidu pag., Ludzas nov.
	Zemes platība:	1661 m ²
	Ēkas platība:	173,3 m ²
	Inženierkomunikācijas:	Pieslēgumi centrālajām inženierkomunikācijām elektrība
	Ēkas tehniskais stāvoklis:	Labs
	Piekļūšanas iespējas:	Labas
	Pārdošanas datums:	16.01.2025
	Cena:	7 800, - EUR
	Piezīmes:	Dzīvojamā māja

20.Aprēķins ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju

	Novērtējamais īpašums	1			2			3		
Cena, EUR	---	8500			10000			7800		
Ēku un būvju platība, m2	218,8	142,2			123,1			173,3		
Zemes platība, m2	1404	2399			2090			1661		
Cena par ēku un būvju m2, EUR	---	59,77			81,23			45,01		
Vērtības korigēšana:	Raksturojums	Raksturojums	%	EUR	Raksturojums	%	EUR	Raksturojums	%	EUR
Pārdošanas laiks	---	30.04.2025	0%	0	20.06.2025	0%	0	16.01.2025	0%	0
Koriģējamā vērtība:	---	59,77			81,23			45,01		
Novietojums rajonā	---	Nedaudz labāks	-5%	-2,99	Daudz labāks	-15%	-12,18	Labāks	-10%	-4,5
Novietojums apkārtņē	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Novietojums kvartālā	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Apkārtne, pieguļošā teritorija	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
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	Atbilst	0%	0
Ēkas tehniskais stāvoklis	---	Daudz labāks	-15%	-8,97	Daudz labāks	-15%	-12,18	Daudz labāks	-15%	-6,75
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	---	Nedaudz lielāks	-5%	-2,99	Nedaudz lielāks	-5%	-4,06	Atbilst	0%	0
Kopējā korekcija par m2, EUR		44,82	-25%	-14,95	52,81	-35%	-28,42	33,76	-25%	-11,25
Nekustamā īpašuma noteiktā vērtība par m2, EUR	43,8									
Nekustamā īpašuma noteiktā vērtība noapaļota, EUR	9600									

21. Iegūtā vērtība

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

Nekustamā īpašuma tirgus vērtība noapaļojot ir:

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

22. Neatkarības apliecinājums

Ar šo apliecinu:

Ka pilnīgā saskaņā ar manām zināšanām un pārlicību 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 neviena 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 nodaļuma noraksta kopija
- Zemes robežu plāna kopija
- Ēku un būvju inventarizācijas lietas kopija
- Ēku tehniskā stāvokļa apsekošanas atskaides kopija

Pielikumos iekļautie dokumenti:

- Zemesgrāmatu nodaļuma noraksta kopija
- Zemes robežu plāna kopija
- Ēku un būvju inventarizācijas lietas kopija
- Ēku tehniskā stāvokļa apsekošanas atskaides kopija
- 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
- Pētera Strautmaņa LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāta Nr. 92 kopija

Informāciju pieprasīja Aina Poikāne 16.10.2025 14:30:33

LATGALES RAJONA TIESA

Ludzas pilsētas zemesgrāmatas nodaļums Nr. 1108

Kadastra numurs: 6801 004 0068

Adrese: Tirgus iela 14, Ludza, Ludzas novs.

I. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Zemes gabals ar kadastra numuru 6801- 004- 0068.		1404 m ²
2.1.	Uz zemes gabala atrodas vienkārtu dzīvojamā ēka ar 5 dzīvokļu īpašumiem (saskaņā ar inventarizācijas dokumentiem līters Nr. 1; A; B) un trīs palīgceltņi (saskaņā ar inventarizācijas dokumentiem līters Nr. 2; 3; 4). Aktualizēts Saistīts ar ierakstiem: I daļas 1.iedaļa 2.1, 6.1 (300006615445) <i>Žurn. Nr. 3176, lēmums 24.12.1999, tiesnese Elīna Volika</i>		
2.1.	Uz zemes gabala atrodas vienkārtu dzīvojamā ēka ar 5 dzīvokļu īpašumiem (saskaņā ar inventarizācijas dokumentiem līters Nr. 1; A; B) un divas palīgceltņi (saskaņā ar inventarizācijas dokumentiem līters Nr. 2; 4). <i>Žurn. Nr. 300006615445, lēmums 19.03.2024, tiesnese Diāna Koroševska</i>		
3.1.	Atzīme - dzīvokļa īpašumam Nr. 1 atvērt nodaļumu Nr. 1108 1. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: I daļas 1.iedaļa 7.1 (300008397020) <i>Žurn. Nr. 26, lēmums 08.01.2001, tiesnese Elīna Volika</i>		
4.1.	Atzīme - dzīvokļa īpašumam Nr. 3 atvērt nodaļuma Nr. 1108-3. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: I daļas 1.iedaļa 7.1 (300008397020) <i>Žurn. Nr. 300000097870, lēmums 25.09.2001, tiesnese Elīna Volika</i>		
5.1.	Atzīme - dzīvokļa īpašumam Nr. 2 atvērt nodaļuma Nr. 1108-2. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: I daļas 1.iedaļa 7.1 (300008397020) <i>Žurn. Nr. 300001549059, lēmums 24.07.2006, tiesnese Elīna Volika</i>		
6.1.	Grozīts 1. daļas 1. iedaļas ieraksts Nr. 2.1 (žurnāla Nr. 224099003176, 24.12.1999), izsakot to jaunā redakcijā. Pamats: 2024.gada 6.marta izziņa par būves neesamību Nr.BIS-BV-23.1-2024-440. Aktualizēts Saistīts ar ierakstu: I daļas 1.iedaļa 2.1 (300006615445) <i>Žurn. Nr. 300006615445, lēmums 19.03.2024, tiesnese Diāna Koroševska</i>		
7.1.	Dzēstas atzīmes Nr. 3.1, 4.1, 5.1 (žurnāla Nr. 224101000026, 04.01.2001, 300000097870, 24.09.2001, 300001549059, 19.07.2006). Pamats: Ludzas novada pašvaldības 2025.gada 27.augusta lēmums Nr.325. <i>Žurn. Nr. 300008397020, lēmums 19.09.2025, tiesnese Ligita Multiņa</i>		
I. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	No nekustama īpašuma atdalītie zemes gabali, servitūti un reālnastu pārgrozījumi un dzēsumi	Daļa	Platība, lielums
Nav ierakstu			
II. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Īpašnieks, dzimšanas gads, vieta, personas/nodokļu maksātāja kods, tiesību pamats	Daļa	Summa
1.1.	Īpašnieks: LUDZAS PILSĒTAS PAŠVALDĪBA, nodokļu maksātāja kods 90000017453. Īpašuma tiesības nostiprinātas uz visu īpašumu. Aktualizēts Saistīts ar ierakstiem: II daļas 1.iedaļa 1.1 (300006627042), 2.1 (224099003176), 3.1 (300006627042) <i>Žurn. Nr. 3176, lēmums 24.12.1999, tiesnese Elīna Volika</i>	1	
1.1.	Īpašnieks: Ludzas novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000017453.	1	

1.

II. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Īpašnieks, dzimšanas gads, vieta, personas/nodokļu maksātāja kods, tiesību pamats	Daļa	Summa
	Žurn. Nr. 300006627042, lēmums 22.03.2024, tiesnese Diāna Koroševska		
2.1.	Pamats: 1999. gada 1. novembra Ludzas pilsētas domes uzziņa Nr.1-19/2027, 1999. gada 29. oktobra zvērināta revidenta izziņa. Aktualizēts Saistīts ar ierakstu: II daļas 1.iedaļa 1.1 (300006627042) Žurn. Nr. 3176, lēmums 24.12.1999, tiesnese Elīna Volika		
3.1.	Grozīts 2. daļas 1. iedaļas ieraksts Nr. 1.1 (žurnāla Nr. 224099003176, 24.12.1999), izsakot to jaunā redakcijā. Pamats: Administratīvo teritoriju un apdzīvoto vietu likuma pārejas noteikumu 6.punkts. Ieraksts izdarīts , labojot kļūdu saskaņā ar Zemesgrāmatu likuma 90. pantu. Aktualizēts Saistīts ar ierakstu: II daļas 1.iedaļa 1.1 (300006627042) Žurn. Nr. 300006627042, lēmums 22.03.2024, tiesnese Diāna Koroševska		
II. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Atzīmes par maksātnespēju, piedziņas vēršanu, aizliegumiem, pēcmantinieku iecelšanu un mantojuma līgumiem		
	Nav ierakstu		
III. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu		Platība, lielums
	Nav ierakstu		
III. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Pārgrozījumi 1.iedaļas ierakstos, ierakstu un pārgrozījumu dzēsumi		Platība, lielums
	Nav ierakstu		



LATVIJAS REPUBLIKA

LUDZAS PILSĒTAS

Tirgus ielā Nr. 14

Zemes kadastra Nr. 6801-004-0068

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Robežas noteiktas atbilstoši LUDZAS PILSĒTAS ZEMES KOMISIJAS
1997. gada 17. oktobra lēmumam Nr. 1978

Plāns sastādīts pēc 1998. gada robežu uzmērīšanas materiāliem mērogā 1 : 500

Zemes kopplatība ir 1404 kv. m.

Zemes īpašums reģistrēts zemes grāmatu nodaļas

Imantas pilsētas zemes grāmatā

1999. gada 24. decembris

Nodalījuma (folijas) Nr. 1108

Zemes grāmatu nodaļas tiesn esē:



V A L S T S Z E M E S D I E N E S T S
RĒZEKNES REĢIONĀLĀ NODAĻA

Nodaļas vadītāja
vietn.:

[Signature]

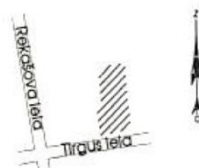
Z.Zepa

25. 08. 99.

Robežpunktu koordinātes
LKS-92 koordinātu sistēmā
Mēroga koeficients: 1.00022000

Nr.	X	Y
33	273025.65	728886.20
32	273025.44	728883.62
3	273001.66	728885.56
1	273000.14	728881.08
35	273032.58	728885.53
55	273035.46	728899.78
56	273035.99	728906.10
57	273033.57	728906.50
60	273008.25	728908.05
28	272995.79	728909.59
20	272980.51	728911.19
51	272979.72	728907.05
25	272976.10	728891.15
23	272975.18	728884.34
24	272979.55	728883.87

Zemes gabala
izvietojums kvartālā



Platība - 1404 kv.m.



MĒROGS 1:500

Ludza, Tirgus iela Nr. 14

Valsts Zemes Dienests
Rēzeknes reģionālās nodaļas nekustamā īpašuma
formēšanas birojs Ludzā

Vadītājs	D.Nagla	<i>[Signature]</i>	24.08.99
Uzmērija	V.Stepekāns	<i>[Signature]</i>	16.12.98
Zīmēja	P.Stepekāne	<i>[Signature]</i>	17.12.98

314

LR Valsts zemes dienests
RĒZEKNES REĢIONĀLĀ NODAĻA

Ludzas rajona

	PAGASTA
Ludza	
Tirgus	14

Ēku un būvju
inventarizācijas lieta

VZD Rēzeknes reģionālās nodaļas NĪFB Ludzā namīpašuma kartīte Nr. _____
 1998. gada 1. decembrī
 Inv. Lieta Nr. 314

Ludzas rajons Ludza pilsēta _____ pagasts _____ māju nos. _____
 iela Tīroša mājas Nr. 14 kvartāls Nr. _____ grupa Nr. _____ grunts Nr. _____
 Īpašnieku kategorija _____

I Uz zemes gabala atrodošos celtņu īpašnieki

Datums	Īpašnieka uzvārds, vārds, personas kods	Ideālā daļa	Dokumenti, kas nosaka īpašuma tiesības
1998.g. 14.12.	PAŠVALDĪBAS UZŅĒMUMS Ludzas pilsētas domes Namu pārvalde	1/1	

II Apbūves laukums (kv. m.)

