

Atskaite
par nekustamā īpašuma – zemes un apbūves Bērzu iela
17, Zilupe, Ludzas novads novērtēšanu



Pasūtītājs:

VAS „Valsts nekustamie īpašumi”

Novērtēšanas datums:

2026.gada 4.jūnijā

2026.gada 4.jūnijā
Reģ. Nr. S – 26/34

VAS „Valsts nekustamie īpašumi”

Novērtējuma atskaite un tai pievienotie dokumenti paredzēti
tikai atskaitē uzrādītajam mērķim un nododami tikai ar to
saistītajām fiziskajām un juridiskajām personām.

SLĒDZIENS

par nekustamā īpašuma – zemes vienības un apbūves Bērzu iela 17, Zilupe, Ludzas novads tirgus vērtību

Cienītās dāmas, godātie kungi!

Saskaņā ar vispārīgo vienošanos Nr. IZD/2025-VV/1098 un darba uzdevumu, sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs Juris Guntis Vjakse ir veicis nekustamā īpašuma- *zemes vienības un apbūves Bērzu iela 17, Zilupe, Ludzas novads* (turpmāk tekstā OBJEKTS) novērtējumu, nosakot tā *tirgus vērtību* atbilstoši situācijai īpašumā vērtēšanas datumā.

Atskaitē ar jēdzienu „OBJEKTS” tiek saprasts Latgales rajona tiesas Zilupes pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000743896 nostiprināts Latvijas valsts finanšu ministrijai, reģ. Nr. 90000014724 piederošs nekustamais īpašums ar kadastra numuru 6817 001 0020, kas sastāv no:

- **zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 6817 001 0020, 0,1767 ha platībā;**
- **dzīvojamās mājas ar kadastra apzīmējumu 6817 001 0020 001;**
- **saimniecības ēkas ar kadastra apzīmējumu 6817 001 0020 002;**
- **saimniecības ēkas ar kadastra apzīmējumu 6817 001 0020 003.**

OBJEKTS ir novērtēts saskaņā ar Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013.

OBJEKTA novērtējuma atskaites derīguma termiņš ir 6 (seši) mēneši.

OBJEKTA vērtēšanai izmantotas *tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja*.

Vērtēšanas mērķis: noteikt minētā OBJEKTA visticamāko **tirgus vērtību** atsavināšanas vajadzībām.

**Pēc veiktā novērtējuma 2026.gada 4.jūnijā
visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir
EUR 7 600**

(septiņi tūkstoši seši simti euro un 00 centi), t.sk.,

zemes vērtība ir EUR 1 700 (viens tūkstotis septiņi simti eiro),

apbūves vērtība ir EUR 5 900 (pieci tūkstoši deviņi simti eiro).

Kopējā vērtība atbilst visa objekta kā vienota veseluma tirgus vērtībai, zemes un apbūves tirgus vērtības nav uzskatāmas par atsevišķi nodalītu objektu tirgus vērtībām.

Noteiktā vērtība ir piemērojama tikai gadījumā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašumtiesības uz vērtējamo objektu, tā sastāvs un tehniskais stāvoklis atbilst vērtēšanas atskaitē konstatētajam.

Šajā atskaitē tiek uzskatīts, ka īpašniekam ir pilnas tiesības rīkoties ar OBJEKTU, tas ir brīvs no jebkāda veida apgrūtinājumiem vai apķīlājumiem un to var realizēt atklātā un konkurējošā nekustamo īpašumu tirgū. Iegūtie rezultāti nav attiecināmi uz kādu citu datumu.

Vērtēšanas atskaite ir sagatavota, ņemot vērā atskaitē aprakstītos pieņēmumus un ierobežojošos faktorus, kā arī informāciju, ko satur iesniegtās dokumentu kopijas, kuras ir pievienotas atskaitē pielikumos un ir uzskatāmas par šīs atskaites neatņemamu sastāvdaļu.

SIA „Dzieti” ir neatkarīga firma, un šajā atskaitē ir parādīts labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, ņemot vērā vērtētājiem pieejamo informāciju.

Cienā

SIA „Dzieti” valdes priekšsēdētājs Juris Guntis Vjakse

DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

SATURA RĀDĪTĀJS

DARBA UZDEVUMS.....	4
VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS	4
LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.....	6
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS ANALĪZE	6
VĒRTĒŠANAS METODIKA UN VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE.....	8
VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE.....	10
VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS.....	11
VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA.....	12
VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS	13
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS	14
OBJEKTA NOVĒRTĒJUMS AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU	14
NOVĒRTĒJAMĀ UN SALĪDZINĀMO OBJEKTU ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS	16
SECINĀJUMI	21
ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS	21
PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	22

PIELIKUMI (kopijas)

1. pielikums – zemesgrāmatu nodaļuma noraksts;
2. pielikums – zemes robežu plāns;
3. pielikums – informācija par valstij piekritīgo nekustamo īpašumu;
4. pielikums – būvju vizuālās pārbaudes akts;
5. pielikums – informatīvā izdruka no VZD Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem;
6. pielikums – kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanai;
7. pielikums – profesionālās kvalifikācijas sertifikāts;
8. pielikums – komersanta reģistrācijas apliecība.

DARBA UZDEVUMS

Noteikt vērtēšanas datumā nekustamā īpašuma - zemes vienības un apbūves Bērzu iela 17, Zilupe, Ludzas novads tirgus vērtību.

Vērtības definīcija (Latvijas standarts „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013):

Tirgus vērtība- aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdēvēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas. (LVS 401:2013 p.3.12.1.)

VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

Adrese	Bērzu iela 17, Zilupe, Ludzas novads.
Kadastra numurs	6817 001 0020
Zemes vienības kadastra apzīmējums	6817 001 0020
Īpašumtiesības, īpašumtiesību pamats	Uz 2023.gada 18.septembra Finanšu ministrijas uzziņas par nekustamo īpašumu Nr.38-2/9-3/2815 pamata, īpašuma tiesības uz vērtējamo OBJEKTU nostiprinātas Latvijas valstij Finanšu ministrijas personā, reģistrācijas numurs 90000014724.
Apgrūtinājumi	<i>VZD datos reģistrētie apgrūtinājumi:</i> 1.Atzīme – ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap navigācijas tehnisko līdzekli, kas paredzēts valsts aizsardzības vajadzībām – 0,1767 ha; 2.Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem – 0,015 ha; 3.Atzīme – pierobeža – 0,1767 ha. <i>Zemesgrāmatā nav reģistrēti apgrūtinājumi.</i>
ESG faktoru analīze	Dzīvojamai mājai nav energosertifikāta. <i>Avots: Būvniecības informācijas sistēma (2026). Ēku energosertifikātu reģistrs. https://bis.gov.lv/bisp/lv/epc_documents, sk.04.06.2026.)</i> Plūdu riska scenāriji 1/10 gados: nē. Plūdu riska scenāriji 1/100 gados: nē. <i>Avots: Latvijas vides, ģeoloģijas un meteoroloģijas centrs (2026). Plūdu riska informācijas sistēma. https://videscentrs.lv/gmc.lv/iebuves/pludu-riska-informācijas-sistema, sk.04.06.2026.</i> Ūdenstilpnes krasta erozijas risks: mazs. Ūdens erozijas risks: mazs. Vēja erozijas risks: mazs. Karstuma viļņu risks: mazs. Savvaļas ugunsgrēku risks: mazs. Vētras risks: mazs. Īpaši smagu nokrišņu risks: mazs.
Īres līgums	Nav informācijas. Tiek pieņemts, ka īres līgums nav noslēgts.
Vērtējuma pasūtītājs	VAS „Valsts nekustamie īpašumi”
Vērtējuma mērķis	Tirgus vērtības noteikšana atsavināšanas vajadzībām.
Objekta apsekotājs	Vērtētāja asistents Dāvis Danilāns
Objekta apsekošanas datums	2026.gada 27.maijs.
Informācija par vērtējamo OBJEKTU:	
Domājamās daļas	1/1
Fiskālā kadastrālā vērtība uz 23.12.2025.	3 900 EUR.
Universālā kadastrālā vērtība uz 12.11.2025.	5 666 EUR.

Zemes vienības platība un zemes sadalījums pa lietošanas veidiem	Kopējā platība – 0,1767 ha, Zemes zem ēkām platība – 0,1767 ha.
Zemes vienības konfigurācija	Neregulāra daudzstūra forma.
Zemes vienības reljefs	Līdzens.
Gruntsūdeņu līmenis	Zems.
Zemes vienības lietošanas mērķis	Individuālo dzīvojamo māju apbūve (kods 0601).
Zemes vienības plānotais (atļautais) izmantošanas veids	Saskaņā ar Ludzas novada, Zilupes pilsētas teritorijas funkcionālā zonējuma un aizsargjoslu karti 2013.-2025.gadam, zemes vienība atrodas Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorijā (DzS).
Zemes vienības raksturojums, labiekārtojums	Zemes vienība ir sakopta, uz tās aug kopts zālājs, košuma krūmu grupas. Zemes vienība nav nožogota.
Palīgēku raksturojums:	
1. <i>Saimniecības ēka</i> (kadastra apzīmējums 68170010020002): kopējā platība – 39,9 m ² . Uzbūvēšanas gads – 2023 (pēc VZD sniegtās informācijas). Nolietojums: V4. Fiziskais stāvoklis – apmierinošs/slikts. Iekštelpu fiziskais stāvoklis – apmierinošs/slikts.	
2. <i>Šķūnis</i> (kadastra apzīmējums 68170010020003): kopējā platība – 20,1 m ² . Uzbūvēšanas gads – 2023 (pēc VZD sniegtās informācijas). Nolietojums: V1. Fiziskais stāvoklis – apmierinošs. Iekštelpu fiziskais stāvoklis – apmierinošs. Ēkā ir izbūvēta pirts.	
Dzīvojamās mājas kopējā platība	87,5 m ² .
Dzīvojamās mājas dzīvojamā platība	47,5 m ² .
Dzīvojamās mājas uzbūvēšanas gads	2023. (Pēc VZD datos sniegtās informācijas)
Stāvu skaits ēkai	Viena stāva.
Ēkas konstrukcijas materiāls (ķieģelis, betons, koks, jaukts)	Pamati – akmens mūris, monolītais dzelzsbetons, betons (plātne, lentveida); sienas (vertikālā konstrukcija) – koka baļķi, brusas; pārsegumi – koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu.
Jumta konstrukcijas un pārseguma materiāls	Jumta nesošā konstrukcija – koks; jumta segums – Azbestcimenta loksnes. Fasāde - koka apdares dēļi, krāsojums.
Būves tips	11100102 - Individuālās dzīvojamās mājas un vasarnīcas ar koka ārsienām un dārza mājas ar kopējo platību, lielāku par 40 m ²
Galvenais lietošanas veids	1110 - Viena dzīvokļa mājas
Ēkas nosaukums	Dzīvojamā māja.
Dzīvojamās mājas vispārējais stāvoklis	Dzīvojamās mājas fiziskais stāvoklis vērtējams kā apmierinošs. Ēkas fiziskais nolietojums saskaņā ar Valsts zemes dienesta izdruku – V3 - ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī. Pēc ēkas apsekošanas dabā, vērtētājs secināja, ka ēka ir apmierinošā stāvoklī, redzamas būtiskas nolietojuma pazīmes ēkas nesošajās konstrukcijās. Labierīcības atrodas ārtelpās.
Dzīvojamās māja iekštelpu apdare un stāvoklis	Iekštelpu apdare ir vienkārša, bez būtiskiem uzlabojumiem pēdējo gadu laikā. Sienas daļēji tapetētas un krāsotas, griesti krāsoti, grīdās ieklāti dēļu un linoleja segumi. Apdares materiāli ir novecojuši un ar redzamām ekspluatācijas pazīmēm, tomēr kopumā telpas ir ekspluatējamās un uzturētas apmierinošā stāvoklī.
Komunikācijas	Ēka ir pieslēgta pie pilsētas centralizētās elektrības. Individuālā kanalizācija (sausā tualete, sūcamā tvertne), ūdens apgāde no akas, krāsns apkure.
Ugunsdrošība	Nav ievēroti ugunsdrošības noteikumi (nav sensoru).
Apsardze	Nav.
Vai notiek remontdarbi	Nē.
Pašreizējā izmantošana	Vērtējamais OBJEKTS tiek ekonomiski pamatoti izmantots.
Labākais izmantošanas veids	Dzīvojamā māja ar tai funkcionāli saistīto teritoriju.

Apkārtne, satiksme	OBJEKTS atrodas Ludzas novada, Zilupes pilsētas nomalē. Apkārtējo teritoriju pamatā viensētu un pilsētas apbūve. Zilupē ir Mūzikas un mākslas skola, vidusskola, vairākas pirmsskolas izglītības iestādes, pasts, veikali, VUGD, baznīcas, pasts, pašvaldības pārvalde. Sociālā infrastruktūra vidēji labi attīstīta. Piekļūšana pie OBJEKTA ir laba.
Piezīmes	Dzīvojamā māja tiek patvarīgi apdzīvota.

LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota. Labākā un efektīvākā izmantošana var sakrist ar aktīva pašreizējo izmantošanas veidu, vai arī var būt kāds cits alternatīvs izmantošanas veids. (LVS 401:2013 p.3.12.4.)

Labākās un efektīvākās izmantošanas noteikšana ietver šādus apsvērumus:

- lai noteiktu, vai kāda izmantošana ir reāli iespējama, vērā ir ņemami tikai tie apsvērumi, ko par saprātīgiem uzskata tirgus dalībnieki;
- lai atspoguļotu prasību, ka izmantošanai ir jābūt tiesiskai, ir jāņem vērā visi esošie īpašuma lietošanas juridiskie ierobežojumi, piemēram, zonējums;
- prasība, ka izmantošanai ir jābūt finansiāli iespējamai paredz izvērtēt, vai pastāv kāda alternatīva, fiziski iespējama un juridiski pieļaujama izmantošana, kas, ņemot vērā ar īpašuma izmantošanas veida maiņu saistītās izmaksas, tipiskam tirgus dalībniekam nodrošinātu tādu ienesīguma līmeni, kas būtu augstāks un pārsniegtu īpašuma ienesīgumu pie esošās izmantošanas. (LVS 401:2013 p.3.12.6.)

Analizējot nekustamo īpašumu tirgus situāciju, atrašanās vietu un īpašuma raksturu, vērtētājs secina, ka labākais vērtējamā nekustamā īpašuma izmantošanas veids ir savrupmāju apbūve, veicot dzīvojamās ēkas kapitālo remontu vai jaunas dzīvojamās apbūves izveide.

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS ANALĪZE

Lai spētu objektīvi veikt tirgus situācijas analīzi, ir jāvadās no vispārpieņemta atzinuma, ka ekonomikas attīstība ir vienots veselums un izmaiņas vienā no tās sistēmām neizbēgami izsauc izmaiņas kādā citā - tās atrodas mijiedarbībā. Līdzīgi ir arī ar nekustamo īpašumu tirgu, kas atrodas mijiedarbībā ar tādiem faktoriem kā iekšzemes kopprodukts, banku procentu likmes, būvniecības izmaksas, mazumtirdzniecības apgrozījums, darba algas rādītāji, demogrāfiskā situācija, u.c.

