



2026.gada 1.septembris.

Atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas
Ludzas novadā, Zilupes pilsētā, Robežas ielā 14,
tirgus vērtību atbilstoši
Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem

VAS Valsts nekustamie īpašumi

Cienījamās kundzes!
Augsti godātie kungi!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 6817 003 0446, kas atrodas **Ludzas novadā, Zilupes pilsētā, Robežas ielā 14,** ir reģistrēts Zilupes pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000614848 un sastāv no apbūvētas zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 6817 003 0208 un kopējo platību 995 m², uz kuras atrodas zemesgrāmatā neregistrētu pamatu drupas (turpmāk tekstā vērtēšanas „Objekts”) novērtēšanu.

Atzinums paredzēts iesniegšanai **VAS Valsts nekustamie īpašumi** un nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

Atzinums pamatojas uz Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 un vislabākā izmantošanas veida koncepciju saskaņā ar tirgus vērtības definīciju. Mūsu viedoklis balstās uz vērtētāju zināšanām par nekustamā īpašuma tirgu, pieejamo informāciju par vērtēšanas objektu un prasmi analizēt nekustamā īpašuma tirgus notikumus. Turpmāk minētā vērtība ir vērtētāju labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem, kā arī punktā 5.1 minētajiem pamatpieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem.

Darām Jums zināmu SIA “INTERBALTIJA” atzinumu, ka nekustamā īpašuma, kas atrodas **Ludzas novadā, Zilupes pilsētā, Robežas ielā 14,** 2026.gada 24.augustā* visvairāk iespējamā tirgus vērtība atbilstoši Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem ir

800 (astoņi simti) eiro

ar pārdošanas laiku un vērtējuma derīguma termiņu **12(divpadsmit) mēneši.**

* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

Noteiktā tirgus vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja nekustamā īpašuma lietošana nav ierobežota ar atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā, vai vērtējamā īpašuma sastāva izmaiņu gadījumā, kā arī izmantošanas mērķa maiņas gadījumā, izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām tirgus vērtību izmaiņām, kas var notikt ārēju apstākļu ietekmes rezultātā.

Ar cieņu

Arnis Zeilis,
Valdes loceklis

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

SATURS

1. Vispārējā informācija
 - 1.1 Vērtējamais īpašums
 - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
 - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
 - 1.4 Vērtēšanas datums
 - 1.5 Vērtēšanas mērķis
 - 1.6 Īpašumtiesības
 - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.8 Pašreizējā izmantošana
 - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu
 - 1.10 Labākais izmantošanas veids
 - 1.11 Vērtējumā izmantotā informācija
 - 1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi
 - 1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi
 - 1.14 Citi izdarītie pieņēmumi
2. Vērtējamā īpašuma novietojuma atzīme kartē
3. Fotoattēli
4. Vērtējamā īpašuma raksturojums
 - 4.1 Atrašanās vieta
 - 4.2 Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 6817 003 0208 apraksts
 - 4.2.1 Zemes vienības pieejamība, uzlabojumi pie zemes vienības, autotransporta plūsmas gar zemes vienību
 - 4.2.2 Zemes vienības konfigurācija un reljefs
 - 4.2.3 Zemes vienības uzlabojumi
 - 4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums
5. Īpašuma vērtējums
 - 5.1 Vērtējuma pamatojums
 - 5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids
 - 5.3 Nekustamā īpašuma tirgus daļas, kurā ietilpst vērtēšanas objekts, raksturojums/analīze
 - 5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori
 - 5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins
 - 5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas
 - 5.7 Neatkarības apliecinājums
 - 5.8 Kopsavilkums
6. Pielikumi

1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

1.1 Vērtējamais īpašums	Nekustamais īpašums, kas atrodas Ludzas novadā, Zilupes pilsētā, Robežas ielā 14
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	VAS Valsts nekustamie īpašumi.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta tirgus vērtību vērtēšanas datumā, atbilstoši Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem.
1.4 Vērtēšanas datums	2026.gada 24.augusts.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam Atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma vērtību atbilstoši Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem un Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 prasībām. Atzinums paredzēts iesniegšanai VAS Valsts nekustamie īpašumi .
1.6 Īpašumtiesības	Latvijas valsts Finanšu ministrijas, reģistrācijas numurs 90000014724, personā. Pamats: 2021.gada 1.jūnija Finanšu ministrijas uzziņa par valstij piekritošo zemes gabalu Nr.38-2/9 3/3056.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6817 003 0208 un kopējo platību 995 m², uz kuras atrodas zemesgrāmatā neregistrētu pamatu drupas.
1.8 Pašreizējā izmantošana	Apbūvēta zemes vienība, uz kuras atrodas zemesgrāmatā neregistrētu pamatu drupas.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Mežu teritorija.
1.10 Labākais izmantošanas veids	Zemes vienība, kas piemērota dzīvojamās mājas celtniecībai.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	Zilupes pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr.100000614848 noraksts. Zemes robežu plāns. Situācijas plāna kopija. Apgrūtinājumu plāna kopija. 2021.gada 9.aprīļa robežas noteikšanas akts. 2024.gada 30. maija VZD Latgales reģionālās pārvaldes izziņa Nr.9-02/ 1355080-2/1 par informācijas sniegšanu. 2025.gada 9.janvāra Latvijas Republikas Ludzas novada pašvaldības izziņa Nr.3.1.1.9/2025/41-N par informācijas sniegšanu. 2026.gada 7.jūlija būvju vizuālās pārbaudes akts Nr.BVA-2026-01396. VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas. VZD Kartes skata izdrukā www.geolattija.lv www.cenubanka.lv www.kadsatrs.lv www.lvm.geo.lv www.melioracija.lv
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas izdarītas atzīmes: - pierobeža - 0.0995 ha; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap navigācijas tehnisko līdzekli, kas paredzēts valsts aizsardzības vajadzībām.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	NAV ZIŅU.
1.14 Citi izdarītie pieņēmumi	- dabā uz vērtējamās zemes vienības atrodas būves pamati, kas ir reģistrēti VZD Kadastra informācijas sistēmā, bet nav ierakstīti Zemesgrāmatā. Pamati ir iesaistīti krūmos un kokos, tādēļ tos pilnā apjomā nebija iespējams apsekot un identificēt. Vērtējumā tiek pieņemts, ka dabā esošie pamati ir ļoti sliktā tehniskā stāvoklī un tie nepieder citām personām (būvei nav veikta būvju kadastrālā uzmērīšana, reģionālās pārvaldes rīcībā nav būves ar kadastra apzīmējumu 68170030208001 piederību apliecinošo dokumentu un tai nav izveidots patstāvīgs būvju īpašums; saskaņā ar Nekustamā īpašuma valsts kadastra likuma 24.pantu kadastra datu aktualizāciju būvei var ierosināt būves īpašnieks vai tiesiskais valdītājs, kā arī zemes īpašnieks attiecībā uz būvi ar nenoskaidrotu piederību, kas atrodas uz viņa zemes); - vērtējamais īpašums nav ieķīlāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

Novietojums



Informācijas avots: <https://balticmaps.eu/lv/>

Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



TERITORIJAS, KUR APBŪVE NAV GALVENAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

MEŽU TERITORIJA	212;230;179	M	
-----------------	-------------	---	--

Informācijas avots: www.geolatvija.lv

3.FOTOATTËLI

Robežas iela



Teritorija



4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Ludzas novadā, Zilupes pilsētas nomalē. Līdz Zilupes pilsētas centram ir aptuveni 1,37 km. Sabiedriskā transporta kustību nodrošina autobusu maršruti. Tuvākā maršruta autobusa pieturvietā atrodas uz Brīvības ielas aptuveni 1,78 km attālumā.

	Teicams	Labs	Vidējs	Vājš	Slikts
Iedzīvotāju nodarbinātība -	☐	☐	☒	☐	☐
Darba vietu pieejamība-	☐	☐	☒	☐	☐
Iepirkšanās vietu pieejamība-	☐	☐	☒	☐	☐
Skolu pieejamība-	☐	☐	☒	☐	☐
Sabiedriskā transporta pieejamība-	☐	☐	☒	☐	☐
Atpūtas vietu pieejamība-	☐	☐	☒	☐	☐
Labiekārtojuma atbilstība-	☐	☐	☒	☐	☐
Tuvāko īpašumu atbilstība apskatāma īpašuma tipam-	☐	☐	☒	☐	☐
Kaitīgo apstākļu iedarbība (maza=teicams)-	☐	☐	☒	☐	☐
Drošība-	☐	☐	☒	☐	☐
Īpašumu izskats-	☐	☐	☒	☐	☐
Tirgus pievilcība-	☐	☐	☒	☐	☐

Kopumā vērtēšanas Objekta novietojums Ludzas novadā, Zilupes pilsētā uzskatāms par apmierinošu.