Ieraksta datums	Apbūves laukums	Papildus gabals	
		Izmērs	platība

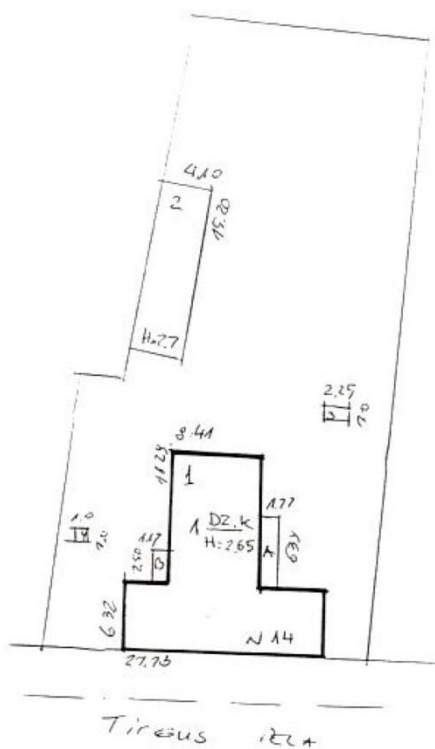
III Uz zemes gabala atrodošās būves

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

IV Atzīmes par īpašuma tiesību ierobežojumiem

Piezīmes: Namīpašumā ir 5 dzīvokļu īpašumi

Ludza	Ludzas
Tirgus	14

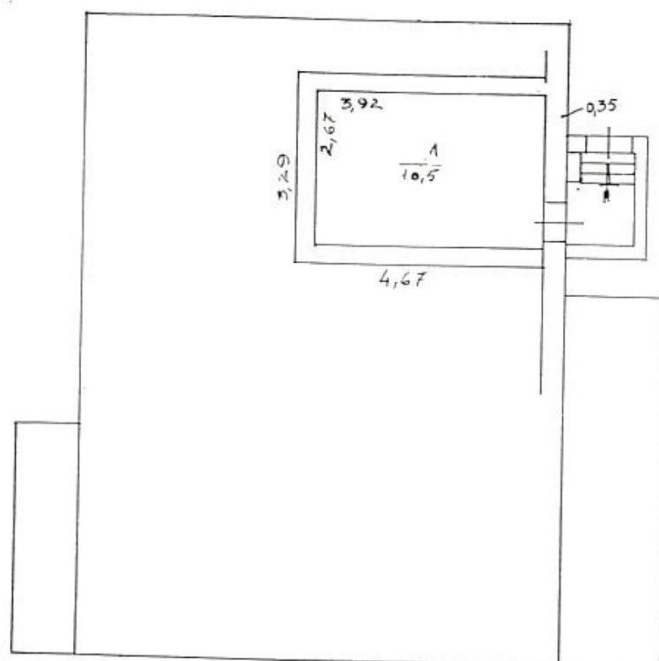


Mērogs 1:500

24 12 30

St. Nr. 1
 Luza pilsētā (ciematā) Ludzas
 Tirgus ielā Nr. (sākotnēji) 14

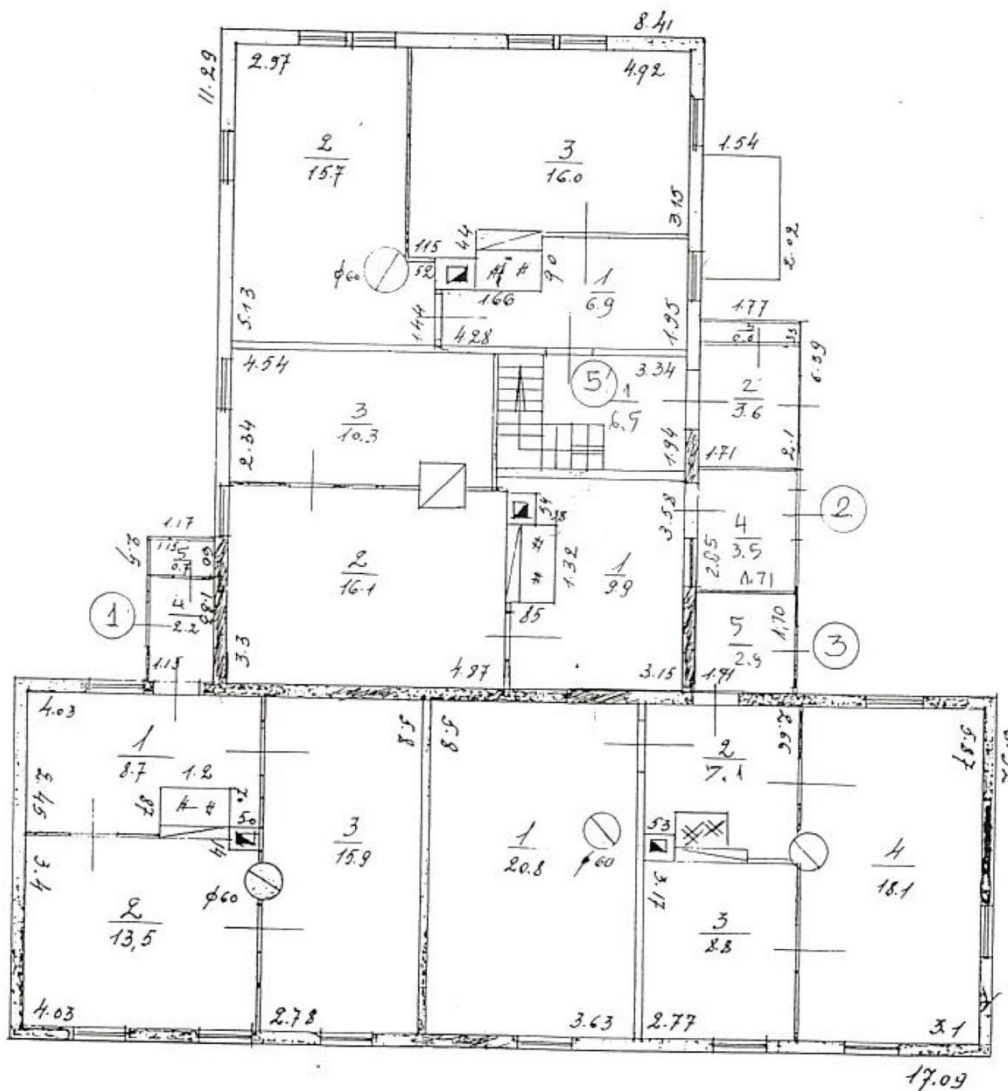
Pagrabs-
 H=1.60



24 72 98

PĒRĒŠĀSĒJUMA ĢĒLTNĒCI Nr. 1
 Ludza (pilsēta) Ludza
 Tīrums 14

Stāvs 1
 M= 2.80



Mērogs 1:100

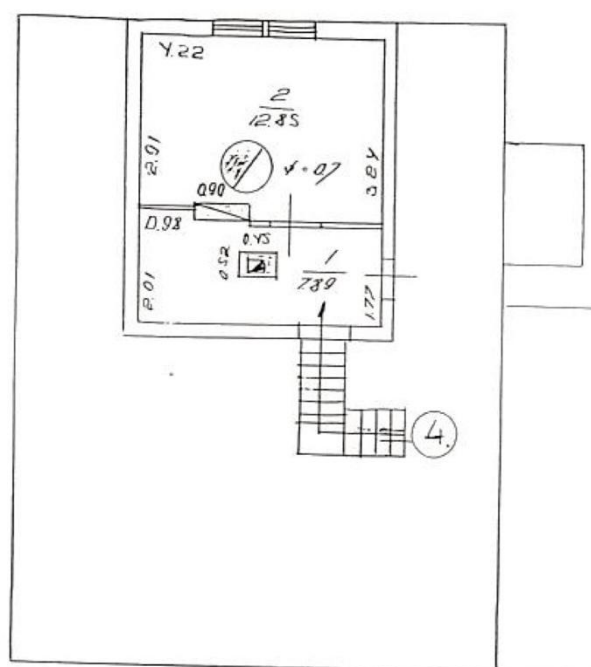
Izpildītājs _____
 Parbaudījis _____
 Vērtējis _____
 " 27. 12. 1988

OBJEKTA NR. 1

Ludza Ludzas

Tirgus 14

Skaits II
H= 2,0



Izpildītājs _____

Pārbaudītājs _____

Veidots _____ 24 12 1998

PLĀNA EKSPĻIKĀCIJA

Forma Nr.

Iev. lield. Nr. 314

Celtnei Nr. 1

Ludzas

rajons

Pilsēta, ciemats

Ludza

Tirgus

pagasts

kvartāls Nr.

grupa Nr.

grunts

ielas Nr. 14

Ieraksta datums	Stāvs	Dzīvokļu Nr.	Istabu Nr.	Istabu nosaukums	Laukums pēc iekšējiem izmēriem m²						palīglaikums	Istabas iekšējais nugstums
					ēkas kopējā platība	liedzerīgā platība	tajā skaitā		dzīvojamā platība ar apkuri	dzīvojamā platība bez apkures		
1998c.	1	1	1	virtuve	8.7	8.7						
24.12			2	istaba	13.5	13.5	13.5				8.7	2.4
			3	—	17.9	15.9	15.9					
			4	koridors	2.2						2.2	
			5	pieņemamais	0.7						0.7	
				kopā:	41.0	38.1	29.4				11.6	
	2	1	1	virtuve	9.3	9.3						
			2	istaba	16.1	16.1	16.1				9.3	0
			3	—	10.3	10.3	10.3					
			4	koridors	2.5						2.5	
				kopā:	34.8	36.5	26.4				13.4	
	3	1	1	istaba	20.8	20.8	20.8					
			2	virtuve	7.1	7.1						
			3	istaba	8.8	8.8	8.8				7.1	
			4	—	18.1	18.1	18.1					
			5	koridors	2.9						2.9	
				kopā:	57.7	54.8	47.7				10.0	
	5	1	1	virtuve	6.9	6.9						
			2	istaba	15.7	15.7	15.7				6.9	0
			3	—	16.0	16.0	16.0					
				kopā:	38.6	38.6	31.7				6.9	
	4	1	1	virtuve	7.9	7.9						
			2	istaba	12.6	12.6	12.6				7.9	2.0
				kopā:	20.5	20.5	12.6				7.9	
	1	1	1	pagrabs	10.5						10.5	

Ludza 1993 2000 Pasūtītājs 022 ac

PLĀNA EKSPLIKĀCIJA

Forma Nr.

Iev. lieta Nr. _____

Cellnei Nr. _____

Pilsēta, ciemats _____

rajons _____

Tirgus

pagasts _____

kvartāls Nr. _____

grupa Nr. _____

grunts _____

iena Nr. _____

14

Ieraksta datums	Stāvs	Dzīvokļu Nr.	Istabu Nr.	Istabu nosaukums	Laukums pēc iekšējiem izmēriem m²						Istabas iekārtības nugabums
					ēkas kopējā platība	lielā platība	tajā skaitā		palīglaikums		
							dzīvojamā platība ar apkuri	dzīvojamā platība bez apkures			
				KOPĒJA LIETOŠANĀ							
			1	koridors	6,5	6,5					
			2	"	3,6					6,9	
			3	PĒLĪTUMS	0,6					3,6	
				KOPĒJA	10,7	6,5				0,6	
										10,7	
				PAVĒSAMI	218,8	194,8	147,8			71,0	

RCR5 SIA
Strādnieku šķērsiela 3,
Rēzekne, LV 4600
Būvkomersanta
apliecib.Nr.12227
Reģ.Nr. 42403036639



BŪVPROJEKTS

Pasūtītājs:
Reģistrācijas Nr.