Nekustamā īpašuma tirgū izveidojušās noteiktas tirgus segmentu cenu robežas, gandrīz izzuduši spekulatīvi darījumi. Tirgus attīstību bremsējošie faktori nav mainījušies, tie joprojām ir valsts ekonomikas zemie attīstības tempi, aktuālās sociālās problēmas- demogrāfiskā situācija, zemā darba samaksa, bezdarbs. Darījumiem bieži ir piespiedu pārdošanas raksturs un īpašumus izsolēs iegādājas ar bankām saistīti uzņēmumi.

Reģionu pilsētās darījumi pārsvarā notiek ar dzīvokļiem, individuālajām dzīvojamām mājām, tirdzniecības un pakalpojumu objektiem, kamēr laukos - ar lauksaimniecībā un mežsaimniecībā izmantojamām zemēm un lauku viensētām. Lauksaimniecības un mežsaimniecības nozares uzņēmumiem, kas savu saimniecisko darbību veic lauku reģionos, ir brīvāk pieejami apgrozāmie līdzekļi, kurus to īpašnieki izvēlas investēt nekustamajos īpašumos. Pārsvarā tie orientējas uz sev tuvējo zemju iegādi, tādējādi paplašinot savus īpašumus, līdz ar to veicinādami savu uzņēmējdarbību un attīstību.

Kopumā pieprasījums pēc dzīvojamām mājām ir vidējs/zems, kas, galvenokārt, ir saistīts ar darba vietu trūkumu reģionos, kas savukārt veicina iedzīvotāju zemo pirktspēju un migrāciju uz novadu centriem, kur darba iespējas ir lielākas. Pieprasījumu pēc dzīvojamām mājām nosaka to izvietojums pilsētā/reģionā, inženierkomunikāciju pieejamība un piebraucamo ceļu esamība labā tehniskā stāvoklī. Dzīvojamo māju piedāvājums pārsniedz pieprasījumu. Būtiska nozīme tiek

pievērsta komunālo maksājumu līmenim, dzīvojamās mājas fiziskajam stāvoklim un ģeogrāfiskajam izvietojumam.

Tirgū ik pa laikam tiek piedāvāti labi un pieprasījumam atbilstoši piedāvājumi, pieprasītās atrašanās vietās un par atbilstošām cenām. Šādiem īpašumiem ir attiecīga pircēju kategorija, kas ir ieinteresēta īpašumu iegādē. Taču šādu piedāvājumu ir ārkārtīgi maz. Joprojām ir diezgan daudz pārdevēju, kas savus īpašumus mēģina pārdot par tirgus situācijai neatbilstoši augstām cenām. Izvēloties māju, pircēji lielu uzmanību pievērš tās atrašanās vietai, apkārtējai infrastruktūrai, piemēram, veikaliem, bērnudārzam, skolai. Tāpat būtisks faktors īpašuma izvēlē ir apkures veids un tā izmaksas. Vairāk tiek piedāvātas pagājušā gadsimta otrajā pusē būvētas dzīvojamās mājas ar vidēju/ apmierinošu fizisko un iekšējās apdares stāvokli, kā arī mājas, kurām nepieciešams remonts. Dzīvojamās mājas, kas ir labā fiziskā stāvoklī, vairumā gadījumu tiek piedāvātas par neadekvāti augstām cenām un nekustamā īpašuma tirgū eksponējas salīdzinoši ilgi (vairāk par 1 gadu).

Divu gadu laikā līdz OBJEKTA vērtēšanas brīdim Zilupē ir reģistrēti 9 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar zemes un apbūves nekustamajiem īpašumiem, dzīvojamām mājām, vidēji cenas svārstās no 15 līdz 362 EUR/m² robežās. Cenas par visu īpašumu svārstās no 735 EUR līdz 35 000 EUR. Ņemot vērā vērtējamā OBJEKTA apbūves fizisko stāvokli, tirgus analīzei tika atlasīti pirkuma/pārdevuma darījumi ar zemi m² cenu. Ne visi darījumi atbilst tirgus situācijai. Tirgū vēl aizvien ir sastopami spekulatīvie darījumi. Šie darījumi neatspoguļo esošo tirgus situāciju. *Avots : Cenu Banka (2026). Cenu Banka. <https://cenubanka.lv/lv/objects>, sk.02.06.2026.*

Ņemot vērā vērtējamā OBJEKTA atrašanās vietu, fizisko stāvokli, izmantošanas iespējas, sastāvu un platību, pēc vērtētāja uzskatiem, tā realizācijas iespējas brīvā nekustamo īpašumu tirgū vērtējamās kā ierobežotas.

Analizējot konkrēto nekustamo īpašumu, faktori, kas ietekmē tā vērtību, ir:

- ┆ ģeogrāfiskais izvietojums – Ludzas novadā, Zilupes pilsētā ar vidēji attīstītu sociālo infrastruktūru;
- ┆ īpašuma sastāvā ir dzīvojamā māja un divas palīgēkas, apmierinošā stāvoklī, un zemes vienība;
- ┆ zemes kopējā platība – 0,1767 ha, tai skaitā 0,1767 ha zemes zem ēkām platība;
- ┆ saskaņā ar Zilupes pilsētas teritorijas funkcionālā zonējuma un aizsargjoslu karti, zemes vienība atrodas Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorijā (DzS);
- ┆ komunikācijas: centralizētā elektrība, individuālā kanalizācija, ūdens apgāde no akas un krāsns apkure;
- ┆ pēc ēkas apsekošanas dabā, vērtētājs secināja, ka ēka ir apmierinošā stāvoklī;
- ┆ ēkas iekšējais apdares stāvoklis vērtējams kā apmierinošs;
- ┆ piebraukšanas iespējas vērtējamās kā labas;
- ┆ ēkai nav izstrādāts energosertifikāts;
- ┆ tiek pieņemts, ka nav noslēgts īres līgums un īpašumu var atsavināt atklātas izsoles veidā;
- ┆ ESG faktoru ietekme – zema.

Vērtējumā izdarītie pieņēmumi un atrunas:

- ┆ īpašums nav ieguldīts uzņēmējdarbības pamatkapitālā;
- ┆ ar īpašumu nav izdarīts galvojums;
- ┆ tajā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- ┆ nekustamais īpašums nav iekļāts vai apgrūtināts ar jebkādiem citiem apgrūtinājumiem, izņemot vērtējumā uzrādītos;
- ┆ vērtējamais īpašums var tikt pārdots un nepastāv nekādi apgrūtinājumi īpašumtiesību maiņai.

VĒRTĒŠANAS METODIKA UN VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE

Iepriekšējās šīs atskaites sadaļās ir aplūkota informācija (fiziskie, ekonomiskie un socioloģiskie faktori), uz kuru balstoties tiek izvēlētas vērtēšanas pieejas.

Vērtēšanas pieejas izvēle: saskaņā ar Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana”, pastāv trīs vispārpieņemtas īpašuma vērtēšanas pieejas. Tās ir *Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja (1)*, *Ienākumu pieeja (2)* un *Izmaksu (3) pieeja*.

(1) 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. 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, cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta. Tāpat var būt nepieciešams koriģēt informāciju par citu darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkuras faktisko darījuma apstākļu un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām. Vērtējamam aktīvam un citos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi.

Ar nekustamo īpašumu saistītās tiesības nav viendabīgas. Pat ja zemei un ēkām, uz kurām attiecas vērtējamās tiesības, ir ar citiem tirgū pārdotiem īpašumiem identiskas fiziskās īpašības, to atrašanās vieta būs atšķirīga. Neskatoties uz šīm atšķirībām, tirgus pieeja ir visbiežāk lietotā ar nekustamo īpašumu saistīto tiesību vērtēšanas pieeja.

Lai salīdzinātu vērtējamo objektu ar citu tirgū nesen pārdotu vai vērtēšanas datumā tirgū pieejamu ar nekustamo īpašumu saistīto tiesību pārdevumu vai piedāvājumu cenām, tiek izraudzītas piemērotas salīdzināšanas vienības. Salīdzināšanas vienības, kuras parasti izmanto pārdevumu cenu analizē, ir aprēķinātā viena ēkas platības kvadrātmetra cena vai zemes hektāra pārdošanas cena. Citas cenu salīdzināšanas vienības, ko izmanto gadījumos, kad dažādiem objektiem ir pietiekami atbilstoši fiziskie raksturlielumi, ir cenas par viesnīcas numuru vai cena par vienu produkcijas vienību, piemēram, par iegūto lauksaimniecības kultūru ražu no hektāra. Salīdzināšanas vienība ir pareiza tikai tad, ja tā ir konsekventi izvēlēta un piemērota katra vērtējamā īpašuma un salīdzināmo objektu analizē. Jebkurai izmantotajai salīdzināšanas vienībai, ciktāl iespējams, būtu jāatbilst tādai, kādu parasti izmanto attiecīgā tirgus dalībnieki.

Tirgus vērtību nosaka zemākā cena, par kuru būtu iespējams iegādāties labāko alternatīvu, kas var būt līdzīga vai identiska konkrētajai precei vai pakalpojumam. Lai aprēķinātu vērtējamā objekta tirgus vērtību, konkrētā īpašuma raksturojošos parametrus salīdzina ar līdzīgiem, pēc kvalitātes un izmantošanas veida, objektu parametriem, veicot salīdzināmo objektu cenu korekcijas, atbilstoši konstatētajām cenu ietekmējošām parametru atšķirībām. Korekcijas faktori un to lielums parasti balstās uz konkrētā nekustamā īpašuma segmenta ilgtermiņa tirgus izpēti un tirgus vērtību ietekmējošo faktoru izpēti. Būtiskākie aprēķinu gaitā pielietotie faktori - īpašuma tiesību, darījuma (pārdošanas) nosacījumu, finansēšanas nosacījumu, tirgus (darījuma laika) apstākļu faktors, atrašanās vietas, objekta fiziskā raksturojuma (platība, tehniskā stāvokļa, kvalitātes, labiekārtotības, inženierkomunikāciju un citi) faktors, izmantošanas veida un ekonomiskie faktori (nomas līgumi, izmantošanas ierobežojumi, specifiski nodokļi un nodevas).

Nekustamā īpašuma tirgus stāvokļa strauju izmaiņu periodus raksturo krasas cenu svārstības, kas var turpināties vairākus gadus, līdz tirgus atgriezīsies līdzsvarotā stāvoklī. Arī krasas svārstības ekonomikā kopumā var radīt plašas tirgus cenu svārstības. Tirgos ar lejupejošu cenu un zemu pieprasījuma līmeni ne vienmēr būs pietiekams skaits "labprātīgu" pārdevēju. Daži darījumi var saturēt finansiāla vai citāda rakstura piespiedu elementus vai notikt apstākļos, kas samazina vai pat izslēdz dažu pārdevēju vēlēšanos pārdot. Vērtētājam jāievēro šāda tirgus visi būtiskie faktori un jāizvērtē konkurējošo darījumu vai piedāvājumu ietekme un to atbilstība tirgus vērtības definīcijai. Ziņas par darījumiem, kuri ievērojami atšķiras no vidējā tirgus datiem tiek vai nu atmestas vai ievērtētas ar būtiskāku korekcijas soli.

(2) Ienākumu pieeja

Ar ienākumu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir nākotnes naudas plūsmu pārvēršana vienā lielumā – kapitāla pašreizējā vērtībā.

Ienākumu pieejas ietvaros ietilpst šādas metodes:

- a) ienākumu tiešā kapitalizācija, ar kuru tipiskiem viena perioda ienākumiem tiek piemērota visus riskus aptveroša vai kopējā kapitalizācijas likme,
- b) diskontētās naudas plūsmas metode, ar kuru vairāku nākamo periodu naudas plūsmas ar atbilstošu diskonta likmi tiek kapitalizētas to pašreizējā vērtībā,
- c) dažādi opciju cenu veidošanas modeļi.

Atkarībā no prognozējamās naudas plūsmas periodiskuma ienākumu pieejā pielieto ienākumu naudas plūsmas diskontēšanu vai ienākumu tiešo kapitalizāciju. Ienākumus veido visa veida ienākumi, ko īpašnieks gūst no īpašuma visā tā valdīšanas laikā, kas nekustamā īpašuma vērtēšanā visbiežāk ir ienākumi no ēku vai zemes nomas maksām, no kā aprēķinu periodos tiek atskaitīti ar šo ienākumu nodrošināšanu saistītie izdevumi.

Ienākumu tiešo kapitalizāciju pielieto īpašumiem, kuriem jau vērtēšanas brīdī tiek prognozēta ilgtermiņā stabila naudas plūsma, kas atbilst objekta labākās un efektīvākās izmantošanas nosacījumiem.

Naudas plūsmas diskontēšanu pielieto īpašumiem, kuriem aprēķinu periodos tiek prognozēta mainīga naudas plūsma (mainīgas ienākumu vai izdevumu pozīcijas). Aprēķinu beigu brīdī jeb reversijas brīdī un periodu skaitu nosaka prognozējot naudas plūsmas stabilizācijas brīdi.

(3) Izmaksu pieeja

Izmaksu pieeju parasti izmanto gadījumos, kad nav pierādījumu par līdzīgu īpašumu darījuma cenām, vai arī kad nav nosakāma ar attiecīgajām īpašnieka tiesībām saistītā faktiskā vai nosacītā ienākumu plūsma. Ar izmaksu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kas balstās uz ekonomikas principu, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par paredzamajām identiskas lietderības aktīva iegādes, vai izveides izmaksām. Šī pieeja ir balstīta uz principu, ka gadījumā, ja nepastāv līdzvērtīga aktīva radīšanai nepieciešamā laika, neērtību, risku vai citu faktoru problēmas, tad cena, ko pircējs tirgū maksātu par vērtējamo aktīvu, nebūtu lielāka par ekvivalenta aktīva iegādes vai izveides izmaksām. Bieži vien vērtējamais aktīvs, ņemot vērā tā vecumu vai nolietojumu, ir mazāk pievilcīgs kā alternatīvs aktīvs, ko būtu iespējams iegādāties vai izveidot. Šādos gadījumos, atkarībā no izvēlētajās vērtības bāzes, var būt nepieciešamas alternatīvā aktīva izmaksu korekcijas.

Īpašuma izmaksu aprēķinu pamatā ir vai nu atjaunošanas izmaksas vai aizvietošanas izmaksas. Atjaunošanas izmaksas ir izmaksas, kas vajadzīgas lai radītu īpašuma faktisku kopiju, izmantojot identiskus materiālus un celtniecības metodes. Atjaunošanas izmaksas praksē pielieto reti, galvenokārt tiek pielietota aizvietošanas izmaksu metode, kas paredz modernu ekvivalentu ar līdzīgu lietderību, izmantojot šobrīd tirgū lietojamus materiālus, konstrukcijas un tehnoloģijas. Bieži vien vērtējamais objekts, ņemot vērā apbūves vecumu, fizisko un funkcionālo nolietojumu, kā arī ārējo faktoru ietekmi, ir mazāk pievilcīgs par modernu ekvivalentu. Šo nolietojuma faktoru ievērtēšanai noteiktajai aizvietošanas izmaksu vērtībai pielieto atbilstošas korekcijas. Aizvietošanas izmaksas tiek noteiktas izvērtējot konkrētā brīža vidējās būvizmaksas.

