

Atskaite
par nekustamā īpašuma – zemes vienības un apbūves
Latgales iela 108, Ludza, Ludzas novads
novērtēšanu



Pasūtītājs:

SIA „Ludzas medicīnas centrs”

Novērtēšanas datums:

2026.gada 20.maijs

2026.gada 20.maijā
Reģ. Nr. K – 26/38

SIA „Ludzas medicīnas centrs”

*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 Latgales ielā 108, Ludzā, Ludzas novadā
tirgus vērtību**

Cienītās dāmas, godātie kungi!

Saskaņā ar vērtēšanas uzdevumu, sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs Juris Guntis Vjaksē sadarbībā ar nekustamā īpašuma vērtētāja asistenti Lailu Buli ir veikuši nekustamā īpašuma – *zemes vienības un apbūves Latgales ielā 108, Ludzā, Ludzas novadā* (turpmāk tekstā OBJEKTS) novērtējumu, nosakot tā *tirgus vērtību* atbilstoši situācijai īpašumā vērtēšanas datumā.

Atskaitē ar jēdzienu „OBJEKTS” tiek saprasts Latgales rajona tiesas Ludzas pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr.100000186004 nostiprināts SIA „Ludzas medicīnas centrs”, reģistrācijas numurs 40003258973, piederošs nekustamais īpašums ar kadastra numuru 6801 004 0265, kas sastāv no:

- **zemes vienības (kadastra apzīmējums 6801 004 0265) 1235 m² platībā;**
- **būves (Ludzas rajona slimnīcas infekcijas nodaļa, kadastra apzīmējums 6801 004 0265 001).**

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) un ienākumu pieejas*.

Vērtēšanas mērķis: noteikt minētā OBJEKTA visticamāko **tirgus vērtību** realizācijai izsolē.

Pēc veiktā novērtējuma 2026.gada 20.maijā
visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir

EUR 31 800

(trīsdesmit viens tūkstotis astoņi simti eiro).

Noteiktā vērtība ir piemērojama tikai gadījumā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašumtiesības uz vērtējamo OBJEKTU un tā sastāvs 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 „Dzeti” ir neatkarīga firma, un šajā atskaitē ir parādīts labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, ņemot vērā vērtētājiem pieejamo informāciju.

Cieņā

SIA „Dzeti” valdes priekšsēdētājs Juris Guntis Vjaksē

DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU U SATUR LAIKA ZĪMOGU

SATURA RĀDĪTĀJS

DARBA UZDEVUMS	4
VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS.....	4
LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.....	7
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS ANALĪZE	8
VĒRTĒŠANAS METODIKA UN VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE	14
VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE	16
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS	17
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FUNKCIONĀLAIS ZONĒJUMS	18
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS.....	19
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS	28
I. OBJEKTA novērtējums ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju.....	28
II. OBJEKTA novērtējums ar ienākumu pieeju	35
III. Aprēķinu rezultātu salīdzināšana un līdzsvarošana	40
SECINĀJUMI	41
ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS	41
PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	42

PIELIKUMI (kopijas)

1. pielikums – nodalījuma noraksts;
2. pielikums – būves tehniskās inventarizācijas lieta (Infekcijas nodaļa Ludzas rajona slimnīca);
3. pielikums – zemes robežu plāns;
4. pielikums – informatīvā izdrukā no VZD Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem;
5. pielikums – kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanai;
6. pielikums – nekustamo īpašumu vērtētāja profesionālās kvalifikācijas sertifikāts;
7. pielikums – komersanta reģistrācijas apliecība.

DARBA UZDEVUMS

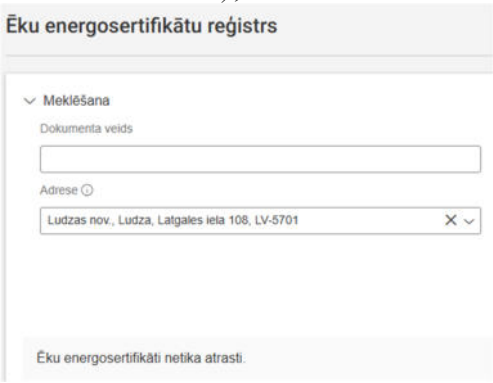
Noteikt nekustamā īpašuma – zemes vienības un apbūves Latgales ielā 108, Ludzā, Ludzas novadā tirgus vērtību vērtēšanas datumā.

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	Latgales iela 108, Ludza, Ludzas novads
Kadastra numurs	6801 004 0265
Īpašumtiesības, īpašumtiesību pamats	Uz 2014. gada 13.marta Uzņēmumu reģistra lēmuma Nr. 6-12/32852/1 pamata, īpašuma tiesības nostiprinātas SIA „Ludzas medicīnas centrs”, reģistrācijas numurs 40003258973.
Vērtējuma pasūtītājs	SIA „Ludzas medicīnas centrs”.
Vērtējuma mērķis	Tirgus vērtības noteikšana realizācijai izsolē.
Objekta apsekotājs	Laila Bule.
Objekta apsekošanas datums	2026.gada 23.aprīlis.
OBJEKTA atskaites formēšanas/ vērtēšanas datums	2026.gada 20.maijs.
Zemesgrāmatā reģistrētie apgrūtinājumi	1.Atzīme – sarkanās līnijas gar Latgales ielu 3,5 m platumā un 29,53 m garumā aizsargjosla – 104 m ² ; 2. Atzīme – siltumtrases 4 m platumā 5,6 m garumā aizsargjosla – 22 m ² ; 3. Atzīme – siltumtrases 4 m platumā 5,5 m garumā aizsargjosla – 22 m ² . Noteiktie apgrūtinājumi būtiski neietekmē OBJEKTA izmantošanas iespējas.
Zemes robežu plānā reģistrētie apgrūtinājumi	1.Atzīme – aizsargjosla gar Latgales ielu/ sarkanā līnija – 104 m ² ; 2. Atzīme – aizsargjosla gar Ludzas pilsētas siltumtrasi – 22 m ² ; 3. Atzīme – aizsargjosla gar Ludzas pilsētas siltumtrasi – 22 m ² . Noteiktie apgrūtinājumi būtiski neietekmē OBJEKTA izmantošanas iespējas.
Valsts zemes dienesta izdrukā reģistrētie apgrūtinājumi	1.Atzīme – pierobeža – 0,1234 ha; 2. Atzīme – vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli pilsētās – 0,1234 ha; 3. Atzīme – ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju – 0,0148 ha; 4. Atzīme – ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju – 0,0033 ha; 5. Atzīme – ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju – 0,0144 ha; 6. Atzīme – Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam – 0,0144 ha. Noteiktie apgrūtinājumi būtiski neietekmē OBJEKTA izmantošanas iespējas.
Nomas/ īres līgumi	Nav informācijas.
Informācija par vērtējamo OBJEKTU:	
Nekustamā īpašuma kopējā kadastrālā vērtība uz 23.12.2025. un 01.02.2025., t.sk.:	12 056 EUR – fiskālā kadastrālā vērtība; 24 698 EUR – universālā kadastrālā vērtība.

- zemes vienības kadastrālā vērtība uz 22.12.2025. un 01.02.2025.	1 706 EUR – fiskālā kadastrālā vērtība; 2 766 EUR – universālā kadastrālā vērtība.
- apbūves kadastrālā vērtība uz 01.01.2025.	10 350 EUR – fiskālā kadastrālā vērtība; 21 932 EUR – universālā kadastrālā vērtība.
ESG faktoru analīze	ESG faktoru ietekme uz tirgus vērtību ir zema: • Ēkai nav izstrādāts energosertifikāts (<i>Avots: Būvniecības valsts kontroles birojs (2026). Būvniecības informācijas sistēma. Ēku energosertifikātu reģistrs. https://bis.gov.lv/bisp/lv/epc_documents, sk. 20.05.2026.</i>);  • Plūdu riska scenāriji 1/10 gados: zems; • Plūdu riska scenāriji 1/100 gados: zems (<i>Avots: Latvijas vides, ģeoloģijas un metodoloģijas centrs (2026). Latvijas plūdu riska un plūdu draudu kartes. https://videscentrs.lv/gmc.lv/iebuve/pludu-riska-un-pludu-draudu-kartes, sk. 20.05.2026.</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 smagi nokrišņu risks – mazs; piesārņoto teritoriju risks – mazs (<i>Avots: Piesārņoto un potenciāli piesārņoto Vietu Pārvaldības Sistēma. https://pvps.vvd.gov.lv/#/territory/map, sk. 20.05.2026.</i>).
Zemes vienības apzīmējums	6801 004 0265
Zemes vienības platība un sadalījums	Kopējā platība – 1235 m ² , t.sk. zeme zem ēkām – 1235 m ² .
Zemes vienības konfigurācija	Neregulāra četrstūra forma.
Zemes vienības reljefs	Līdzens.
Gruntsūdeņu līmenis	Zems.
Zemes vienības lietošanas mērķis	Ārstniecības, veselības un sociālās aprūpes iestāžu apbūve, kods 0902.
Funkcionālais zonējums	Saskaņā ar Ludzas novada, Ludzas pilsētas teritorijas funkcionālā zonējuma karti, vērtējamās zemes vienības izmantošanas veids ir <i>publiskās apbūves teritorija (P)</i> .
Apbūves raksturojums	
Telpu skaits	Telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lietā ir identificētas 69 telpas, sadalītas 20 telpu grupās.
Ēkas ekspluatācijā pieņemšanas gads	1860.
Ēkas konstrukcijas materiāls (ķieģelis, betons, koks, jaukts)	Pamati – dzelzsbetons/ betons; ārsienas – ķieģeļu mūris (daļēji ar apdari); pārsegumi – betons, dzelzsbetona paneļi, ķieģeļu mūra velves.

Jumta konstrukcijas un pārseguma materiāls	Daudzslīpņu jumts, jumta segums – azbestcements loksnes.
Stāvu skaits ēkai	2.stāvi ar pazemes stāvu.
Ēkas kopējā platība	559,5 m ²
Ēkas iekštelpu plānojums	Ēkas telpu plānojums atbilst ēkas kadastrālās uzmērīšanas lietas shēmai.
Ēkas vispārējais stāvoklis	Ēkas fiziskais nolietojums atbilstoši ēkas kadastrālās uzmērīšanas lietai (izpildes datums 26.01.2005.) - 50%. Ēkas fiziskais nolietojums atbilstoši Valsts zemes dienesta izdrukai (nolietojuma noteikšanas datums – nav zināms) ir V3 – <i>Ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī.</i> <i>Redzamas tehniskā stāvokļa pasliktināšanās pazīmes:</i> • ēkas cokola, ārējo nesošo sienu, apdares bojājumi – lokālas plaisas, mitruma pazīmes vai izdrupumi, plaisu vai izdrupumu remonta pazīmes; • jumta seguma bojājumu vai korozijas pazīmes, jumta segums apsūņojis vai redzamas remonta pazīmes; • redzamas nebūtiskas nesošo konstrukciju izliekumu pazīmes vai novirzes no vertikāles. <i>Ēka, kas atbilst vērtējuma klasei V4, bet kurai vairāk nekā par 50 % (bez redzamām bojājumu pazīmēm) atjaunotas jumta konstrukcijas/jumta segums.</i> <i>Ēka, kas atbilst vērtējuma klasei V2, bet kurai vairāk nekā par 50 % vizuāli konstatējami jumta seguma virsmas bojājumi. Avots: Būvju kadastrālās uzmērīšanas noteikumi (2023). Ministru kabinets, pieņemts Rīgā 2023.gada 7.martā, Latvijas Vēstnesis, interneta vietne Likumi.lv. https://likumi.lv/ta/id/340512-buvju-kadastralas-uzmerisanas-noteikumi , sk. 20.05.2026.)</i> Ēka ir vidējā tehniskā stāvoklī.
Ēkas vispārējais stāvoklis (konstrukciju stāvoklis, labiekārtotība)	Ēkas vispārējais stāvoklis – vidējs/apmierinošs. Nav manāmas ēkas konstrukciju nobīdes. Ir redzamas mitruma pazīmes uz ēkas sienām. Ēka daļēji ir apšūta. Ēkas apdare vietām ir saplaisājusī, ķieģeļi vietām ir izdrupuši (vairāk skursteņa konstrukcijā). Jumts vietām tek (konstatēts pēc 2.stāva griestu mitruma/ caurumiem griestos).
Nokļūšana telpās	Nokļūšana ēkas telpās paredzēta, izmantojot sešas ieejas: • pirmā ieeja ir galvenā – no Latgales ielas puses; • otrā ieeja ir no iekšpagalma – Kr. Barona ielas puses, iespējams nokļūt telpu grupā Nr.001; • trešā ieeja ir no iekšpagalma – iespējams nokļūt telpu grupā Nr.009; • ceturrtā ieeja ir no iekšpagalma – iespējams nokļūt telpu grupā Nr.901; • piektā ieeja tiek izmantota, lai nokļūtu ēkas otrajā stāvā – kāpnes no Kr. Barona ielas puses; • sestā ieeja tiek izmantota, lai nokļūtu ēkas pagrabstāvā.
Galvenais lietošanas veids	Ārstniecības vai veselības aprūpes iestāžu ēka (kods 1264).
Pašreizējā izmantošana	Pašreizējā brīdī telpas netiek izmantotas.
Labākais izmantošanas veids	Ārstniecības vai skaistumkopšanas vajadzībām izmantojama ēka.
Telpu vispārējais stāvoklis	Apmierinošs/slikts. Telpas nav sakoptas – ir palikušas vecās gultas, matračī, mēbeles, dažādas drēbes, trauki un citas lietas. 1.stāva stūrī, telpu grupā Nr. 009, ir bijis ugunsgrēks. 2.stāvā vairākās vietās uz griestiem ir redzamas mitruma pazīmes, kā arī vairākās telpās ir redzami caurumi griestu konstrukcijās. Ir noņemti gandrīz visi radiatoru. Kopumā telpās nav veikti remontdarbi – iekšējā apdare ir nolietojusies/ vecā stāvoklī.
Telpu iekšējā apdare	Grīda – bez apdares/koka dēļi/flīzes/linolejs; Sienas – bez apdares/ flīzes/krāsojums; Griesti – bez apdares/krāsojums;

	Durvis – koka/PVC; Logi – PVC.
Komunikācijas	Elektroapgāde – centralizētā. Kanalizācija – centralizētā. Ūdens apgāde – centralizētā. Apkure – centrālā (ir iespēja pieslēgties pilsētas siltumapgādes tīklam) – ēkā ir demontēti radiatori, tiek uzskatīts, ka siltumapgādes sistēma nedarbojas.
Apsardze	Ir uzstādīta signalizācija.
Vai notiek remontdarbi	Nē.
Zemes vienības raksturojums	Zemes vienības teritorija ir daļēji labiekārtota. Daļa zemes vienības ir apstādīta ar dabīgo zālāju, otra daļa – segta ar asfalta segumu (vietām saplaisājušu). Vietām aug atsevišķi stāvoši koki.
Apkārtne, satiksme	Vērtējamais OBJEKTS atrodas Ludzas novadā, Ludzas pilsētā. Sociālā infrastruktūra – apmierinoši/labi attīstīta. Apkārtne dominē mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija, savrupmāju apbūves teritorija, dabas un apstādījumu teritorijas, jaukta centra apbūves teritorija, publiskās apbūves teritorija un sabiedrībai nozīmīgu objektu apbūve. Netālu atrodas Ludzas luterāņu baznīca, Ludzas Vissvētās Dievmātes Aizmigšanas pareizticīgo baznīca, Ludzas autoosta, viesnīca, Ludzas tirgus, Ludzas 1. pasta nodaļa, Ludzas tautas nams, Ludzas novada pašvaldības administrācija, Daugavpils Būvniecības tehnikums, IPĪV Ludza, VUGD Ludzas daļa, dažādas izglītības iestādes un dažādas tirdzniecības vietas. Objekts atrodas blakus ar Eiropas nozīmes transporta ceļu E22. Objekts atrodas pilsētas centrā. Tuvākā pirmsskolas mācību iestāde atrodas ~ 0,4 km attālumā – Ludzas pilsētas pirmsskolas izglītības iestāde "Namiņš", Ludzas pilsētas vidusskola atrodas ~ 0,9 km attālumā. Tuvākā tirdzniecības vieta atrodas ~ 400 m attālumā – veikals "Centrs". Ludzas medicīnas centrs atrodas 0,8 km attālumā. Starppilsētu autobusu pietura atrodas ~ 50 m attālumā.
Piebraukšana	Piebraukšanas iespējas pie zemes vienības vērtējamas kā labas – blakus atrodas Eiropas nozīmes transporta ceļš E22 jeb augstākās kategorijas Latvijas autoceļš A12 Jēkabpils—Rēzekne—Ludza—Krievijas robeža (Terehova).
Piezīmes	Ēka nav ilgstoši izmantota. Blakus objektam nav iespējams novietot transportu. Vairākus gadus atpakaļ ēkas 1.stāvā ir noticis ugunsgrēks.