SIA LUDZAS APSAIMNIEKOTĀJS
Reģ.Nr. 42403015020

Pasūtījuma Nr:

03 - 2023

Būvprojekta
nosaukums:

Ēkas Tehniskās apsekošanas atzinums

Adrese

Tirgus iela 14, Ludza

Būves
klasifikācija:

1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas

Būvprojekta daļa
vai sadaļa

TAA

Sējuma Nr.

I

Būvprojekta
vadītāja:

J.Zamjatina

Arhīva
reģistrācijas Nr.

03-2023

RĒZEKNE - 2023



RCR5 SIA, reģistrācijas Nr.42403036639, būvkomersanta apliecība
Nr.12227, Strādnieku šķērsiela 3, Rēzekne, LV4604 t. 26363202, e-pasts:
lgpluss@inbox.lv.

(apsekotājs un tā rekvizīti – fiziskās personas vārds, uzvārds, sertifikāta Nr. vai juridiskās personas nosaukums,
reģistrācijas Nr., būvkomersanta reģistrācijas apliecības Nr., juridiskā adrese, tālruna numurs, elektroniskā pasta adrese)

Tehniskās apsekošanas atzinums

Dzīvojamā māja kadastra Nr.68010040451001,
Tirgus iela 14, Ludza.

(būves nosaukums, zemes vienības kadastra apzīmējums un adrese)
Līgums Nr. 03/2023TAA, 2023.gada 09. janvārī

(būves īpašnieks, līguma datums un numurs)

Saskaņā ar MK Nr.384 p.7.; noteikumiem un pasūtījuma apsekošanas uzdevumu veikt
dzīvojamās mājas apsekošanu un tehniskās apsekošanas atzinuma sastādīšanu,
konstatējot tehnisko stāvokli un sniegt rekomendācijas tālākai rīcībai.

(apsekošanas uzdevums, tā izsniegšanas datums)

Atzinums izsniegts 2023.gada 21. janvārī.

LG pluss IK

(fiziskās personas vārds un uzvārds vai juridiskās personas nosaukums)

1. Vispārīgas ziņas par būvi

(Datus par būvi aizpilda no jaunākās dokumentācijas – būves kadastrālās uzmērīšanas lietas vai
būvprojekta)

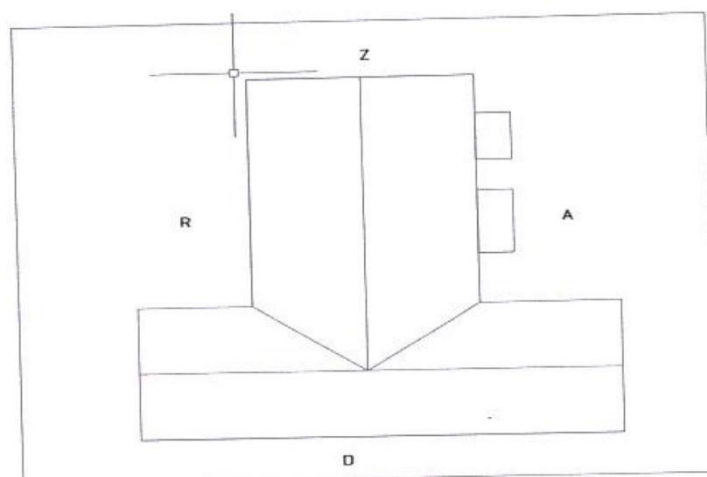
1.1.	galvenais lietošanas veids -1122
1.2.	kopējā platība (m ²) 242,8
1.3.	apbūves laukums (m ²) -325,0
1.4.	būvtilpums (m ³) -607,5
1.5.	virszemes stāvu skaits - 1
1.6.	pazemes stāvu skaits -nav
1.7.	būves kadastra apzīmējums - 68010040068001
1.8.	būves īpašnieks – Jaukta statusa kopīpašums
1.9.	būvprojekta izstrādātājs (būvprojekta autors)
1.10.	būvprojekta nosaukums, akceptēšanas datums
1.11.	būves nodošana ekspluatācijā (datums) -1915
1.12.	būves konservācijas datums
1.13.	būves atjaunošanas, pārbūves, restaurācijas gads
1.14.	būves kadastrālās uzmērīšanas lietas datums – 08.12.1971
1.15.	cita informācija, kuru apsekošais uzskata par nepieciešamu

2. Situācija

2.1.	zemesgabala izmantošanas atbilstība teritorijas plānojumam, zemesgabala platība (m ² – pilsētās, ha – lauku teritorijās)– 1404,0 m ²
Teritorijas izmantošana un tās atbilstība teritorijas plānojumam, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem un normatīvo aktu prasībām- Zemesgabala izmantošana atbilst teritorijas plānojumam	
2.2.	būves izvietojums zemesgabalā
Sarkanā līnija, apbūves līnija, apgrūtinājumi, būves novietnes raksturojums- Tirgus iela 14, Ludza	
2.3.	būves plānojums
Līdzšinējais būves lietošanas veids, būves plānojuma atbilstība būves lietošanas veidam – Lietošanas veids 1122	

3. Teritorijas labiekārtojums





Apsekošanas objekta vai apsekošanas priekšmeta nosaukums. Īss konstatēto bojājumu un to cēloņu apraksts, tehniskā stāvokļa novērtējums atsevišķiem būves elementiem, konstrukciju veidiem, būves daļām. Atbilstība normatīvo aktu prasībām	Tehniskais nolietojums (%)
3.1. brauktuves, ietves, celiņi un saimniecības laukumi	
Segums, materiāls, apdare N/a	
3.2. bērnu rotaļlaukumi, atpūtas laukumi un sporta laukumi	
Segums, materiāls, aprikojums- N/a	
3.3. apstādījumi un mazās arhitektūras formas	
Dekoratīvie stādījumi, zāliens, lapenes, ūdensbaseini, skulptūras - N/a	
3.4. nožogojums un atbalsta sienas	
Veids, materiāls (būvizstrādājums), apdare- N/a	

4. Būves daļas

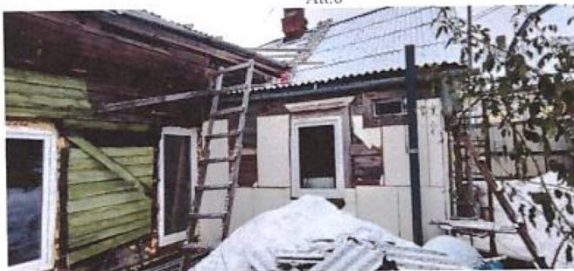
(Ietver tikai tās būves daļas, kas apsektas atbilstoši apsekošanas uzdevumam)