4.2 Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 6817 003 0208 apraksts

Vērtēšanas Objekts ir zemes vienība ar kopējo platību 995 m². Uz zemes vienības atrodas būves pamatu drupas, kas ir reģistrēti VZD Kadastra informācijas sistēmā, bet nav ierakstīti zemesgrāmatā.

4.2.1 Zemes vienības pieejamība, uzlabojumi pie zemes vienības, autotransporta plūsmas gar zemes vienību

Piebraukšana zemes vienībai pa Robežas ielu. Piebraucamais ceļš Robežu ielā ir zemes ceļš ar zāles apaugumu. Autotransporta plūsma un gājēju kustība Robežas ielā nav intensīva. Kopumā piebraukšana zemes vienībai ar personīgo autotransportu ir samērā ērta.

Pie zemes vienības ielas malā atrodas:

Gājēju ietve-	ir	☐	nav	☒
Zālāja josla-	ir	☐	nav	☒
Lapu koku stādījumu rinda-	ir	☐	nav	☒
Ielas apgaismojums-	ir	☐	nav	☒

4.2.2 Zemes vienības konfigurācija un reljefs

Zemes vienībai plānā ir četrstūra forma ar līdzenu reljefu. Zemes vienības konfigurācija un reljefs ir piemērots dzīvojamās mājas un palīgēku celtniecībai.

4.2.3 Zemes vienības uzlabojumi

Zemes vienībai nav būtisku uzlabojumu.

4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	-	-
Siltumapgāde	-	-
Ūdensapgāde	-	-
Kanalizācija	-	-
Gāzes apgāde	-	-
Citas izbūves/tīkli	-	-

Uz zemes vienības atrodas būves pamatu drupas. Saskaņā ar VZD Kadastra informācijas sistēmas datiem zemes vienībai inženierkomunikācijas nav reģistrētas.



Informācijas avots: www.kadastrs.lv

5. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

5.1 Vērtējuma pamatojums

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķins tiek veikts saskaņā ar Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 noteikto tirgus vērtības definīciju:

“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 rīkojas kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.”

Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē tiek lietotas trīs galvenās vērtēšanas pieejas:

- izmaksu pieeja;
- ieņēmumu pieeja;
- salīdzināmo darījumu pieeja.

Katrā konkrētā gadījumā iespējams izmantot visas pieejas, to kombinācijas (divas no tām; viena metode vairākos variantos) vai, izņēmuma gadījumos, vienu no tām. Vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtība tiek iegūta ar svērtās vērtības palīdzību, t.i. izvērtējot, cik lielā mērā ar katru pieeju aprēķinātais rezultāts atbilst tirgus situācijai.

Šo pieeju apraksts, pielietojuma īpatnības un vērtēšanas teorētiskās bāzes izklāsts sniegts turpmākajā tekstā

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķināšanai tika izmantota salīdzināmo darījumu pieeja, jo vērtētāju rīcībā ir pietiekams informācijas daudzums par nekustamā īpašuma tirgū pārdotiem un piedāvājumā esošiem līdzīgiem nekustamiem īpašumiem.

Ieņēmumu pieeja netiek izmantota vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķinam, jo atbilstoši Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 p.4.2.3.3., lai nonāktu pie slēdziena par vērtību, vairākas pieejas un metodes ir izmantojamas tikai gadījumos, ja faktiskie vai novērojumu dati nav pietiekami.

Izmaksu pieejas zemes gabalu tirgus vērtības aprēķināšanai netiek pielietota.

Tīrpus vērtības aprēķini un sagatavotais atzinums balstās uz sekojošiem pamatpienēmumiem:

- pasūtītāja sniegtā dokumentācija un mutiskā informācija ir patiesa;
- pasūtītāja iesniegtajā zemes robežu plānā un zemesgrāmatā fiksētās platības un apraksti ir pareizi;
- vērtēšanas objekts var tikt pārdots un nepastāv nekādi apgrūtinājumi īpašuma tiesību maiņai;
- bez atzinumā aprakstītajiem, nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma vērtību;
- vērtēšanas objekts nav apķīlāts vai apgrūtināts ar jebkādiem citiem apgrūtinājumiem, izņemot vērtējuma atskaitē uzrādītos;
- vērtēšanas objekts tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam;

Tirgus vērtības aprēķinus ierobežojošie faktori:

- atzinuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim;

- vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti atzinumā, attiecas tikai uz konkrēto novērtējumu un nav lietojami ārpus konteksta;
- vērtēšanas objekta tehniskais stāvoklis tika apskatīts vizuāli uz vietas, tas netika pārbaudīts ar speciālām inženiertehniskām metodēm;
- nav paredzēta vērtētāja nepamatota atbildība par datu precizitāti attiecībā uz ziņām, plāniem, precizējumiem, izpētes materiāliem un citiem dokumentiem, kurus ir iesniedzis vērtējuma pasūtītājs;
- tirgus vērtība ir noteikta tikai uz ziņojumā minēto vērtējuma datumu, mēs neuzņemamies atbildību par ekonomiskajiem, juridiskajiem un fiziskajiem faktoriem, kas notikuši pēc vērtēšanas datuma;
- tirgus vērtība ir spēkā pie nosacījuma, ka īpašums nav apgrūtināts ar nomniekiem un citiem šāda veida apgrūtinājumiem, ja atzinumā nav atrunāts citādi;
- atzinuma teksts ir izmantojams tikai pilnā apjomā, bez rakstiskas autoru piekrišanas nevienam no ziņojuma daļām nedrīkst pavairot publiskai pieejamībai jebkāda veidā;
- atzinums ir veikts vadoties pēc Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 un vērtētāju profesionālās ētikas normām.

5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids

Saskaņā ar Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 īpašuma labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota.

Saskaņā ar spēkā esošo Zilupes pilsētas teritoriālo plānojumu, vērtējamais īpašums atrodas meža zemju teritorijā.

Ņemot vērā apkārtnējo apbūvi, ko veido individuālās dzīvojamās apbūves zemes, zemes vienības pašreizējo izmantošanu, kā arī tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids ir dzīvojamās mājas celtniecībai piemērota zemes vienība.

Tirgus vērtības aprēķins tiek veikts atbilstoši labākajam izmantošanas veidam.

5.3 Nekustamā īpašuma tirgus daļas, kurā ietilpst vērtēšanas objekts, raksturojums/analīze

Pēc Swedbank ekonomistu prognozēm, Latvijas IKP 2025. gadā auga par 2,1%, un šī gada sākumā vairākas no pērn redzētajām pozitīvajām tendencēm turpinājās. Inflācija manāmi saruka. Kreditēšanas tempi bija strauji, ekonomikas dalībnieku optimisms auga, kāpa mazumtirdzniecības apjomi, karšu maksājumu aktivitāte, kā arī pakalpojumu nozaru izlaide. Pakalpojumu eksportā bija vērojama teicama izaugsme, taču preču eksportā no atkopšanās joprojām nebija ne vēsts. Pērn strauji augusi apstrādes rūpniecība šī gada sākumā saruka. Sākoties karam Tuvajos Austrumos, inflācija martā un aprīlī strauji kāpa degvielas cenu lēciena dēļ. Ekonomikas sentimenta rādītājos redzamas izmaiņas. Ja uzņēmēju noskaņojums pēdējos mēnešos turējies labi, tad patērētāji aprīlī kļuvuši pesimistiskāki. Starp galvenajiem iemesliem noteikti ir kāpums inflācijas gaidās un bažas par ekonomikas attīstību.