Vērtības zudumi jeb nolietojumi ir sekojoši:

- a) fiziskais nolietojums ir vērtības zudums, kas radies apbūves ekspluatācijas gaitā no fizisku vai ķīmisku faktoru ietekmes, pārslodzes vai nepareizas ekspluatācijas, nekvalitatīviem materiāliem un tehnoloģijas u. tml,
- b) funkcionālais nolietojums ir vērtības zudums, kas saistīts ar ēku un būvju raksturlielumu neatbilstību pašreizējām tirgus prasībām (plānojuma, platības, apjoma, konstruktīvā risinājuma, inženierkomunikāciju, sanitāro normu un ES direktīvu prasībām),
- c) ārējais nolietojums ir vērtības zudums, kas veidojas ārējo apstākļu iespaidā, kuru novērst nav īpašnieka spēkos. Šie vērtību ietekmējošie apstākļi var būt gan tehniska, gan ekonomiska rakstura (ekonomiskās situācijas pasliktināšanās valstī, piesātināts tirgus vai arī pārāk dārgi un grūti pieejami kredītresursi, izmaiņas apkārtējā vidē un apbūvē).

Izmaksu pieeja, galvenokārt, tiek izmantota, vērtējot specializētus īpašumus, tas ir, tādus īpašumus, kas tirgū tiek pārdoti reti (ja vispār tiek pārdoti), izņemot pārdošanu uzņēmuma vai struktūrvienības, kurā tas ietilpst, sastāvā.

Augstāk minētā informācija, vērtēšanas uzdevums, kā arī OBJEKTA sastāvs un izmantošanas iespējas liek izdarīt secinājumu, ka OBJEKTA vērtēšanai izmantojamas **tirgus (salīdzināmo darījumu)**.

Izmaksu pieeja netiek pielietota, jo tā ir piemērotāka jaunu vai nesen uzceltu ēku vērtēšanā, kurām ir neliels nolietojums un aprēķini tiek pakļauti mazākām korekcijām.

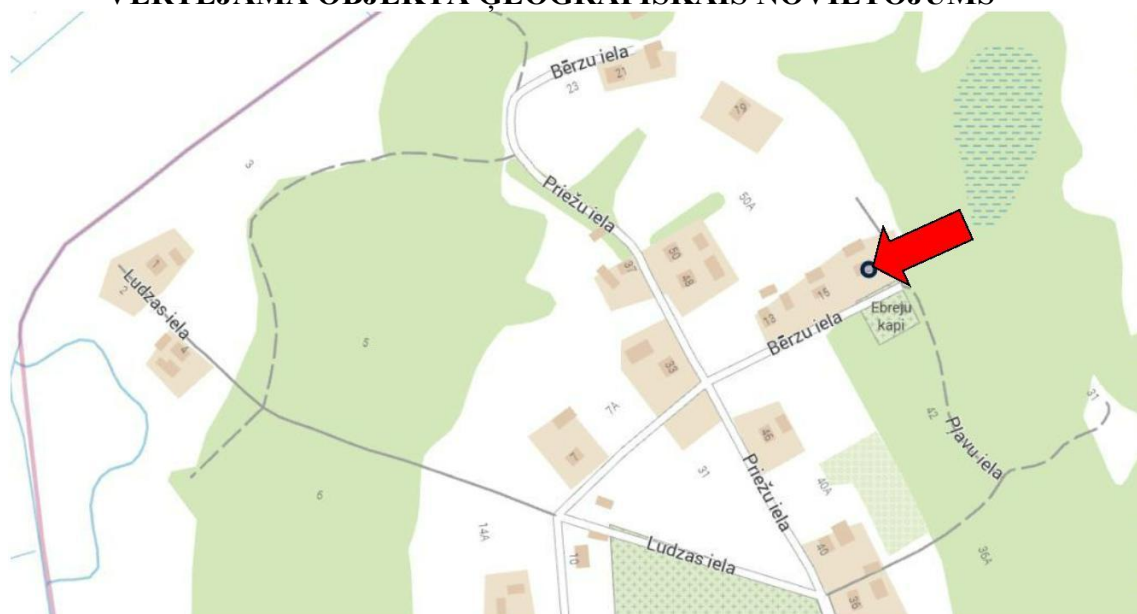
VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE

Iepriekš minētā informācija, vērtēšanas uzdevums, kā arī OBJEKTA sastāvs un izmantošanas iespējas liek izdarīt secinājumu, ka OBJEKTA vērtēšanai izmantojama **tirgus (salīdzināmo darījumu)** pieeja.

Ienākumu pieeja netiek pielietota, jo dzīvojamo telpu nomas tirgus Zilupē un reģionā kopumā nav attīstīts, nomas maksas ir zemas un neatpoguļo patieso īpašumu vērtību.

Izmaksu pieeja netiek pielietota, jo būvniecības izmaksas reģionā atšķiras no īpašumu pirkuma/ pārdevuma cenām.

VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĒTOJUMS



Avots: Jāņa Sēta (2026). BalticMaps. https://balticmaps.eu/lv/c_56.951932-24.112745-11/bl__cl, sk.04.06.2026.



Avots: Jāņa Sēta (2026). BalticMaps. https://balticmaps.eu/lv/c_56.951932-24.112745-11/bl__cl, sk.04.06.2026.

Saistītā zemes vienība ar k.apz. 6817 001 0020



Avots: LAD, LĢIA, VZD, OSM, Sentinel-2 (2026). Lauku bloku karte. <https://karte.lad.gov.lv/?q=44900090062>, sk. 04.06.2026.

VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA



APZĪMĒJUMI

Funkcionālā zona

Teritorijas, kur apbūve nav galvenais izmantošanas veids

	lauku zemes
	mežu teritorija
	ūdeņu teritorija
DA	dabas un apstādījumu teritorija dabas pamatnes teritorija
DA1	dabas un apstādījumu teritorija labiekārtota dabas teritorija
DA2	dabas un apstādījumu teritorija dārzi
DA3	dabas un apstādījumu teritorija kapešta
Apbūves teritorijas	
DzS	savrupmāju apbūves teritorija
DzM	mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija
DzD	daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorija
P	publiskās apbūves teritorija
R	rūpniecības apbūves teritorija
TA	tehniskās apbūves teritorija
TR	transporta infrastruktūras teritorija
TI	turpmākās izpētes un plānošanas teritorija

Robežas

Zilupes pilsētas teritorijas robeža
 zemes īpašumu robeža

Pārējie apzīmējumi

ēka, būve
 nožogojums metāla, mūra
 grāvis, ūdenstece
 dīķis

Saīsinājumi

AO autoosta
ang. angārs
ATAS automobiļu tehniskās apkopes stacija
el. apakšt. elektroapakšstacija
DUS degvielas uzpildes stacija
gar. garāža
kokap. kokapstrāde
kult.n. kultūras nams
nov.d. novada dome
P autostāvvietā, stāvlaukums
pol. policijas iecirknis
sk. skola
sp.l. sporta laukums
ug. VUGD Zilupes postenis
veik. veikals

Avots: Zilupes pilsētas teritorijas plānojums 2013.-2025. gadiem. Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana. Ludzas novada, Zilupe..

Valsts digitālās attīstības aģentūra (2026). ĢEOLatvija.lv. <https://geolattvija.lv/geo/tapis>, sk. 04.06.2026.

VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS



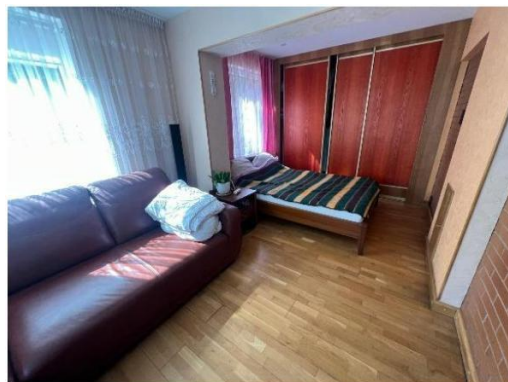
1., 2.attēls. Dzīvojamā māja un piemājas teritorija



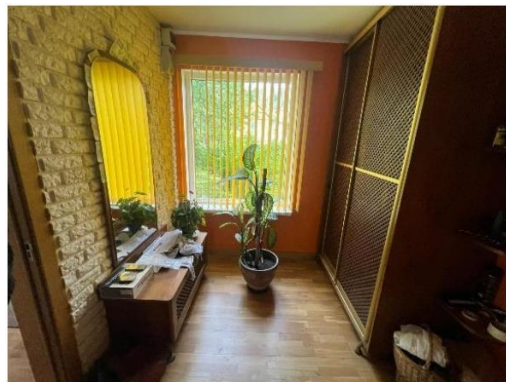
3., 4.attēls. Dzīvojamā māja un piemājas teritorija



5., 6.attēls. Iekšpagalms



7., 8. attēls. Dzīvojamās mājas iekštelpas



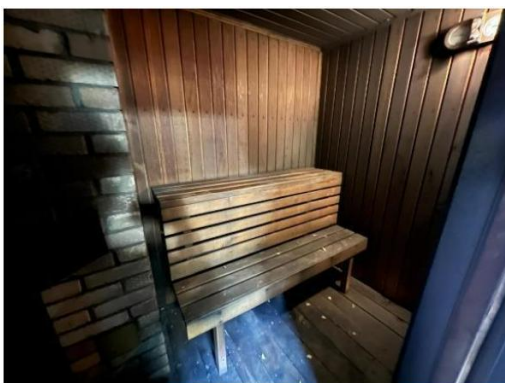
9., 10.attēls. Dzīvojamās mājas iekštelpas



11., 12.attēls. Dzīvojamās mājas iekštelpas



13., 14.attēls. Palīgēku iekštelpas



15., 16. attēls. Palīgēku iekštelpas

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS

OBJEKTA NOVĒRTĒJUMS AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU

Tirgus (salīdzināmo) darījumu pieeja balstās uz līdzīgu vai identisku īpašumu darījumu un piedāvājuma analīzi, izmantojot salīdzināšanas procedūras. Pieejas pamatā ir princips, ka saprātīgs tirgus dalībnieks par konkrētas kvalitātes precī vai pakalpojumu nemaksās dārgāk kā par citu vienādas vai līdzīgas kvalitātes precī vai pakalpojumu. Lai noteiktu vērtējamā objekta tirgus vērtību, vērtējamā īpašuma raksturojošos parametrus salīdzina ar līdzīgiem pēc kvalitātes un izmantošanas veida objektu parametriem, veicot cenu korekcijas atbilstoši parametru atšķirībām.

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas aprēķinu gaita tiek veikta šādā secībā:

- nekustamā īpašuma tirgus segmentācija un vērtējamam objektam atbilstošā segmenta vispārējā analīze,
- salīdzināmo objektu (pārdevumu un piedāvājumu) atlase un parametru analīze,
- salīdzināšanas vienības izvēle,
- vērtējamā objekta un salīdzināmo objektu salīdzināšana- vērtības ietekmējošo faktoru izvēle un korekcijas lieluma izvēle, cenu korekcijas veikšana,
- salīdzināmās vienības vērtības noteikšana un objekta tirgus vērtības aprēķins.

Būtiskākie aprēķinu gaitā pielietotie faktori ir apbūves ģeogrāfiskais novietojums, fiziskais stāvoklis, platība, nodrošinājums ar inženierkomunikācijām, pašreizējais un labākais izmantošanas veids, kā arī īpašuma tiesības, pārdošanas laiks un pārdošanas nosacījumi. Ievērojot visu minēto, kā arī novērtējot remontiem, pārbūvei un modernizācijai ieguldīto/ nepieciešamo ieguldīto līdzekļu apjomu novērtējamā un salīdzināmajos objektos, eksperts izsecina visticamāko dzīvojamo telpu cenu.

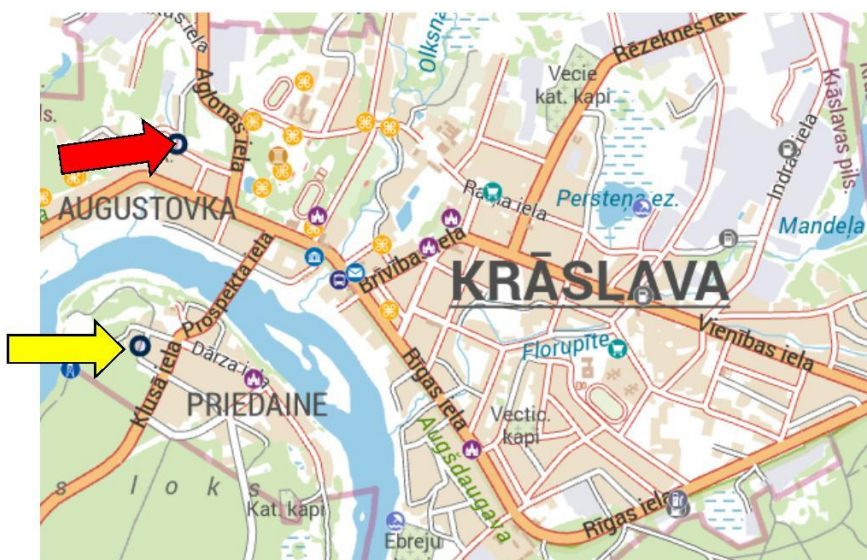
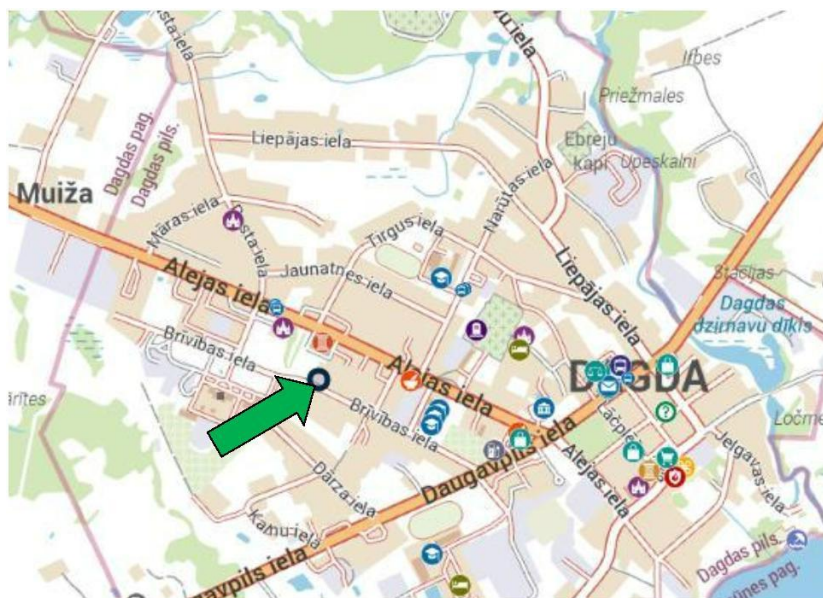
Par salīdzināšanas pamatrādītāju ir pieņemta dzīvojamo telpu kopējās platības 1 m² pārdošanas cena, kas tiek koriģēta, salīdzinot piedāvātos īpašumus ar vērtējamo. Salīdzināmie kritēriji ir ņemti pēc profesionālo vērtētāju prakses metodiskajiem ieteikumiem, ņemot vērā būtiskākās atšķirības starp vērtējamo un salīdzināmajiem objektiem. Korekcijas ir uzrādītas procentos, kur “+” zīme norāda, ka vērtējamais objekts ir salīdzinoši labāks, bet “-” zīme, ka sliktāks par salīdzināmo. Cenas un vērtības ir uzrādītas *euro* (skat.2.tabulu).

Analizējot līdzīgu nekustamo īpašumu kopējās platības 1 m² cenas, vērtētājs secina, ka vērtējamajam objektam atbilstošāki ir zemāk minētie īpašumi (skat.1.tabulu).