Apsekošanas objekta vai apsekošanas priekšmeta nosaukums. Īss konstatēto bojājumu un to cēloņu apraksts, tehniskā stāvokļa novērtējums atsevišķiem būves elementiem, konstrukciju veidiem, būves daļām. Atbilstība normatīvo aktu prasībām	Tehniskais nolietojums (%)
4.1. pamati un pamatne	75
Pamatu veids, to iedziļinājums, izmantotie būvizstrādājumi, to stiprība, hidroizolācija, drenāža, būves aizsargapmales, ārsienas aizsardzība pret mitrumu. Grunts gabala ģeomorfoloģiskais raksturojums; ģeodēziskais atskaite punkts (sienas vai grunts repers, marka, poligonometrijas punkts) absolūto augstuma atzīmju noteikšanai. Zemes virsas absolūto atzīmju robežas izpēte teritorijā. Veiktie lauka un kamerālie ģeotehniskās izpētes darbi un palīgdarbi: izstrādnes, līmetņošana, laboratorijas analīze, to apjomi. Nogulumu veidi grunšu izpētes laikā, grūtis, kas veido ēkas pamatni, to aplēses pretestība- Veicot ēkas pamatu apsekojumu secināts, ka pamati izbūvēti uz laukakmeņu pamatnes (att.1;2). Dažās vietās veikta pamata pastiprināšana (att.3;4). Pamats betona, lentveida. Apskatīt pamatu visa perimetra garumā nav iespējams bez papildus darbības. Pamats no ielas puses atrodas grunts līmenī. No aukšas, pamata daļa, aizsargāta ar skārda lāseni. Pa pamata perimetru nav apmales. Ņemot vērā, ka pamatiem nav redzamu deformāciju, var spriest, ka pamati kopumā pilda savu funkciju.	





Att.6



Att.7



Att.8



Att.9



Att.10



Att.11



Att.12



Att.13

4.3.	karkasa elementi: kolonnas, rīģeļi un sijas	
Kolonnu, stabu, rīģeļu un siju konstrukcija un materiāls N/a		
4.4.	pašnesošās sienas	
Pašnesošo sienu konstrukcija un materiāls N/a		
4.5.	šuvju hermetizācija, hidroizolācija un siltumizolācija	
Nav		
4.6.	pagraba, starpstāvu, bēniņu pārsegumi	
Pagraba, starpstāvu un bēniņu pārsegumu aplēses shēmas, konstrukcija un materiāls. Nesošo elementu biezums vai šķēsgriezums. Konstatētās deformācijas, bojājumi un to iespējamie cēloņi. Plaisu atvērumu mērījumu dati. Pagaidu pastiprinājumi, atslogojošās konstrukcijas. Betona stiprība. Metāla konstrukciju un stieģrojuma korozija. Koka ēdes (mājas picpes) un koksngraužu bojājumi. Kontrolzondēšanas un atsegšanas rezultāti. Nestspējas pārbaudes aplēšu rezultāti. Skaņas izolācija		
4.7.	būves telpiskās noturības elementi	
Nav		
4.8.	jumta elementi: nesošā konstrukcija, jumta klājs, jumta segums, lietussūdens novadsistēma	95

Jumta konstrukcijas, ieseguma un ūdens noteku sistēmas veids, konstrukcija un materiāls. Savietotā jumta konstrukcija un materiāls. Konstatētie defekti un to iespējamie cēloņi. Gaisa apmaiņa, temperatūras un gaisa mitruma režīms bēniņos. Tehniskā stāvokļa novērtējums kopumā pa atsevišķiem konstrukciju veidiem

Ēkai ir divslīpu jumta konstrukcija. Jumta nesošās konstrukcijas veido koka spāres (dažāda izmēra). Jumta latojumu veido dažāda izmēra koka dēļi, segums-vilņotās šifera loksnes (att.14).



Att.14

Apsekošanas laikā konstatēts, ka daļa jumta konstrukcija ir sabrukusi (att.15;16;17;18).



Att.15



Att.16



Att.17



Att.18

Apsekotajai ēkai jumta konstrukciju nebija iespējams pilnvērtīgi apsekot, jo uzturēšanās bēniņos ir bistama. Izbūvētas spāres ar dažādu šķērssgriezumu. Spāru soli nebija iespējams nomērīt. Apsekotās ēkas, daļai jumta konstrukcijai redzamās jumta plākņu deformācijas (att.19).



Att.19

Jumta seguma stāvoklis nepilda savas funkcijas: neaizsargā bēniņus un telpas no nokrišņiem (att.20:21:22:23).



Att.20



Att.21



Att.22



Att.23



Att.24



Att.25

Jumta nesošā konstrukcija un segums atrodās neapmierinošā tehniskā stāvoklī un vērtējams kā **cilvēkiem bīstams**.

4.9.	balkoni, lodžijas, lieveņi, jumtiņi	
	Balkonu, lodžiju, erkeru, jumtiņu un dzegu konstrukcija un materiāls	
4.10.	kāpnes un pandusi	

	Kāpņu veids, konstrukcija un materiāls; kāpņu laukumi (podesti), margas. Kāpņu telpas sienu stāvoklis kāpņu elementu iebūves vietās. Lieveņi un pandusi. Avārijas, pagraba, ugunsdzēsēju kāpnes un palīgkāpnes N/a	
4.11.	starpstienas	
	Starpsienas veidi un konstrukcijas, skaņas izolācija Uz apsekošanas laiku starpsienas nav.	
4.12.	grīdas	
	Grīdu konstrukcijas, seguma un virsseguma veidi. Skaņas un siltuma izolācija Nav	
4.13.	ailu aizpildījumi: vārti, ārdurvis, iekšdurvis, logi, lūkas	
	Logu un balkona durvju, skatlogu (vitrīnu), slēgu, ārdurvju, iekšdurvju un vārtu materiāls, veidi un konstrukcijas, jumtiņi un markīzes	
4.14.	apkures krāsnis, virtuves paverdi, dūmeņi	
	Krāšņu, kamīnu, virtuves paverdu un dūmeņu veidi, konstrukcija, materiāls un apdare. Atbilstība ugunsdrošības prasībām Nav	
4.15.	konstrukciju un materiālu ugunsizturība	
	Betona, metāla, koka, plastmasas, auduma ugunsizsarglīdzekļi, šo līdzekļu atbilstība standartiem, ugunsizsardzības veidu atbilstība normatīvo aktu prasībām. Konstrukciju un materiālu tehniskā stāvokļa novērtējums ugunsizturības un dūmaizsardzības aspektā	
4.16.	ventilācijas šahtas un kanāli	
	N/a	
4.17.	liftu šahtas	
	Nav	
4.18.	iekšējā apdare un arhitektūras detaļas	
	Iekšējo virsmu apdares veidi- N/a	
4.19.	ārējā apdare un arhitektūras detaļas	
	Fasāžu virsmu apdare. Fasādes detaļas, to materiāls	
4.20.	citas būves daļas	
	N/a	

5. Iekšējie inženiertīkli un iekārtas

(Ietver tikai tos iekšējos inženiertīklus un iekārtas, kas apsektas atbilstoši apsekošanas uzdevumam)