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.)

Ievērojot iepriekš minēto, īpašuma labāko un efektīvāko izmantošanas veidu nosaka šādi faktori:

- objekts atrodas Ludzas novadā, Ludzas pilsētas centrā;
- objekts atrodas vidē ar vidēji attīstītu infrastruktūru;
- objekta iepriekšējais izmantošanas veids;
- objekta iekštelpu plānojums;
- vērtējamā objekta funkcionālais zonējums, lietošanas mērķis un galvenais lietošanas veids.

Analizējot nekustamo īpašumu tirgus situāciju, atrašanās vietu un īpašuma raksturu, kā arī tendences nekustamo īpašumu tirgū, par vērtējamā objekta labāko un efektīvāko izmantošanas veidu vērtētājs secina, ka labākais vērtējamā OBJEKTA izmantošanas veids ir ārstniecības vai skaistumkopšanas vajadzībām izmantojama ēka.

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS ANALĪZE

Nekustamo īpašumu tirgus Latvijā šādam objektam ļoti ierobežots. Lielākais pieprasījums ir pēc ēkām ar nelielām platībām, kuras tiek izmantotas komerciālā rakstura vajadzībām. Galvenie faktori, kas ietekmē līdzīga rakstura ēku meklētāju izvēli, ir:

- tehniskais stāvoklis,
- atrašanās vieta,
- nomas maksa,
- apsaimniekošanas cena un kvalitāte,
- plānojuma atbilstība,
- autotransporta novietošanas iespējas telpu tuvumā gan darbiniekiem, gan klientiem.

Tāpat izvēli ietekmē dažādi sekundārie faktori, piemēram, ēkas fasādes stāvoklis, blakus esošās iestādes, satiksme, cilvēku plūsma, komunikāciju pieejamība ēkā.

Komerčiāla rakstura apbūvei paredzētu zemes gabalu un būvju kompleksu tirgus ir nevienmērīgs. Piedāvājumā ir dažādas kvalitātes kompleksi un zemes gabali ar dažādām labiekārtotības pakāpēm. Apskatītajā tirgus segmentā Latvijas reģionos tirgū vērojama pieprasījuma un piedāvājuma asimetrija – atsevišķos reģionos trūkst komercobjektu telpu/ēku, savukārt citos esošā apbūve netiek izmantota.

Nomas likmju līmenis ir atbilstošs telpu kvalitātei. Nereti par zemu nomas likmi iespējams nomāt telpas, kurās vēl nepieciešams veikt ieguldījumus. Lētākā nomas likmju līmenī ir telpas, kuras ir būtiski sliktākā tehniskā stāvoklī vai atrodas neizdevīgā reģionālā izvietojumā. Nereti šādām telpām ir neliela platība un slikts plānojums. Savukārt lielas platības nomas objektos šajā cenu līmeni parasti nepieciešami papildus ieguldījumi (logi, durvis, inženierkomunikāciju pieslēgumi), telpu uzturēšana prasa lielus līdzekļus, ir lieli siltuma zudumi. Nomas maksa ir atkarīga no vairākiem faktoriem – tehniskā stāvokļa, atrašanās vietas, nodrošinājuma ar labierīcībām, telpu sadrumstalotības un koplietošanas telpu daudzuma u.tml.

Pircēji pārsvarā meklē īpašumus, kas ir sakārtoti, renovēti, lai varētu nekavējoties uzsākt komercdarbību, lai nebūtu nepieciešami papildus ieguldījumi un lielas investīcijas. To cenu diapazons ir atkarīgs no atrašanās vietas, īpašumu kvalitātes, platības, komunikācijām, piebraucamajiem ceļiem, zemes gabala kopplatības u.c. faktoriem.

Nekustamā īpašuma tirgus aktivitāte Latvijas reģionos pēdējā gada laikā ir saglabājusies iepriekšējā līmenī, bez būtiskām izmaiņām. 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. Vietējie uzņēmēji, kā arī novadu un pagastu pārvaldes savu attīstību veicina piesaistot ES fondu līdzekļus, taču nozīmīgai uzņēmējdarbības izaugsmei ar to bieži ir par maz.

Pieprasījums pēc nedzīvojamām ēkām komercdarbībai Latgales reģionā ir vājš. NĪ piedāvātie, labā stāvoklī esoši komercīpašumi īpašumi tirgū eksponējas - no 6 līdz 18 mēnešiem. Tam par pamatu ir pārdevēju nevēlēšanās samazināt cenu un pircēju ierobežotās iespējas piesaistīt finansējumu (tai skaitā saņemt hipotekāros kredītus). Darījumu apjoms nav liels arī tā iemesla dēļ, ka labu telpu/ēku nomas maksa ir stabila un īpašnieki tās nepārdod, bet, ja ir piedāvājumā, tad par neadekvāti augstu cenu. Savukārt, par vidējā/ apmierinošā stāvoklī esošām ēkām/telpām intereses bieži nav no potenciālo pircēju puses. Runājot par neapdzīvojamo telpu tirgu, jāatzīmē, ka galvenie faktori, kas ietekmē telpu cenu ir ģeogrāfiskais novietojums/ atrašanās vieta, tehniskā un funkcionālā kārtība, plānojuma atbilstība, mūsdienīgums, platība, inženierkomunikāciju pieejamība un telpu izmantošanas veids. Liela nozīme tiek piešķirta telpu pieejamībai/ apkārtējai infrastruktūrai.

Pētot ārstniecības telpu/ēku nomas piedāvājumus portālā ss.lv, netika piemeklēts neviens līdzvērtīgs piedāvājums – gan to fiziskā stāvokļa dēļ, gan ģeogrāfiskā novietojuma dēļ, gan izmantošanas iespēju dēļ. Lielākoties visas ārstniecības izmantošanai nepieciešamās telpas tiek piedāvāts iznomāt ilgtermiņā, tās ir labiekārtotas un nodrošinātas ar iekārtām un aprīkojumu. Īpaši būtiski atšķiras to funkcionālais pielietojums.

Tādēļ kā alternatīva tika izskatīta biroju telpas, kā galveno atlases faktoru izvēloties īpašumu ģeogrāfisko novietojumu – Latgale un Vidzeme. Arī šo nomas piedāvājumu nav īpaši daudz. Dažiem no piedāvājumā esošiem objektiem bija nepamatoti augsts nomas maksas pieprasījums.

Vērtējamajam objektam tika meklēts pēc iespējas līdzīgāks piedāvājums. Tika izskatītas ēkas, kas ir līdzīgā tehniskā stāvoklī, ar daļēju labiekārtojumu un ērtībām, jo vērtējamās telpas ir vidējā stāvoklī. Ņemot vērā, ka objekts ir diezgan plašs un tā izmantošanas iespējas ir dažādas, lai to novērtētu pēc iespējas atbilstošāk tā izmantošanas iespējām, tas tiek nodalīts vairākos apakšobjektos: 1.stāva telpas un 2.stāva telpas. Tā kā biroja telpu piedāvājums nav ļoti plašs, tad piedāvājuma analīze visām telpām būs vienāda, vēlāk ņemot vērā katra apakšobjekta telpu stāvokli, piekļūšanas iespējas un citus nomas maksas ietekmējošos faktorus. Ņemot vērā, ka vērtējamais objekts atrodas Ludzā, tiks izskatīts Latgales un Vidzemes novada reģiona pilsētu telpu/ēku piedāvājums, izvērtējot atbilstošu lietošanas veidu. Kā apakšobjekti tiek izdalītas arī koplietošanas telpas. Ņemot vērā, ka piedāvājumā nav noteikta nomas maksa tādām telpām kā koplietošanas telpas, to nomas maksas netiks izskatītas. Pamatojoties uz vērtētāja empīrisku pieredzi, koplietošanas telpu nomas maksas parasti ir 40-60% robežās no pamattelpu nomas maksas (tas atkarīgs no palīgtelpu īpatsvara kopējā telpu platībā, fiziskā stāvokļa un funkcionalitātes. Tehniskajām telpām netiek piešķirta nomas maksa. Vēl kā viens apakšobjekts tiek izdalīta daļa no pagrabstāva, kas var tikt izmantota kā noliktavas telpas.

Pētot labā stāvoklī esošu biroja telpu/ēku nomas piedāvājumus portālā ss.lv (portāla analīze ir veikta uz 2026.gada 20.maiju), parādās seši aktuāli nomas piedāvājumi, taču visu šo objektu platības ir mazākas nekā vērtējamā objekta platība. Lielākoties visi telpu/ēku nomas piedāvājumi atrodas novadu centros, nevis mazpilsētās. Taču no esošā piedāvājuma var nojaust aptuveno, iespējamo nomas cenas rādīsu. 1.attēlā ir redzami sludinājumu portāla ss.lv piedāvājumi biroju telpu nomāšanai Krāslavas novadā, Krāslavā, Preiļu novadā, Preiļos, Balvu novadā, Balvos, Gulbenes novadā, Gulbenē, Madonas novadā, Madonā, kas ir aktuāli uz vērtēšanas brīdi.

1.attēls

Krāslava, Krāslavas novads

Izīrējam biroja telpu Skolas ielā 9. Komunālie maksājumi papildus. Ir pieejama garāža. Ir varianti. Sīkāka informācija pa telefonu.

Pilsēta, rajons: **Krāslava un raj.**

Pilsēta/pagasts: **Krāslava**

Iela: **Skolas iela 9** [Karte]

Platība: **20 m²**

Stāvs: **1/3**

Kadastra numurs: **60010010037001**

Cena: 80 C/mēn. (4 C/m²)

Foto:



NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA – ZEMES VIENĪBAS UN APBŪVES LATGALES IELA 108, LUDZA, LUDZAS NOVADS
NOVĒRTĒJUMS, 20.05.2026.

Preiļi, Preiļu novads

Izīrē zāli. 100 kv. Vairāk informācijas pa telefonu.

Pilsēta, rajons: **Preiļi un raj.**

Pilsēta/pagasts: **Preiļi**

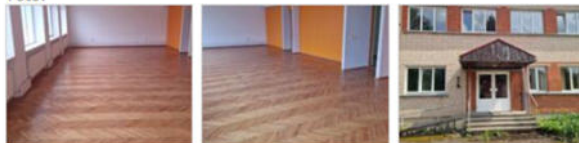
Iela: **Daugavpils 59** [\[Karte\]](#)

Platība: **100 m²**

Stāvs: **2/2**

Cena: 300 €/mēn. (3 €/m²)

Foto:



Balvi, Balvu novads

Iznomā kvalitatīvas, gaišas telpas veikala biroja vajadzībām Balvu pilsētas centrā, ēkas 1.stāvā. Centrālā apkure, koplietošanas WC. Pie ēkas - a/m stāvlaukums. Ēkas 1.stāvā veikals top. Pie ēkas klientu ērtībām pakomāti - OMNIVA, DPD, Latvijas Pasts. Noma piedāvājam arī mazākas platības ēkas 2.stāvā.

Pilsēta, rajons: **Balvi un raj.**

Pilsēta/pagasts: **Balvi**

Iela: **Partizānu 6** [\[Karte\]](#)

Platība: **214 m²**

Stāvs: **1/2**

Kadastra numurs: **38010030026001**

Cena: 856 €/mēn. (4 €/m²)

Foto:



Gulbene, Gulbenes novads

Iznomā gaišas telpas (dažādas, sākot ar 17kv) labā stāvoklī Gulbenes pilsētas centrā ēkas 2.stāvā. Centrālā apkure, koplietošanas WC. Ēkas pagalmā plašs stāvlaukums.

Pilsēta, rajons: **Gulbene un raj.**

Pilsēta/pagasts: **Gulbene**

Iela: **Oskara Kalpaka 52** [\[Karte\]](#)

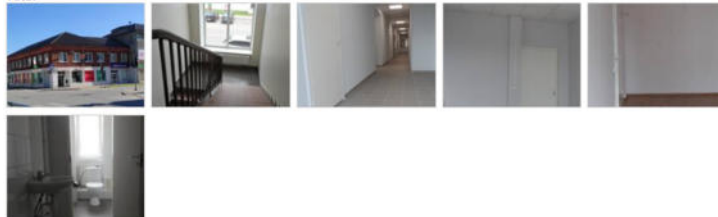
Platība: **17 m²**

Stāvs: **2/2**

Kadastra numurs: **50010020041001**

Cena: 60 €/mēn. (3.53 €/m²)

Foto:



Preiļi, Preiļu novads

Piedāvājam īrei telpas. Pieejami vairāki kabineti ēkas pirmajā un otrajā stāvos. Platība 20 kv. m. Apskatīt un vairāk info, zvanot pa telefonu.

Pilsēta, rajons: **Preiļi un raj.**

Pilsēta/pagasts: **Preiļi**

Iela: **Daugavpils 59** [\[Karte\]](#)

Platība: **20 m²**

Stāvs: **1/2**

Cena: 60 €/mēn. (3 €/m²)

Foto:



Madona, Madonas novads

Iznomā ofisa telpas.

Pilsēta, rajons: **Madona un raj.**

Pilsēta/pagasts: **Madona**

Iela: **Saules iela 64** [\[Karte\]](#)

Platība: **20 m²**

Stāvs: **1/1**

Cena: 50 €/mēn. (2.50 €/m²)

Foto:



Diemžēl, piedāvājumā uz vērtēšanas brīdi nav pieejami citi objekti. Nedzīvojamo telpu biroja vajadzībām iznomāšanas cenas novados un pagastos svārstās robežās ~ no 2,5 līdz 4,0 EUR/m². Piedāvājuma cenu līmenis neatbaido reālo situāciju nekustamo īpašumu tirgū, tāpēc šie sludinājumi uztverami un izmantojami tikai informatīvi. Potenciālo nomnieku izvēli ietekmē objektu izvietojums, piekļūšanas iespējas, telpu fiziskais stāvoklis, labiekārtojumi, potenciālās izmantošanas iespējas u.c. faktori. Kā arī konkrētajā gadījumā ārstniecības telpu/ēku nomas maksas likmi ietekmē lielā platība. Izrēķinot vidējo m² cenu no 1. attēla piedāvājuma, piemērojot visus pazeminošos/ paaugstinošos koeficientus, tika iegūts 2,00 EUR/m². Līdz ar ko vērtētājs secina, ka nomas cena var būt robežās no 2,0 līdz 4,0 EUR/m², vidēji ~ 3,0 EUR diapazonā.

Pētot esošās noliktavas telpu/ēku nomas piedāvājumus portālā ss.lv (portāla analīze ir veikta uz 2026.gada 20.maiju), parādās trīs aktuāli nomas piedāvājumi. Visi telpu/ēku nomas piedāvājumi atrodas novadu centros vai mazpilsētās, to apkārtnē. Taču no esošā piedāvājuma var nojaust aptuveno, iespējamo nomas cenas rādītāju. 2.attēlā ir redzami sludinājumu portāla ss.lv piedāvājumi esošās noliktavas ēku/komercdarbības ēku nomāšanai Ludzas novadā, Ludzā, Augšdaugavas novadā, Naujenes un Vaboles pagastā, kas ir aktuāli uz vērtēšanas brīdi.

2.attēls

Ludza, Ludzas novads

Tiek iznomātas telpas noliktavai vai darbnīcas vajadzībām. Telpām ir augsti griesti un labs betona grīdas segums, vārtu izmērs 4, 0x4, 5m. Pie ēkas ir ērta piekļuve ar plašu teritoriju. Telpām ir darbojoša elektroapgāde.