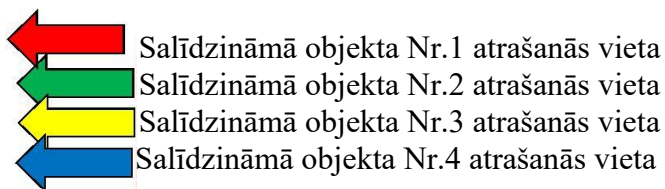
Salīdzināmo objektu apraksts

Objekts Nr.1: īpašums Ziedu iela 12, Krāslava, Krāslavas nov. 	Salīdzināmais objekts atrodas Krāslavā, Krāslavas novadā. Īpašums sastāv no zemes vienības 0,1034 ha platībā, viena stāva dzīvojamās mājas ar kopējo platību 73,1 m². Dzīvojamās mājas ekspluatācijā pieņemšanas gads – 1952. Nolietojums (pēc VZD datiem) – V4 - ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī. Būves konstruktīvie elementi: kokmateriāli. Ir četras palīgēkas (garāža, kūts, pirts, šķūnis) apmierinošā tehniskā stāvoklī. Labiekārtojums: centralizētā elektroapgāde, akas ūdens apgāde, individuālā kanalizācija un krāsns apkure. Piebraukšanas iespējas vērtējamas kā labas. Ēkai nav izstrādāts energosertifikāts. Īpašums nav izīrēts. Pārdevējs – fiziska persona. Pārdošanas datums: 2025.gada decembris, cena – 8 000 EUR.
Objekts Nr.2: īpašums Brīvības iela 22, Dagda, Krāslavas nov. 	Salīdzināmais objekts atrodas Krāslavas novadā, Dagdā. Īpašums sastāv no zemes vienības 0,1292 ha platībā, viena stāva dzīvojamās mājas ar kopējo platību 86,2 m². Dzīvojamās mājas ekspluatācijā pieņemšanas gads – 1954. Nolietojums (pēc VZD datiem) – V3 – ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī. Būves konstruktīvie elementi: kokmateriāli. Ir divas palīgēkas (pagrabs un kūts) apmierinošā tehniskā stāvoklī. Labiekārtojums: centralizētā elektroapgāde, ūdens apgāde, kanalizācija un krāsns apkure. Piebraukšanas iespējas vērtējamas kā labas. Ēkai nav izstrādāts energosertifikāts. Īpašums nav izīrēts. Pārdevējs – fiziska persona. Pārdošanas datums: 2025.gada septembris, cena – 7 000 EUR.
Objekts Nr.3: īpašums Bezdelīgu iela 1, Krāslava, Krāslavas nov. 	Salīdzināmais objekts atrodas Krāslavas novadā, Krāslavā. Īpašums sastāv no zemes vienības 0,0807 ha platībā, viena stāva dzīvojamās mājas ar kopējo platību 63 m². Dzīvojamās mājas ekspluatācijā pieņemšanas gads – 1960. Nolietojums (pēc VZD datiem) – V3 – ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī. Būves konstruktīvie elementi: kokmateriāli. Nav palīgēkas. Labiekārtojums: centralizētā elektroapgāde, akas ūdens apgāde, individuālā kanalizācija un krāsns apkure. Piebraukšanas iespējas vērtējamas kā labas. Ēkai nav izstrādāts energosertifikāts. Īpašums nav izīrēts. Pārdevējs – fiziska persona. Pārdošanas datums: 2026.gada aprīlis, cena – 7 000 EUR.
Objekts Nr.4: īpašums Dārzu iela 4, Kārsava, Ludzas nov. 	Salīdzināmais objekts atrodas Ludzas novadā, Kārsavas pilsētā. Īpašums sastāv no zemes vienības 0,152 ha platībā, viena stāva dzīvojamās mājas ar kopējo platību 68,3 m². Dzīvojamās mājas ekspluatācijā pieņemšanas gads – 1940. Nolietojums (pēc VZD datiem) – V3 – ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī. Būves konstruktīvie elementi: kokmateriāli. Ir piecas palīgēkas (trīs šķūņi, ateja, saimniecības ēka) apmierinošā tehniskā stāvoklī. Labiekārtojums: centralizētā elektroapgāde, akas ūdens apgāde, individuālā kanalizācija un krāsns apkure. Piebraukšanas iespējas vērtējamas kā labas. Ēkai nav izstrādāts energosertifikāts. Īpašums nav izīrēts. Pārdevējs – fiziska persona. Pārdošanas datums: 2025.gada marts, cena – 5 000 EUR.

NOVĒRTĒJAMĀ UN SALĪDZINĀMO OBJEKTU ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS



Avots: Jāņa Sēta (2026). BalticMaps. https://balticmaps.eu/lv/c_56.951932-24.112745-11/bl_cl, sk.04.06.2026.



Analizējot līdzīgu ēku kopējās platības 1 m² cenas un izvērtējot novērtējamā objekta fizisko stāvokli var secināt, ka īpašuma *Bērzu iela 17, Zilupe, Ludzas novads* dzīvojamo telpu kopējās platības 1 m² tirgus vērtība ir *EUR 91,89*. Vērtēšanas secība dota tabulas veidā (skat.2.tabulu).

Nekustamā īpašuma – zemes un apbūves *Bērzu iela 17, Zilupe, Ludzas novads*, tirgus vērtības noteikšana:

$$82,5 \text{ m}^2 \times 91,89 \text{ EUR/m}^2 = 7580,93 \text{ EUR}, \sim 7 \text{ 600 EUR}, \text{ kur}$$

82,5 m² – aprēķinos izmantojamā būves platība,
 91,89 EUR/m² – noteiktā 1 m² vērtība.

2.tabula

Līdzīgu nekustamo īpašumu salīdzināšana,
 balstoties uz 1 m² cenu ietekmējošiem faktoriem

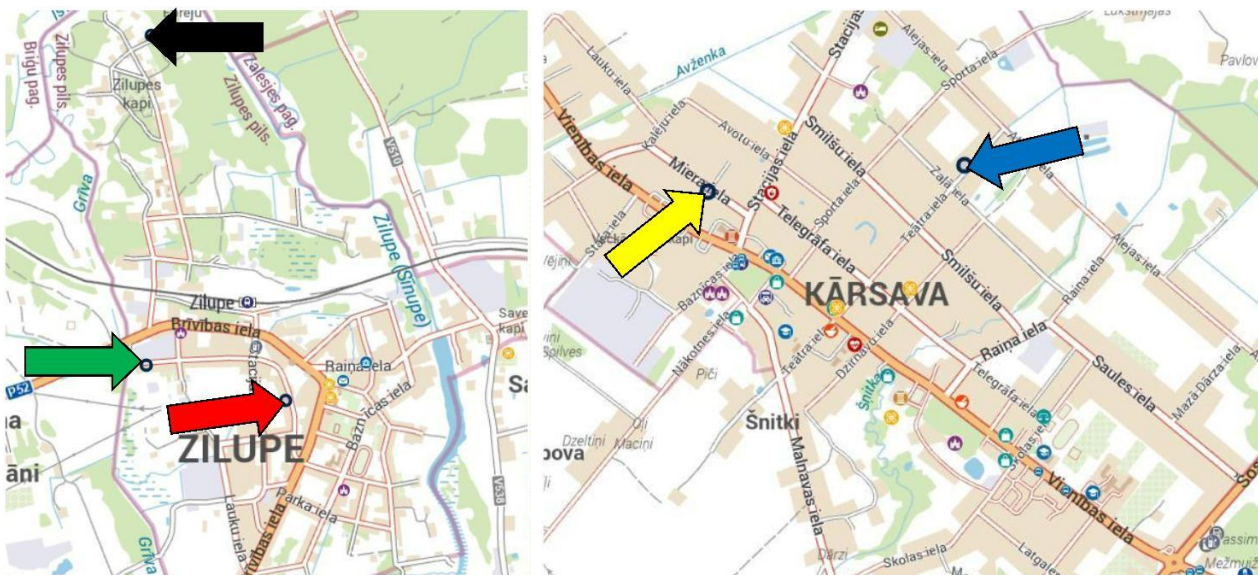
Rādītāji	Vērtējamais objekts	Salīdzināmie īpašumi			
	Bērzu iela 17, Zilupe, Ludzas novads	Ziedu iela 12, Krāslava, Krāslavas nov.	Brīvības iela 22, Dagda, Krāslavas nov.	Bezdelīgu iela 1, Krāslava, Krāslavas nov.	Dārzu iela 4, Kārsava, Ludzas nov.
Darījuma laiks	2026-06	2025-12	2025-09	2026-04	2025-03
Pārdošanas nosacījumi (standarta/uz nomaksu)		standarta	standarta	standarta	standarta
Juridiskais statuss	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks
Palīģekas	2-as palīģekas	4-as palīģekas	2-as palīģekas	nav	5-as palīģekas
Zemes platība, ha	0,1767	0,1034	0,1292	0,0807	0,152
Īpašuma pārdošanas cena		8 000	7 000	7 000	5 000
Telpu kopējā platība, m² (dzīvojamā mājām)	82,5	73,1	86,2	63,0	68,3
Īpašuma 1m² pārdošanas cena		109,44	81,21	111,11	73,21
Pamatkorekcijas					
Korekcija uz pārdošanas laiku		2	3	0	5
Korekcija uz pārdevuma nosacījumiem		0	0	0	0
Korekcija uz juridisko statusu (reģiona nozīmes arhitektūras piemineklis)		0	0	0	0
Kopējā pamatkorekcija		2	3	0	5
Pamatkorekcijas koeficients		1,02	1,03	1,00	1,05
Pamatkorekcijās koriģētā 1m² pārdošanas cena		111,63	83,64	111,11	76,87
Stāvu skaits	viena stāva	viena stāva	viena stāva	viena stāva	viena stāva
Labiekārtojums					
* ūdensapgāde	akas	akas	centralizētā	akas	akas
* apkure (pilsētas/ vietējā centralizētā/ krāsns)	vietājā, krāsns	vietājā, krāsns	vietājā, krāsns	vietājā, krāsns	vietājā, krāsns
* kanalizācija	individuālā	individuālā	centralizētā	individuālā	individuālā
* elektroapgāde	centralizētā	centralizētā	centralizētā	centralizētā	centralizētā
Korekcijas					
Korekcija uz atrašanās vietu reģionā		-7	-1	-7	-3
Korekcija uz atrašanās vietu pilsētā		0	-2	0	0
Korekcijas uz sociālo infrastruktūru		0	0	0	0
Korekcija uz palīģekām		-2	0	2	-3
Korekcija uz zemes gabala platību		-4	-2	5	-1
Korekcija uz zemes gabala izmantošanas iespējām		2	1	-2	0
Korekcija uz ēkas kapitalitāti		3	3	3	3
Korekcija uz mājas telpu platību ietekmi uz cenu		-2	1	-4	-2
Korekcija uz telpu plānojuma atbilstību		0	0	0	0
Korekcija uz izmantošanas iespējām		0	0	0	0
Korekcija uz iekšējo apdari, remontiem, aprīkojumu		2	3	2	3
Korekcija uz labiekārtojuma līmeni		0	-7	0	0
Korekcija uz piebraukšanas/ autostāvvietas iespējām		0	0	0	0
Korekcija uz īres līgumu		0	0	0	0
Citas korekcijas		0	0	0	0
Kopējā korekcija		-8	-4	-1	-3
Korekcijas koeficients		0,92	0,96	0,99	0,97
Koriģētā 1 m² pārdošana cena, EUR	91,89	102,70	80,30	110,00	74,56
Noteiktā tirgus vērtība, EUR	7580,93				
Tirgus vērtība noapaļojot, EUR	7600				

**Pēc pasūtītāja lūguma atsevišķi tiek noteikta vērtība zemei zem apbūves ar tirgus
(salīdzināmo) darījumu pieeju**

Salīdzināšanai tika izvēlēti līdzīgu apbūvētu zemes vienību pārdevumi:

<i>Objekts Nr.1: Meža iela 14, Zilupe, Ludzas nov.</i> 	Neapbūvēta zemes vienība atrodas Ludzas novada, Zilupes pilsētā. Zemes vienības platība ir 2679 m². NĪLM- Individuālo dzīvojamo māju apbūve, kods 0601. Zemes vienībai ir regulāra četrstūra forma, reljefs- līdzens, gruntsūdens līmenis- zems. Labas piebraukšanas iespējas autotransportam. Apgrūtinājumi: pierobeža; ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap navigācijas tehnisko līdzekli, kas paredzēts valsts aizsardzības vajadzībām. Pārdevējs – juridiska persona. Darījuma datums: 2024.gada novembris, pārdošanas cena: 3 000 EUR.
<i>Objekts Nr.2: Teātra iela 25A, Kārsava, Ludzas nov.</i> 	Neapbūvēta zemes vienība atrodas Ludzas novada, Kārsavas pilsētā. Zemes vienības platība ir 1471 m². NĪLM- individuālo dzīvojamo māju apbūve, kods 0601. Zemes vienībai ir neregulāra četrstūra forma, reljefs- līdzens, gruntsūdens līmenis- zems. Labas piebraukšanas iespējas autotransportam. Apgrūtinājumi: pierobeža; ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju. Pārdevējs – pašvaldība. Darījuma datums: 2024.gada novembris, pārdošanas cena: 1 690 EUR.
<i>Objekts Nr.3: Miera iela 7, Kārsava, Ludzas nov.</i> 	Neapbūvēta zemes vienība atrodas Ludzas novada, Kārsavas pilsētā. Zemes vienības platība ir 1951 m². NĪLM- individuālo dzīvojamo māju apbūve, kods 0601. Zemes vienībai ir neregulāra četrstūra forma, reljefs- līdzens, gruntsūdens līmenis- zems. Labas piebraukšanas iespējas autotransportam. Apgrūtinājumi: pierobeža; Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam; sanitārās aizsargjoslas teritorija ap kapsētu. Pārdevējs – pašvaldība. Darījuma datums: 2026.gada februāris, pārdošanas cena: 1 799 EUR.
<i>Objekts Nr.4: Dārza iela 29, Zilupe, Ludzas nov.</i> 	Neapbūvēta zemes vienība atrodas Ludzas novada, Zilupes pilsētā. Zemes vienības platība ir 2932 m². NĪLM- Individuālo dzīvojamo māju apbūve, kods 0601. Zemes vienībai ir regulāra četrstūra forma, reljefs- līdzens, gruntsūdens līmenis- zems. Labas piebraukšanas iespējas autotransportam. Apgrūtinājumi: ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap navigācijas tehnisko līdzekli, kas paredzēts valsts aizsardzības vajadzībām; ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju; ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem; ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem; ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju; pierobeža. Pārdevējs – juridiska persona. Darījuma datums: 2023.gada augusts, pārdošanas cena: 2 200 EUR.

NOVĒRTĒJAMĀ UN SALĪDZINĀMO OBJEKTU ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS



Avots: Jāņa Sēta (2026). BalticMaps. https://balticmaps.eu/lv/c_56.951932-24.112745-11/bl_cl, sk.04.06.2026.