Latvijas māsaimniecības ir vairāk pakļautas enerģijas cenu šokiem nekā māsaimniecības vidēji ES vai pārējā Baltijā. Lielāka daļa māsaimniecību izdevumu tiek tērēta apkurei un elektroenerģijai, kā arī dīzeļdegvielai (kas ir īpaši svarīgi, ņemot vērā, ka lielākais tūlītējais cenu kāpums ir bijis tieši dīzeļdegvielai). Pozitīvi ir tas, ka Latvijas ekonomika ir mazāk atkarīga no dabasgāzes nekā 2021. gadā, un tās galvenie piegādātāji ir ASV un Norvēģija, nevis Tuvo Austrumu valstis. Turklāt elektroenerģijas cena līdz šim saglabājusies zema, pateicoties gan pavasara paliem, gan arī iepriekšējām investīcijām atjaunīgajā enerģijā Baltijas reģionā.

Enerģijas cenu šoka tiešā ietekme uz inflāciju Latvijā varētu būt lielāka nekā citās reģiona valstīs. Tomēr kopējā patēriņa cenu līmeņa reakcija uz globālo enerģijas cenu kāpumu, visticamāk, nebūs tik spēcīga kā 2022. gadā. Tas gan tādēļ, ka pasaules izejvielu cenas nav augušas tik strauji kā 2022. gadā, gan arī pašreizējās ekonomiskās situācijas dēļ. Šoreiz ekonomikas atkopšanās ir vien nesen sākusies, un pieprasījums joprojām ir trausls. Līdz ar to krietni retāk redzēsim situācijas, kad uzņēmumi ceļ pārdošanas cenas vairāk, nekā to pamatotu izmaksu pieaugums – rīcība, kas nereti bija novērojama 2022. gadā. Uzņēmumu finanšu situācija un ierobežotā spēja celt pārdošanas cenas arī ierobežos algu kāpumu, ko darbinieki, sastopoties ar dzīves dārdzības pieaugumu, varētu lūgt. Līdz ar to otrās kārtas efektu risks uz inflāciju ir mazāks. Tomēr inflācija joprojām būs ievērojami augstāka, nekā Swedbank prognozēja janvārī, vidēji sasniedzot 4,2% šogad, un 3% 2027. gadā. Bruto algu pieaugums šogad būs vēl nedaudz lēnāks – vidēji 6,8% apmērā. Pateicoties augstākam neapliekamajam minimumam, algas “uz rokas” augs par aptuveni 0,5 procentpunktiem straujāk, pārsniedzot inflāciju. Darba tirgus saglabāsies noturīgs. Līdz ar to māsaimniecību patēriņš turpinās augt, lai gan lēnāk, nekā iepriekš tika gaidīts.

Investīcijas turpinās veicināt publiskā sektora projekti. Nav izslēgts, ka ar Tuvo Austrumu karu, enerģijas cenām un procentu likmēm saistītā neskaidrība atsevišķas mājsaimniecību un uzņēmumu investīciju ieceres varētu aizkavēt. Tomēr kopējais uzņēmēju noskaņojums pagaidām ir noturīgs un mājsaimniecību plāni par mājokļa iegādi ir optimistiski. Arī ECB noteikto procenta likmju kāpums tiek prognozēts salīdzinoši neliels un īslaicīgs, kam nevajadzētu būtiski bremsēt privāto investīciju plānus.

Swedbank prognozē, ka Latvijas ekonomika tuvākajos gados turpinās augt, lai gan lēnāk, nekā iepriekš gaidīts. IKP pieauguma prognoze 2026. gadam samazināta līdz 1,9%, ņemot vērā gan vājāku eksporta sniegumu jaunākajos datos, gan arī Irānas kara ietekmes dēļ.

Pēdējā gada laikā Zilupes pilsētā ir reģistrēts 2 darījumi ar zemes vienībām. Vērtētāji prognozē, ka tuvākajā gada laikā būtiski nemainīsies zemes vienību pārdevuma cenas.

5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori

Tirgus vērtību ietekmējošie faktori	Tirgus vērtību ietekmē		
	Pozitīvi	Nenozīmīgi	Negatīvi
1. Īpašuma novietojums Ludzas novadā		X	
2. Īpašuma novietojums Zilupes pilsētas daļā		X	
3. Piebraukšanas iespējas		X	
4. Zemes vienības lielums...		X	
5. Zemes vienības konfigurācija ...		X	
6. Zemes vienības reljefs ...		X	
7. Teritorijas labiekārtojums ...		X	
8. Inženierkomunikāciju nodrošinājums			X
9. Zemes vienības apgrūtinājumi (sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.) ...		X	
10. Atbilstības potenciāls		X	

5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins

Vērtēšanas Objekta tirgus vērtības aprēķins tiek veikts izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju, kuras pamatprincips ir vienkāršs: saprātīgs pircējs par nekustamo īpašumu nemaksās vairāk kā par kvalitātes un lietderības ziņā analoģu īpašumu. Pieejas praktiskā pielietošana ir saistīta ar informācijas par nekustamo īpašumu tirgū notikušiem darījumiem un piedāvājumā esošiem īpašumiem apkopošanu un analīzi. Vērtētāju uzdevums ir atlasīt no plašās informācijas pēc iespējas līdzīgākus nekustamos īpašumus, ar kuriem notikuši komerciāli darījumi salīdzinoši tuvā pagātnē vai arī kuri atrodas piedāvājumā vērtēšanas brīdī.

Lai izlīdzinātu atšķirības, izvēlēto salīdzināmo objektu cena ar koeficientu palīdzību tiek koriģēta ievērojot tirgus vērtību ietekmējošos faktoros – darījuma apstākļi, izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī, novietojums Ludzas novadā un Zilupes pilsētas daļā, piebraukšanas iespējas, zemes gabala lielumu, reljefu, labiekārtojumu un konfigurāciju, zemes kvalitāti un apgrūtinājumus (sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.).

Korekcijas koeficienti k parāda katra tirgus vērtību ietekmējošā faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtēšanas objektu un salīdzināmo objektu.

Pievienotā aprēķinu tabula sniedz pārskatu par koriģējošiem lielumiem un palīdz noteikt galīgo vērtību pēc šīs pieejas.

Saskaņā ar Zemesgrāmatas datiem Zilupes pilsētā darījumi ar vērtēšanas Objektam līdzīgu lietošanas mērķi pēdējā gada laikā notikuši reti, tāpēc aprēķinos tiek izmantoti darījumi zemes gabaliem citos novados ar līdzīgu cenu līmeni.

Salīdzināmo objektu īss apraksts

Objekts Nr.1. (Ludza PZ-40, ID-1972963). Nekustamā īpašuma Ludzas novadā, Zilupes pilsētā, Baznīcas ielā 35 sastāvs: dzīvojamās mājas būvniecībai piemērots apbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 1992 m². Uz zemes gabala atrodas zemesgrāmatā neregistrēti būves pamati sliktā tehniskā stāvoklī (nepieder citām personām). Piebraukšana pie zemes gabala pa asfaltētu ielu, taču nav izveidota nobrauktuve. Teritorija ir aizaugusi ar krūmiem un kokiem. Īpašums pārdots 2024.gada oktobrī, pārdošanas cena bija 1450 EUR jeb 0,73 EUR/m².



Objekts Nr.2. (Ludza Z-41, ID-2299959). Nekustamā īpašuma Ludzas novadā, Kārsavas pilsētā, Miera ielā 7 (pilsētas centrā) sastāvs: dzīvojamās mājas būvniecībai piemērots apbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 1951 m². Uz zemes gabala atrodas zemesgrāmatā neregistrēti būves pamati sliktā tehniskā stāvoklī (nepieder citām personām). Piebraukšana pie zemes gabala pa asfaltētu ielu, ir izveidota nobrauktuve. Teritorija ir aizaugusi ar krūmiem un kokiem. Īpašums pārdots 2026.gada februārī, pārdošanas cena bija 1799 EUR jeb 0,92 EUR/m².



Objekts Nr.3. (Ludza PZ-42, ID-1992938). Nekustamā īpašuma Ludzas novadā, Zilupes pilsētā, Meža ielā 14 (pilsētas centrālajā daļā) sastāvs: dzīvojamās mājas būvniecībai piemērots apbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 2679 m². Uz zemes gabala atrodas zemesgrāmatā neregistrēti būves pamati sliktā tehniskā stāvoklī (nepieder citām personām). Piebraukšana pie zemes gabala pa asfaltētu ielu, taču nav izveidota nobrauktuve. Teritorija nav aizaugusi, ir iekopts ābeļdārzs. Īpašums pārdots 2024.gada novembrī, pārdošanas cena bija 3000 EUR jeb 1,12 EUR /m².