Apsekošanas objekta vai apsekošanas priekšmeta nosaukums. Īss konstatēto bojājumu un to cēloņu apraksts, tehniskā stāvokļa novērtējums atsevišķiem būves elementiem, konstrukciju veidiem un būves daļām. Atbilstība normatīvo aktu prasībām	Tehniskais nolietojums (%)
5.1. aukstā ūdens un kanalizācijas cauruļvadi, ventiļi, krāni, sanitārtehniskā iekārta, ūdens patēriņa skaitītāji	
Iekšējā aukstā ūdensvada ievadi, ūdens mērītājs, tīkla shēma, cauruļvadi un ietaises; spiediens tīklā un citi rādītāji. Hidrauliskā pārbaude un atbilstība normatīvo aktu prasībām. Notekūdeņu novadīšanas veids un attīrīšanas iespējas- Netika apsekots	
5.2. karstā ūdens cauruļvadi, to izolācija, ventiļi, krāni, ūdensmaissītāji, žāvētāji, ar cieto kurināmo apkurināmie ūdens sildītāji, ūdens patēriņa un siltumenerģijas patēriņa skaitītāji un citi elementi	
Iekšējā karstā ūdens ūdensvada sistēma, tīkla shēma, cauruļvadi un sūkņi. Siltuma patēriņš karstā ūdens sagatavošanai. Ūdens sildītāja novietojums- Netika apsekots	
5.3. ugunsdzēsības ūdensvads, automātiskās ugunsdzēsības sistēmas un dūmaizsardzības risinājumi	
Iekšējās ugunsdzēsības ūdensvada sistēmas veids, tīkla shēma, cauruļvadi, sūkņu iekārtas, ugunsdzēsības krāni, šļūtenes un stobri. Hidrauliskā pārbaude. Automātiskās ugunsdzēsības sistēmas veids. Uguns dzēšanai lietojamās vielas. Ūdensvada ievadi, tīkla shēma, cauruļvadi, ietaises un sūkņu iekārtas. Automātiskās vadības nodrošinājums. Automātiskās ugunsdzēsības sistēmas nodrošinājums ar rezerves elektroapgādi. Iekārtu un ietaišu atbilstība standartiem. Bloķējums ar citām sistēmām. Sistēmu kalpošanas ilgums.	
Dūmaizsardzības risinājumu veidi, gaisa vadi, ietaises un iekārtas. Rezerves elektroapgāde, automātiskā vadība, bloķējums ar citām sistēmām. Sistēmas kalpošanas ilgums Netika apsekots	
5.4. apkures sistēma, tās cauruļvadi, stāvvadi, ventiļi, cauruļvadu izolācija, apkures katli, siltummaiņi, mēraparāti, automātika un citi elementi	

Siltummezgla iekārta. Apkures sistēmas veids, cauruļvadi, izplešanās tvertne. Sistēmas kalpošanas ilgums, galvenie defekti, atbilstība normatīvo aktu prasībām. Būves siltuma zudumi. Vietējās katlumājas iekārta, aptuvenā maksimālā jauda - Netika apsekots	
5.5.	centrāl apkures radiatori, kaloriferi, konvektori un to pievadi, siltuma regulatori
Centrāl apkures sildķermeņi, kalpošanas ilgums - Netika apsekots	
5.6.	ventilācijas un gaisa kondicionēšanas iekārta
Ventilācijas un gaisa kondicionēšanas sistēma, iekārtas un citi elementi - Netika apsekots	
5.7.	atkritumu vadi un kameras
Sauso atkritumu vadu skaits ēkā, materiāls; savākšanas kameras, atkritumu lūkas, vēdināšana un citi elementi - Netika apsekots	
5.8.	gāzesvadi un iekārtas, gāzes ūdenssildītāji, gāzes apkures katli, gāzes patēriņa skaitītāji
Gāzesvada ievads, cauruļvadi, uzstādītā gāzes aparātūra - Netika apsekots	
5.9.	elektroapgādes sistēma un elektrotehniskās iekārtas
Elektroapgādes avots, tīkla spriegums, ievada un sadalošās elektroietaisies, barošanas pievadi liftam, siltummezglam, dežūrpapgaismojumam, pretdūmu aizsardzībai, citām iekārtām un ietaisēm. Spēka patērētāji, to jauda. Kabeļu un vadu izolācijas pretestības mērījumu rezultāti, avārijas un evakuācijas apgaismojums un tā rezerves elektroapgādes veids, iezemējums un zibensaizsardzības iekārtas. Pretestības mērījumu rezultāti. Siltummezgla nodrošinājums ar rezerves elektroapgādi - Netika apsekots	
5.10.	apsardzes, signalizācijas, saziņas un citas iekārtas
Iekārtas veids, nodrošinājums ar rezerves elektroapgādi - Netika apsekots	
5.11.	vājstrāvas tīkli un ietaises
Vājstrāvas ietaišu uzskaitījums, centralizētās paziņošanas sistēmas, to veidi, nodrošinājums ar rezerves elektroapgādi - Netika apsekots	
5.12.	lifta iekārta
Liftu skaits un izmantošanas veids, celbspēja, atrašanās vieta; kabīne, šahtas priekšlaukums. Montāžas gads, raksturojumi, elektroinstalācijas tehniskais stāvoklis - Nav	
5.13.	citas iekārtas un iekārtas

6. Ārējie inženiertīkli

(Ietver tikai tos ārējos inženiertīklus, kas apsekoti atbilstoši apsekošanas uzdevumam)

Apsekošanas objekta vai apsekošanas priekšmeta nosaukums. Īss konstatēto bojājumu un to cēloņu apraksts, tehniskā stāvokļa novērtējums atsevišķiem būves elementiem, konstrukciju veidiem, būves daļām. Atbilstība normatīvo aktu prasībām	Tehniskais nolietojums (%)
6.1. ūdensapgāde	
Ūdensapgādes avots, ūdens kvalitāte, ārējās ugunsdzēsības ūdensapgādes veids, tīkla shēma, cauruļvadi. Hidranti	
6.2. kanalizācija	
Ārējās kanalizācijas sistēma. Pagalma kanalizācijas tīkls, pievienojuma vieta vai izvade, vietējās kanalizācijas attīrīšanas iekārtas. Lietusūdens kanalizācija un lietusūdens noteku sistēmas izvadi, cauruļvadi, vietējās iekārtas. Uzstādītās sanitārtehniskās ierīces	
6.3. drenāžas sistēmas	
6.4. siltumapgāde	
Siltumapgādes avots, siltumtīkli, pievienojuma vieta	
6.5. gāzes apgāde	
Gāzes apgādes avots, pagalma gāzesvada trasējums, pievienojuma vieta	
6.6. zibensaizsardzība	
Nav	
6.7. citas sistēmas	

7. Kopsavilkums

7.1.	būves tehniskais nolietojums
------	------------------------------

Būves tehnisko rādītāju un ar tiem saistīto citu ekspluatācijas rādītāju stāvokļa pasliktināšanās pakāpe noteiktā laika momentā attiecībā pret jaunu būvi dabas, klimatisko un laika faktoru ietekmē, kā arī cilvēku darbības dēļ. Noteiktā lieluma (procentos) pamatojums. Konstrukcijas vai to elementi, kas ir avārijas un pirmsavārijas stāvoklī. Izpētes materiālu analīzē konstatētais galveno nesošo konstrukciju tehniskais stāvoklis kopumā (apkopojums tabulā), piemērotība vai nepieciešamie priekšnoteikumi to turpmākajai ekspluatācijai.

Apsekotajai ēkai veikts vizuāls novērtējums un kopējais tehniskais nolietojums sastāda **86%**. Ēkas konstrukcija neatbilst pašreiz spēkā esošo būvnormatīvu prasībām. Apsekotā ēkas apsekošanas brīdī tiek ekspluatēta. Apsekoto nesošo konstrukciju stāvoklis ir neapmierinošs.

Ēkas atbilstība **Būvniecības likuma 9.pantam:**

Mehaniskā stiprība, stabilitāte - **NEATBILST.**

Ugunsdrošība - **NEATBILST.**

Vides aizsardzība un higiēna, t.sk. nekaitīgums - netika vērtēts.

Lietošanas drošība un vides pieejamība - **NEATBILST.**

Akustika - netika vērtēts.

Energoefektivitāte - netika vērtēts.

Ilgspējīga dabas resursu izmantošana - daļēji atbilst.

7.2. secinājumi un ieteikumi

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

Kopumā dzīvojamā ēka vērtējama kā **avārijas stāvoklis** un cilvēkiem nedroša. Ēka neatbilst Būvniecības likumā izvirzītam prasībam. Balstoties uz apsekojuma rezultātā iegūto informāciju, rekomendēju demontēt esošo ēku, lai netiktu apdraudēta mājas iedzīvotāju un apkārtējo cilvēku dzīvība.

Piezīmes.