-  Vērtējamā objekta atrašanās vieta
-  Salīdzināmā objekta Nr.1 atrašanās vieta
-  Salīdzināmā objekta Nr.2 atrašanās vieta
-  Salīdzināmā objekta Nr.3 atrašanās vieta
-  Salīdzināmā objekta Nr.4 atrašanās vieta

Salīdzināšanai izmantoti darījumi ar zemes vienībām savrupmāju apbūves teritorijās. Gan vērtējamajam īpašumam, gan izvēlētajiem salīdzināmajiem objektiem lietošanas mērķis ir individuālo dzīvojamo māju apbūve. Ņemot vērā ierobežoto līdzīgu darījumu skaitu un būtiskās atšķirības starp tirgū pieejamajiem objektiem, salīdzināšanai izvēlēti pēc iespējas līdzīgākie darījumi.

Par salīdzināšanas pamatvienību izmantota zemes 1 m² pārdošanas cena, uz kuras pamata noteikta zemes vienības tirgus vērtība. Lai maksimāli tuvinātu salīdzināmo objektu īpašības vērtējamajam objektam, veikta korekciju piemērošana būtiskākajiem vērtību ietekmējošajiem faktoriem. Veikto korekciju kopsavilkums atspoguļots 4. tabulā.

Analizējot līdzīgu zemes vienību pārdošanas cenas un veicot atbilstošās korekcijas, secināms, ka vērtējamās zemes vienības 1 m² tirgus vērtība ir 0,99 EUR.

Zemes vienības tirgus vērtības noteikšana ar tirgus (salīdzināmo) darījumu pieeju:

$$1767 \text{ m}^2 \times 0,99 \text{ EUR/m}^2 = 1749,33 \text{ EUR}, \sim \mathbf{1\ 700 \text{ EUR}}, \text{ kur}$$

1767 m² – zemes vienības platība,
0,99 EUR/m² – noteiktā 1 m² vērtība.

**Līdzīgu nekustamo īpašumu salīdzināšana,
balstoties uz 1 ha cenu ietekmējošiem faktoriem**

Radītāji	Vērtējamais objekts	Salīdzināmie objekti			
	Domes iela 31, Zilupe, Ludzas novads	īpašums Meža iela 14, Zilupe, Ludzas nov.	īpašums Teātra iela 25A, Kārsava, Ludzas nov.	īpašums Miera iela 7, Kārsava, Ludzas nov.	īpašums Dārza iela 29, Zilupe, Ludzas nov.
Darījuma datums	2026-06	2024-11	2024-11	2026-02	2023-08
Pārdošanas nosacījumi *(tūlītējs pārdevums/ uz nomaksu)					
Zemes gabala sastāvs	neapbūvēts	neapbūvēts	neapbūvēts	neapbūvēts	neapbūvēts
Īpašuma juridiskais statuss	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks
Zemes gabala konfigurācija	neregulāra daudzstūra forma	neregulāra četrstūris forma	neregulāra četrstūra forma	regulāra daudzstūra forma	neregulāra daudzstūra forma
Zemes gabala platība, m ²	1767	2679	1471	1951	2932
Īpašuma pārdošanas cena, EUR		3000	1690	1799	2200
Īpašuma 1 m ² pārdošanas cena, EUR		1,12	1,15	0,92	0,75
Pamatkorekcijas					
Korekcija uz darījuma noslēgšanas laiku		6	6	1	10
Korekcija uz īpašuma juridisko statusu (starpgabals)		0	0	0	0
Korekcija uz pārdevuma nosacījumiem		0	0	0	0
Kopējā pamatkorekcija		6	6	1	10
Pamatkorekcijas koeficients		1,06	1,06	1,01	1,10
Pamatkorekcijās korigētā 1ha pārdošanas cena		1,19	1,22	0,93	0,83
Komunikācijas					
* ūdensapgāde	nav	nav	nav	nav	nav
* kanalizācija	nav	nav	nav	nav	nav
* elektroapgāde	ir	ir	ir	ir	ir
* gāzes apgāde	nav	nav	nav	nav	nav
Korekcijas					
Korekcija uz ekonomisko aktivitāti teritorijā		0	0	0	0
Korekcija uz objekta novietni reģionā		0	-5	-5	0
Korekcija uz objekta novietni pilsētā		-5	-2	-5	-3
Korekcija uz apkārtni		0	0	0	0
Korekcija uz apkārtējo infrastruktūru		0	0	0	0
Korekcija uz īpašuma apjoma ietekmi uz cenu		5	-1	1	6
Korekcija uz objekta konfigurāciju		0	0	0	0
Korekcija uz objekta reljefu, gruntsūdens līmeni		0	0	0	0
Korekcija uz labiekārtojumu		0	0	0	0
Korekcija uz komunikāciju pieejamību		0	0	0	0
Korekcija uz atļauto izmantošanas veidu		0	0	0	0
Korekcijas uz apgrūtinājumiem		-1	-1	0	4
Korekcija uz piebraukšanas/pieklūšanas iespējām		0	0	0	0
Korekcija uz zemes izmantošanas iespējām		-2	0	0	-3
Kopējā korekcija		-3	-9	-9	4
Korekcijas koeficients		0,97	0,91	0,91	1,04
Korigētā 1 m ² pārdošana cena, EUR	0,99	1,15	1,11	0,85	0,86
Noteiktā tirgus vērtība, EUR	1749,33				
Tirgus vērtība noapaļojot, EUR	1700				

SECINĀJUMI

Veicot nekustamā īpašuma - zemes vienības un apbūves Bērzu iela 17, Zilupe, Ludzas novads novērtējumu 2026.gada 4.jūnijā, ir noteikts, ka

visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir

EUR 7 600

(septiņi tūkstoši septiņi simti eiro), t.sk.,

zemes vērtība ir EUR 1 700 (viens tūkstotis septiņi simti eiro),

apbūves vērtība ir EUR 5 900 (pieci tūkstoši deviņi simti eiro).

Kopējā vērtība atbilst visa objekta kā vienota veseluma tirgus vērtībai, bet tās nav uzskatāmas par atsevišķi nodalītu objektu tirgus vērtībām.

ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS

Ar šo apliecinu, ka pamatojoties uz manu pārliecību un zināšanām:

- ▮ faktu konstatācija, ko satur šī atskaite, ir patiesa un pareiza;
- ▮ atskaites analīzes, viedokļi un secinājumi ir ierobežoti tikai ar atskaitē minētiem pieņēmumiem un limitējošiem apstākļiem. Tās ir manas personīgās, objektīvās, profesionālās domas, viedokļi un secinājumi;
- ▮ man nav īpašas, patreizējas vai perspektīvas intereses par šo īpašumu, un man nav īpašas personīgas intereses vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kuras šeit ir iesaistītas;
- ▮ mana darba apmaksa nav atkarīga no iepriekš noteiktas vērtības paziņošanas, vai arī vērtības virzīšanās tā, lai tā nāktu par labu klientam, vērtības noteikšanas lieluma, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta, vai arī kāda cita sekojoša notikuma;
- ▮ manas domas, viedokļi un secinājumi tika veikti, un šī atskaite tika sagatavota saskaņā ar Latvijas īpašumu vērtētāju asociācijas Padomes apstiprinātajiem „Īpašumu vērtētāju profesionālās prakses standartiem”;
- ▮ esmu veicis īpašuma, par kuru tiek veidota atskaite, personīgu apskati.

Nekustamā īpašuma vērtētājs Juris Guntis Vjakse

(Profesionālās kvalifikācijas vērtētāja sertifikāts Nr. 83)

DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

Šajā atskaitē atspoguļotās analīzes, viedokļi un secinājumi balstās uz sekojošiem pieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem:

1. Vērtētājs pieņem, ka īpašuma likumīgo piederību apliecinošie dokumenti ir pareizi.
2. Novērtējais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no aizņēmumiem, apķīlājumiem, finansiālām saistībām un apgrūtinājumiem, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
3. Vērtības aprēķins pamatojas uz vērtētāja rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem novērtēšanas dienā. Vērtētājs ir izmantojis pasūtītāja sniegto informāciju. Visa saņemtā informācija tiek pieņemta par ticamu un nav pārbaudīta attiecīgajās institūcijās.
4. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kuri eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz vērtību.
5. Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, tas nav paredzēts nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamo īpašumu, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējas vērtētāja un īpašnieka rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
6. Vērtētājam nav pienākums liecināt tiesas procesā vai būt par liecinieku izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar novērtējamo objektu, ja vien šāda nepieciešamība ar viņu netiek iepriekš īpaši saskaņota.
7. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.
8. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētājs par tiem nenes atbildību.
9. Vērtētājs atsevišķi nav ieinteresēts palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību.
10. Vērtētājs ir neatkarīgs eksperts un šajā atskaitē ir parādīts labākais viedoklis, ko varēja pieņemt, ņemot vērā vērtētājam pieejamo informāciju.

PIELIKUMI

Nodalījuma noraksts

Latgales rajona tiesa

Zilupes pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000743896

Kadastra numurs: 68170010020

Bērzu iela 17, 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 68170010020). Žurn. Nr. 300006134626, lēmums 29.09.2023., tiesnese Vija Pužule		1767 m ²
2.1. Būve (kadastra apzīmējums 68170010020001).		
2.2. Būve (kadastra apzīmējums 68170010020002).		
2.3. Būve (kadastra apzīmējums 68170010020003). Žurn. Nr. 300008557033, lēmums 16.04.2026., tiesnese Elīna Volika		
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Latvijas valsts, Finanšu ministrijas, reģistrācijas numurs 90000014724, personā.	1	
1.2. Pamats: 2023.gada 18.septembra Finanšu ministrijas uzziņa par nekustamo īpašumu Nr.38-2/9-3/2815. Žurn. Nr. 300006134626, lēmums 29.09.2023., tiesnese Vija Pužule		
2.1. Pamats būvju pievienošanai: 2025.gada 30.septembra Valstij piekritīgās mantas pieņemšanas un nodošanas akts Nr.4859R/25, 2025.gada 31.jūlija Rīgas pilsētas tiesas spriedums lietā Nr.C771630524. Žurn. Nr. 300008557033, lēmums 16.04.2026., tiesnese Elīna Volika		
III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu		Platība, lielums
1.1. Atzīme - uz zemes vienības atrodas zemes īpašniekam nepiederošas būves. Dzēsts Saišķīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300008557033)		
1.2. Pamats: 2023.gada 18.septembra Finanšu ministrijas uzziņa par nekustamo īpašumu Nr.38-2/9-3/2815. Žurn. Nr. 300006134626, lēmums 29.09.2023., tiesnese Vija Pužule Dzēsts Saišķīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300008557033)		
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, 1.2 (žurnāla Nr.300006134626, 26.09.2023). Pamats: 2026.gada 14.aprīļa nostiprinājuma lūgums Nr.2/9-3/2423. Žurn. Nr. 300008557033, lēmums 16.04.2026., tiesnese Elīna Volika		

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 21.05.2026 15:40:52.

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 001 0020

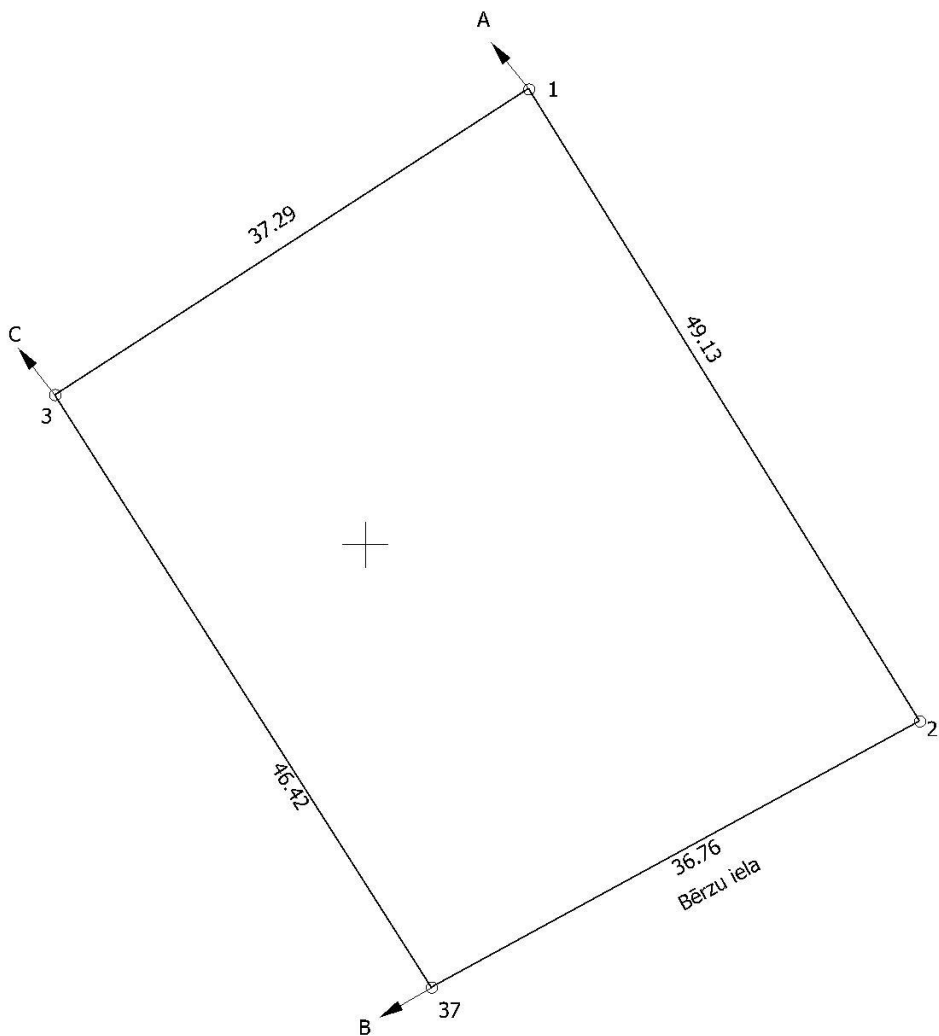
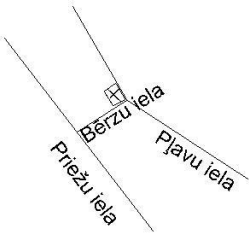
Adrese: Bērzu iela 17, Zilupe, Ludzas novads

Plāns izgatavots pamatojoties uz 2010.gada 31.maija MK rīkojumu Nr. 297 "Par zemes vienību piederību vai piekritību valstij un nostiprināšanu zemesgrāmatā uz Valsts vārda attiecīgās ministrijas vai VAS "Privatizācijas aģentūra" personā" 11.pielikuma 2567. punktu (2013. gada 16. aprīļa MK rīkojums Nr. 158 "Grozījumi 2010.gada 31.maija MK rīkojumā Nr. 297")".

Robežas noteiktas 2023.gada 14.jūlijā

Zemes vienības platība 0.1767 ha

Plāna mērogs 1:500



Robežojošo zemes vienību saraksts:
no A līdz B: 68170010210
no B līdz C: 68170010019-Bērzu iela 15
no C līdz A: 68170010113-Priežu iela 50A

x=258600
y=753450

Zemes vienības platība 0.1767 ha

Zemes robežu plāns	6817 001 0020	Mērogs 1:500	2.lapa no 2
Mērnieks Viktorija Gavrilova sertifikāta Nr.AB0159	Plāns sagatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011. gada 27. decembra noteikumiem Nr. 1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi."		