Pilsēta, rajons: **Ludza un raj.**

Pilsēta/pagasts: **Ludza**

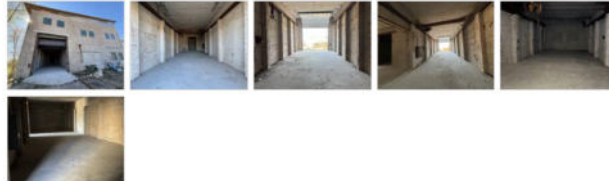
Iela: **Rūpniecības 3** [\[Karte\]](#)

Platība: **320 m²**

Kadastra numurs: **68010030141011**

Cena: 650 €/mēn. (2.03 €/m²)

Foto:



Naujenes pagasts, Augšdaugavas novads

Сдается в аренду гаражно - складское помещение с ранной площадью 67 м2 в Дсре (территория бывшего завода Даугавпилс сежннекс). Максимальная высота 6.55 м. Электричество и сигнализация.

Pilsēta, rajons: **Daugavpils un raj.**

Pilsēta/pagasts: **Naujenes pag.**

Ciems: **Vecstropi**

Iela: **18. novembra 414g** [\[Karte\]](#)

Platība: **67 m²**

Cena: 70 €/mēn. (1.04 €/m²)

Foto:



Vaboles pagasts, Augšdaugavas novads

Izīrēju noliktavas/ražošanas telpas 80m²
 Oficiāls līgums, izīrē firma
 Telpas ir apsildāma (Malkas krāsns)
 Signalizācija un videonoverošana iekļauta cenā.

Pilsēta, rajons: **Daugavpils un raj.**

Pilsēta/pagasts: **Vaboles pag.**

Ciems: **Priednieki**

Iela: **Priednieki** [\[Karte\]](#)

Platība: **80 m²**

Cena: 80 €/mēn. (1 €/m²)

Foto:



Diemžēl, piedāvājumā uz vērtēšanas brīdi nav pieejami citi objekti. Nedzīvojamo telpu labā stāvoklī esošās noliktavas vajadzībām iznomāšanas cenas novados un pagastos svārstās robežās ~ no 1 līdz 2 EUR/m². Piedāvājuma cenu līmenis neatbilst reālo situāciju nekustamo īpašumu tirgū, tāpēc šie sludinājumi uztverami un izmantojami tikai informatīvi. Potenciālo nomnieku izvēli ietekmē objektu izvietojums, piekļūšanas iespējas, telpu fiziskais stāvoklis, labiekārtojumi, potenciālās izmantošanas iespējas u.c. faktori. Izrēķinot vidējo m² cenu no 2. attēla piedāvājuma, piemērojot visus pazeminošos/ paaugstinošos koeficientus, tika iegūts 0,75 EUR/m². Līdz ar ko vērtētājs secina, ka nomas cena var būt robežās no 0,75 līdz 2 EUR/m², vidēji ~ 1,0-1,5 EUR diapazonā.

Izpētot pirkuma/pārdevuma darījumus, kā filtri tika izmantoti: būves lietošanas veids – ārstniecības vai veselības aprūpes iestāžu ēkas (1264) un telpu minimālā platība – 100 m², bet telpu maksimālā platība – 1000 m², filtrs par īpašuma pārdošanu – pārdots viss īpašums, nevis domājamo daļu veidā no visa īpašuma, kas šajā gadījumā neparāda īpašuma pilno tirgus vērtību. Trīs gadu laikā visā Latvijas teritorijā ir notikuši tikai 24 tāda veida pirkšanas/pārdošanas darījumi (ņemot vērā iepriekš minētos filtrus). To cenas robežojās no 17 līdz 1 853 EUR/m². Ņemot vērā, ka vērtējamais objekts netiek salīdzināts ar Jūrmalā, Rīgā un Pierīgā esošajiem objektiem, pirkšanas/pārdošanas darījumu skaits samazinās līdz 20 darījumiem. To cenas robežojās no 17 līdz 656 EUR/m². Vidēji 114 EUR/m². Netika izvēlēti pirkuma/pārdevuma darījumi, kas ir notikuši arī valstspilsētās, pirkšanas/pārdošanas darījumu skaits samazinās līdz 18 darījumiem. To cenas robežojās no 15 līdz 202 EUR/m². Vidēji 104 EUR/m².

Analizējot 18 pirkšanas/ pārdošanas darījumus, vērtētājs apkopoja kopējo darījumu skaitu pa novadiem un to pārdevumu cenas. Rēzeknes novadā notika 1 pirkšanas/pārdošanas darījums, cena ir 26 EUR/m², Valmieras novadā – 2 pirkšanas/pārdošanas darījumi, cenas robežojās no 23 līdz 583 EUR/m², Balvu novadā – 1 pirkšanas/pārdošanas darījums, cena ir 17 EUR/m², Ventspils novadā – 1 pirkšanas/pārdošanas darījums, cena ir 51 EUR/m², Gulbenes novadā – 1 pirkšanas/pārdošanas darījums, cena ir 65 EUR/m², Krāslavas novadā – 1 pirkšanas/pārdošanas darījums, cena ir 78 EUR/m², Saldus novadā – 1 pirkšanas/pārdošanas darījums, cena ir 128 EUR/m², Dienvidkurzemes novadā – 1 pirkšanas/pārdošanas darījums, cena ir 175 EUR/m², Kuldīgas novadā – 1 pirkšanas/pārdošanas darījums, cena ir 234 EUR/m², Madonas novadā – 3 pirkšanas/pārdošanas darījumi, cenas robežojās no 103 līdz 359 EUR/m², Cēsu novadā – 3 pirkšanas/pārdošanas darījumi, cenas robežojās no 114 līdz 343 EUR/m² (divi pārdevumi ir viens un tas pats objekts), Mārupes novadā – 1 pirkšanas/pārdošanas darījums, cena ir 241 EUR/m², Augšdaugavas novadā – 1 pirkšanas/pārdošanas darījums, cenas ir 58 EUR/m².

Daudzi no darījumiem vērtējamajam īpašumam neatbilda pēc ēku tehniskā stāvokļa, kā arī pēc ēku izmantošanas iespējām. Salīdzināmo objektu izvēli starp pirkuma/pārdevuma darījumiem ietekmēja arī īpašumu reģionālais izvietojums – priekšroka tika dota tiem īpašumiem, kas atrodas tuvāk – Latgales reģionā, taču, ņemot vērā, ka Latgales reģionā netika pārdoti pietiekami daudz līdzīgu īpašumu, tika izskatīti un izmantoti arī Vidzemes reģiona pirkuma/pārdevuma darījumi.

Pašreizējā situācijā, ņemot vērā objekta atrašanās vietu, izvērtējot iespējas ēku izmantot nākotnē, kā arī iespējas piesaistīt kredītresursus šāda veida īpašumiem, vērtētājs secina, ka īpašuma iegāde var ieinteresēt samērā ierobežotu pircēju loku.

Objekta tirgus vērtību ietekmējošie faktori:

- ģeogrāfiskais izvietojums – Ludzas novads, Ludzas pilsēta;
- OBJEKTS sastāv no infekcijas nodaļas Ludzas rajona slimnīcas ēkas un apbūvei saistošo teritoriju;
- 0,1235 ha, no kuras 0,1235 ha – zeme zem ēkām;
- zemes vienības konfigurācija – neregulāra četrstūra forma, zemes vienības reljefs – līdzens, gruntsūdeņu līmenis – zems;
- zemes vienības lietošanas mērķis – ārstniecības, veselības un sociālās aprūpes iestāžu apbūve, kods 0902;
- galvenais lietošanas veids ēkai – ārstniecības, veselības un sociālās aprūpes iestāžu apbūve, kods 0902;
- saskaņā ar Ludzas novada, Ludzas pilsētas teritorijas funkcionālā zonējuma karti, vērtējamās zemes vienības izmantošanas veids ir publiskās apbūves teritorija;
- telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lietā ir identificētas 69-as telpas, sadalītas 20 telpu grupās;
- ēkas ekspluatācijas gads – 1860. Stāvu skaits ēkai – 2 ar pazemes, ēkas kopējā platība – 559,5 m²;
- ēkas telpu plānojums atbilst ēkas kadastrālās uzmērīšanas lietai;
- ēkas fiziskais nolietojums atbilstoši ēkas kadastrālās uzmērīšanas lietai ir V3. Ēka ir vidējā tehniskā stāvoklī;
- ēkas vispārējais stāvoklis – vidējs/apmierinošs. Nav manāmas ēkas konstrukciju nobīdes. Ir redzamas mitruma pazīmes uz ēkas sienām. Ēka daļēji ir apšūta. Ēkas apdare vietām ir saplaisājusi, ķieģeļi vietām ir izdrupuši (vairāk skursteņa konstrukcijā). Jumts vietām tek (konstatēts pēc 2.stāva griestu mitruma/ caurumiem griestos);
- nokļūšana ēkas telpās paredzēta, izmantojot sešas ieejas;
- iekštelpu vispārējais stāvoklis ir apmierinošs/slikts. Telpas nav sakoptas – ir palikušas vecās gultas, matračī, mēbeles, dažādas drēbes, trauki un citas lietas. 1.stāva stūrī, telpu grupā Nr. 009, ir bijis ugunsgrēks. 2.stāvā vairākās vietās uz griestiem ir redzamas mitruma pazīmes, kā arī vairākās telpās ir redzami caurumi griestu konstrukcijās. Ir noņemti gandrīz visi radiatori. Kopumā telpās nav veikti remontdarbi – iekšējā apdare ir nolietojusies/ vecā stāvoklī;
- komunikācijas: elektroapgāde – centralizētā, kanalizācija – centralizētā, ūdens apgāde – centralizētā, apkure: centrālā – ir iespēja pieslēgties pilsētas siltumapgādes tīklam, ēkā ir demontēti radiatori, tādēļ tiek uzskatīts, ka siltumapgādes sistēma nedarbojas;
- ēkai nav izstrādāts energosertifikāts;
- zemes vienības teritorija ir daļēji labiekārtota. Daļa zemes vienības ir apstādīta ar dabīgo zālāju, otra daļa – segta ar asfalta segumu (vietām saplaisājušu). Vietām aug atsevišķi stāvoši koki;
- piebraukšanas iespējas pie zemes vienības vērtējamas kā labas;
- blakus objektam nav iespējams novietot transportu;
- ēka nav ilgstoši izmantota;
- noteiktie apgrūtinājumi būtiski neietekmē OBJEKTA izmantošanas iespējas;
- ESG faktoru ietekme uz tirgus vērtību ir zema.

Vērtējumā izdarītie pieņēmumi un atrunas

- īpašums nav ieguldīts uzņēmējdarbības pamatkapitālā;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar nomas un patapinājuma līgumiem;

- ar īpašumu nav izdarīts galvojums;
- tajā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- nekustamais īpašums nav ieķīlāts 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 vienas 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 izvēlētajā 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,

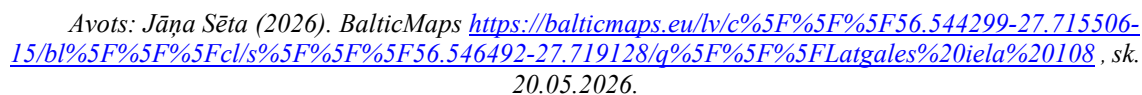
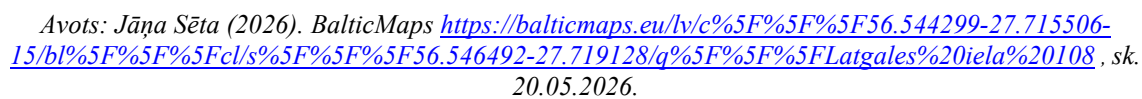
- b) funkcionālais nolietojums ir vērtības zudums, kas saistīts ar ēku un būvju raksturlielumu neatbilstību pašreizējām tirgus prasībām (plānojuma, platības, apjoma, konstruktīvā risinājuma, inženierkomunikāciju, sanitāro normu un ES direktīvu prasībām),
- c) ārējais nolietojums ir vērtības zudums, kas 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.

VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE

Augstāk minētā informācija, vērtēšanas uzdevums, kā arī OBJEKTA sastāvs un izmantošanas iespējas liek izdarīt secinājumu, ka OBJEKTA vērtēšanai izmantojamās ***tirgus (salīdzināmo darījumu) un ienākumu pieejas***. Iepriekšminētajās vērtēšanas pieejās iegūtais rezultāts tiek līdzsvarots atbilstoši pieejas nozīmīgumam un ticamībai vērtējamajā objektā.

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



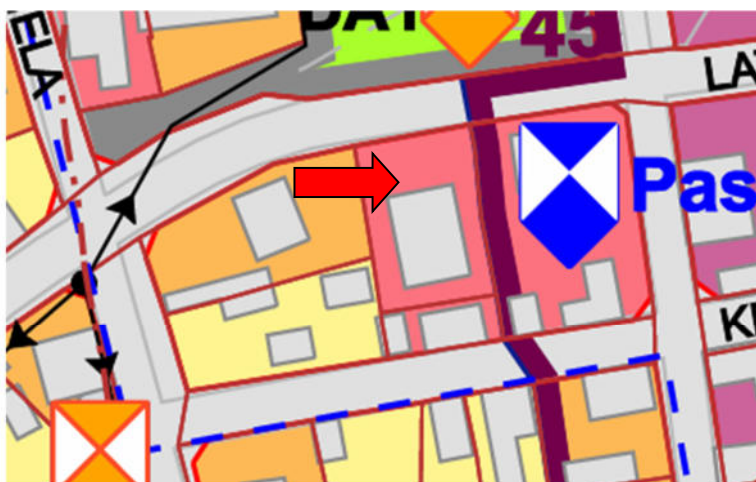
**NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA – ZEMES VIENĪBAS UN APBŪVES LATGALES IELA 108, LUDZA, LUDZAS NOVADS
NOVĒRTĒJUMS, 20.05.2026.**

Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6801 004 0265



Avots: LAD, LĢIA, VZD, OSM, Sentinel-2 (2026). Lauku bloku karte <https://karte.lad.gov.lv/?q=68010040265>, sk. 20.05.2026.

NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FUNKCIONĀLAIS ZONĒJUMS



FUNKCIONĀLĀ ZONA:

	SAVRUPMĀJU APBŪVES TERITORIJA (DzS)
	SAVRUPMĀJU APBŪVES TERITORIJA (DzS1)
	MAZSTĀVU DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORIJA (DzM)
	DAUDZSTĀVU DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORIJA (DzD)
	JAUKTAS CENTRA APBŪVES TERITORIJAS (JC)
	JAUKTAS CENTRA APBŪVES TERITORIJAS (JC1)
	PUBLISKĀS APBŪVES TERITORIJA (P)
	PUBLISKĀS APBŪVES TERITORIJA (P)
	RŪPNIECISKĀS APBŪVES TERITORIJA (R)
	RŪPNIECISKĀS APBŪVES TERITORIJA (R1)
	TEHNISKĀ APBŪVES TERITORIJA (TA)
	TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRAS TERITORIJA (TR)

CITI APZĪMĒJUMI:

	ADMINISTRATĪVĀS TERITORIJAS ROBEŽA
	TERITORIĀLĀS VIENĪBAS ROBEŽA
	CIEMA ROBEŽA
	PILSĒTAS ROBEŽA
	ZEMES VIENĪBU ROBEŽAS
	VALSTS GALVENAIS AUTOCEĻŠ
	VALSTS REĢIONĀLAIS AUTOCEĻŠ
	VALSTS VIETĒJAIS AUTOCEĻŠ
	PAŠVALDĪBAS CEĻŠ
	IELAS
	PĀRĒJIE CEĻI
	APBŪVE (ĒKAS; BŪVES)

Avots: Ludzas novada, Ludzas pilsētas teritorijas funkcionālais zonējums.

VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS



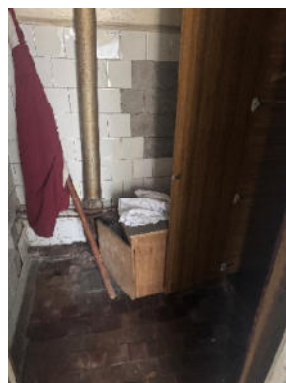
1.-6.attēls. Infekcijas nodaļas Ludzas rajona slimnīcas ēka

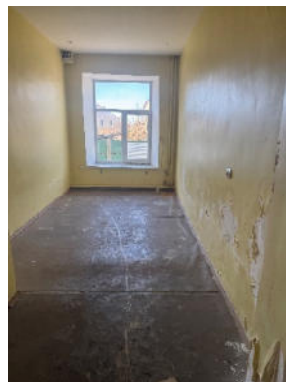


7.attēls. Infekcijas nodaļas Ludzas rajona slimnīcas ēka



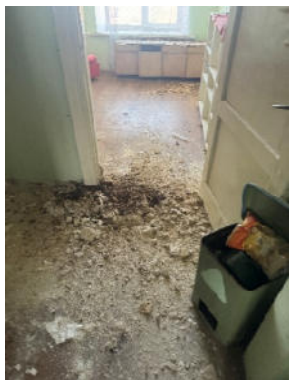
8.attēls. Galvenā ieeja infekcijas nodaļas Ludzas rajona slimnīcas ēka

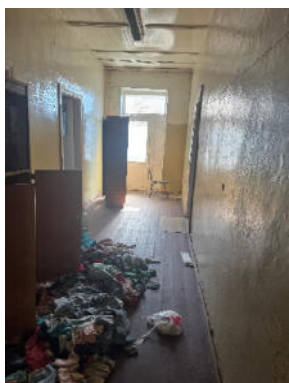
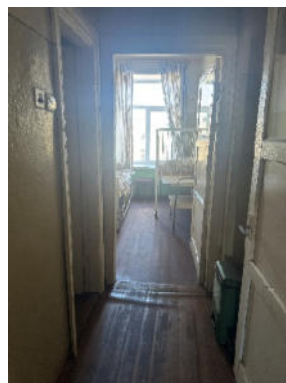
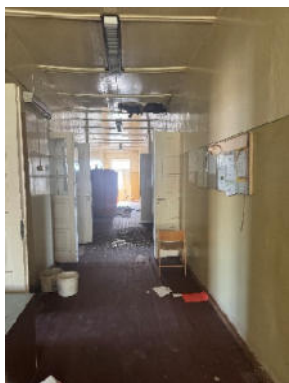
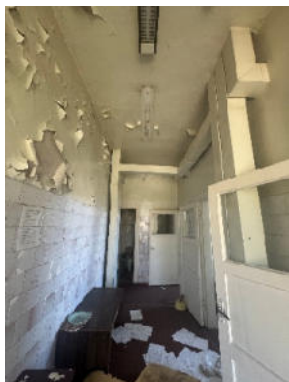


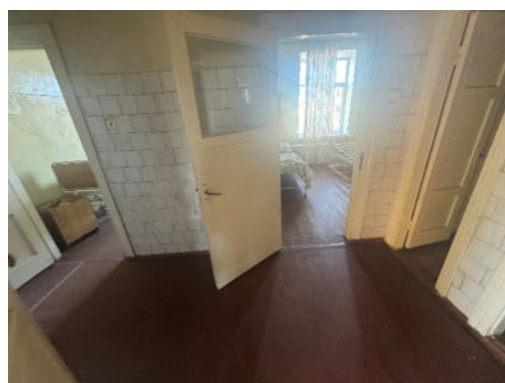
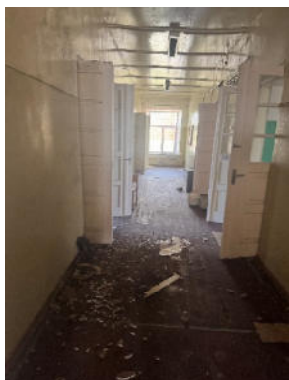




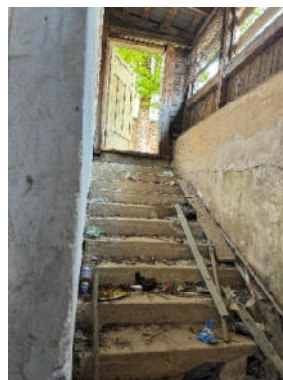
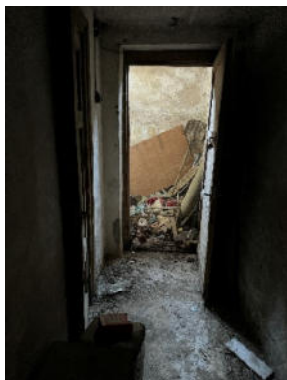
9.-32.attēls. 1.stāva telpas







33.-56.attēls. 2.stāva telpas



57.-62.attēls. Pagrabstāva telpas





63., 68.attēls. Apkārtnē

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS

I. 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 ģeogrāfiskais novietojums, apbūves fiziskais stāvoklis, zemes un ēku platība, nodrošinājums ar inženierkomunikācijām, pašreizējais un labākais izmantošanas veids, īpašuma tiesības, kā arī pārdošanas laiks un pārdošanas nosacījumi. Ievērojot visu minēto, kā arī dažādus citus faktorus, kas ietekmē nekustamā īpašuma vērtību, eksperts izsecina visticamāko ēku cenu. Par salīdzināšanas pamatrādītāju ir pieņemta ēkas kopējās platības 1 m² pārdošanas cena, kas tiek koriģēta, salīdzinot pārdotos īpašumus ar vērtējamo, ievērtējot ēkas raksturu un izmantošanas iespējas.

Salīdzināmie kritēriji ir ņemti pēc profesionālo vērtētāju prakses metodiskajiem ieteikumiem, ņemot vērā būtiskākās atšķirības starp vērtējamo un salīdzināmajiem objektiem. Korekcijas koeficienti parāda katra faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtējamo īpašumu un salīdzināmajiem īpašumiem. Koeficients ir lielāks par 0% (jeb pozitīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena novērtējamais Objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārkāps attiecībā pret salīdzināmajiem objektiem, kuru raksturojums ir sekojošs: +5% - nedaudz labāks; +5.....15% - labāks, +10.....25% - izteikti labāks. Koeficients ir mazāks par 0% (jeb negatīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena salīdzināmais objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārkāps attiecībā pret novērtējamo Objektu, kuru raksturojums ir sekojošs: -5% - nedaudz sliktāks; -5.....15% - sliktāks, -10.....25% - izteikti sliktāks. Cenas un vērtības ir uzrādītas *eiro*.

1.tabula

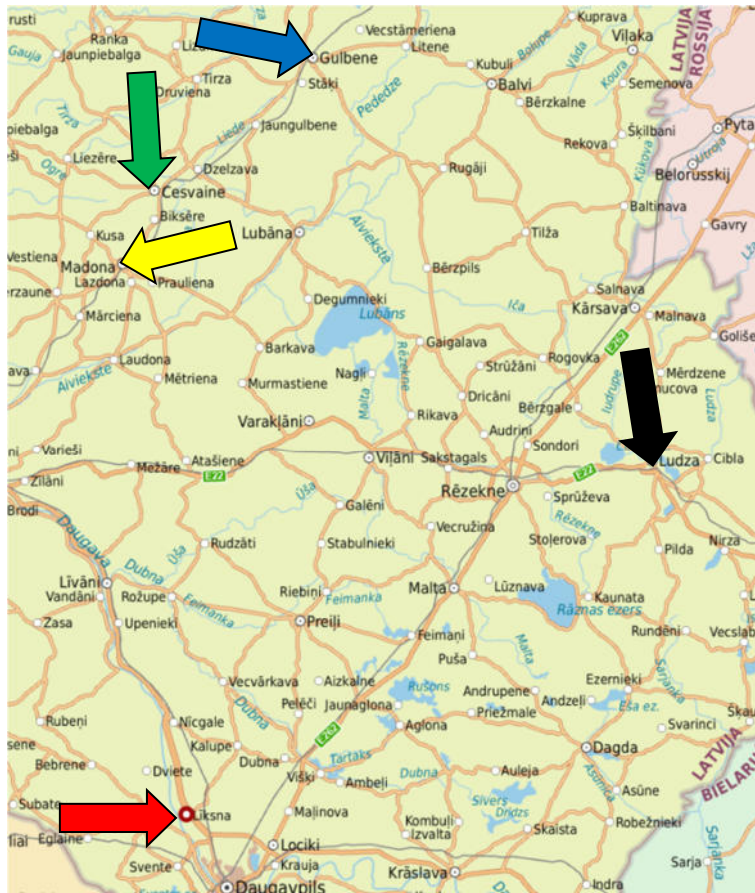
Salīdzināmie objekti

Objekts Nr.1: Jaunatnes iela 11, Līksna, Līksnas pag., Augšdaugavas nov.  <i>Avots: Google (2026). Google Maps.</i> https://www.google.com/maps, sk. 20.05.2026.	Īpašums pārdots Jaunatnes ielā 11, Līksnā, Līksnas pagastā, Augšdaugavas novadā, kas sastāv no zemes vienības 1955 m² platībā un veselības centra 131,1 m² platībā. Ēkai nav palīgēku. Ēkas lietošanas veids: ārstniecības vai veselības aprūpes iestāžu ēkas, kods 1264. Ēkai ir divi virszemes stāvi. Būves uzbūvēšanas gads – nav zināms. Ēkas nolietojums ir V2. Ēkas fiziskais stāvoklis – vidējs. Pamati – dzelzsbetona bloki, sienas – kokmateriāli, jumts – azbestcements loksnes. Inženierkomunikācijas /labiekārtojums: centralizētā elektroapgāde, centralizētā ūdens apgāde, centralizētā kanalizācija, apkures apgāde – centrālā. Ēkai nav energosertifikāta. Zemei ir reģistrēts apgrūtinājums: ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabelu līniju, pierobeža. Pārdošanas datums: 2024.gada septembris. Pārdošanas cena: 7 580 EUR. Kadastrālā vērtība: 2 266 EUR.
---	---

Objekts Nr.2: Robežu iela 20, Gulbene, Gulbenes nov.  <i>Avots: Google (2026). Google Maps.</i> https://www.google.com/maps, sk. 20.05.2026.	Īpašums pārdots Robežu ielā 20, Gulbenē, Gulbenes novadā, kas sastāv no zemes vienības 2310 m² platībā un dienas stacionāra 311,3 m² platībā. Ēkai ir 1 palīgēka – pagrabs (56,1 m² platībā). Kopā nedzīvojamo telpu platība ir 367,4 m². Ēkas lietošanas veids: ārstniecības vai veselības aprūpes iestāžu ēkas, kods 1264. Ēkai ir viens virszemes stāvs. Būves uzbūvēšanas gads – 1984. Ēkas nolietojums ir V2. Ēkas fiziskais stāvoklis – vidējs. Pamati – dzelzsbetona bloki, sienas – ķieģeļu mūris, jumts – azbestcimenta loksnes. Inženierkomunikācijas/ labiekārtojums: ir elektroapgāde, ūdens apgāde, kanalizācija (komunikāciju veids nav zināms), nav informācijas par apkures apgādi. Ēkai nav energosertifikāta. Zemei ir reģistrēti apgrūtinājumi: ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu, individuāli noteikta vides un dabas resursu aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap valsts, reģiona vai vietējās nozīmes kultūras pieminekli, ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam, ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju, ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju. Pārdošanas datums: 2025.gada janvāris. Pārdošanas cena: 23 800 EUR. Kadastrālā vērtība: 9 945 EUR
Objekts Nr.3: Augusta Saulieša iela 12, Cesvaine, Madonas nov.  <i>Avots: Google (2026). Google Maps.</i> https://www.google.com/maps, sk. 20.05.2026.	Īpašums pārdots Augusta Saulieša ielā 12, Cesvainē, Madonas novadā, kas sastāv no zemes vienības 1849 m² platībā un poliklīnikas 475,3 m² platībā. Ēkai ir 1 palīgēka – šķūnis (101,2 m² platībā). Kopā nedzīvojamo telpu platība ir 576,5 m². Ēkas lietošanas veids: ārstniecības vai veselības aprūpes iestāžu ēkas, kods 1264. Ēkai ir trīs virszemes stāvi un pagrabstāvs. Ēkas sastāvā ir arī divi nelieli dzīvokļi. Būves uzbūvēšanas gads – 1950. Ēkas nolietojums ir V4. Ēkas fiziskais stāvoklis – vidējs. Pamati – nav informācijas, sienas – ķieģeļu mūris ar apdari, jumts – nav informācijas. Inženierkomunikācijas/ labiekārtojums: centralizētā elektroapgāde, ūdens apgāde, kanalizācija, apkures apgāde – vietējā/ krāsns. Ēkai nav energosertifikāta. Zemei ir reģistrēti apgrūtinājumi: ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam, vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli pilsētās, ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu, ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju, ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju, ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu sadales iekārtu. Pārdošanas datums: 2024.gada jūlijs. Pārdošanas cena: 60 000 EUR. Kadastrālā vērtība: 6 651 EUR
Objekts Nr.4: Kalna iela 43, Madona, Madonas nov.  <i>Avots: Google (2026). Google Maps.</i> https://www.google.com/maps, sk. 20.05.2026.	Īpašums pārdots Kalna ielā 43, Madonā, Madonas novadā, kas sastāv no zemes vienības 3874 m² platībā un galvenā korpusa ēkas 451,4 m² platībā. Ēkai ir 1 palīgēka – ledus pagrabs (82,2 m² platībā). Kopā nedzīvojamo telpu platība ir 533,6 m². Ēkas lietošanas veids: ārstniecības vai veselības aprūpes iestāžu ēkas, kods 1264. Ēkai ir divi virszemes stāvi. Ēkas sastāvā ir neliela ražošanas telpa. Būves uzbūvēšanas gads – 1962. Ēkas nolietojums ir V2. Ēkas fiziskais stāvoklis – vidējs. Pamati – dzelzsbetona bloki, sienas – ķieģeļu mūris, jumts – nav informācijas. Inženierkomunikācijas /labiekārtojums: ir elektroapgāde, ūdens apgāde, kanalizācija (komunikāciju veids nav zināms), apkures apgāde – centralizētā. Ēkai nav energosertifikāta. Zemei ir reģistrēts apgrūtinājums: ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu, ceļa servitūta teritorija, aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līnijām un kabeļu kanalizāciju, 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. Pārdošanas datums: 2023.gada oktobris. Pārdošanas cena: 55 000 EUR. Kadastrālā vērtība: 22 194 EUR

NOVĒRTĒJAMĀ UN SALĪDZINĀMO OBJEKTU ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS

Ludzas novads, Augšdaugavas novads, Gulbenes novads un Madonas novads



Avots: Jāņa Sēta (2026). BalticMaps <https://balticmaps.eu/iv/c%5F%5F%5F56.573413-26.474369-9/bl%5F%5F%5Fcl/s%5F%5F%5F55.987759-26.402302/q%5F%5F%5FJaunatnes%20iela%2011%2C%20L%C4%ABksna%2C%20L%C4%ABksnas%20pag.%2C%20Aug%C5%A1daugavas%20nov.>, sk. 20.05.2026.

Ludza, Ludzas novads



Avots: Jāņa Sēta (2026). BalticMaps <https://balticmaps.eu/iv/c%5F%5F%5F56.546492-27.719128-14/bl%5F%5F%5Fcl/s%5F%5F%5F56.546492-27.719128/q%5F%5F%5FLatgales%20iela%20108%2C%20Ludza>, sk. 20.05.2026.