Vērtējamā nekustamā īpašuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojuma un tirgus vērtības aprēķina tabula

	Salīdzināmie objekti					
	Objekts Nr.1		Objekts Nr.2		Objekts Nr.3	
	Salīdzināmais Objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu ...					
Salīdzināmā objekta pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	1450		1799		3000	
Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošie faktori	Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojums un koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības					
A. ... darījuma apstākļi ir ...	Pārdevums	1.00	Pārdevums	1.00	Pārdevums	1.00
B. ... pārdošanas / piedāvājuma laiks ir ...	2024.gada oktobris	1.10	2026.gada februāris	1.00	2024.gada novembris	1.10
Salīdzināmā objekta koriģētā pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	1595		1799		3300	
Salīdzināmā objekta kopējā platība, m²	1992		1951		2679	
Salīdzināmā objekta kopējās platības 1 m² nosacītā pārdošanas cena, EUR/m²	0.80		0.92		1.23	
1. Zemes gabala novietojums novada daļā ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
2. Zemes gabala novietojums pilsētas rajona daļā ...	Līdzīgs	1.00	Labāks	0.90	Labāks	0.90
3. Piebraukšanas iespējas ...	Labākas	0.98	Labākas	0.95	Labākas	0.98
4. Zemes gabala lielums ...	Lielāks	1.03	Lielāks	1.03	Lielāks	1.05
5. Zemes gabala konfigurācija ...	Līdzīga	1.00	Līdzīga	1.00	Līdzīga	1.00
6. Zemes gabala reljefs ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
7. Teritorijas labiekārtojums ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Labāks	0.80
8. Komunikāciju nodrošinājums ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
9. Zemes gabala apgrūtinājumi (sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.) ...	Līdzīgi	1.00	Līdzīgi	1.00	Līdzīgi	1.00
10. Īpašuma attīstības potenciāls ...	Labāka	0.97	Labāka	0.97	Labāka	0.95
Kopējais korekcijas koeficients, %	-2.00		-15.00		-32.00	
Zemes gabala nosacītā pārdošanas cena, EUR/m²	0.78		0.78		0.84	
Zemes gabalu kopējās platības 1 m² vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena noapaļoti, EUR			0.80			
Vērtējamā zemes gabala kopējā platība, m²			995			
Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība noapaļoti, EUR			800			

5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas

Vērtējamā nekustamā īpašuma atsavināšana var notikt LR likumdošanā noteiktā kārtībā. Šķēršļi atsavināšanai vērtētājiem nav zināmi, pieņemot ka:

- ar vērtējamo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- vērtējamais nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar citiem (iepriekš neminētiem) nomas vai patapinājuma līgumiem;
- vērtēšanas objekts nav ieguldīts kādas uzņēmēj sabiedrības pamatkapitālā, kā arī LR tieslietu ministrijas Uzņēmumu reģistrā nav reģistrētas komercķīlas uz šīs uzņēmēj sabiedrības kapitāldaļām;
- vērtēšanas objektā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- vērtējamais nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem.

5.7 Neatkarības apliecinājums

SIA "INTERBALTIJA" vērtēšanas nodaļas vadītājs Arnis Zeilis un pieaicinātie speciālisti nav ieinteresēti palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību. Šajā atzinumā ir parādīts labākais viedoklis, ko varējām pieņemt, izmantojot mums pieejamo informāciju.

Mēs apliecinām, ka, pamatojoties uz mūsu zināšanām un pārliecību:

- faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza;
- atskaitē redzamā analīze un secinājumi ir ierobežoti ar pieņēmumiem un ierobežojumiem;
- secinājumi pamatojas uz mūsu personisko pieredzi un objektīvu analīzi;
- mums nav pašreizējas vai perspektīvas intereses vērtējamā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas šeit iesaistītas;
- mūsu darba apmaksa nav atkarīga no turpmāk noteiktās objekta vērtības;
- mēs personīgi veicām īpašuma apskati dabā;
- atskaite izstrādāta atbilstoši Latvijas standartam „Īpašuma vērtēšana” LVS-401:2013.

5.8 Kopsavilkums

SIA "INTERBALTIJA" atzinums, ka nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 6817 003 0446, kas atrodas **Ludzas novadā, Zilupes pilsētā, Robežas ielā 14** un reģistrēts Zilupes pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr.100000614848, visvairāk iespējamā tirgus vērtība Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem 2026.gada 24.augustā* ir

800 (astoņi simti) eiro

ar pārdošanas laiku un vērtējuma derīguma termiņu **12(divpadsmit) mēneši**.

* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

Noteiktā tirgus vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja zemes gabala lietošana nav ierobežota ar atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā, vai vērtējamā īpašuma sastāva izmaiņu gadījumā, kā arī izmantošanas mērķa maiņas gadījumā, izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām tirgus vērtību izmaiņām, kas var notikt ārēju apstākļu ietekmes rezultātā.

Vērtēšanas nodaļas vadītājs

A.Zeilis

Latvijas vērtētāju asociācijas
sertifikāts Nr.23 nekustamā
īpašuma vērtēšanā

Vērtētāja asistents

S.Anča

6. PIELIKUMI

Nodalījuma noraksts

Latgales rajona tiesa

Zilupes pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000614848

Kadastra numurs: 68170030446

Robežas iela 14, Zilupe, Ludzas nov.

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 68170030208). Žurn. Nr. 300005374771, lēmums 15.06.2021., tiesnese Vija Pužule		995 m ²
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Latvijas valsts Finanšu ministrijas, reģistrācijas numurs 90000014724, personā. 1.2. Pamats: 2021.gada 1.jūnija Finanšu ministrijas uzziņa par valstij piekrītošo zemes gabalu Nr.38-2/9-3/3056. Žurn. Nr. 300005374771, lēmums 15.06.2021., tiesnese Vija Pužule	1	
III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu		Platība, lielums
1.1. Atzīme - uz zemes vienības atrodas zemes īpašniekam nepiederoša būve. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300008262704) 1.2. Pamats: 2021.gada 1.jūnija Finanšu ministrijas uzziņa par valstij piekrītošo zemes gabalu Nr.38-2/9-3/3056. Žurn. Nr. 300005374771, lēmums 15.06.2021., tiesnese Vija Pužule Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300008262704)		
III daļas 2.iedaļa Pārgrozījumi pirmās iedaļas ierakstos, šo ierakstu un to pārgrozījumu dzēsumi		Platība, lielums
1.1. Dzēsta 1.iedaļas atzīme Nr.1.1 un ieraksts Nr.1.2 (žurnāla Nr.300005374771, 09.06.2021).Pamats: 2025.gada 13.februāra nostiprinājuma lūgums Nr.2/9-3/1132, 2024.gada 25.jūlija izziņa par nekustamo īpašumu Nr.2/6-1/5591. Žurn. Nr. 300008262704, lēmums 14.02.2025., tiesnese Ligita Multiņa		

Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.

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

Informācijas prasītājs: Zane Spole. Pieprasījums izdarīts 13.08.2026 12:25:01.

Maksa par informāciju fiksēta Jūsu rēķinā.

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

LATVIJAS REPUBLIKA

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 6817 003 0208

Adrese: Robežas iela 14, Zilupe, Zilupes novads

Plāns izgatavots pamatojoties uz Ministru kabineta 2010.gada 31.maija rīkojumu Nr.297 "Par zemes vienību piederību vai piekritību valstij un nostiprināšanu zemesgrāmatā uz valsts vārda attiecīgās ministrijas vai valsts akciju sabiedrības "Privatizācijas aģentūra" personā" (11.pielikums, 2629. punkts) un Ministru kabineta 2013.gada 16.aprīļa rīkojumu Nr.158 "Grozījumi Ministru kabineta 2010.gada 31.maija rīkojumā Nr.297 "Par zemes vienību piederību vai piekritību valstij un nostiprināšanu zemesgrāmatā uz valsts vārda attiecīgās ministrijas vai valsts akciju sabiedrības "Privatizācijas aģentūra" personā".