Pielikums
pie Valstij piekritīgās mantas pieņemšanas un nodošanas akta Nr. 4859R/25
(VNĪ Akta Nr. A/2025/5414)

Informācija par valstij piekritīgo nekustamo īpašumu –
3 (trīs) būvēm (būvju kadastra apzīmējumi 68170010020001, 68170010020002,
68170010020003), kuras atrodas uz
zemes vienības (zemes vienības kadastra apzīmējums 68170010020)
Bērzu ielā 17, Zilupē, Ludzas novadā (turpmāk – Nekustamais īpašums),
tā pieņemšanu valsts īpašumā Finanšu ministrijas valdījumā un
valsts akciju sabiedrības “Valsts nekustamie īpašumi” pārvaldīšanā

1. Nekustamais īpašums, pamatojoties uz Ministru kabineta 2024. gada 17. decembra noteikumu Nr. 901 „Noteikumi par kompetentajām institūcijām un rīcību ar valstij piekritīgo mantu” 10.5. apakšpunktu, Rīgas pilsētas tiesas 2025. gada 31. jūlija spriedumu civilietā Nr. C771630524, Finanšu ministrijas 2020. gada 18. marta pilnvaru Nr. 1.6-13/12-8/1 un valsts akciju sabiedrības “Valsts nekustamie īpašumi” 2022. gada 26. septembra pilnvaru Nr. PILNV/2022/92, tiek pieņemts valsts īpašumā Finanšu ministrijas (reģistrācijas Nr. 90000014724) valdījumā un grāmatvedības uzskaitē un valsts akciju sabiedrības “Valsts nekustamie īpašumi” pārvaldīšanā.
2. Nekustamais īpašums sastāv no 3 (trīs) būvēm:
 - 2.1. būve (dzīvojamā māja) (būves kadastra apzīmējums 68170010020001);
 - 2.2. būve (noliktava) (būves kadastra apzīmējums 68170010020002);
 - 2.3. būve (darbnīca) (būves kadastra apzīmējums 68170010020003).
3. Informācija par būvēm (būvju kadastra apzīmējumi 68170010020001, 68170010020002, 68170010020003) saskaņā ar Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas (turpmāk – NĪVKIS) datiem un vizuālo apsekošanu dabā:

Nr. p.k.	Rādītājs	Būve (dzīvojamā māja) būves kadastra apzīmējums 6809 002 0335 001	Būve (noliktava) būves kadastra apzīmējums 6809 002 0335 002	Būve (darbnīca) būves kadastra apzīmējums 6809 002 0335 003
1.	Apkures sistēma	Nav noteikts	Nav noteikts	Nav noteikts
2.	Ūdens apgādes sistēma	Nav noteikts	Nav noteikts	Nav noteikts
3.	Elektroapgāde	Nav noteikts	Nav noteikts	Nav noteikts
4.	Kanalizācija	Nav noteikts	Nav noteikts	Nav noteikts
5.	Kurināmais	Nav noteikts	Nav noteikts	Nav noteikts
6.	Karstā ūdens apgāde	Nav noteikts	Nav noteikts	Nav noteikts
7.	Dzīvokļu skaits	Nav noteikts	Nav noteikts	Nav noteikts
8.	Liftu skaits	Nav	Nav	Nav
9.	Uzbūvēšanas gads	Nav noteikts	Nav noteikts	Nav noteikts
10.	Ekspluatācijas pieņemšanas gads	Nav noteikts	Nav noteikts	Nav noteikts
11.	Ēkas apsekošanas datums	Nav noteikts	Nav noteikts	Nav noteikts
12.	Kopējā platība (m ²)	Nav noteikts. Pēc vizuālās apsekošanas dabā aptuvenā platība 106,00	Nav noteikts. Pēc vizuālās apsekošanas dabā aptuvenā platība 44,00	Nav noteikts. Pēc vizuālās apsekošanas dabā aptuvenā platība 17,00
13.	Apbūves laukums (m ²)	Nav noteikts.	Nav noteikts.	Nav noteikts.
14.	Virszemes stāvu skaits	Nav noteikts. Pēc vizuālās apsekošanas dabā – 1	Nav noteikts. Pēc vizuālās apsekošanas dabā – 1	Nav noteikts. Pēc vizuālās apsekošanas dabā – 1
15.	Pazemes stāvu skaits	Nav noteikts	Nav noteikts	Nav noteikts

Nr. p.k.	Rādītājs	Būve (dzīvojamā māja) būves kadastra apzīmējums 6809 002 0335 001	Būve (noliktava) būves kadastra apzīmējums 6809 002 0335 002	Būve (darbnīca) būves kadastra apzīmējums 6809 002 0335 003
16.	Telpu grupu skaits	Nav noteikts	Nav noteikts	Nav noteikts
17.	Telpu skaits	Nav noteikts	Nav noteikts	Nav noteikts
18.	Lietošanas veids	0 - Nav noteikts	0 - Nav noteikts	0 - Nav noteikts
19.	Būves tips	Nav noteikts	Nav noteikts	Nav noteikts
20.	Pamati	Nav noteikts. Pēc vizuālās apsekošanas dabā - dzelzsbetons	Nav noteikts. Pēc vizuālās apsekošanas dabā - dzelzsbetons	Nav noteikts. Pēc vizuālās apsekošanas dabā - dzelzsbetons
21.	Ārsienu materiāls	Nav noteikts. Pēc vizuālās apsekošanas dabā - koka konstrukcija	Nav noteikts. Pēc vizuālās apsekošanas dabā - koka konstrukcija	Nav noteikts. Pēc vizuālās apsekošanas dabā - koka konstrukcija
22.	Pārsegumi	Nav noteikts. Pēc vizuālās apsekošanas dabā - koka konstrukcija	Nav noteikts. Pēc vizuālās apsekošanas dabā - koka konstrukcija	Nav noteikts. Pēc vizuālās apsekošanas dabā - koka konstrukcija
23.	Jumts (segums)	Nav noteikts. Pēc vizuālās apsekošanas dabā – azbestcimenta šīfera loksnes	Nav noteikts. Pēc vizuālās apsekošanas dabā – bitumena loksnes	Nav noteikts. Pēc vizuālās apsekošanas dabā – bezazbesta šīfera loksnes
24.	Fiziskais stāvoklis (nolietojums %)	Nav noteikts. Pēc vizuālās apsekošanas dabā 40%	Nav noteikts. Pēc vizuālās apsekošanas dabā 49%	Nav noteikts. Pēc vizuālās apsekošanas dabā 21%
25.	Nolietojuma aprēķina datums	Nav noteikts	Nav noteikts	Nav noteikts
26.	Fiskālā kadastrālā vērtība uz 01.01.2025. EUR	Nav noteikts	Nav noteikts	Nav noteikts
27.	Universālā kadastrālā vērtība uz 01.01.2025. EUR	Nav noteikts	Nav noteikts	Nav noteikts

4. Saskaņā ar valsts akciju sabiedrības “Valsts nekustamie īpašumi” veikto aprēķinu:

Nr. p.k.	Būve, būves kadastra apzīmējums	Atjaunošanas vērtība (EUR ar PVN)	Faktiskais nolietojums pēc vizuālās apsekošanas dabā (%)	Faktiskā esošā vērtība (EUR ar PVN)	Priekšlikums Apdrošināšanai (Jā/Nē)
1.	Būve (dzīvojamā māja), 6809 002 0335 001	153 331	41%	90 465	Jā
2.	Būve (noliktava), 68170010020002	26 795	49%	13 666	Jā
3.	Būve (darbnīca), 68170010020003	10 569	21%	8 350	Jā

5. Nekustamais īpašums nav ierakstīts zemesgrāmatā un īpašuma tiesības nav nostiprinātas. Nekustamā īpašuma statuss saskaņā ar NĪVKIS datiem norādīts – īpašumtiesības nav reģistrētas. Rīgas pilsētas tiesa 2025. gada 31. jūlija sprieduma civillietas Nr. C771630524 motīvu daļā secina, ka:

[5.1] No Latgales rajona tiesas Zilupes pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 100000743896 redzams, ka Latvijas valstij Finanšu ministrijas personā nostiprinātas īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu Bērzu ielā 17, Zilupē, Ludzas novadā, kadastra Nr. 68170010020, kas sastāv no zemes vienības 1767 m² platībā. Uz zemes vienības atrodas zemes īpašniekam nepiederošas būves.

[5.2] Saskaņā ar Valsts zemes dienesta Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas datiem būvēm ar kadastra apzīmējumiem 68170010020001, 68170010020002 un 68170010020003, kas atrodas uz nekustamā īpašuma Bērzu ielā 17, Zilupē, Ludzas novadā īpašumtiesības nav reģistrētas.

[5.3] No Latgales rajona tiesas 2024. gada 14. maija vēstules Nr. 7-2/787 izriet, ka Latgales rajona tiesas (zemesgrāmatu nodaļas) rīcībā nav ziņu par būvju ar kadastra apzīmējumiem 68170010020001, 68170010020002 un 68170010020003, kas atrodas uz pieteicējai piederošā zemes gabala Bērzu ielā 17, Zilupē, Ludzas novadā, reģistrāciju zemesgrāmatā.

[5.4] Saskaņā ar Ludzas novada pašvaldības 2024. gada 17. maija vēstulē Nr. 3.1.1.9/2024/807-N norādīto, Ludzas novada pašvaldības rīcībā nav būvju Bērzu ielā 17, Zilupē, Ludzas novadā īpašnieku vai tiesisko valdītāju, nodokļu maksātāju, kā arī nav informācijas par šo būvju būvniecības dokumentiem.

[5.5] Savukārt no Valsts zemes dienesta Latgales reģionālās nodaļas 2024. gada 3. jūnija vēstules Nr. 9-01/1355098-2/1 izriet, ka būves ar kadastra apzīmējumiem 68170010020001 – dzīvojamā ēka, 68170010020002 - noliktava un 68170010020003 – darbnīca dabā tika konstatētas, veicot zemes vienības ar kadastra Nr. 68170010020 kadastrālo uzmērīšanu.

Kadastra informācijas sistēmas teksta un telpiskajos datos būves reģistrētas, pamatojoties uz zemes robežas kadastrālās uzmērīšanas lietas materiāliem. Būvēm nav veikta kadastrālā uzmērīšana, reģionālās pārvaldes rīcībā nav būvju piederību apliecināšu dokumentu un tām nav izveidots patstāvīgs būvju īpašums.

[5.6] Civillikuma 930. pants noteic, ka ar piegūšanu var iegūt par īpašumu tikai bezīpašnieka lietas, bet vienīgi tajā gadījumā, kad ar lietas varā ņemšanu tieši saistīts nodoms iegūt to par īpašumu. Piezīme: Nekustamas bezīpašnieka lietas piekrīt valstij.

[5.7] Tiesa konstatē, ka pieteikuma iesniegšanas un izskatīšanas brīdī īpašuma tiesības uz būvēm ar kadastra apzīmējumiem 68170010020001, 68170010020002 un 68170010020003, kas atrodas uz pieteicējai piederošā zemes gabala Bērzu ielā 17, Zilupē, Ludzas novadā, nav nostiprinātas nevienai personai un šāds īpašums saskaņā ar Civillikuma 930. pantu atzīstams par bezīpašnieka lietu un ir piekritīgs valstij.

[..]

[5.9] Tā kā būve atrodas uz Latvijas valstij Finanšu ministrijas personā piederoša zemes gabala, saskaņā ar likuma "Par nekustamā īpašuma ierakstīšanu zemesgrāmatās" 36. panta otro daļu un likuma "Par valsts un pašvaldību zemes īpašuma tiesībām un to nostiprināšanu zemesgrāmatās" 8. panta sesto daļu būves kā bezīpašnieka lietas ir piekritīgas valstij Finanšu ministrijas personā.

[5.10] Tiesa atzīst, ka no fakta, ko lūdz konstatēt pieteicēja, ir atkarīga valsts mantisko tiesību rašanās, fakta konstatēšana ir nepieciešama, lai pieteicējai būtu tiesības nostiprināt īpašuma tiesības zemesgrāmatā uz valstij piekritīgo bezīpašnieka lietu, bet bez šāda nolēmuma pieteicējai nav iespējams pierādīt mantas piekritību valstij.

6. Nekustamā īpašuma kadastrālā vērtība saskaņā ar NĪVKIS datiem uz 2025. gada 1. janvāri: nav noteikta.
7. Nekustamā īpašuma apgrūtinājumi, kas pastāv pārņemšanas brīdī, nav noteikti.
8. Līgumi, kas pastāv pieņemšanas brīdī: nav uzrādīti.
9. Nekustamā īpašuma pārvaldīšanas tiesības pieņemtas ar akta parakstīšanas dienu.
10. Piezīmes:
 - 10.1. nekustamais īpašums saistīts/atrodas uz nekustamā īpašuma (nekustamā īpašuma kadastra Nr. 68170010020) – zemes vienības (zemes vienības kadastra apzīmējums 68170010020) 0,1767 ha platībā – Bērzu ielā 17, Zilupē, Ludzas novadā, kura īpašuma tiesības nostiprinātas Zilupes pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr. 100000743896 uz Latvijas valsts vārda Finanšu ministrijas personā, un saskaņā ar NĪVKIS datiem noteikts:
 - 10.1.1. lietošanas mērķis – "Individuālo dzīvojamo māju apbūve", kods 0601;
 - 10.1.2. fiskālā kadastrālā vērtība uz 2025. gada 1. janvāri EUR 471,00 (četri simti septiņdesmit viens eiro, 00 centi);
 - 10.1.3. universālā kadastrālā vērtība uz 2025. gada 1. februāri EUR 960,00 (deviņi simti sešdesmit eiro, 00 centi);
 - 10.1.4. apgrūtinājumi, kas pastāv pieņemšanas brīdī, saskaņā ar NĪVKIS datiem:

Nr. p.k.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērvienība
1.	01.02.2025	7312070301	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija apnavigācijas tehnisko līdzekli, kas paredzēts valsts aizsardzības vajadzībām	0.1767	ha
2.	01.02.2025	7312050601	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija apelektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0150	ha
3.	01.02.2025	7316120300	pierobeža	0.1767	ha

10.1.5. apgrūtinājumi, kas pastāv pieņemšanas brīdī, saskaņā ar Zilupes pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 100000743896 III daļas 1. iedaļā “Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu” veiktiem ierakstiem:

Ieraksta Nr.	III daļas 1. iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu	Platība	Platības mērvienība
1.1.	Atzīme - uz zemes vienības atrodas zemes īpašniekam nepiederošas būves.	–	–
1.2.	Pamats: 2023.gada 18.septembra Finanšu ministrijas uzziņa par nekustamo īpašumu Nr.38-2/9-3/2815	–	–
Žurn. Nr. 300006134626, lēmums 29.09.2023., tiesnese Vija Pužule			

10.2.būves – dzīvojamā māja (būves kadastra apzīmējums 68170010020001) – saskaņā ar NĪVKIS datiem ir pirmsreģistrēts objekts, tam nav veikta kadastrālā uzmērīšana un kadastrālās lietas sagatavošana. Tehniskais stāvoklis saskaņā ar veikto apsekošanu dabā kopumā raksturojams kā apmierinošs;

10.3.būves – noliktava (būves kadastra apzīmējums 68170010020002) – saskaņā ar NĪVKIS datiem ir pirmsreģistrēts objekts, tam nav veikta kadastrālā uzmērīšana un kadastrālās lietas sagatavošana. Tehniskais stāvoklis saskaņā ar veikto apsekošanu dabā kopumā raksturojams kā neapmierinošs;

10.4.būves – darbnīca (būves kadastra apzīmējums 68170010020003) – saskaņā ar NĪVKIS datiem ir pirmsreģistrēts objekts, tam nav veikta kadastrālā uzmērīšana un kadastrālās lietas sagatavošana. Tehniskais stāvoklis saskaņā ar veikto apsekošanu dabā kopumā raksturojams kā apmierinošs;

10.5.uz zemes vienības (zemes vienības kadastra apzīmējums 68170010020) 0.1767 ha platībā – Bērzu ielā 17, Zilupē, Ludzas novadā atrodas trīs koka konstrukcijas būves ar aptuveno apbūves laukumu 106,00 m², 44,0 m² un 17,0 m², kuras nav reģistrēta NĪVKIS datos, tās piederība nav noskaidrota un īpašuma tiesības nav noteiktas.