1. Ņemot vērā apsekošanas uzdevumā noteikto apsekošanas objekta vai apsekošanas priekšmeta specifiku un veikto apskati vai izpēti, aizpilda tikai atbilstošās atzinuma sadaļas vai papildina esošās sadaļas.

2. Atzinumu var papildināt ar atbilstošo lietošanas veidu būvju piemērojamos standartos noteikto rezultātu apkopojumu (tabulas, teksta informācija u.c.).

Tehniskā apsekošana veikta 2023.gada 10.janvārī

Jūlija Zamjatina, sert. 3-01873

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

RCR5 SIA valdes loceklis

Juris Gaveika

(juridiskās personas vadītāja vārds, uzvārds un paraksts)

Tehniskās apsekošanas atzinumam pievienoti:

1. Zemes robežu plāns
2. Zemes grāmata- 3gb
3. Ēkas inventarizācijas lieta Tirgus iela 14,Ludza
4. LUDZAS NOVADA BŪVVALDES Atzinums Nr. 3.5.6/2018/44 - N par būves pārbaudi
5. LUDZAS NOVADA BŪVVALDES Atzinums par būves ekspluatācijas pārbaudi
Nr. BIS-BV-15.1-2022-1458



Informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
68010040068	-	0.1404 ha	1108	-	Ludza, Ludzas novads

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	5296	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	10786	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)
Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā	5296	01.01.2025	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	10786	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8) . Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
68010040068	1/1	Tirgus iela 14, Ludza, Ludzas nov., LV-5701
Nekustamā īpašuma objekta platība:		0.1404
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	2794	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	2808	30.01.2025	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
68010040068001	1/1	Tirgus iela 14, Ludza, Ludzas nov., LV-5701	Dzīvojamā māja
68010040068002	1/1	Tirgus iela 14, Ludza, Ludzas nov., LV-5701	Šķūnis
68010040068004	1/1	Tirgus iela 14, Ludza, Ludzas nov., LV-5701	Ateja

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.1404
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.0000
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.0000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.0000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0000
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0000
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0000
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.1404
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0000

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Vienstāva un divstāvu daudzdzīvokļu māju apbūve	0701	0.1404	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	7312050201	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0009	ha
-	01.02.2025	7316120300	pierobeža	0.1404	ha

Mērniecība

Mērniecības metode	Mērnieks	Uzmērīšanas datums
instrumentālā uzmērīšana	Vitolds Stepkāns	16.12.1998

Būves

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese	Nosaukums
68010040068001	1/1	Tirgus iela 14, Ludza, Ludzas nov., LV-5701	Dzīvojamā māja

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	218.8
Galvenais lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas
Būves tips:	11220101 - Daudzdzīvokļu mājas ar koka ārsienām
Uzbūvēšanas gads:	1915
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	1915
Ēkas apsekošanas datums:	22.01.2002

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	2342	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	7022	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	218.8
Lietderīgā platība (kv.m.):	197.6
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	197.6
Dzīvokļu platība (kv.m.):	197.6
Dzīvojamā platība (kv.m.):	147.8
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	49.8
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	21.2
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	21.2
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	7
Virszemes stāvu skaits:	2
Pazemes stāvu skaits:	1
Nolietojums:	V4 - Ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	-

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
68010040068001001	Tirgus iela 14 - 1, Ludza, Ludzas novs., LV-5701
Nosaukums:	dzīvoklis
Lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	5
Ēkas apsekošanas datums:	22.01.2002
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	1915

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	454	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Univērsālā kadastrālā vērtība	1360	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	41
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	41
Dzīvokļu platība (kv.m.):	41
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	29.4
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	11.6
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
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	virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.4	-	-	8.7	-
2	istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.4	-	-	13.5	-
3	istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.4	-	-	15.9	-
4	koridors	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.4	-	-	2.2	-
5	pieliekamais	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.4	-	-	0.7	-

Reģistrētie labiekārtojumi

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

68010040068001002

Tirgus iela 14 - 2, Ludza, Ludzas nov., LV-5701

Nosaukums:	dzīvoklis
Lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	4
Ēkas apsekošanas datums:	22.01.2002
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	1915

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	440	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	1320	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	39.8
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	39.8
Dzīvokļu platība (kv.m.):	39.8
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	26.4
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	13.4
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
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	virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.4	-	-	9.9	-
2	istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.4	-	-	16.1	-
3	istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.4	-	-	10.3	-
4	koridors	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.4	-	-	3.5	-

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Vietējā. Krāsns		
Elektroapgāde. Centralizētā		
Kurināmais. Cietais		

68010040068001003

Tirgus iela 14 - 3, Ludza, Ludzas novs, LV-5701

Nosaukums:	dzīvoklis
Lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	5
Ēkas apsekošanas datums:	22.01.2002
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	1915

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	638	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	1914	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	57.7
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	57.7
Dzīvokļu platība (kv.m.):	57.7
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	47.7
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	10
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
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	istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.4	-	-	20.8	-
2	virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.4	-	-	7.1	-

3	istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.4	-	-	8.8	-
4	istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.4	-	-	18.1	-
5	koridors	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.4	-	-	2.9	-

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Vietējā. Krāsns		
Elektroapgāde. Centralizētā		
Kurināmais. Cietais		

68010040068001004

-

Nosaukums:	dzīvoklis
Lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	2
Telpu skaits:	2
Ēkas apsekošanas datums:	22.01.2002
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	252	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	756	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	20.5
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	20.5
Dzīvokļu platība (kv.m.):	20.5
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	12.6
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	7.9
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
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	virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.0	-	-	7.9	-
2	istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.0	-	-	12.6	-

Reģistrētie labiekārtojumi

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

68010040068001005

Tirgus iela 14 - 5, Ludza, Ludzas nov., LV-5701

Nosaukums:	dzīvoklis
Lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	3
Ēkas apsekošanas datums:	22.01.2002
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kadastrālās vērtības

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

Fiskālā kadastrālā vērtība	427	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	1281	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	38.6
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	38.6
Dzīvokļu platība (kv.m.):	38.6
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	31.7
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	6.9
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
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	virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.4	-	-	6.9	-
2	istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.4	-	-	15.7	-
3	istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.4	-	-	16.0	-

Reģistrētie labiekārtojumi

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

68010040068001901

-

Nosaukums:	koridors
Lietošanas veids:	1200 - Koplietošanas telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	3
Ēkas apsekošanas datums:	22.01.2002
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	66	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	197	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	10.7
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	0

Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	10.7
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	10.7
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	koridors	Koplietošanas iekštelpa	1	2.4	-	-	6.5	-
2	koridors	Koplietošanas iekštelpa	1	2.4	-	-	3.6	-
3	pieliekamais	Koplietošanas iekštelpa	1	2.4	-	-	0.6	-

68010040068001902

-

Nosaukums:	pagrabs
Lietošanas veids:	1200 - Koplietošanas telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	-1
Telpu skaits:	1
Ēkas apsekošanas datums:	22.01.2002
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	65	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	194	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	10.5
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.):	0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	10.5
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	10.5
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	pagrabs	Koplietošanas iekštelpa	-1	1.6	-	-	10.5	-
---	---------	-------------------------	----	-----	---	---	------	---

Ēkas vēsture

Ēkas literis	Ēkas vēsturiskais nosaukums
1,a,b	dzīvojamā māja

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Būvtilpums	-	648.0 kub.m.	-	-
Apbūves laukums	-	217.1 apbūves laukuma kv.m.	-	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Lēmums par adreses noteikšanu vai maiņu	30.12.2014	23, 3.	Ludzas novada pašvaldība

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	1915
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi	1915
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	1915
Jumta segums	Azbestcimenta loksnes	1915

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Vietējā. Krāsns		
Elektroapgāde. Centralizētā		
Kurināmais. Cietais		