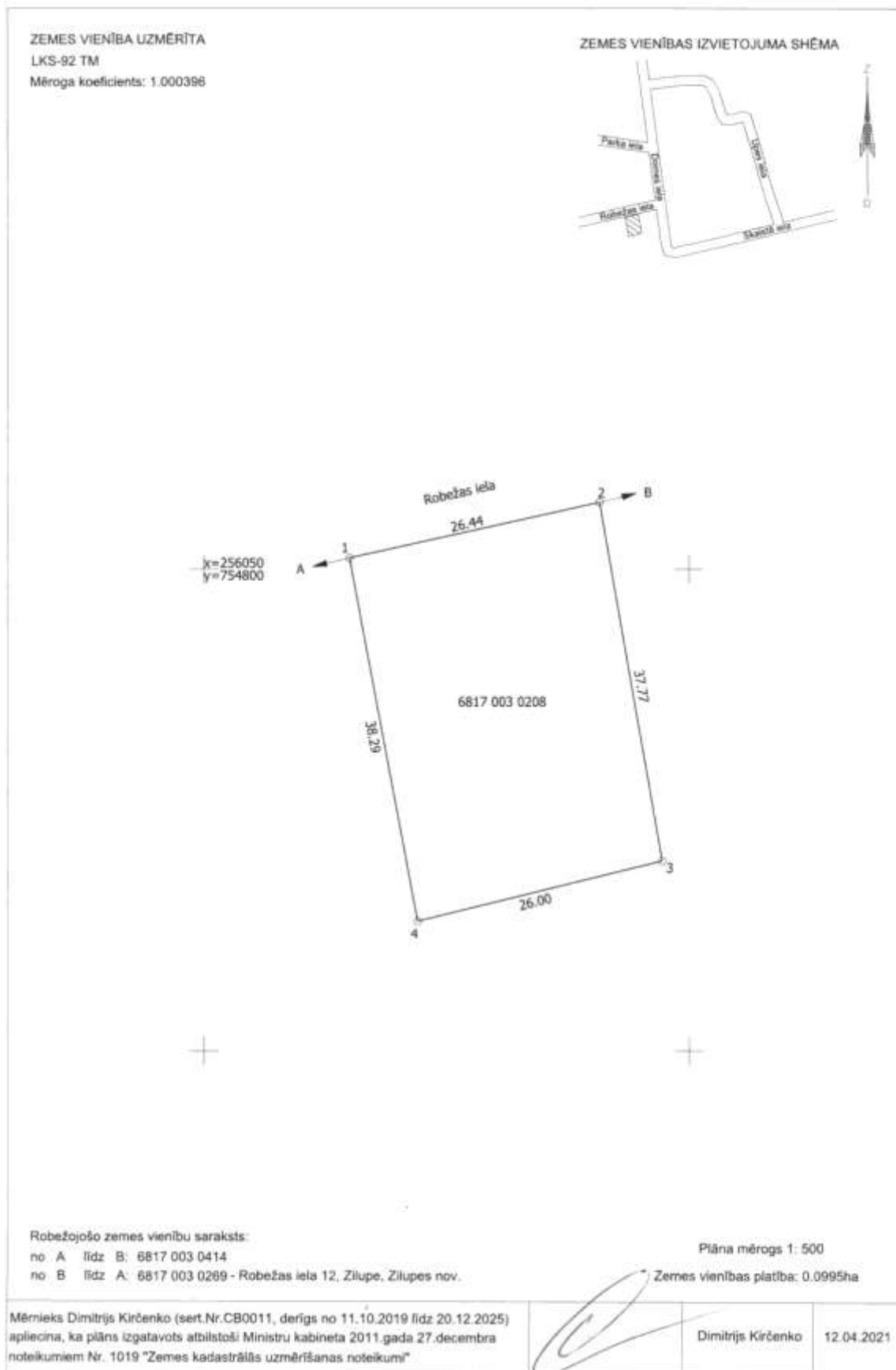
Robežas uzmērītas: 2021.gada 09.aprīlī

Plāna mērogs 1: 500

Zemes vienības platība: 0.0995ha



SIA "GEO Latgale" valdes loceklis	Vladislavs Simonovs	12.04.2021
Ierosinātais ir informēts par kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.	VAS „Valsts nekustamie īpašumi” Nekustamā īpašuma formēšanas un reģistrācijas daļas vecākā nekustamā īpašuma lietu speciāliste Skaidrīte Kaļķe	12.04.2021



LATVIJAS REPUBLIKA

SITUĀCIJAS PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 6817 003 0208

Adrese: Robežas iela 14, Zilupe, Zilupes novads

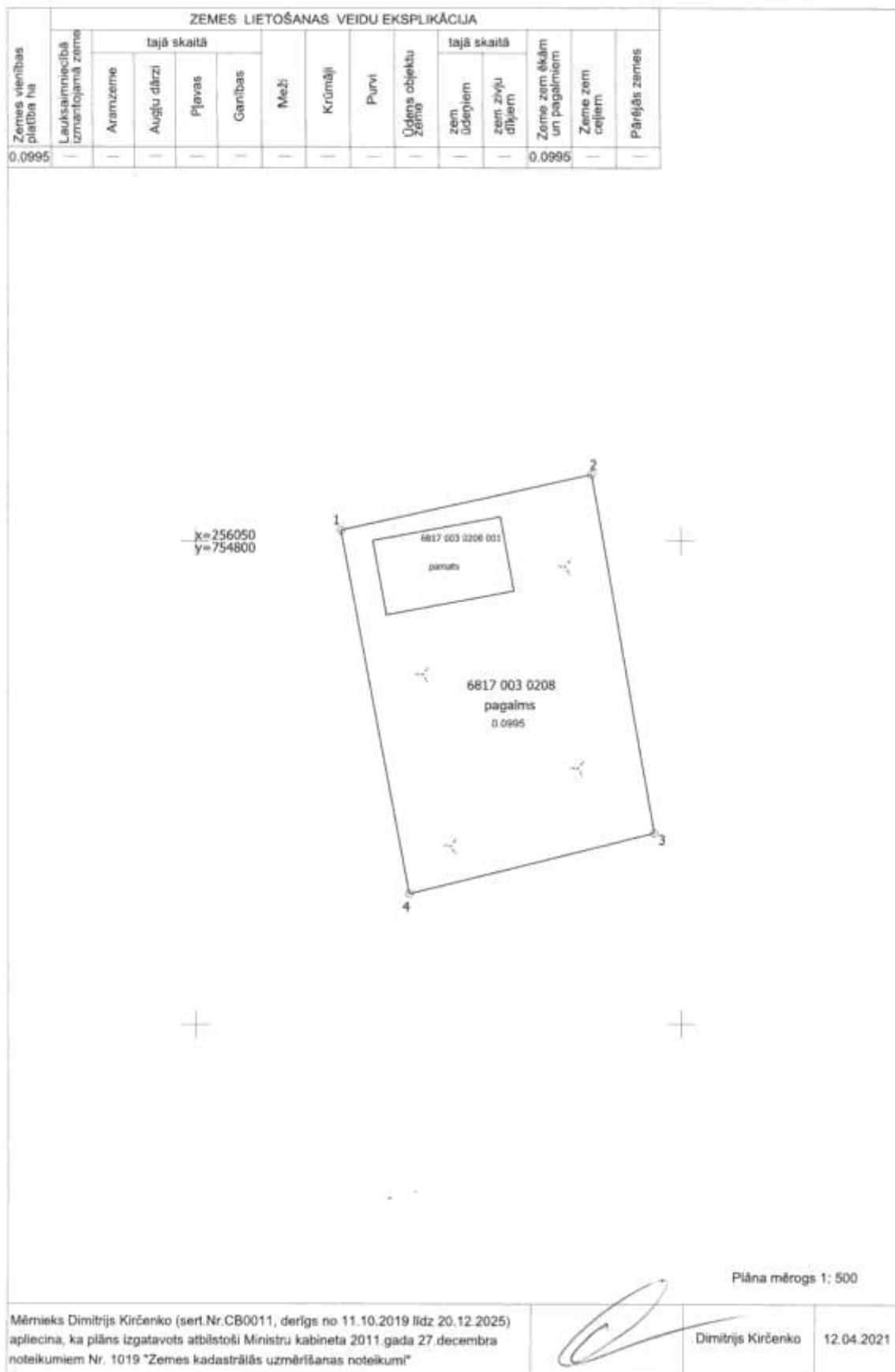
Situācijas elementi uzņemti: 2021.gada 09.aprīlī