11. Ar Nekustamo īpašumu nodoti dokumenti:

Nr. p.k.	Dokumenta nosaukums	Dokumenta datums	Oriģināls vai kopija	Lapu skaits
1.	Rīgas pilsētas tiesas 2025. gada 31. jūlija spriedums civillietā Nr. C771630524	2025. gada 31. jūlijs	Oriģināls (edoc formātā)	4
2.	Rīgas pilsētas tiesas 2025. gada 31. jūlija sprieduma civillietā Nr. C771630524 atzīme par stāšanos likumīgā spēkā 2025. gada 21. augustā	2025. gada 25. augusts	Oriģināls (edoc formātā)	1

12. Nekustamais īpašums pieņemts Finanšu ministrijas valdījumā un grāmatvedības uzskaitē un valsts akciju sabiedrības “Valsts nekustamie īpašumi” pārvaldīšanā ar akta parakstīšanas dienu (pēdējā pievienotā droša elektroniskā paraksta laika zīmoga datums).

Akta pielikums sagatavots uz 4 (četrām) lapām elektroniska dokumenta veidā.

Pielikumu sagatavoja:

Valsts akciju sabiedrība

“Valsts nekustamie īpašumi”

Nekustamā īpašuma apsaimniekošanas daļas

NĪ pārvaldnieks Kaspars Jonāns

E-pasts: kaspars.jonans@vni.lv



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

15.04.2026. Nr.3.1.1.9/2026/702-N
uz 14.04.2026. ar Nr.2/9-3/2430

VALSTS NEKUSTAMIE
ĪPAŠUMI VAS
Talejas ielā 1, Rīgā, LV-1026
e-pasts: vni@vni.lv

Par informācijas sniegšanu

Izskatot uz Jūsu 14.04.2026.elektronisku iesniegumu, kas Ludzas novada pašvaldībā reģistrēts 14.04.2026. ar Nr.3.1.1.9/2026/1651-S, par būves ar kadastra apzīmējumu 68170010020001, kura atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 68170010020 (īpašuma kadastra numurs 68170010020) Bērzu ielā 17, Zilupe, Ludzas nov., nepieciešamību pašvaldībai pašvaldības autonomo funkciju nodrošināšanai, par zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 68170010020 Bērzu ielā 17, 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 zemes vienībai ir nodrošināta piekļūšana no koplietošanas ielas, Ludzas novada pašvaldība informē, ka:

1) būve ar kadastra apzīmējumu 68170010020001, kura funkcionāli saistīta ar zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 68170010020 (īpašuma kadastra numurs 68010010020) Bērzu ielā 17, Zilupe, Ludzas nov., nav nepieciešama pašvaldībai - pašvaldības autonomo funkciju nodrošināšanai;

2) zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 68170010020 Bērzu ielā 17, Zilupe, Ludzas nov. saskaņā ar spēkā esošu 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);

3) uz zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 68170010020 Bērzu ielā 17, Zilupe, Ludzas nov. neattiecas likuma “Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 21.panta otrajā daļā noteiktie ierobežojumi;

3) zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 68170010020 Bērzu ielā 17, Zilupe, Ludzas nov. neatrodas degradētā teritorijā;

4) zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 68170010020 Bērzu ielā 17, Zilupe, Ludzas nov. ir nodrošināta piekļūšana no koplietošanas ielas.

Ludzas novada pašvaldības izpilddirektors

S.Jakovļevs

Kušners, 26475315

Būvju vizuālās pārbaudes akts Nr. BVA-2026-00461

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: Kaspars Jonāns (turpmāk tekstā-Pārbaudes veicējs)

Adrese: Bērzu iela 17, Zilupe, Ludzas novads, Latvija, LV5751

Kvalitātes novērtējums uzsākts: 13.05.2026. 11:11

Kvalitātes novērtējums pabeigts: 13.05.2026. 11:13

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

BŪVE: Bērzu iela 17, Zilupe, Ludzas novads, Latvija, Saimniecības ēka (68170010020003)

NĪ sastāvdaļas tips: Būve

Galvenais lietošanas veids: Nav noteikts (0)

Kopējā platība	Virszemes stāvu skaits	Pazemes stāvu skaits	Aktuālā kadastrālās uzmērīšanas lieta	Nolietojums (%)	Nolietojums (TA %)	Nolietojuma pazīme
0.0	1.0	0.0	10.11.2025.			

Būves kopskats	
1. Būves/ēkas kopskata foto fiksācija.	
Būves novērtēšana	
2. Vizuāli novērtēt būves tehnisko nolietojumu (ja nav TAA)	labs (0% - 20%)
Nelikumīga būvniecība	
3. Konstatētas nelikumīgas telpu plānojuma un/vai telpu lietošanas veida izmaiņas	Nē
Būvei piesaistītais zemesgabals	
4. Būvei piesaistītais zemesgabals	Apsekots pie citas būves
5. Āra apgaismojums	Nav
Ēka/ būves galvenie elementi (no ārpuses)	
6. Vizuāli novērtēt lietus ūdens noteku stāvokli (aizsērējušas, stāvvadu posmu nostirpinājumi un hermētiski savienoti)	Nav tādu
7. Vizuāli novērtēt fasādes un tās apdares stāvokli (nomelnējis, apsūnējis, notecējumi, krāsu atslāņošanās, plaisas, trupes pazīmes, nogruvumi u.c.)	labs (0% - 20%)
8. Vizuāli novērtēt karnīžu, balkonu, izvirzījumu un citus dekoratīvo elementu stāvokli (mitruma un korozijas pazīmes, apmetuma atdalīšanās vai atslāņošanās u.c.)	Nav tādu
9. Vizuāli novērtēt kāpņu, lieveņu un pandusu stāvokli (plaisas, nodilumi, deformēti elementi, atslāņošanās u.c.)	nav iespējams novērtēt
10. Vizuāli novērtēt cokola, pamatu un to apdares stāvokli (apmetuma bojājumi, mitruma ietekme, plaisas u. c.)	labs (0% - 20%)
11. Vizuāli novērtēt vai ir apstādījumu sakņu vai lapotņu ietekme uz ēkas (būves) konstrukcijām (pamatiem, sienām, jumtu, inženierkomunikācijām)	labs (0% - 20%)

12. Vizuāli novērtēt logu, stiklojumu un rāmju stāvokli (sadauzīts, ieplaisājis u.c.)	labs (0% - 20%)
13. Vizuāli novērtēt ārdurvju, slēdzeņu un rāmju stāvokli (bojājumi, mitruma ietekme, darba kārtība u.c.)	labs (0% - 20%)
14. Stāvēt uz zemes (vai, ja redzams caur kādas telpas logu) vizuāli novērtēt jumta, jumta pārkares, nesošo konstrukciju, seguma, savienojumu, lūku un vēja malu stāvokli	labs (0% - 20%)
15. Stāvēt uz zemes (vai, ja redzams caur kādas telpas logu) vizuāli novērtēt skursteņa (dūmgāzes, ventilācijas u.c.) stāvokli no ārpusēs	labs (0% - 20%)
16. Stāvēt uz zemes (vai, ja redzams caur kādas telpas logu) vizuāli novērtēt sniega barjeras (deformējušās, salauztas, vietām iztrūkst u.c.)	Nav tādu
Ēka/ būves galvenie elementi (iekšpusē)	
17. Pagrabs	Nav
18. Būves iekštelpas	Ir
19. Vizuāli novērtēt nesošo sienu, starpsienu un kolonnu stāvokli (plaisas, apdares bojājumi, apdares elementu iztrūkumi u.c.)	nav iespējams novērtēt
20. Vizuāli novērtēt kāpņu telpu, vestibulu, halles, vējtveru stāvokli (apdares bojājumi, nodrupumi, izdīlumi u.c.)	nav iespējams novērtēt
21. Vizuāli novērtēt grīdas segumu stāvokli (bojājumi, nodilums u.c.)	nav iespējams novērtēt
22. Vizuāli novērtēt pārsegumu un griestu stāvokli (plaisas, apmetuma izdrupumi, elementu iztrūkums u.c.)	nav iespējams novērtēt
23. Bēniņi	Nav
Siltumapgāde	
24. Siltumapgāde	Nav
Ventilācija, dzesēšana	
25. Ventilācija, dzesēšana	Nav
Ūdensapgāde, kanalizācija	
26. Ūdensapgāde, kanalizācija	Nav
Elektroapgāde	
27. Elektroapgāde	Nav
28. Nepārtrauktas elektroapgādes sistēma (UPS), dīzelģenerators	Nav
Vājstrāvas	
29. Vājstrāvas	Nav
Ugunsdrošībai nozīmīgas sistēmas	
30. Ugunsdrošībai nozīmīgas sistēmas	Nav
Specifiskas, bīstamas iekārtas	
31. Specifiskas, bīstamas iekārtas (lifti, eskalatori, pacēlāji, rampas, kravas celtņi, paceļamie vārti)	Nav

Pārbaudes veicējs

Kaspars Jonāns

E-pasts: Kaspars.Jonans@vni.lv

Paraksts:

13.05.2026

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'K. Jonans', with a horizontal line drawn through the middle of the letters.

Būves vizuālās pārbaudes aktam pievienotie attēli



Attēls pievienots jautājumam Nr. 1

Būvju vizuālās pārbaudes akts Nr. BVA-2026-00467

Vizuālās pārbaudes nodrošinātājs:

VAS "Valsts nekustamie īpašumi"

Reģistrācijas numurs: 40003294758

Adrese: Talejas iela 1, Rīga, LV-1026

Talrunis: 80002000

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

Adrese: Bērzu iela 17, Zilupe, Ludzas novads, Latvija, LV5751

Kvalitātes novērtējums uzsākts: 13.05.2026. 11:01

Kvalitātes novērtējums pabeigts: 13.05.2026. 11:09

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

BŪVE: Bērzu iela 17, Zilupe, Ludzas novads, Latvija, Saimniecības ēka (68170010020002)

NĪ sastāvdaļas tips: Būve

Galvenais lietošanas veids: Nav noteikts (0)

Kopējā platība	Virszemes stāvu skaits	Pazemes stāvu skaits	Aktuālā kadastrālās uzmērīšanas lieta	Nolietojums (%)	Nolietojums (TA %)	Nolietojuma pazīme
0.0	1.0	0.0	10.11.2025.			

Būves kopskats

1. Būves/ēkas kopskata foto fiksācija.



Būves novērtēšana

2. Vizuāli novērtēt būves tehnisko nolietojumu (ja nav TAA) **apmierinošs (21% - 40%)**

Nelikumīga būvniecība

3. Konstatētas nelikumīgas telpu plānojuma un/vai telpu lietošanas veida izmaiņas

Nē

Būvei piesaistītais zemesgabals

4. Būvei piesaistītais zemesgabals

Apsekots pie citas būves

5. Āra apgaismojums

Nav

Ēka/ būves galvenie elementi (no ārpusēs)

6. Vizuāli novērtēt lietus ūdens noteku stāvokli (aizsērējušas, stāvvadu posmu nostirpinājumi un hermētiski savienoti)

Nav tādu

7. Vizuāli novērtēt fasādes un tās apdares stāvokli (nomelnējies, apsūnējies, notecējumi, krāsu atslāņošanās, plaisas, trūpes pazīmes, nogrūvumi u.c.)

apmierinošs (21% - 40%)

Komentārs: Dabīgais nolietojums

8. Vizuāli novērtēt karnīžu, balkonu, izvirzījumu un citus dekoratīvo elementu stāvokli (mitruma un korozijas pazīmes, apmetuma atdalīšanās vai atslāņošanās u.c.)

Nav tādu

9. Vizuāli novērtēt kāpņu, lieveņu un pandusu stāvokli (plaisas, nodilumi, deformēti elementi, atslāņošanās u.c.)

Nav tādu

10. Vizuāli novērtēt cokola, pamatu un to apdares stāvokli (apmetuma bojājumi, mitruma ietekme, plaisas u. c.)

apmierinošs (21% - 40%)

Komentārs: Dabīgais nolietojums

11. Vizuāli novērtēt vai ir apstādījumu sakņu vai lapotņu ietekme uz ēkas (būves) konstrukcijām (pamatiem, sienām, jumtu, inženierkomunikācijām)	Nav tādu
12. Vizuāli novērtēt logu, stiklojumu un rāmju stāvokli (sadauzīts, ieplaisājis u.c.)	Nav tādu
13. Vizuāli novērtēt ārdurvju, slēdzeņu un rāmju stāvokli (bojājumi, mitruma ietekme, darba kārtība u.c.)	nav iespējams novērtēt
14. Stāvēt uz zemes (vai, ja redzams caur kādas telpas logu) vizuāli novērtēt jumta, jumta pārkares, nesošo konstrukciju, seguma, savienojumu, lūku un vēja malu stāvokli	nav iespējams novērtēt
15. Stāvēt uz zemes (vai, ja redzams caur kādas telpas logu) vizuāli novērtēt skursteņa (dūmgāzes, ventilācijas u.c.) stāvokli no ārpusēs	Nav tādu
16. Stāvēt uz zemes (vai, ja redzams caur kādas telpas logu) vizuāli novērtēt sniega barjeras (deformējušās, salauztas, vietām iztrūkst u.c.)	Nav tādu
Ēka/ būves galvenie elementi (iekšpusē)	
17. Pagrabs	Nav
18. Būves iekštelpas	Ir
19. Vizuāli novērtēt nesošo sienu, starpsienu un kolonnu stāvokli (plaisas, apdares bojājumi, apdares elementu iztrūkumi u.c.)	nav iespējams novērtēt
20. Vizuāli novērtēt kāpņu telpu, vestibulu, halles, vējtveru stāvokli (apdares bojājumi, nodrupumi, izdilumi u.c.)	nav iespējams novērtēt
21. Vizuāli novērtēt grīdas segumu stāvokli (bojājumi, nodilums u.c.)	nav iespējams novērtēt
22. Vizuāli novērtēt pārsegumu un griestu stāvokli (plaisas, apmetuma izdrupumi, elementu iztrūkums u.c.)	nav iespējams novērtēt
23. Bēniņi	Nav
Siltumapgāde	
24. Siltumapgāde	Nav
Ventilācija, dzesēšana	
25. Ventilācija, dzesēšana	Nav
Ūdensapgāde, kanalizācija	
26. Ūdensapgāde, kanalizācija	Nav
Elektroapgāde	
27. Elektroapgāde	Nav
28. Nepārtrauktas elektroapgādes sistēma (UPS), dīzelģenerators	Nav
Vājstrāvas	
29. Vājstrāvas	Nav
Ugunsdrošībai nozīmīgas sistēmas	
30. Ugunsdrošībai nozīmīgas sistēmas	Nav
Specifiskas, bīstamas iekārtas	
31. Specifiskas, bīstamas iekārtas (lifti, eskalatori, pacēlāji, rampas, kravas celtņi, paceļamie vārti)	Nav