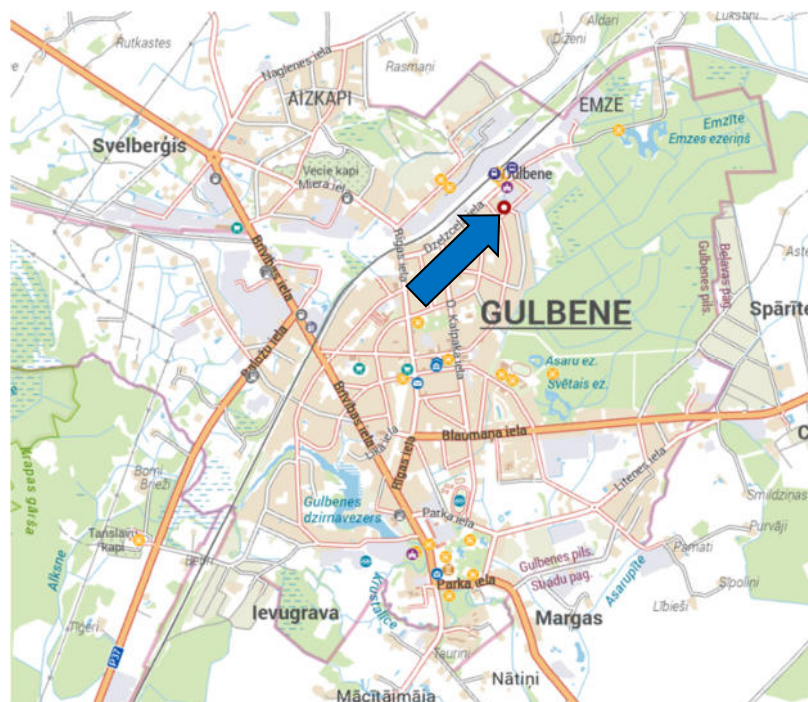
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA – ZEMES VIENĪBAS UN APBŪVES LATGALES IEĻA 108, LUDZA, LUDZAS NOVADS
NOVĒRTĒJUMS, 20.05.2026.

Līksna, Līksnas pagasts, Augšdaugavas novads



Avots: Jāņa Sēta (2026). BalticMaps <https://balticmaps.eu/lv/c%5F%5F%5F55.930525-26.461627-12/bl%5F%5F%5Fcl/s%5F%5F%5F55.987759-26.402302/q%5F%5F%5FJaunatnes%20iela%2011%2C%20L%C4%ABksna%2C%20L%C4%ABksnas%20pag.%2C%20Aug%C5%A1daugavas%20nov.>, sk. 20.05.2026.

Gulbene, Gulbenes novads



Avots: Jāņa Sēta (2026). BalticMaps <https://balticmaps.eu/lv/c%5F%5F%5F57.170680-26.753769-14/bl%5F%5F%5Fcl/s%5F%5F%5F57.181199-26.766898/q%5F%5F%5FRobe%C5%BEu%20iela%2020%2C%20Gulbene%2C%20Gulbenes%20nov.>, sk. 20.05.2026.

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA – ZEMES VIENĪBAS UN APBŪVES LATGALES IELA 108, LUDZA, LUDZAS NOVADS
NOVĒRTĒJUMS, 20.05.2026.

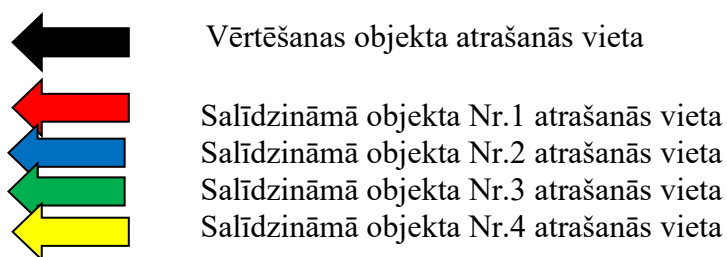
Cesvaine, Madonas novads



Avots: Jāņa Sēta (2026). BalticMaps [### Madona, Madonas novads](https://balticmaps.eu/lv/c/%5F%5F%5F56.969121-26.325314-15/bl%5F%5F%5Fcl/s%5F%5F%5F56.969777-26.308064/q%5F%5F%5FAugusta%20Saulie%C5%A1a%20iela%2012%2C%20Cesvaine%2C%20Madonas%20nov., sk. 20.05.2026.</p>
</div>
<div data-bbox=)



Avots: Jāņa Sēta (2026). BalticMaps [NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA – ZEMES VIENĪBAS UN APBŪVES LATGALES IELA 108, LUDZA, LUDZAS NOVADS
NOVĒRTĒJUMS, 20.05.2026.](https://balticmaps.eu/lv/c/%5F%5F%5F56.852029-26.226236-14/bl%5F%5F%5Fcl/s%5F%5F%5F56.862874-26.211436/q%5F%5F%5FKalna%20iela%2043%2C%20Madona%2C%20Madonas%20nov., sk. 20.05.2026.</p>
</div>
<div data-bbox=)



Lai maksimāli tuvinātu salīdzināmo objektu līdzību ar vērtējamo, vērtējumā tiek izdarītas korekcijas salīdzināmo objektu parametros, kuru kopsavilkums atspoguļojas tabulā (skat. 1.tabulu). Analizējot pēc izmantošanas veida līdzīgu ēku 1 m^2 cenas un ņemot vērā vērtējamās ēkas fizisko stāvokli var secināt, ka tās tirgus vērtība ir $62,31 \text{ EUR/m}^2$. Funkcionāli nepieciešamā zeme ir ievērtēta ēkas 1 m^2 cenā.

OBJEKTA *Latgales ielā 108, Ludzā, Ludzas novadā* tirgus vērtības noteikšana ar tirgus (salīdzināmo) darījumu pieeju:

$$559,5 \text{ m}^2 \times 62,31 \text{ EUR/m}^2 = 34\,862,45 \text{ EUR}, \sim \mathbf{34\,900 \text{ EUR}}, \text{ kur}$$

$559,5 \text{ m}^2$ – ēkas kopējā platība

$62,31 \text{ EUR/m}^2$ – noteiktā ēkas 1 m^2 vērtība.

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

Rādītāji	Vērtējamais objekts	Salīdzināmie īpašumi			
	Latgales iela 108, Ludza, Ludzas novads	Jaunatnes iela 11, Līksna, Līksnas pag., Augšdaugavas nov.	Robežu iela 20, Gulbene, Gulbenes nov.	Augusta Saulieša iela 12, Cesvaine, Madonas nov.	Kalna iela 43, Madona, Madonas nov.
Darījuma laiks	2026-05	2024-09	2025-01	2024-07	2023-10
Pārdošanas nosacījumi (standarta/uz nomaksu)		standarta	standarta	standarta	standarta
Juridiskais statuss	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks
Īpašuma sastāvs	infekcijas nodaļa Ludzas rajonaslīmnīca	veselības centrs	dienas stacionārs	poliklīnika	galvenais korpuss
Būves galvenais izmantošanas veids	ārstniecības vai veselības aprūpes iestāžu ēkas (1220)	ārstniecības vai veselības aprūpes iestāžu ēkas (1264)	ārstniecības vai veselības aprūpes iestāžu ēkas (1264)	ārstniecības vai veselības aprūpes iestāžu ēkas (1264)	ārstniecības vai veselības aprūpes iestāžu ēkas (1264)
Palīgēkas	nav	nav	1	1	1
Zemes platība, m ²	1235	1955	2310	1849	3874
Īpašuma pārdošanas cena		7 580	23 800	60 000	55 000
Telpu kopējā platība m ²	559,5	131,1	367,4	576,5	533,6
Īpašuma 1m ² pārdošanas cena		57,82	64,78	104,08	103,07
Pamatkorekcijas					
Korekcija uz pārdošanas laiku		3	2	3	5
Korekcija uz pārdevuma nosacījumiem		0	0	0	0
Korekcija uz juridisko statusu		0	0	0	0
Kopējā pamatkorekcija		3	2	3	5
Pamatkorekcijas koeficients		1,03	1,02	1,03	1,05
Pamatkorekcijas koriģētā 1m ² pārdošanas cena		59,55	66,08	107,20	108,23
Labiekārtojums					
* ūdensapgāde	centralizētā	centralizētā	ir	centralizētā	ir
* apkure (pilsētas/ vietējā centralizētā/ krāsns)	centrālā (nedarbojas, nav radiatoru)	centrālā	nav	vietējā/ krāsns	centralizētā
* kanalizācija	centralizētā	centralizētā	ir	centralizētā	ir
* elektroapgāde	centralizētā	centralizētā	ir	centralizētā	ir
Korekcijas					
Korekcija uz atrašanās vietu pilsētā		10	2	0	2
Korekcija uz atrašanās vietu reģionā		-2	-4	-3	-5
Korekcija uz palīgēkām		0	-1	-1	-1
Korekcija uz zemes gabala platību		-1	-2	-1	-3
Korekcija uz gājēju/ transporta plūsmas intensitāti		0	0	0	0
Korekcija uz ēkas novietojumu ielas frontē		0	0	0	0
Korekcija uz īpašuma sastāvu		0	2	2	2
Korekcija uz ēkas būvniecības gadu		-3	-3	-3	-3
Korekcija uz ēkas kapitalitāti		3	0	0	0
Korekcija uz ēku nolietojumu		-3	-3	3	-3
Korekcija uz telpu platību		-8	-3	0	0
Korekcija uz telpu plānojumu atbilstoši lietošanas veidam		0	-2	0	0
Korekcija uz iekšējo apdari, remontiem, aprīkojumu		-5	-5	-5	-5
Korekcija uz ēkas fizisko stāvokli		-3	-5	-3	-3
Korekcija uz ēkas energosertifikātu		0	0	0	0
Korekcija uz labiekārtojuma līmeni, inženierkomunikācijām		-10	0	-5	-10
Korekcija uz piebraukšanas/ autostāvvietas iespējām		-3	-3	-3	-3
Korekcija uz attālumu līdz sabiedriskajam transportam		0	0	0	0
Korekcija uz teritorijas labiekārtojumu		0	0	0	0
Korekcija uz ekonomiski pamatotām izmantošanas iespējām		0	0	0	0
Korekcija uz apgrūtinājumiem		0	0	0	3
Korekcija uz apkārtējo infrastruktūru		0	0	0	0
Korekcija un ēkas ārējo apdari		0	-3	0	0
Citas korekcijas (dzīvojamo telpu platība)		0	0	-5	0
Kopējā korekcija		-25	-30	-24	-29
Korekcijas koeficients		0,75	0,70	0,76	0,71
Koriģētā pārdoto īpašumu 1 m2 pārdošana cena, EUR		44,66	46,25	81,47	76,84
Koriģētā 1 m ² pārdošana cena, EUR	62,31				
Noteiktā nākotnes vērtība, EUR	34862,45				
Nākotnes vērtība noapaļojot, EUR	34900				

II. OBJEKTA novērtējums ar ienākumu pieeju

Ienākumu pieeja balstās uz pieņēmumu, ka konkrētais nekustamais īpašums atrodas līdzvērtīgas konkurences apstākļos ar citiem finansiālo ieguldījumu veidiem un ienākumi veidojas no nomas maksām nedzīvojamo telpu iznomāšanas gadījumā. Tātad, īpašuma vērtības aprēķinu pamatā ir vērtējamā objekta ienākumu analīze, nākotnē gūstamo peļņu no īpašuma iznomāšanas izsakot šodienas vērtībā, pie nosacījuma, ka īpašums tiek iznomāts par vērtēšanas brīdī visiespējamākajām nomas maksām.

Ienākumu pieejas pamatā ir divas metodes: tiešā kapitalizācija un naudas plūsmas diskontēšana. Tiešo kapitalizāciju lieto, ja vērtējamajam īpašumam ir stabili ienākumi ilgākā laika posmā. Naudas plūsmas diskontēšana tiek lietota gadījumos, kad prognozētā naudas plūsma ir mainīgā laikā (lai īpašumu izmantotu nepieciešami kapitālieguldījumi vai arī nākotnē paredzamas sagaidāmo ienākumu izmaiņas (pieaugums vai samazinājums)).

Vērtētājs par adekvātāko vērtējamā OBJEKTA tirgus vērtības noteikšanas paņēmieni konkrētajā gadījumā ir izvēlējis diskontētās naudas plūsmas metodi.

Ienākumu pieejas aprēķinu gaita tiek veikta šādā secībā:

- ✓ vispirms tiek noteikta iespējamā nomas maksa par vērtējamām telpām, pamatojoties uz kuru tiek aprēķināts bruto ienākums,
- ✓ nākošais solis ir tīrā ienākumu aprēķināšana, ko veic no bruto ienākuma atskaitot visus paredzamos izdevumus objekta uzturēšanai un apsaimniekošanai,
- ✓ tālākā vērtēšanas gaitā tīro ienākumu veidotā nākotnes naudas plūsma jāpārvērš tās vērtībā uz novērtēšanas dienu, izmantojot diskontētās naudas plūsmas metodi vai ienākumu tiešo kapitalizāciju.

Vērtējamā OBJEKTA tirgus vērtība tiek noteikta, analizējot apbūves ģeogrāfisko novietojumu, tehnisko stāvokli, platību, plānojumu, telpu apdares stāvokli un izmantošanas iespējas.

Vērtētājs savā darbā balstījās uz šādiem pieņēmumiem:

- ✓ ienākumi veidojas no nomas maksām ēkas telpu iznomāšanas gadījumā;
- ✓ zemes vienība kalpo kā saistītā infrastruktūra un atsevišķi ienākumus neveido;
- ✓ nosakot aprēķinos lietoto nomas maksu, tika ņemts vērā esošais telpu piedāvājums līdzīgiem objektiem reģionā;
- ✓ telpas labākajā veidā ir iznomājamas vienam nomniekam (operatoram), bet ņemot vērā ēkas plānojumu iespējama iznomāšana dažādiem nomniekiem;
- ✓ izdevumu daļā ietilpst zemes un nekustamā īpašuma nodoklis (1,5% gadā no OBJEKTA kadastrālās vērtības), apdrošināšana (atbilstoši vidējām tirgū pastāvošām likmēm), uz īpašnieku attiecināmie objekta apsaimniekošanas izdevumi, uzkrājumi remontiem (pieņemti 10% gadā no plānotajiem ieņēmumiem), naudas plūsmas administrēšanas izmaksas (juridiskie un grāmatvedības ārpakalpojumi, ~ 20 EUR/ mēnesī).

Tā kā objekts nav viendabīgs, tas tiek izdalīts sešos apakšobjektos: telpas 1.stāvā, telpas 2.stāvā, koplietošanas telpas 1.stāva izmantošanai, koplietošanas telpas 2.stāva izmantošanai, noliktavas telpas pagrabstāvā un tehniskās telpas. Ņemot vērā, ka piedāvājumā nav noteikta nomas maksa tādām telpām kā koplietošanas telpas, to nomas maksas netiks izskatītas. Pamatojoties uz empīrisku pieredzi, koplietošanas telpu nomas maksas parasti ir 40-60% robežās no pamattelpu nomas maksas (tas atkarīgs no palīgtelpu īpatsvara kopējā telpu platībā, fiziskā stāvokļa un funkcionalitātes). Tehniskajām telpām netiek piešķirta nomas maksa. No piedāvājuma datiem tiks analizētas pārējās telpas: 1.stāva telpas un 2.stāva telpas (skat.3.tab.) un pagrabstāvā izmantojamās noliktavas telpas (skat.4.tab.).

Pētot ārstniecības telpu/ēku nomas piedāvājumus portālā ss.lv, netika piemeklēts neviens līdzvērtīgs piedāvājums – gan to fiziskā stāvokļa dēļ, gan ģeogrāfiskā novietojuma dēļ, gan izmantošanas iespēju dēļ. Lielākoties visas ārstniecības izmantošanai nepieciešamās telpas/ ēkas tiek piedāvāts iznomāt ilgtermiņā, tās ir labiekārtotas un nodrošinātas ar iekārtām un aprīkojumu. Īpaši būtiski atšķiras to funkcionālais pielietojums.

Tādēļ kā alternatīva tika izskatīta biroju telpas, kā galveno atlasē faktoru izvēloties īpašumu ģeogrāfisko novietojumu – Latgale un Vidzeme. Arī šo nomas piedāvājumu nav īpaši daudz. Dažiem no piedāvājumā esošiem objektiem bija nepamatoti augsts nomas maksas pieprasījums.