Plāna mērogs 1: 500

Zemes vienības platība: 0.0995ha



SIA "GEO Latgale" valdes loceklis	Vladislavs Simonovs	12.04.2021
Ierosinātais ir informēts par kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.	VAS „Valsts nekustamie īpašumi” Nekustamā īpašuma formēšanas un reģistrācijas daļas vecākā nekustamā īpašuma lietu speciāliste Skaidrīte Kajķe	12.04.2021



LATVIJAS REPUBLIKA

APGRŪTINĀJUMU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 6817 003 0208

Adrese: Robežas iela 14, Zilupe, Zilupes novads

Apgrūtinājumu saraksts:

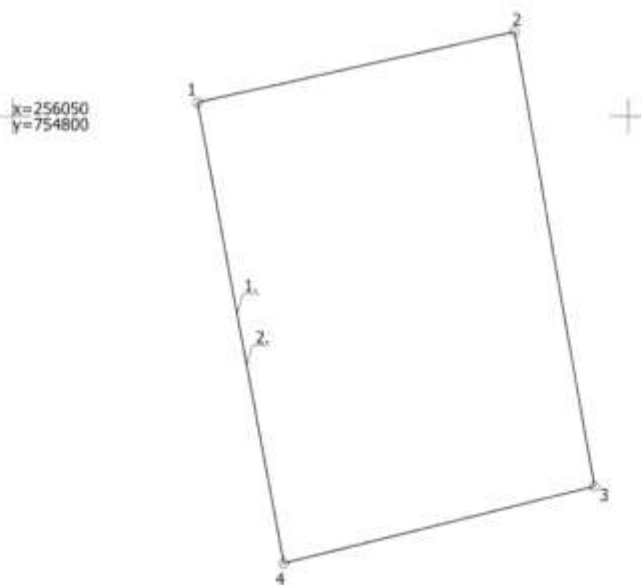
1.	7311090900 - vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ģešanas vietu - 0.0995ha
2.	7316120300 - pierobeža - 0.0995ha

Apgrūtinājumu plāns izgatavots: 2021.gada 12.aprīlī

Plāna mērogs 1: 500

Zemes vienības platība: 0.0995ha

Saskaņoja: Zilupes novada pašvaldības domes zemes lietu speciāliste	paraksts	Marija Meikšāne	12.04.2021
SIA "GEO Latgale" valdes loceklis		Vladislavs Simonovs	12.04.2021
Ierosinātais ir informēts par kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.		VAS „Valsts nekustamie īpašumi” Nekustamā īpašuma formēšanas un reģistrācijas daļas vecākā nekustamā īpašuma lietu speciāliste Skaidrīte Kalke	12.04.2021



Plāna mērogs 1: 500

Mērnieks Dimītrijs Kirčenko (sert.Nr.CB0011, derīgs no 11.10.2019 līdz 20.12.2025) apliecina, ka plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr. 1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"

Dimitrijs Kirčenko

12.04.2021

Robežas noteikšanas akts

2021.gada 09.aprīlī

Robežas iela 14, Zilupe, Zilupes novads

(aktu satikšanās vieta)

6817 003 0208

(zemes vienības kadastra apzīmējums)

Mērnīeks Dimitrijs Kirčenko (sertifikāta Nr.CB0011, derīgs no 2019.gada 11.oktobra līdz 2025. gada 20.decembrim) apvidū noteica robežu zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 6817 003 0208 pamatojoties uz:

Ministru kabineta 2010.gada 31.maija rīkojumu Nr.297 "Par zemes vienību piederību vai piekritību valstij un nostiprināšanu zemesgrāmatā uz valsts vārda attiecīgās ministrijas vai valsts akciju sabiedrības "Privatizācijas aģentūra" personā" (11.pielikums, 2629. punkts) un Ministru kabineta 2013.gada 16.aprīļa rīkojumu Nr.158 "Grozījumi Ministru kabineta 2010.gada 31.maija un rīkojumā Nr.297 "Par zemes vienību piederību vai piekritību valstij un nostiprināšanu zemesgrāmatā uz valsts vārda attiecīgās ministrijas vai valsts akciju sabiedrības "Privatizācijas aģentūra" personā".

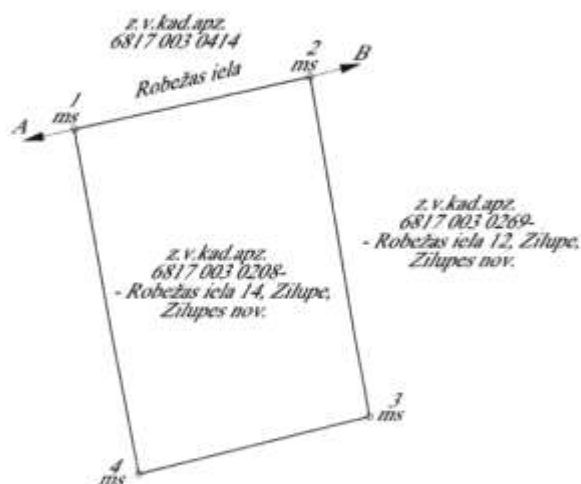
Mērnīeks uz robežu noteikšanu uzaicināja šādas personas:

Zemes vienības kadastra apzīmējums	Īpašnieks	Uzaicinājuma veids (datums)
6817 003 0208	Finanšu ministrija	Vēstule (11.03.2021.)
6817 003 0269	Zilupes novada pašvaldība	Vēstule (11.03.2021.)
6817 003 0414		

Robežu shēma

Robežpunktu nostiprinājumi un to apzīmējumi:

ms - metāla stienis



Robežu apraksts:
no 1 līdz 4 pa sauszemes līnijām no robežzīmes uz robežzīmi

Iebildumi par robežas atrašanās vietu apvidū: iebildumu nav.

Ar parakstu apliecinu, ka:

- 1) robeža noteikta bezstrīdus kārtībā, atrašanās vieta apvidū ir zināma un iebildumu nav;
- 2) līdz 2021.gada 30.maijam apņemos robežzīmēm Nr. — izveidot kupicas;
- 3) izcirtīšu robežstīgas šādos robežposmos — . Uzturēšu tīras līdz metru
platas robežstīgas uz sava īpašuma pusi no robežas, lai būtu nodrošināta redzamība;
- 4) apņemos nodrošināt sava īpašuma ierīkoto robežzīmju saglabāšanu un nepieļaut to pārvietošanu
vai iznīcināšanu.

Īpašnieka vai pilnvarotās personas vārds, uzvārds	Zemes vienības kadastra apzīmējums	Paraksts
<i>Finanšu ministrijas pilnv. persona S.Kafke</i>	6817 003 0208	
<i>Zilupes novada pašvaldības pilnv. persona M.Meikšāne</i>	6817 003 0269 6817 003 0414	

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

Mērnicks  / Dimitrijs Kirčenko /

Apliecinu, ka robežzīmēm Nr. — ir izveidotas kupicas atbilstoši Ministru
kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr.1019 " Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi ".
Robežposmos — ir ierīkota vizūrstīga.

09.04.2021.

Mērnicks



/ Dimitrijs Kirčenko /

Būvju vizuālās pārbaudes akts Nr. BVA-2026-01396

Vizuālās pārbaudes nodrošinātājs:

VAS "Valsts nekustamie īpašumi"
Reģistrācijas numurs: 40003294758
Adrese: Talejas iela 1, Rīga, LV-1026
Tālrunis: 80002000

VAS "Valsts nekustamie īpašumi" vārdā būves vizuālo pārbaudi veica: - (turpmāk tekstā-Pārbaudes veicējs)

Adrese: Robežas iela 14, Zilupe, Ludzas novads, Latvija, LV5751

Kvalitātes novērtējums uzsākts: 31.07.2026. 15:10

Kvalitātes novērtējums pabeigts: 31.07.2026. 15:15

Akts stājas spēkā pēc tā iesniegšanas VNĻ sistēmā un Pārbaudes veicēja akta parakstīšanas

BŪVE: Robežas iela 14, Zilupe, Ludzas novads, Latvija, Būves pamati (68170030208001)

NĪ sastāvdaļas tips: Būve

Galvenais lietošanas veids: Viena dzīvokļa mājas (1110)