Pārbaudes veicējs

Kaspars Jonāns

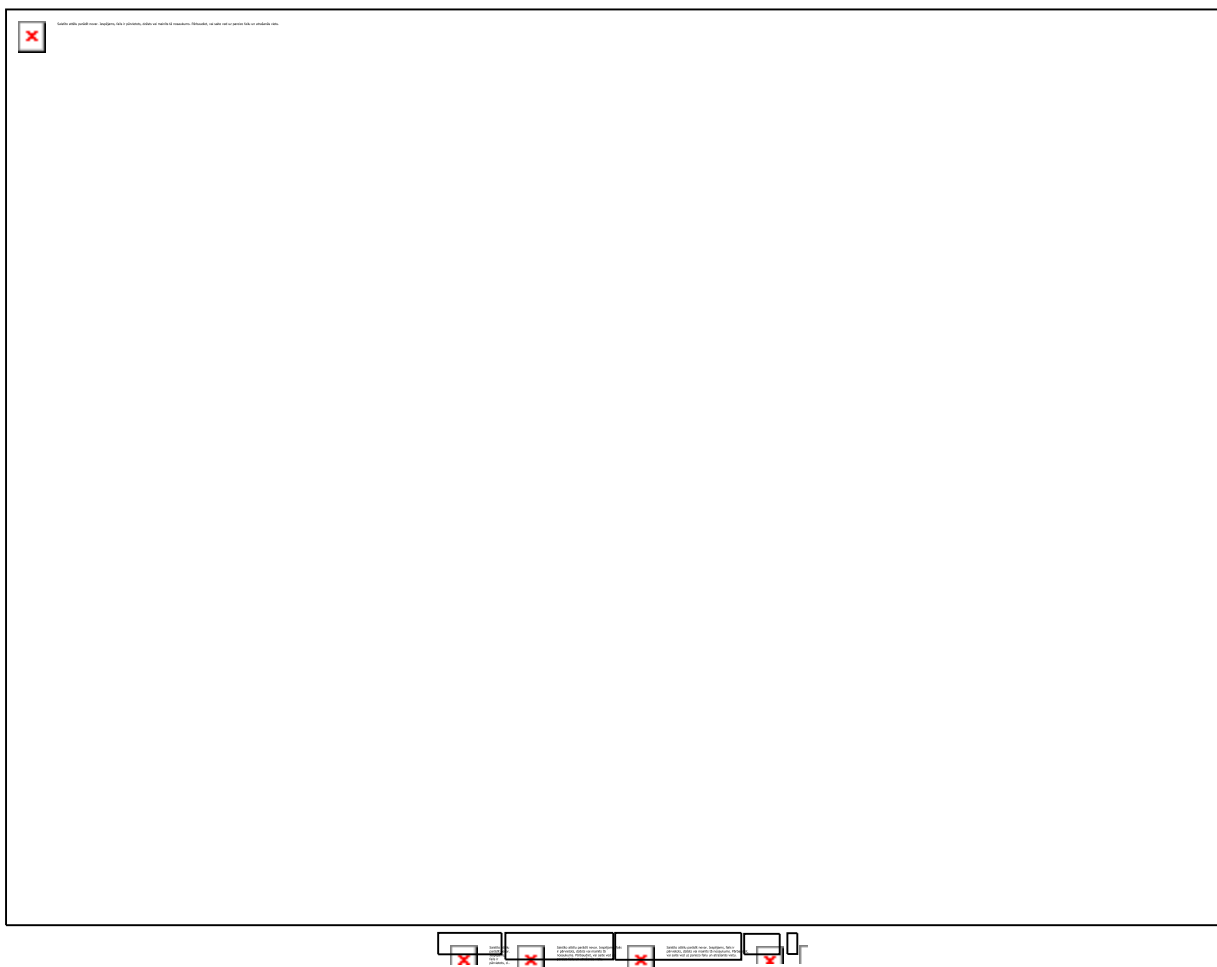
E-pasts: Kaspars.Jonans@vni.lv

Paraksts:

13.05.2026



Būves vizuālās pārbaudes aktam pievienotie attēli



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Īpašums

 Kadastrālais numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļējuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļējuma numurs	Administratīvā teritorija
68170010020	-	0.1767 ha	100000743896	-	Zilupe, Ludzas novads

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	3900	23.12.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	5666	12.11.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)
Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā	3900	23.12.2025	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	5666	12.11.2025	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
68170010020	1/1	Bērzu iela 17, Zilupe, Ludzas nov., LV-5751
Nekustamā īpašuma objekta platība:		0.1767
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	823	22.12.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	960	01.02.2025	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
68170010020001	1/1	Bērzu iela 17, Zilupe, Ludzas nov., LV-5751	Dzīvojamā māja
68170010020002	1/1	Bērzu iela 17, Zilupe, Ludzas nov., LV-5751	Saimniecības ēka
68170010020003	1/1	Bērzu iela 17, Zilupe, Ludzas nov., LV-5751	Saimniecības ēka

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.1767
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:	0.1767
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0000

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Individuālo dzīvojamo māju apbūve	0601	0.1767	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	7312070301	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap navigācijas tehnisko līdzekli, kas paredzēts valsts aizsardzības vajadzībām	0.1767	ha
-	01.02.2025	7312050601	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0150	ha
-	01.02.2025	7316120300	pierobeža	0.1767	ha

Mērniecība

Mērniecības metode	Mērnieks	Uzmērīšanas datums
uzmērīts LKS-92TM	Viktorija Gavrilova	14.07.2023

Būves

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese	Nosaukums
68170010020001	1/1	Bērzu iela 17, Zilupe, Ludzas nov., LV-5751	Dzīvojamā māja
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):		87.5	
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:		2023	
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):		-	
Ēkas apsekošanas datums:		07.11.2025	

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	2769	11.11.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	3892	10.11.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	87.5
Lietderīgā platība (kv.m.):	87.5
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	87.5
Dzīvokļu platība (kv.m.):	86.6

	Dzīvojamā platība (kv.m.):	47.5
	Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	39.1
	Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0.9
	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:	V3 - Ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	07.11.2025

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
68170010020001001	-
Nosaukums:	Dzīvojamā māja
Lietošanas veids:	1110 - Viena dzīvokļa mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	6
Ēkas apsekošanas datums:	07.11.2025
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	2769	11.11.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	3892	10.11.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	87.5
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	87.5
Dzīvokļu platība (kv.m.):	86.6
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	47.5
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	39.1
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0.9
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	Iekštelpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.12	2.12	2.12	8.7	-
2	Iekštelpa	Dzīvojamā telpa	1	2.43	2.43	2.43	26.8	-

3	Iekštelpa	Dzīvojamā telpa	1	2.47	2.47	2.47	20.7	-
4	Iekštelpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.5	2.49	2.5	22.4	-
5	Iekštelpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.07	2.07	2.07	8.0	-
6	Ārtelpa	Dzīvokļa ārtelpa	1	-	-	-	0.9	-

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids

Apkure. Vietējā. Kamīns

Apkure. Vietējā. Krāsns

Apkure. Vietējā. Plīts

Aukstā ūdensapgāde. Vietējā

Elektroapgāde. Centralizētā

Kanalizācija. Individuālā (tai skaitā kanalizācijas produktu bedre)

Karstā ūdensapgāde. Vietējā

Lokālās, individuālās vai tehnoloģiskās kanalizācijas ūdeņu attīrīšanas iekārta. Mehāniskā

Apjoms (ja tāds ir)

Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)

Datums:

07.11.2025

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Būvtilpums	-	285.0 kub.m.	-	-
Apbūves laukums	-	112.7 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Augstums	-	6.9 m	-	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējiestāde
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	17.10.2025	2/9-3/7269	Valsts nekustamie īpašumi VAS; p.p. Indra Silabriede
Būvvaldes izziņa	14.10.2025	3.5.3/2025/107-N	Ludzas novada pašvaldība
Akts par būves nodošanu īpašumā citam tiesību subjektam	30.09.2025	4859R/25	Valsts ieņēmumu dienests; Valsts nekustamie īpašumi VAS

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Akmens mūris, Monolītais dzelzsbetons, betons (plātne, lentveida)	2023
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Koka balķi, brusas	2023
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	2023
Jumta nesošā konstrukcija	Koks	2023
Jumta segums	Azbestcimenta loksnes	2023
Fasāde	Koka apdares dēļi, Krāsojums	2023

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids

Apkure. Vietējā. Kamīns

Apkure. Vietējā. Krāsns

Apkure. Vietējā. Plīts

Aukstā ūdensapgāde. Vietējā

Elektroapgāde. Centralizētā

Kanalizācija. Individuālā (tai skaitā kanalizācijas produktu bedre)

Karstā ūdensapgāde. Vietējā

Apjoms (ja tāds ir)

Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)



Lokālās, individuālās vai tehnoloģiskās kanalizācijas ūdeņu attīrīšanas iekārta. Mehāniskā

Datums: 07.11.2025

68170010020002 1/1

Bērzu iela 17, Zilupe, Ludzas nov.,
LV-5751

Saimniecības
ēka

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.): 39.9
Galvenais lietošanas veids: 1274 - Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas
Būves tips: 12740201 - Kūtis ar kopējo platību līdz 60 m2 (ieskaitot), saimniecības ēkas, pagrabi un sabiedriskās tualetes
Uzbūvēšanas gads: 2023
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i): -
Ēkas apsekošanas datums: 07.11.2025

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	136	11.11.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	365	10.11.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	39.9
Lietderīgā platība (kv.m.):	39.9
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.):	39.9
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	29.5
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	10.4
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:	07.11.2025

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums

Adrese

68170010020002001

-

Nosaukums:	Saimniecības ēka
Lietošanas veids:	1274 - Cita, iepriekš neklasificēta, telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	0
Ēkas apsekošanas datums:	07.11.2025
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kadastrālās vērtības

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



Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu

Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu
(piemērots KV samazināošais koef. 0.8)

Kopējā platība (kv.m.):	39.9
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.):	39.9
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	29.5
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	10.4
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pienēmšanas gads(-i)
1	Iekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.7	2.05	3.35	29.5	-
2	Ārtelpa	Nedzīvojamā ārtelpa	1	2.24	1.93	2.54	10.4	-

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Augstums	-	3.6 m	-	-
Būvtilpums	-	105.0 kub.m.	-	-
Apbūves laukums	-	45.5 apbūves laukuma kv.m.	-	-

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējiestāde
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	17.10.2025	2/9-3/7269	Valsts nekustamie īpašumi VAS; p.p. Indra Silabriede
Būvvaldes izziņa	14.10.2025	3.5.3/2025/107-N	Ludzas novada pašvaldība
Akts par būves nodošanu īpašumā citam tiesību subjektam	30.09.2025	4859R/25	Valsts ieņēmumu dienests; Valsts nekustamie īpašumi VAS

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Monolītais dzelzsbetons, betons (plātne, lentveida)	2023
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi, Koka balķi, brusas	2023
Jumta nesošā konstrukcija	Koks	2023
Jumta segums	Sintētisko materiālu loksnes	2023
Fasāde	Krāsojums	2023

Bērzu iela 17, Zilupe, Ludzas nov.,
LV-5751

Saimniecības
ēka

Galvenais lietošanas veids: 1274 - Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas



Būves tips: 12740201 - Kūtis ar kopējo platību līdz 60 m2 (ieskaitot), saimniecības ēkas, pagrabi un sabiedriskās tualetes

Uzbūvēšanas gads: 2023

Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i): -

Ēkas apsekošanas datums: 07.11.2025

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	172	11.11.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	449	10.11.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	20.1
Lietderīgā platība (kv.m.):	20.1
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.):	20.1
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	14.3
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	5.8
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:	07.11.2025

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums

68170010020003001

Adrese

-

Nosaukums:	Saimniecības ēka
Lietošanas veids:	1274 - Cita, iepriekš neklasificēta, telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	0
Ēkas apsekošanas datums:	07.11.2025
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	172	11.11.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	449	10.11.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	20.1
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.):20.1

Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):14.3

Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):5.8

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	Iekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.11	2.11	2.11	5.6	-
2	Iekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.09	2.09	2.09	3.6	-
3	Iekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.09	2.09	2.09	5.1	-
4	Ārtelpa	Nedzīvojamā ārtelpa	1	1.98	1.98	1.98	5.8	-

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids

Apjoms (ja tāds ir)

Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)

Apkure. Vietējā. Krāsns

Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pirts / sauna

Elektroapgāde. Centralizētā

Datums:

07.11.2025

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	27.2 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Augstums	-	4.7 m	-	-
Būvtilpums	-	46.0 kub.m.	-	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējiestāde
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	17.10.2025	2/9-3/7269	Valsts nekustamie īpašumi VAS; p.p. Indra Silabriede
Būvvaldes izziņa	14.10.2025	3.5.3/2025/107-N	Ludzas novada pašvaldība
Akts par būves nodošanu īpašumā citam tiesību subjektam	30.09.2025	4859R/25	Valsts ieņēmumu dienests; Valsts nekustamie īpašumi VAS

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Monolītais dzelzsbetons, betons (plātne, lentveida), Ķieģeļu (stabveida)	2023
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi, Koka balķi, brusas	2023
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	2023
Jumta nesošā konstrukcija	Koks	2023
Jumta segums	Metāla loksnes ar antikorozijas pārklājumu	2023
Fasāde	Krāsojums	2023

Reģistrētie labiekārtojumi



Labiekārtojuma veids
 Apkure. Vietējā. Krāsns
 Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pirts / sauna
 Elektroapgāde. Centralizētā
 Datums: 07.11.2025

Apjoms (ja tāds ir)

Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)

Īpašnieki

Personas kods / reg. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
90000014724	Finanšu ministrija	1/1	valsts	68170010020	Smilšu iela 1, Rīga, LV-1050

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Zilupes pilsētas zemesgrāmata	16.04.2026	-
Zilupes pilsētas zemesgrāmata	29.09.2023	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējinstāde
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	17.10.2025	2/9-3/7269	Valsts nekustamie īpašumi VAS; p.p. Indra Silabriede
Būvvaldes izziņa	14.10.2025	3.5.3/2025/107-N	Ludzas novada pašvaldība
Akts par būves nodošanu īpašumā citam tiesību subjektam	30.09.2025	4859R/25	Valsts ienēmumu dienests; Valsts nekustamie īpašumi VAS
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	07.08.2023	-	Finanšu ministrija p.p.Gaile Anda
Zemes robežu plāns	03.08.2023	-	Gavrilova Viktorija AB0159
Situācijas plāns	03.08.2023	-	Gavrilova Viktorija AB0159
Apgrūtinājumu plāns	02.08.2023	-	Gavrilova Viktorija AB0159
Robežu apsekošanas un atjaunošanas akts	14.07.2023	-	Gavrilova Viktorija AB0159
Robežas noteikšanas akts	14.07.2023	-	Gavrilova Viktorija AB0159
Lēmums par adreses noteikšanu vai maiņu	30.10.2012	14.8.	Zilupes novada pašvaldība
Akts par Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēto datu labošanu	18.10.2012	14-04-L1/1254	VZD Latgales reģionālā nodaļa
Akts par zemes vienības iekļaušanu rezerves zemes fondā	02.03.2012	14-06-L1/391	VZD Latgales reģionālā nodaļa
Cita veida dokuments	23.02.2012	3.9	Zilupes novada pašvaldība
Cita veida dokuments	01.02.2012	2.16	Zilupes novada pašvaldība
Ministru kabineta rīkojums	31.05.2010	297	Ministru kabinets

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