Ievērtējot telpu izmantošanas iespējas un to konkurētspēju brīvā nomas telpu tirgū, vērtētājs pieņem visticamāko nomas maksu. Telpu nomas maksa tiek noteikta uz kopējo ēkas platību, pie esošā iekštelpu apdares stāvokļa un labiekārtojuma. Kā pirmais apakšobjekts tiek izdalīts 1.stāva telpas. Kā otrais apakšobjekts tiek izdalīts 2.stāva telpas. Tā kā biroja telpu piedāvājums nav ļoti plašs, tad piedāvājuma analīze visām telpām būs vienāda, vēlāk ņemot vērā katra apakšobjekta telpu stāvokli, piekļūšanas iespējas un citus nomas maksas ietekmējošos faktorus. Vērtētājs ir apzinājis nomas maksas biroju telpām Krāslavā, Preiļos, Balvos, Gulbenē un Madonā (skat. 3.tabulu).

3.tabula

Telpu nomas piedāvājums

Adrese	Platība, m ²	Telpu izmantošanas veids	Nomas maksa, EUR/m ² (bez 21% PVN)
Krāslavas novads, Krāslava, Skolas iela 9	20,0	biroju telpas	4,00
Preiļu novads, Preiļi, Daugavpils iela 39	100,0	biroju telpas	3,00
Balvu novads, Balvi, Partizānu iela 6	214,0	biroju telpas	4,00
Gulbenes novads, Gulbene, Oskara Kalpaka iela 52	17,0	biroju telpas	3,53
Preiļu novads, Preiļi, Daugavpils iela 39	20,0	biroju telpas	3,00
Madonas novads, Madona, Saules iela 64	20,0	biroju telpas	2,50

Ievērtējot telpu izmantošanas iespējas un to konkurētspēju brīvā nomas telpu tirgū, vērtētājs pieņem visticamāko nomas maksu. Tā kā vērtējamais objekts atrodas reģiona nomalē, kur ir sliktākas ekonomiski pamatotas iespējas un cilvēku plūsma, nomas maksas piedāvājumiem tika piemērots 10%-20% samazinājums vai palielinājums par objekta novietni. Vērtējamās telpas ilgstoši nav lietotas un to fiziskais stāvoklis ir vidējs, tāpēc par ēku/ telpu fizisko stāvokli tiek piemērots 20%-40% samazinājums vai palielinājums. Ņemot vērā, ka vērtējamās telpas ir ārstniecības nolūkiem izmantojamās telpas, bet izskatīts piedāvājums ir biroju telpām, tika piemērots 10% samazinājums par ēku/ telpu izmantošanas iespējām. Izrēķinot vidēji svērtu m² cenu, tika piemērot arī samazināmais koeficients par piedāvājumu – tika pieņemts, ka nomas maksa var būt par 10% zemāka nekā piedāvātā nomas maksa. Izrēķinot vidēji svērtu m² cenu (piemērojot koeficientus) no 3.tabulā apskatītā piedāvājuma, tā varētu būt ~ 2,00 EUR/m². Uzskaitītā ēku/telpu piedāvājuma analīze ir veikta uz 2026.gada 20.maiju (*Avots: SS SLA (2026). SS.lv paziņojumi. <https://www.ss.lv/>, sk. 20.05.2026.*). Pamatojoties uz tirgus analīzi, kas ir veikta 2026.gada 20.maijā ss.lv piedāvājumā nebija atbilstošu ārstniecības telpu vērtējamajām telpām, tika izskatīts biroju telpu piedāvājums. 1.stāva telpas izmantošanā ir funkcionālas un ērtāk izmantojamās nekā 2.stāva telpas, tāpēc 2.stāva telpām tiek piemērots pazeminošais koeficients. Pazeminošais koeficients vidēji ir robežās no 10-30%, vidēji tiek ņemti 20% par telpu izmantošanas iespējām.

Ievērtējot telpu izmantošanas iespējas un to konkurētspēju brīvā nomas telpu tirgū, vērtētājs pieņem visticamāko nomas maksu. Telpu nomas maksa tiek noteikta uz kopējo ēkas platību, pie esošā iekštelpu apdares stāvokļa un labiekārtojuma. Kā trešais apakšobjekts tiek izdalītas pagrabstāvā esošās telpas, kas var tikt izmantota kā noliktavas telpas. Vērtētājs ir apzinājis nomas maksas noliktavas telpām Ludzā, Naujenes un Vabolas pagastā, Augšdaugavas novadā (skat. 4.tabulu).

Telpu nomas piedāvājums

Adrese	Platība, m ²	Telpu izmantošanas veids	Nomas maksa, EUR/m ² (bez 21% PVN)
Ludzas novads, Ludza, Rūpniecības iela 3	320,0	noliktavas telpas	2,03
Augšdaugavas novads, Naujenes pagasts, Vecstropi, 18.novembra iela 414g	67,0	noliktavas telpas	1,04
Augšdaugavas novads, Vaboles pagasts, Priednieki, Priednieki	80,0	noliktavas telpas	1,0

Ievērtējot ēkas/telpu izmantošanas iespējas un to konkurētspēju brīvā nomas telpu tirgū, vērtējais pieņem visticamāko nomas maksu. Tā kā vērtējamais objekts atrodas pilsētas centrā, novada centrā, kur ir labākas ekonomiski pamatotas iespējas un cilvēku plūsma, nomas maksas piedāvājumiem tika piemērots 10%-20% palielinājums par objekta novietni. Vērtējamās telpas ilgstoši nav lietotas un to fiziskais stāvoklis ir vidējs, tāpēc par ēku/ telpu fizisko stāvokli tiek piemērots 20%-40% samazinājums vai palielinājums. Ņemot vērā, ka vērtējamās telpas ir pagrabstāva telpas, bet izskatīts piedāvājums ir atsevišķi esošas noliktavas ēkas, tika piemērots 30% samazinājums par ēku/ telpu izmantošanas iespējām. Izrēķinot vidēji svērtu m² cenu, tika piemērot arī samazināmais koeficients par piedāvājumu – tika pieņemts, ka nomas maksa var būt par 10% zemāka nekā piedāvātā nomas maksa. Izrēķinot vidēji svērtu m² cenu (piemērojot koeficientus) no 3.tabulā apskatītā piedāvājuma, tā varētu būt ~ 0,75 EUR/m². Uzskaitītā ēku/telpu piedāvājuma analīze ir veikta uz 2026.gada 20.maiju (Avots: SS SIA (2026). SS.lv paziņojumi. <https://www.ss.lv/>, sk. 20.05.2026.).

Ēku/telpu nomas piedāvājumam ir tikai informatīva nozīme, lai aptuveni noteiktu iespējamo telpu nomas maksu. Ievērtējot piedāvāto ēku/telpu izmantošanas iespējas un to konkurētspēju brīvā nomas ēku/telpu tirgū, vērtējais pieņem visticamāko nomas maksu arī salīdzināmajiem objektiem (ar salīdzināmo darījumu pieeju pētītajiem objektiem). Ēku/telpu nomas maksa tiek noteikta uz kopējo telpu platību, pie esošā iekštelpu apdares stāvokļa un labiekārtojuma, kā arī ņemot vērā telpu nomas piedāvājuma analīzi. Lai objektīvi tiktu noteiktas salīdzināmo ēku vidējās nomas maksas, vidējā nomas maksa tika aprēķināta arī vērtējamajam objektam: proporcionāli konkrētās iznomājamās telpas veida platība tika reizināta ar tās iespējamo nomas maksu, beigās summējot visu kopā. Tā pat arī tika izdarīts ar vidējo telpu slodzi. Rezultātā vērtējamā objekta visu telpu vidējā nomas maksa varētu būt 1,10 EUR/m² (vidējā nomas maksa ir tik zema lielās platības dēļ koplietošanas telpām), bet vidējā telpu slodze 80%.

Ievērtējot telpu izmantošanas iespējas un to konkurētspēju brīvā nomas telpu tirgū, vērtējais pieņem visticamāko nomas maksu. Uzskaitītā telpu piedāvājuma analīze ir veikta uz 2026.gada 20.maiju. Telpu nomas piedāvājumam ir tikai informatīva nozīme, lai aptuveni noteiktu iespējamo telpu nomas maksu. Ievērtējot piedāvāto telpu izmantošanas iespējas un to konkurētspēju brīvā nomas telpu tirgū, vērtējais pieņem visticamāko nomas maksu arī salīdzināmajiem objektiem (ar salīdzināmo darījumu pieeju pētītajiem objektiem). Telpu nomas maksa tiek noteikta uz kopējo ēkas platību, pie esošā iekštelpu apdares stāvokļa un labiekārtojuma, kā arī ņemot vērā telpu nomas piedāvājuma analīzi. Potenciālo nomas gada efektīvo ienākumu aprēķins, ievērtējot nomas risku, salīdzināmajiem objektiem dots 5.tabulā.

5.tabula

Salīdzināmo objektu potenciālo nomas efektīvo ienākumu aprēķins

Iznomājamais objekts	Platība, m ²	Nomas maksa, EUR/m ² (bez 21% PVN)	Nomas maksa EUR/mēnesī (bez 21% PVN)	Bruto ienākumi gadā, EUR	Nomas risks, %	Gada efektīvie kopējie ienākumi (EGI), EUR
Jaunatnes iela 11, Līksna, Līksnas pag., Augšdaugavas nov.	131,1	1,40	180,00	2160,00	0,70	1512

Robežu iela 20, Gulbene, Gulbenes nov.	367,4	1,40	510,00	6120,00	0,80	4896
Augusta Saulieša iela 12, Cesvaine, Madonas nov.	576,5	1,30	750,00	9000,00	0,80	7200
Kalna iela 43, Madona, Madonas nov.	533,6	1,20	640,00	7680,00	0,80	6144

Ievērtējot telpu izmantošanas iespējas un to konkurētspēju brīvā nomas telpu tirgū, vērtējais pieņem visticamāko nomas maksu. Telpu nomas maksa tiek noteikta uz kopējo ēkas platību, pie esošā iekštelpu apdares stāvokļa un labiekārtojuma. Ņemot vērā, ka objekts nav viendabīgs, tas nosacīti tiek izdalīts sešos apakšobjektos. Potenciālo nomas gada efektīvo ienākumu aprēķins, ievērtējot nomas risku, dots 6.tabulā.

6.tabula

Potenciālo nomas gada efektīvo ieņēmumu aprēķins

Iznomājamā ēka/ telpas	Platība, m²	Nomas maksa, EUR/m² (bez 21% PVN)	Bruto ieņēmumi gadā, EUR	Nomas risks, %	Gada efektīvie kopējie ieņēmumi (EGI), EUR
Telpas (1.stāvs)	78,8	2,00	1891,2	0,80	1512,96
Telpas (2.stāvs)	121,4	1,60	2330,88	0,80	1864,70
Koplietošanas telpas (1.stāvs)	153,5	1,00	1842	0,80	1473,60
Koplietošanas telpas (2.stāvs)	119,3	0,80	1145,28	0,80	916,22
Noliktavas telpas (pagrabstāvā)	20,4	0,75	183,6	0,80	146,88
Tehniskā telpa	66,1	netiek piešķirta nomas maksa			
Noapalojot, EUR				5 914,40	

Kā redzams 6.tabulā, ir izdalītas arī koplietošanas telpas un tehniskās telpas. Koplietošanas telpām tiek pieņemta nomas maksa 50% no atbilstošā stāva citu telpu nomas maksas, bet tehniskajām telpām – nomas maksa netiek piešķirta, tās netiek iznomātas.

Minētās nomas maksas pieņemtas pie nosacījuma, ka iznomāto telpu uzturēšanu kārtībā un visus komunālos maksājumus veiks nomnieki (apmaksās izdevumus par apkuri, patērēto elektroenerģiju, telefona sakariem, citām labierīcībām, apsardzi, sētnieka pakalpojumiem, telpu uzkopšanas izdevumus), kā arī papildus šīm summām maksās PVN. Balstoties uz pieredzi par izdevumiem, kādi ir nepieciešami šāda tipa īpašuma pārvaldei, vērtējais aprēķina iznomātāja izdevumus (U_{iz}) (skat. 7.tabulu).

7.tabula

Iznomātāja izdevumu analīze

Izdevumu posteņi	Izdevumi (EUR)
Nekustamā īpašuma nodoklis (1,5% gadā no OBJEKTA kadastrālās vērtības)	180,8
OBJEKTA apdrošināšana (0,2% dzelzsbetona/ betona/ ķieģeļu mūra ēkām)	447,6
OBJEKTA uzturēšanas izdevumi, tekošie remonts (pieņemti 10% apmērā no plānotajiem ieņēmumiem)	591,4
Naudas plūsmas administrēšanas izmaksas (juridiskie un grāmatvedības ārpakalpojumi)	240,0
Kopā, noapalojot, EUR:	1460

Vērtējuma aprēķini pamatojas uz brīvā tirgū esošām nomas maksām, uzskatot, ka šāda tipa objektiem nomas maksas vērtēšanas brīdī ir sasniegušas savu zemāko līmeni un nākamajos gados prognozēts nomas maksu pieaugums (skat. 8.tabulu). Ņemot vērā valsts ekonomikas attīstības tendences un prognozes, kā arī situāciju NĪ nomas tirgū, nomas maksu pieaugums tiek prognozēts 1,0% gadā. Proporcioniāli ieņēmumu pieaugumam palielināsies arī iznomātāja izdevumi.

Plānotais nomas ieņēmumu pieaugums

Gadi	1	2	3	4	5
Nomas maksu pieaugums	0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
Bruto ieņēmumi gadā, EUR	5914	5973,5	6033,2	6093,6	6154,5
Izdevumi, EUR	1460	1474,5	1489,2	1504,1	1519,2
Tīrie ieņēmumi, EUR	4454	4499,0	4544,0	4589,5	4635,4

Veicot tirgus situācijas apzināšanu un salīdzināšanai derīgo darījumu atlasī, vērtētājs aprēķināja kapitalizācijas likmi (skat. 9.tabulu).

9.tabula

Kapitalizācijas likmes aprēķins

	Salīdzināmie īpašumi			
	Jaunatnes iela 11, Liksna, Liksnas pag., Augšdaugavas nov.	Robežu iela 20, Gulbene, Gulbenes nov.	Augusta Saulieša iela 12, Cesvaine, Madonas nov.	Kalna iela 43, Madona, Madonas nov.
Noteiktā koriģētā tirgus vērtība, EUR	5856	16993	46968	41003
Tīrie ieņēmumi, EUR	982	3723	5679	4530
Aprēķinātā kapitalizācijas likme	16,8	21,9	12,1	11,0

Vidējā svertā kapitalizācijas likme	15,5
--	-------------

Reversijas vērtība un kapitalizācijas likme. Reversija tiek aprēķināta kā ieņēmumi no OBJEKTA pārdošanas 5.aprēķina gada beigās, pie nostabilizējušās ienākumu plūsmas, kapitalizējot pēdējā aprēķina gada ienākumus ar vērtētāja noteikto kapitalizācijas likmi, kas atbilstu šādu īpašumu pircēju gaidītajam atdeves līmenim. Kapitalizācijas likme 5.aprēķina gada beigās iegūta no tīro nomas maksu līmeņa attiecības pret darījumu cenām līdzīga tipa īpašumiem. Diskonta likme noteikta izvērtējot pašu kapitāla peļņas likmi un aizņemtā kapitāla cenu (procentu likmi).

Vadoties no šiem datiem tiek sastādīta diskontētā naudas plūsma un veikts OBJEKTA tirgus vērtības aprēķins ar ienākumu pieeju (skat. 10.tabulu).