Kopējā platība	Virszemes stāvu skaits	Pazemes stāvu skaits	Aktuālā kadastrālās uzmērīšanas lieta	Nolietojums (%)	Nolietojums (TA %)	Nolietojuma pazīme
103.8	1.0	0.0	31.12.2024.			Nezināms

Būves kopskats	
1. Būves/ēkas kopskata foto fiksācija.	Pamati nav pat redzami. 
Būves novērtēšana	
2. Vizuāli novērtēt būves tehnisko nolietojumu (ja nav TAA)	sabrucis (81% -100%) Komentārs: Būves nav, palika tikai pamati
Nelikumīga būvniecība	
3. Konstatētas nelikumīgas telpu plānojuma un/vai telpu lietošanas veida izmaiņas	Nē
Būvei piesaistītais zemesgabals	
4. Būvei piesaistītais zemesgabals	Ir
5. Vizuāli novērtēt seguma (ietves, brauktuves, laukumu un ceļu) stāvokli	neapmierinošs (41% - 60%) Komentārs: Lauku taciņa
6. Vizuāli novērtēt apstādījumu stāvokli (koki, krūmi, citi augi un zāliens)	neapmierinošs (41% - 60%)
7. Vizuāli novērtēt virszemes lietus ūdens noteku stāvokli (nav sasēdušās, aizsērējušas, mehāniski bojātas)	Nav
8. Vizuāli novērtēt vides elementu stāvokli (tiltu, laipu, lapeņu, soliņu, atpūtas/bērnu laukumu, terases u.c.)	Nav
9. Vizuāli novērtēt sētu, žogu, vārtu, stabu, atbalsta sienu un karogu mastu stāvokli (bojāti elementi, krāsojums, deformācijas u.c.)	Nav
10. Vizuāli novērtēt atkritumu konteineru un to laukumu stāvokli (tīrība, mehāniski bojājumi u.c.)	Nav

11. Vizuāli novērtēt norāžu, luksaforu, barjeru, ceļazīmju un ceļa marķējumu stāvokli	Nav
12. Āra apgaismojums	Nav
13. Konstatēt, vai teritorija ir attīrīta no degstspējīgiem priekšmetiem, teritorija apkārt ēkām 10m platā joslā attīrīta no sausas zāles	Nav Komentārs: Teritorija ir apaugusi ar sauso zāli, krūmiem un kokiem
14. Konstatēt, vai teritorija ir tīra no bīstamiem atkritumiem vai būvniecības atkritumiem (riepas, dzelzsbetons, luminiscentās spuldzes utt.)	Nav
Siltumapgāde	
15. Siltumapgāde	Nav
Ventilācija, dzesēšana	
16. Ventilācija, dzesēšana	Nav
Ūdensapgāde, kanalizācija	
17. Ūdensapgāde, kanalizācija	Nav
Elektroapgāde	
18. Elektroapgāde	Nav
19. Nepārtrauktas elektroapgādes sistēma (UPS), dīzelģenerators	Nav
Vājstrāvas	
20. Vājstrāvas	Nav
Ugunsdrošībai nozīmīgas sistēmas	
21. Ugunsdrošībai nozīmīgas sistēmas	Nav
Specifiskas, bīstamas iekārtas	
22. Specifiskas, bīstamas iekārtas (lifti, eskalatori, pacelāji, rampas, kravas celtņi, paceļamie vārti)	Nav

Pārbaudes veicējs

-

E-pasts: -

Paraksts:

31.07.2026



Pielikums Nr. 1.

Būves vizuālās pārbaudes aktam pievienotie attēli



Attēls pievienots jautājumam Nr. 1



Attēls pievienots jautājumam Nr. 1



**LATVIJAS REPUBLIKA
LUDZAS NOVADA PAŠVALDĪBA**

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

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

Ludzā

09.01.2025. Nr.3.1.1.9/2025/41-N
uz 07.01.2025. ar Nr.2/9-3/129

VALSTS NEKUSTAMIE
ĪPAŠUMI VAS
Talejas ielā 1, Rīgā, LV-1926
e-pasts: vni@vni.lv

Par informācijas sniegšanu

Izskatot uz Jūsu 07.01.2025.elektroniski parakstītu iesniegumu, kas Ludzas novada pašvaldībā reģistrēts 07.01.2025. ar Nr.3.1.1.9/2025/79-S, par zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 68170030208 Robežas ielā 14, Zilupe, Ludzas nov. par atļauto izmantošanu pēc pašvaldības teritorijas plānojuma, vai attiecas likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 21.panta otrajā daļā noteiktie ierobežojumi darījumiem ar zemes īpašumiem, vai minētā zemes vienība atrodas vai neatrodas degradētā teritorijā, vai nekustamam īpašumam ir nodrošināta piekļūšana no koplietošanas ielas un par būves ar kadastra apzīmējumu 68170030208001 nepieciešamību pašvaldībai pašvaldības autonomo funkciju nodrošināšanai, Ludzas novada pašvaldība informē, ka:

1) zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 68170030208 Robežas ielā 14, Zilupe, Ludzas nov. saskaņā ar Zilupes novada teritorijas plānojumu 2013.-2025.gadam, kurš apstiprināts ar Zilupes novada domes 2013.gada 25.aprīļa sēdes lēmumu (protokols Nr.4.3.&) „Zilupes novada teritorijas plānojuma 2013.-2025.gadam. Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi un Grafiskā daļa”, ir savrupmāju apbūves teritorija (DzS);

2) uz zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 68170030208 Robežas ielā 14, Zilupe, Ludzas nov. neattiecas likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 21.panta otrajā daļā noteiktie ierobežojumi;

3) zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 68170030208 Robežas ielā 14, Zilupe, Ludzas nov. neatrodas degradētā teritorijā;

4) nekustamam īpašumam ar kadastra numuru 68170030446 Robežas ielā 14, Zilupe, Ludzas nov. ir nodrošināta piekļūšana no koplietošanas ielas;

5) būve ar kadastra apzīmējumu 68170030208001, kura funkcionāli saistīta ar zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 68170030208 (īpašuma kadastra numurs 68170030446) Robežas ielā 14, Zilupe, Ludzas nov., nav nepieciešama pašvaldībai - pašvaldības autonomo funkciju nodrošināšanai.

Ludzas novada pašvaldības izpilddirektors

S.Jakovļevs

Kušners, 26475315

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



Valsts zemes dienests

LATGALES REĢIONĀLĀ PĀRVALDE

Atbrīvošanas aleja 88, Rēzekne, LV – 4601, tālr. 64622236, e-pasts latgale@vzd.gov.lv, www.vzd.gov.lv

30.05.2024 Nr. 9-02/ 1355080-2/1
Uz 10.05.2024.

VAS “Valsts nekustamie īpašumi”

e-pasts: vni@vni.lv

Par informācijas sniegšanu

Valsts zemes dienesta Latgales reģionālā pārvalde (turpmāk - reģionālā pārvalde) saņēma VAS “Valsts nekustamie īpašumi” 2024.gada 10.maija iesniegumu “Par informācijas sniegšanu” (turpmāk – Iesniegums), 2024.gada 13.maijā iereģistrēts Pasūtījumu apstrādes informācijas sistēmā ar Nr.1355080, par secīgi veicamajiem pakalpojumiem: „Informācijas sagatavošana un izsniegšana par vienu pieprasījuma objektu, viens dokuments”, ar lūgumu sniegt informāciju, par būvi ar kadastra apzīmējumiem 68170030208001.

Reģionālā pārvalde, izskatot Pieprasījumā lūgto un izvērtējot Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā (turpmāk – Kadastra informācijas sistēma) reģistrētos datus, informē, ka Finanšu ministrijas īpašumā esoša nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 68170030446 Robežu iela 14, Zilupe, Ludza novads, nodalījuma (folijas) Nr. 100000614848 sastāvā ietilpst zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 68170030208 – 0,0995 ha platībā, kurai 2021.gada 9.aprīlī ir veikta kadastrālā uzmērīšana.

Atbilstoši Ministru kabineta 2012.gada 10.aprīļa noteikumu Nr.263 “Kadastra objekta reģistrācijas un kadastra datu aktualizācijas noteikumi” 36.punktam, būves pirmsreģistrāciju Kadastra informācijas sistēmā veic, pamatojoties uz kadastrālā uzmērītāja iesniegto informāciju, ja viņš zemes vai būves kadastrālajā uzmērīšanā konstatējis Kadastra informācijas sistēmā neregistrētu būvi.