Funkcionāli saistītās ēkas

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese	Nosaukums
68010040068002	1/1	Tirgus iela 14, Ludza, Ludzas nov., LV-5701	Šķūnis
68010040068004	1/1	Tirgus iela 14, Ludza, Ludzas nov., LV-5701	Ateja

68010040068002	1/1	Tirgus iela 14, Ludza, Ludzas nov., LV-5701	Šķūnis
----------------	-----	---	--------

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	60.8
Galvenais lietošanas veids:	1274 - Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas
Būves tips:	12740203 - Siltumnīcas ar kopējo platību līdz 60 m2 (ieskaitot), šķūņi un citas palīgēkas
Uzbūvēšanas gads:	1915
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	1915
Ēkas apsekošanas datums:	22.01.2002

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	156	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	934	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	60.8
Lietderīgā platība (kv.m.):	60.8
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.):	60.8
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	60.8
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:	V4 - Ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	-

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums		Adrese
68010040068002001		-
Nosaukums:	Šķūnis	
Lietošanas veids:	1274 - Cita, iepriekš neklasificēta, telpu grupa	
Stāvs (piesaistes):	1	
Telpu skaits:	1	
Ēkas apsekošanas datums:	22.01.2002	
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-	

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	156	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	934	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	60.8
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.):	60.8
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	60.8
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	Šķūnis	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.7	-	-	60.8	-

Ēkas vēsture

Ēkas līters	Ēkas vēsturiskais nosaukums
2	Šķūnis

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Būvtilpums	-	168.0 kub.m.	-	-
Apbūves laukums	-	62.3 apbūves laukuma kv.m.	-	-

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Koka stabi	1915
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi	1915
Jumta segums	Cits neklasificēts materiāls	1915

68010040068004	1/1	Tirgus iela 14, Ludza, Ludzas nov., LV-5701	Ateja
----------------	-----	---	-------

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	0.8
Galvenais lietošanas veids:	1274 - Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas
Būves tips:	12740203 - Siltumnīcas ar kopējo platību līdz 60 m2 (ieskaitot), šķūņi un citas palīgēkas
Uzbūvēšanas gads:	1915
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	1915
Ēkas apsekošanas datums:	22.01.2002

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	4	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	22	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	0.8
Lietderīgā platība (kv.m.):	0.8
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.):	0.8

Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0.8
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	1
Virszemes stāvu skaits:	1
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums:	V3 - Ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	-

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
68010040068004001	-

Nosaukums:	ateja
Lietošanas veids:	1274 - Cita, iepriekš neklasificēta, telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	1
Ēkas apsekošanas datums:	22.01.2002
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	4	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	22	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	0.8
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.):	0.8
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0.8
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	ateja	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.0	-	-	0.8	-

Ēkas vēsture

Ēkas līders	Ēkas vēsturiskais nosaukums
4	ateja

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	1.0 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Skaits	-	1.0 gab.	-	-
Būvtilpums	-	2.0 kub.m.	-	-

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Koka stabi	1915
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi	1915
Jumta segums	Cits neklasificēts materiāls	1915

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	68010040068	Raiņa iela 16, Ludza, Ludzas nov., LV-5701
Citi vārdi:				-	
Īpašumtiesību statuss:				Īpašnieks	

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Ludzas pilsētas zemesgrāmata	19.09.2025	-
Ludzas pilsētas zemesgrāmata	22.03.2024	-
Ludzas pilsētas zemesgrāmata	19.03.2024	-
Ludzas pilsētas zemesgrāmata	24.12.1999	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Akts par kadastra objekta ieraksta dzēšanu un kadastra numura/apzīmējuma anulēšanu NĪVK IS	09.01.2017	-	VZD Latgales reģionālā nodala
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	22.12.2016	-	Ludzas novada pašvaldība
Būvvaldes izziņa	06.12.2016	3.5.8/75	Ludzas novada pašvaldības būvvalde
Pašvaldības vai valsts iestādes izziņa	01.11.1999	1-19/2027	pilsētas dome
Pašvaldības vai valsts iestādes izziņa	21.10.1999	1360	namu pārvalde
Lēmums par zemes lietošanas tiesībām	21.10.1999	02.2.	pilsētas dome
Zemes robežu plāns	25.08.1999	-	VZD Mērniecības birojs
Lēmums par zemes piešķiršanu lietošanā	21.01.1999	02.2.	pilsētas dome
Lēmums par zemes piešķiršanu lietošanā	17.10.1997	1978	Zemes komisija

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

KOMERCREGISTRA IESTĀDE
LATVIJAS REPUBLIKAS UZŅĒMUMU REĢISTRS

KOMERSANTA REĢISTRĀCIJAS 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
VĒRTĒTĀJU
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. Kandeļe

LĪVA Kompetences
uzraudzības biroja vadītāja





V. Žuromskis

LĪVA valdes priekšsēdētājs

Sertifikāts izsniegts saskaņā ar LĪVA 28.03.2019. Noteikumiem
"Par komersantu darbības uzraudzības un kontroles kārtību īpašumu vērtēšanā".

**Profesionālās civiltiesiskās atbildības apdrošināšanas
POLISE NR. 905487698**



Līguma darbības periods

No **04.08.2025** plkst. 00:00 līdz **03.08.2026** plkst. 23:59

Noslēgšanas datums: 01.08.2025

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

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. 58.04](#)
[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 atļidzināti	Paplašinātais segums / Apakšlimits
☒ 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	☒

Apdrošināšanas akciju sabiedrība BALTA, vienotais reģ. nr. 40003049409
Skanstes iela 25, Rīga, LV-1013, Latvija, tālrunis +371 67522275, e-pasts balta@balta.lv, www.balta.lv

Lappuse 1 no 3

Saskaņā ar apdrošināšanas līguma noteikumiem un nosacījumiem tiek atlīdzināti	Paplašinātais segums / Apakšlimits
☒ tiek apdrošināts	
Finansiālie zaudējumi, kas izriet no trešās personas īpašuma bojājuma vai bojāejas, tajā skaitā atrautā peļņa	☒
Tiesāšanas izdevumi	☒
Glābšanas izdevumi	☒
Ekspertīzes izdevumi	☒
Juridisko pakalpojumu izdevumi	10% no viena gadījuma limita
Izdevumi par tiesas sēdes apmeklējumu Civilprocesā 50 EUR dienā	☒
Morālais kaitējums	30 000
Uzticēto dokumentu bojājums, bojāeja vai nozaudēšana	30 000
Apakšuzņēmēju atbildība ar regresa tiesībām no AAS BALTA puses	☒

Vispārējā informācija par apdrošināto risku

Papildu informācija par apdrošināto profesionālo darbību

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

Apdrošinājumaņēmējs/Apdrošinātais apstiprina

- ☒ Jā ☐ Nē
- ☒ Apdrošinātais tiek apdrošināts sniedzot pakalpojumus tikai apdrošinājumaņēmēja vārdā
- ☐ Apdrošinātais sniedz pakalpojumus ar apdrošinājumaņēmēju un/vai apdrošināto saistītām personām

Informācija par zaudējumiem, pretenzijām

Iepriekšējo 3 (trīs) gadu laikā pret apdrošinājumaņēmēju/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 akciju sabiedrība BALTA, vienotais reģ. nr. 40003049409
 Skanstes iela 25, Rīga, LV-1013, Latvija, tālrunis +371 67522275, e-pasts balta@balta.lv, www.balta.lv

Lappuse 2 no 3



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

LĪVA - S3 - 290

LĪVA VĒRTĒTĀJU CERTIFIKĀCIJAS BIROJS

**ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA
PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS CERTIFIKĀTS**

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

Izsniegts saskaņā ar Latvijas Republikas Ministru Kabineta 2014. gada 23. septembra noteikumiem Nr.559