Darām zināmu, ka būve ar kadastra apzīmējumu 68170030208001 dabā tika konstatētas pie zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 68170030208 robežu kadastrālās uzmērīšanas un Kadastra informācijas sistēmas teksta un telpiskajos datos reģistrētas pamatojoties uz robežu kadastrālās uzmērīšanas lietas materiāliem. Būvei nav veikta būvju kadastrālā uzmērīšana, reģionālās pārvaldes rīcībā nav būves ar kadastra apzīmējumu 68170030208001 piederību apliecinājošu dokumentu un tai nav izveidots patstāvīgs būvju īpašums.

Saskaņā ar Nekustamā īpašuma valsts kadastra likuma (turpmāk – Kadastra likums) 24.pantu kadastra datu aktualizāciju būvi var ierosināt būves īpašnieks vai tiesiskais valdītājs, kā arī zemes īpašnieks attiecībā uz būvi ar nenoskaidrotu piederību, kas atrodas uz viņa zemes.

Kadastra daļas vadītāja vietniece

I.Proveja

Kalnina 26136928
Ruta.Kalnina@vzd.gov.lv



Valsts zemes dienests

Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
68170030446	-	0.0995 ha	100000614848	-	Zilupe, Ludzas novads

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	7080	01.01.2025	-
Universālā kadastrālā vērtība	12364	01.01.2025	-
Prognozētā kadastrālā vērtība	7080	01.06.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu. Šī vērtība ir prognozētā fiskālā kadastrālā vērtība 2027.gadam
Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā	7080	01.01.2025	. Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa
Universālais īpašuma novērtējums Kadastrā	12364	01.01.2025	. Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa
Prognozētais īpašuma novērtējums Kadastrā	7080	01.06.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu. Šī vērtība ir prognozētā fiskālā kadastrālā vērtība 2027.gadam

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
68170030208	1/1	Robežas iela 14, Zilupe, Ludzas nov., LV-5751
Nekustamā īpašuma objekta platība:		0.0995
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	706	01.01.2025	-
Universālā kadastrālā vērtība	716	01.01.2025	-
Prognozētā kadastrālā vērtība	706	01.06.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu. Šī vērtība ir prognozētā fiskālā kadastrālā vērtība 2027.gadam

Būves, kas atrodas uz zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese	Nosaukums
---------------------	---	--------	-----------

68170030208001	1/1	Robežas iela 14, Zilupe, Ludzas nov., LV-5751	Būves pamati
----------------	-----	---	--------------

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.0995
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:	0.0995
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0000

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Individuālo dzīvojamo māju apbūve	0601	0.0995	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	7316120300	pierobeža	0.0995	ha
-	01.02.2025	7312070301	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap navigācijas tehnisko līdzekli, kas paredzēts valsts aizsardzības vajadzībām	0.0995	ha

Mērniecība

Mērniecības metode	Mērnieks	Uzmērīšanas datums
uzmērīts LKS-92TM	Dimitrijs Kirčenko	09.04.2021

Būves

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese	Nosaukums
68170030208001	1/1	Robežas iela 14, Zilupe, Ludzas nov., LV-5751	Būves pamati

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	112.0
Galvenais lietošanas veids:	1110 - Viena dzīvokļa mājas
Būves tips:	11100102 - Individuālās dzīvojamās mājas un vasarnīcas ar koka ārsienām un dārza mājas ar kopējo platību, lielāku par 40 m2
Uzbūvēšanas gads:	-
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	31.07.2024

Reģistrētie dati nav izmantojami ierakstīšanai zemesgrāmatā	
---	--

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	6374	01.01.2025	-
Universālā kadastrālā vērtība	11648	01.01.2025	-
Prognozētā kadastrālā vērtība	6374	01.06.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu. Šī vērtība ir prognozētā fiskālā kadastrālā vērtība 2027.gadam

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	112
Lietderīgā platība (kv.m.):	112
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	112
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	112
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

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	1
Virszemes stāvu skaits:	1
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums:	V1 - Jauna ēka ļoti labā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	09.12.2024

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
68170030208001001	-
Reģistrētie dati nav izmantojami ierakstīšanai zemesgrāmatā	
Nosaukums:	Viena dzīvokļa mājas dzīvojamo telpu grupa
Lietošanas veids:	1110 - Viena dzīvokļa mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	1
Ēkas apsekošanas datums:	31.07.2024
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

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	Ārtelpa	Dzīvokļa ārtelpa	1	-	-	-	112.0	-
---	---------	---------------------	---	---	---	---	-------	---

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	112.0 apbūves laukuma kv.m.	-	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējstāde
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	29.11.2024	3.1.1.9/2024/2084- N	Ludzas novada pašvaldība
Ēkas datu deklarācija	31.07.2024	-	Ludzas novada pašvaldība
Izziņa par kadastra objekta piederību	25.07.2024	2/6-1/5591	Valsts nekustamie īpašumi VAS

Īpašnieki

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
90000014724	Finanšu ministrija	1/1	valsts	68170030446	Smišu iela 1, Rīga, LV-1050
Citi vārdi:		-			
Īpašumtiesību statuss:		Īpašnieks			
		Tiesiskais valdītājs būvēm		68170030208001	

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Zilupes pilsētas zemesgrāmata	15.06.2021	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējstāde
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	29.11.2024	3.1.1.9/2024/2084- N	Ludzas novada pašvaldība
Ēkas datu deklarācija	31.07.2024	-	Ludzas novada pašvaldība
Izziņa par kadastra objekta piederību	25.07.2024	2/6-1/5591	Valsts nekustamie īpašumi VAS
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	14.04.2021	-	Finanšu ministrija; p.p. Simonovs Vladislavs
Apgrūtinājumu plāns	12.04.2021	-	Sertificēts mērnieks Kirčenko Dimitrijs
Situācijas plāns	12.04.2021	-	Sertificēts mērnieks Kirčenko Dimitrijs
Zemes robežu plāns	12.04.2021	-	Sertificēts mērnieks Kirčenko Dimitrijs
Robežas noteikšanas akts	09.04.2021	-	Sertificēts mērnieks Kirčenko Dimitrijs
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	11.02.2013	3-7/74	Zilupes novada pašvaldība
Akts par zemes vienības iekļaušanu rezerves zemes fondā	29.04.2011	14-06-L1/1258	VZD Latgales reģionālā nodaļa
Ministru kabineta rīkojums	31.05.2010	297	Ministru kabinets

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



Kartes skata izdrukā



Saturs

Pilsētas

- Valstspilsēta
- Novada pilsēta
- Novadi
- Pagasti
- Ciemi
- Latvijas Republikas teritorija

Adrešu punkti

Ēka

Apbūvei paredzēta zemes vienība

Galveno ceļu viduslīnijas

- Valsts galvenais autoceļš
- Valsts pirmās šķiras autoceļš
- Valsts otrās šķiras autoceļš

Ielas un ceļi

- Pašvaldības ceļš
- Iela

Inženierbūves (punkti) KK

- Uzmērīta inženierbūve (punkts)
- Vektorizēta inženierbūve (punkts)
- Uzmērīta pazemes inženierbūve (punkts)
- Vektorizēta pazemes inženierbūve (punkts)

Inženierbūves (līnijas) KK

- Uzmērīta inženierbūve (līnija)
- Vektorizēta inženierbūve (līnija)
- Uzmērīta pazemes inženierbūve (līnija)
- Vektorizēta pazemes inženierbūve (līnija)

Inženierbūves (laukumi) KK

- Uzmērīta inženierbūve (laukums)
- Vektorizēta inženierbūve (laukums)
- Uzmērīta pazemes inženierbūve (laukums)
- Vektorizēta pazemes inženierbūve (laukums)

Ēkas KK

- Uzmērīta ēka
- Vektorizēta ēka
- Uzmērīta pazemes ēka
- Vektorizēta pazemes ēka
- Ceļa servitūta teritorijas KK
- Ēku servitūta teritorijas KK
- Ūdens lietošanas servitūta teritorija KK

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

Autortiesības

Ortofotokarte mērogā 1:10 000 (Autors: © Latvijas Ģeotelpiskās informācijas aģentūra, 2016-2025)
Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas dati, 2026.gads
Valsts adrešu reģistra informācijas sistēmas dati, 2026.gads