10.tabula

OBJEKTA novērtējums ar naudas plūsmas diskontēšanu

Izdevumi/ ieņēmumi	1.gads	2.gads	3.gads	4.gads	5.gads	5.gads
Tīrais ieņēmums, EUR	4454	4499,0	4544,0	4589,5	4635,4	
Remontdarbu izdevumi, EUR						
Pēdējā perioda neto ienākums, EUR						4635,4
Kapitalizācijas likme, %						15,5
Reversija						29993,3
Diskonta likme	16,5	16,5	16,5	16,5	16,5	16,5
Diskonta koeficients	0,8587	0,7374	0,6332	0,5437	0,4669	0,4669
Pašreizējā (tirgus) vērtība, EUR	3825,1	3317,5	2877,2	2495,4	2164,2	14003,6

OBJEKTA tirgus vērtība, EUR 28 683
Noapaļojot, EUR 28 700

III. Aprēķinu rezultātu salīdzināšana un līdzsvarošana

Optimālāko nekustamā īpašuma tirgus vērtību iespējams noteikt, pielietojot vairākas vērtēšanas pieejas vienlaicīgi, kuras, nosakot galīgo objekta vērtību, tiek līdzsvarotas atbilstoši pieejas nozīmīgumam un ticamībai apskatāmajā īpašumā. Noteikto vērtību indikatoru salīdzinājuma mērķis ir noteikt atsevišķo pielietoto pieeju stiprās un vājās puses un, tādējādi, izsecināt galīgo objekta vērtību.

1. Vērtētāja apsvērumi par Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas ticamību un nozīmīgumu apskatāmajā īpašumā:

- salīdzināmo darījumu pieeja ir dominējošā, iespējamā pircēja lēmuma pieņemšanas motivēšanā.

2. Vērtētāja apsvērumi par Ienākumu pieejas ticamību un nozīmīgumu apskatāmajā īpašumā:

- ar ienākumu pieeju noteiktā vērtība balstās uz īpašuma spēju radīt peļņu. Līdz ar to noteiktā vērtība balstās uz reāliem šodienas rādītājiem un ticamām nākotnes prognozēm un pieņēmumiem;
- ir vērojama vidēja aktivitāte neapdzīvojamo telpu nomas tirgū.

Ņemot vērā visu minēto, vērtētājs uzskata, ka novērtējuma mērķis un novērtējamā īpašuma tips ļauj pielietot vērtēšanas pieejas ar sekojošiem svāra koeficientiem:

- ✓ tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja – 0,50;
- ✓ ienākumu pieeja – 0,50.

Aprēķinu līdzsvaroto vērtību datus apkopojot tabulā.

11.tabula

OBJEKTA līdzsvarotās tirgus vērtības aprēķins

Pieeja	Noteiktā vērtība (EUR)	Svara koeficients	Līdzsvarotā vērtība (EUR)
Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja	34 900	0,50	17 450
Ienākumu pieeja	28 700	0,50	14 350
Noteiktā līdzsvarotā vērtība, EUR			31 800

~ 31 800EUR

SECINĀJUMI

Veicot nekustamā īpašuma – **zemes vienības un apbūves Latgales ielā 108, Ludzā, Ludzas novadā** novērtējumu 2026.gada 20.maijā, ir noteikts, ka

visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir
EUR 31 800
(trīsdesmit viens tūkstotis astoņi simti eiro).

ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS

Ar šo apliecinām, ka pamatojoties uz mūsu 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 mūsu personīgās, objektīvās, profesionālās domas, viedokļi un secinājumi;
- ✓ mums nav īpašas, patreizējas vai perspektīvas intereses par šo īpašumu, un mums nav īpašas personīgas intereses vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kuras šeit ir iesaistītas;
- ✓ mūsu 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;
- ✓ mūsu domas, viedokļi un secinājumi tika veikti, un šī atskaite tika sagatavota saskaņā ar Latvijas īpašumu vērtētāju asociācijas Padomes apstiprinātajiem „Īpašumu vērtētāju profesionālās prakses standartiem”;
- ✓ mana asistente, Laila Bule, ir veikusi īpašuma, par kuru tiek veidota atskaite, personīgu apskati.

Nekustamā īpašuma vērtētājs Juris Guntis Vjakse
(Profesionālās kvalifikācijas vērtētāja sertifikāts Nr. 83)

Nekustamā īpašuma vērtētāja asistente Laila Bule

DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU U 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. Novērtētais 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

Ludzas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000186004

Kadastra numurs: 68010040265

Latgales iela 108, Ludza, Ludzas nov.

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6801 004 0265.		1235 m ²
1.2. Nedzīvojamā ēka (kadastra apzīmējums 6801 004 0265 001) <i>Žurn. Nr. 300001188831, lēmums 23.09.2005., tiesnese Elīna Volika</i>		

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Ludzas rajona pašvaldība, nodokļu maksātāja kods 90000017716.	1	
1.2. Pamats: 2005. gada 17. augusta uzziņa par pašvaldībai piekrītošo zemes gabalu Nr.2-4/263, 2005. gada 5. augusta būvniecības atzīšanas komisijas akts Nr.2. <i>Žurn. Nr. 300001188831, lēmums 23.09.2005., tiesnese Elīna Volika</i>		
2.1. Īpašnieks: Sabiedrība ar ierobežotu atbildību, LUDZAS RAJONA SLIMNĪCA, nodokļu maksātāja kods 40003258973. <i>Aizstāts Saisīts ar ierakstu: II daļas 1.iedaļa 3.1 (300003635701)</i>	1	
2.2. Persona: Ludzas rajona pašvaldība, nodokļu maksātāja kods 90000017716. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
2.3. Pamats: 2004. gada 23. septembra Ludzas rajona padomes sēdes protokola Nr.7 izraksts, 2005. gada 1. decembra pieņemšanas-nodošanas akts. <i>Žurn. Nr. 300001474614, lēmums 06.06.2006., tiesnese Elīna Volika</i>		
3.1. Ierakstu Nr. 2.1 (žurnāla Nr. 300001474614, 23.05.2006) aizstāt ar ierakstu:		
3.2. Īpašnieks: Ludzas medicīnas centrs, Sabiedrība ar ierobežotu atbildību, reģistrācijas numurs 40003258973.	1	
3.3. Pamats: 2014.gada 13.marta Uzņēmumu reģistra lēmums Nr.6-12/32852/1. <i>Žurn. Nr. 300003635701, lēmums 15.05.2014., tiesnesis Juris Andersons</i>		

III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu	Platība, lielums
1.1. Atzīme - sarkanās līnijas gar Latgales ielu 3,5m platumā un 29,53m garumā aizsargjosla.	104 m ²
1.2. Atzīme - siltumtrases 4m platumā 5,6m garumā aizsargjosla.	22 m ²
1.3. Atzīme - siltumtrases 4m platumā 5,5 garumā aizsargjosla.	22 m ²
1.4. Pamats: 2005. gada 17. augusta uzziņa par pašvaldībai piekrītošo zemes gabalu Nr.2-4/263. <i>Žurn. Nr. 300001188831, lēmums 23.09.2005., tiesnese Elīna Volika</i>	

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: Marija Mahoņina. Pieprasījums izdarīts 20.05.2026 12:57:37.

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.

LR VZD LATGALES REĢIONĀLĀ NODAĻA

BŪVES
TEHNISKĀS INVENTARIZĀCIJAS LIETA

Numurs: 68010040265001-01

Lapu skaits: 12

BŪVES KADASTRA APZĪMĒJUMS

68010040265001

Infekcijas nodaļa Ludzas rajona slimnīca

(Būves nosaukums)

ADRESE:

Ludzas raj.
Ludza
Latgales iela 108
Pasta indekss 5701

Atzīme par atsavināšanas aizliegumu vai apgrūtinājumu *nav*

(Pamatojums)

(Vārds, Uzvārds)

(Paraksts)

Tehniskās inventarizācijas izpildītāji:

Izpildes datums: 26.01.2005

Janīna Tukača

[Paraksts]
(Paraksts)

Tehniskās inventarizācijas darba pārbaudītājs:

Pārbaudes datums: 26.01.2005

Imants Daugerts

[Paraksts]
(Paraksts)

Reģionālās nodaļas vadītājs (pilnvarotā persona)

Zenta Zepa

(Vārds, Uzvārds)

(Paraksts)

Datums: 2005. gada "1." *februāris*

Atzīme par reģistrāciju NĪVKR

INFORMĀCIJA PAR PASŪTĪJUMU

Tehniskās inventarizācijas veids: Būves pilna atkārtotā tehniskā inventarizācija

Tehniskās inventarizācijas pasūtītāji: LUDZAS RAJONA PADOME

Iesniegtie dokumenti:

Pasūtījuma pieteikums

Nr. 31751

08.12.2004 Valsts zemes dienests

INFORMĀCIJA PAR BŪVI

Būves galvenais izmantošanas veids:	1264	Ārstniecības vai veselības aprūpes iestāžu ēkas
Kapitalitātes grupa	I	
Apbūves laukums	340.5	(apbūves laukuma kv.m.)
Būvtilpums	2721	(kub.m.)
Stāvu skaits		
Virszemes:	2	
Pazemes:	1	
Telpu grupu skaits	20	
Dzīvokļu skaits	0	
Pēdējās apsekošanas datums:	18.01.2005	
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1860	
Ekspluatācijā pieņemšanas gads:	1860	
Konstruktīvo elementu apraksts:		
Pamati	Dzelzsbetons/ betons	
Ārsienas	Ķieģeļu mūris	
Pārsegumi	Dzelzsbetons/ betons	
Jumts	Azbestcimenta loksnes	
Fiziskais nolietojums (%):	50	

Būves labiekārtojums:

Vietējā centralizētā apkure

Aukstā ūdens apgāde

Elektroapgāde

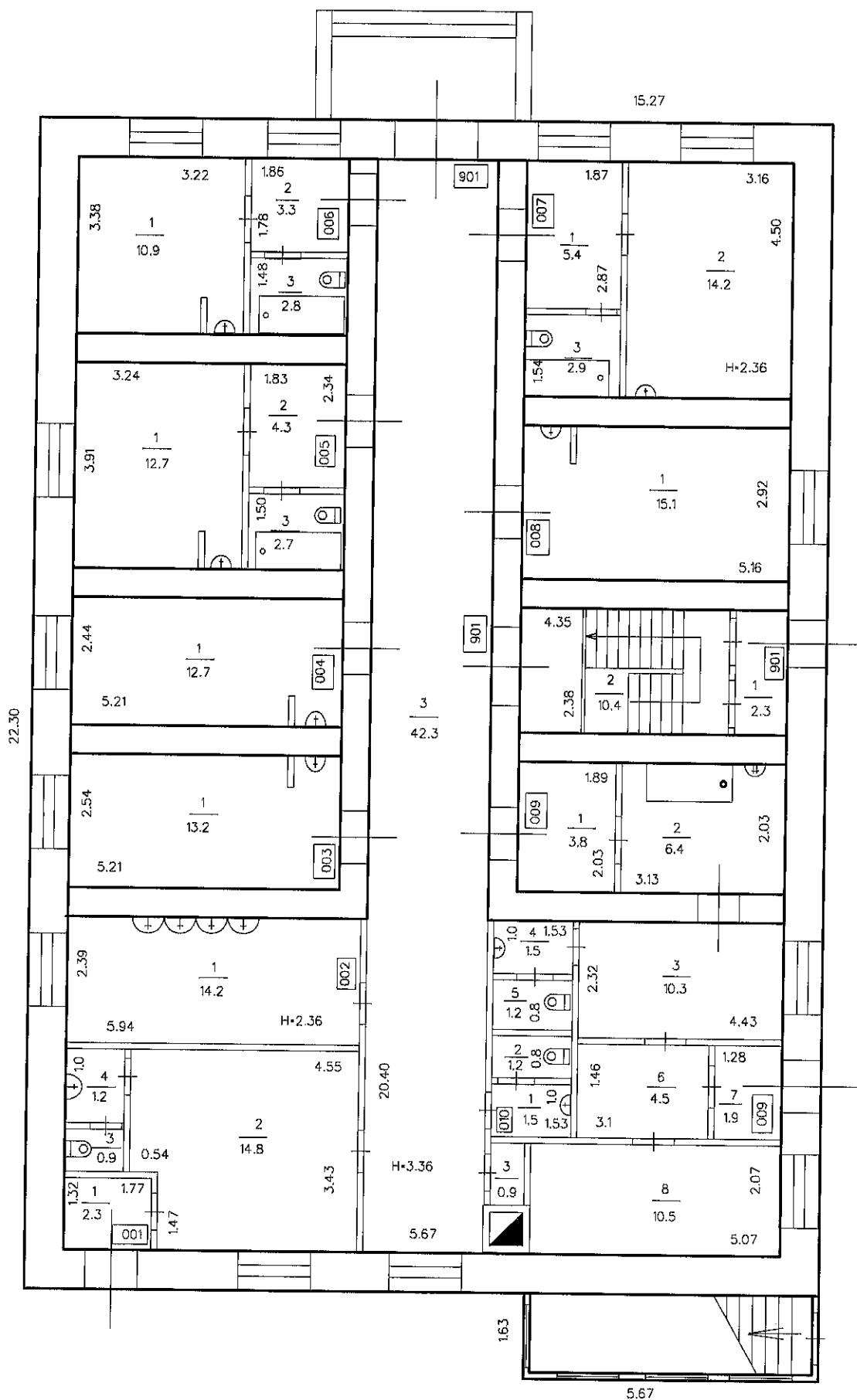
Kanalizācija

Patvaļīgās būvniecības pazīmes: - NAV

BŪVES EKSPLIKĀCIJA

Kopējā platība (kv.m.):	559.5
Lietderīgā platība (kv.m.):	446.6
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	446.6
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	446.6
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	112.9
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	112.9

BŪVES 1. STĀVA PLĀNA SHĒMA

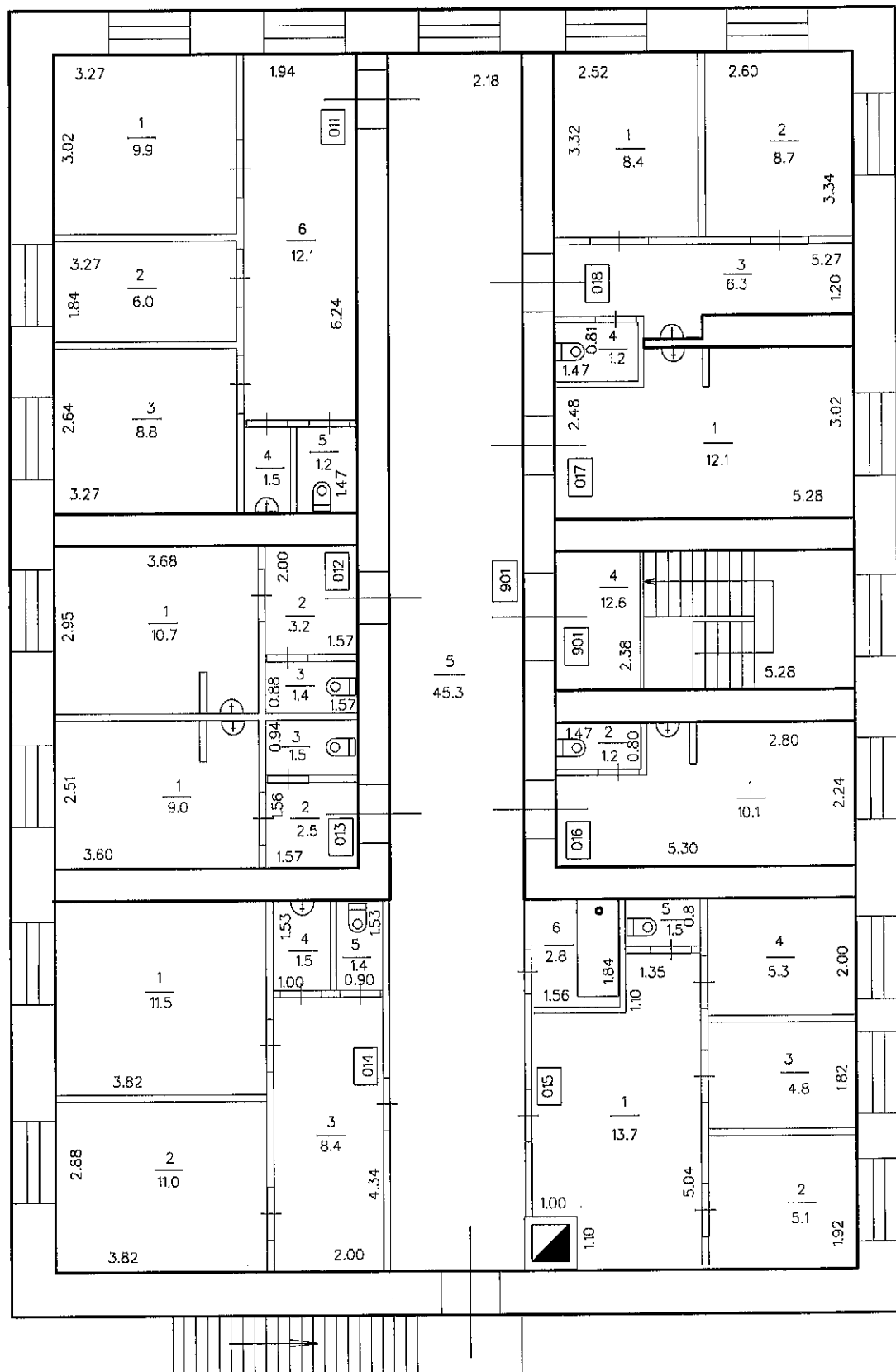


Mērogs 1:100

Būves kadastra apzīmējums:

6801 004 0265 001

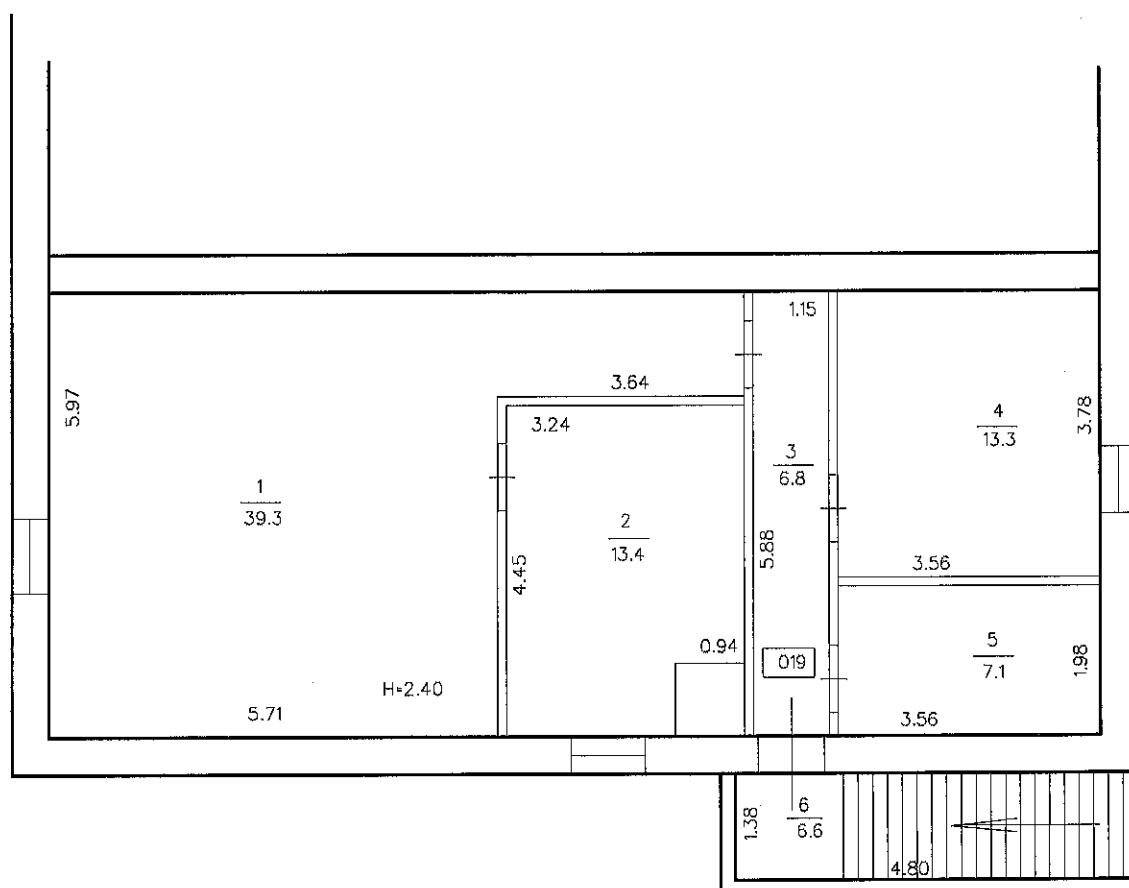
BŪVES 2. STĀVA PLĀNA SHĒMA



Mērogs 1:100

Būves kadastra apzīmējums: 6801 004 0265 001

BŪVES 1. STĀVA PLĀNA SHĒMA



Mērogs 1:100

Būves kadastra apzīmējums:

6801 004 0265 001

TELPU GRUPAS EKSPLIKĀCIJA

Telpu grupas Nr.	Adreses Nr.	Telpu grupas nosaukums	Telpu grupas kopējā platība (kv.m.)
001		Slimnīca	19.2
002		Telpa	14.2
003		Telpa	13.2
004		Telpa	12.7
005		Telpa	19.7
006		Telpa	17.0
007		Telpa	22.5
008		Telpa	15.1
009		Telpa	40.1
010		Telpa	3.6
011		Telpa	39.5
012		Telpa	15.3
013		Telpa	13.0
014		Telpa	33.8
015		Telpa	33.2
016		Telpa	11.3
017		Telpa	12.1
018		Telpa	24.6
019		Pagrabs	86.5
901		Telpa	112.9

Telpu grupas numurs	Adreses numurs	Telpu grupas izmantošanas veids				
001		1264 Ārstniecības vai veselības aprūpes telpu grupa				
Stāvs	Telpas Nr.	Telpas nosaukums	Telpas platība (kv.m.)		Telpas augstums	Patvaļīgās būvniecības pazīmes
			Nedzīvojamā iekštelpa	Nedzīvojamā ārtelpa		
1	1	Tamburs	2.3		3.40	
1	2	Virtuve	14.8		3.40	
1	3	Tualete	0.9		3.40	
1	4	Priekštelpa	1.2		3.40	
Kopā			19.2	0.0		
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.)				19.2		

Telpu grupas numurs	Adreses numurs	Telpu grupas izmantošanas veids				
002		1264 Ārstniecības vai veselības aprūpes telpu grupa				
Stāvs	Telpas Nr.	Telpas nosaukums	Telpas platība (kv.m.)		Telpas augstums	Patvaļīgās būvniecības pazīmes
			Nedzīvojamā iekštelpa	Nedzīvojamā ārtelpa		
1	1	Trauku mazgāšanas telpa	14.2		3.40	

Kopā	14.2	0.0	
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.)		14.2	

Telpu grupas numurs		Adreses numurs	Telpu grupas izmantošanas veids				
003			1264 Ārstniecības vai veselības aprūpes telpu grupa				
Stāvs	Telpas Nr.	Telpas nosaukums	Telpas platība (kv.m.)		Telpas augstums	Patvaļīgās būvniecības pazīmes	
			Nedzīvojamā iekštelpa	Nedzīvojamā ārtelpa			
1	1	Palāta	13.2		3.40		
Kopā			13.2	0.0			
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.)				13.2			

Telpu grupas numurs		Adreses numurs	Telpu grupas izmantošanas veids				
004			1264 Ārstniecības vai veselības aprūpes telpu grupa				
Stāvs	Telpas Nr.	Telpas nosaukums	Telpas platība (kv.m.)		Telpas augstums	Patvaļīgās būvniecības pazīmes	
			Nedzīvojamā iekštelpa	Nedzīvojamā ārtelpa			
1	1	Palāta	12.7		3.40		
Kopā			12.7	0.0			
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.)				12.7			

Telpu grupas numurs		Adreses numurs	Telpu grupas izmantošanas veids				
005			1264 Ārstniecības vai veselības aprūpes telpu grupa				
Stāvs	Telpas Nr.	Telpas nosaukums	Telpas platība (kv.m.)		Telpas augstums	Patvaļīgās būvniecības pazīmes	
			Nedzīvojamā iekštelpa	Nedzīvojamā ārtelpa			
1	1	Palāta	12.7		3.40		
1	2	Tamburs	4.3		3.40		
1	3	Sanitāri tehniskā telpa	2.7		3.40		
Kopā			19.7	0.0			
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.)				19.7			

Telpu grupas numurs		Adreses numurs	Telpu grupas izmantošanas veids				
006			1264 Ārstniecības vai veselības aprūpes telpu grupa				
Stāvs	Telpas Nr.	Telpas nosaukums		Telpas platība (kv.m.)		Telpas augstums	Patvaļīgās būvniecības pazīmes
				Nedzīvojamā iekštelpa	Nedzīvojamā ārtelpa		
1	1	Palāta		10.9		3.40	

1	2	Tamburs	3.3		3.40	
1	3	Sanitāri tehniskā telpa	2.8		3.40	
Kopā			17.0	0.0		
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.)					17.0	

Telpu grupas numurs		Adrešes numurs	Telpu grupas izmantošanas veids			
007			1264 Ārstniecības vai veselības aprūpes telpu grupa			
Stāvs	Telpas Nr.	Telpas nosaukums	Telpas platība (kv.m.)		Telpas augstums	Patvaļīgās būvniecības pazīmes
			Nedzīvojamā iekštelpa	Nedzīvojamā ārtelpa		
1	1	Priekštelpa	5.4		3.40	
1	2	Kabinets	14.2		3.40	
1	3	Sanitāri tehniskā telpa	2.9		3.40	
Kopā			22.5	0.0		
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.)					22.5	

Telpu grupas numurs		Adrešes numurs	Telpu grupas izmantošanas veids			
008			1264 Ārstniecības vai veselības aprūpes telpu grupa			
Stāvs	Telpas Nr.	Telpas nosaukums	Telpas platība (kv.m.)		Telpas augstums	Patvaļīgās būvniecības pazīmes
			Nedzīvojamā iekštelpa	Nedzīvojamā ārtelpa		
1	1	Palāta	15.1		3.40	
Kopā			15.1	0.0		
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.)					15.1	

Telpu grupas numurs		Adrešes numurs	Telpu grupas izmantošanas veids			
009			1264 Ārstniecības vai veselības aprūpes telpu grupa			
Stāvs	Telpas Nr.	Telpas nosaukums	Telpas platība (kv.m.)		Telpas augstums	Patvaļīgās būvniecības pazīmes
			Nedzīvojamā iekštelpa	Nedzīvojamā ārtelpa		
1	1	Tamburs	3.8		3.40	
1	2	Sanitāri tehniskā telpa	6.4		2.40	
1	3	Pieņemšanas telpa	10.3		3.40	
1	4	Priekštelpa	1.5		3.40	
1	5	Tualete	1.2		3.40	
1	6	Koridors	4.5		3.40	
1	7	Tamburs	1.9		3.40	
1	8	Palīgtelpa	10.5		3.40	
Kopā			40.1	0.0		
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.)					40.1	

Telpu grupas numurs		Adreses numurs	Telpu grupas izmantošanas veids			
010			1264 Ārstniecības vai veselības aprūpes telpu grupa			
Stāvs	Telpas Nr.	Telpas nosaukums	Telpas platība (kv.m.)		Telpas augstums	Patvaļīgās būvniecības pazīmes
			Nedzīvojamā iekštelpa	Nedzīvojamā ārtelpa		
1	1	Priekštelpa	1.5		3.40	
1	2	Tualete	1.2		3.40	
1	3	Pieliekamais	0.9		3.40	
Kopā			3.6	0.0		
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.)				3.6		

Telpu grupas numurs		Adreses numurs	Telpu grupas izmantošanas veids			
011			1264 Ārstniecības vai veselības aprūpes telpu grupa			
Stāvs	Telpas Nr.	Telpas nosaukums	Telpas platība (kv.m.)		Telpas augstums	Patvaļīgās būvniecības pazīmes
			Nedzīvojamā iekštelpa	Nedzīvojamā ārtelpa		
2	1	Palāta	9.9		3.30	
2	2	Palāta	6.0		3.30	
2	3	Palāta	8.8		3.30	
2	4	Sanitāri tehniskā telpa	1.5		3.30	
2	5	Tualete	1.2		3.30	
2	6	Koridors	12.1		3.30	
Kopā			39.5	0.0		
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.)				39.5		

Telpu grupas numurs		Adreses numurs	Telpu grupas izmantošanas veids			
012			1264 Ārstniecības vai veselības aprūpes telpu grupa			
Stāvs	Telpas Nr.	Telpas nosaukums	Telpas platība (kv.m.)		Telpas augstums	Patvaļīgās būvniecības pazīmes
			Nedzīvojamā iekštelpa	Nedzīvojamā ārtelpa		
2	1	Palāta	10.7		3.30	
2	2	Priekštelpa	3.2		3.30	
2	3	Tualete	1.4		3.30	
Kopā			15.3	0.0		
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.)				15.3		

Telpu grupas numurs		Adrešes numurs	Telpu grupas izmantošanas veids			
013			1264 Ārstniecības vai veselības aprūpes telpu grupa			
Stāvs	Telpas Nr.	Telpas nosaukums	Telpas platība (kv.m.)		Telpas augstums	Patvaļīgās būvniecības pazīmes
			Nedzīvojama iekštelpa	Nedzīvojama ārtelpa		
2	1	Palāta	9.0		3.30	
2	2	Priekštelpa	2.5		3.30	
2	3	Tualete	1.5		3.30	
Kopā			13.0	0.0		
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.)				13.0		

Telpu grupas numurs		Adrešes numurs	Telpu grupas izmantošanas veids			
014			1264 Ārstniecības vai veselības aprūpes telpu grupa			
Stāvs	Telpas Nr.	Telpas nosaukums	Telpas platība (kv.m.)		Telpas augstums	Patvaļīgās būvniecības pazīmes
			Nedzīvojama iekštelpa	Nedzīvojama ārtelpa		
1	1	Palāta	11.5		3.30	
1	2	Palāta	11.0		3.30	
1	3	Priekštelpa	8.4		3.30	
1	4	Sanitāri tehniskā telpa	1.5		3.30	
1	5	Tualete	1.4		3.30	
Kopā			33.8	0.0		
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.)				33.8		

Telpu grupas numurs		Adrešes numurs	Telpu grupas izmantošanas veids			
015			1264 Ārstniecības vai veselības aprūpes telpu grupa			
Stāvs	Telpas Nr.	Telpas nosaukums	Telpas platība (kv.m.)		Telpas augstums	Patvaļīgās būvniecības pazīmes
			Nedzīvojama iekštelpa	Nedzīvojama ārtelpa		
1	1	Priekštelpa	13.7		3.30	
1	2	Palāta	5.1		3.30	
1	3	Palāta	4.8		3.30	
1	4	Palāta	5.3		3.30	
1	5	Tualete	1.5		3.30	
1	6	Vannas istaba	2.8		3.30	
Kopā			33.2	0.0		
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.)				33.2		

Telpu grupas numurs		Adreses numurs	Telpu grupas izmantošanas veids			
016			1264 Ārstniecības vai veselības aprūpes telpu grupa			
Stāvs	Telpas Nr.	Telpas nosaukums	Telpas platība (kv.m.)		Telpas augstums	Patvaļīgās būvniecības pazīmes
			Nedzīvojamā iekštelpa	Nedzīvojamā ārtelpa		
2	1	Palāta	10.1		3.30	
2	2	Tualete	1.2		3.30	
Kopā			11.3	0.0		
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.)				11.3		

Telpu grupas numurs		Adreses numurs	Telpu grupas izmantošanas veids			
017			1264 Ārstniecības vai veselības aprūpes telpu grupa			
Stāvs	Telpas Nr.	Telpas nosaukums	Telpas platība (kv.m.)		Telpas augstums	Patvaļīgās būvniecības pazīmes
			Nedzīvojamā iekštelpa	Nedzīvojamā ārtelpa		
2	1	Palāta	12.1		3.30	
Kopā			12.1	0.0		
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.)				12.1		

Telpu grupas numurs		Adreses numurs	Telpu grupas izmantošanas veids			
018			1264 Ārstniecības vai veselības aprūpes telpu grupa			
Stāvs	Telpas Nr.	Telpas nosaukums	Telpas platība (kv.m.)		Telpas augstums	Patvaļīgās būvniecības pazīmes
			Nedzīvojamā iekštelpa	Nedzīvojamā ārtelpa		
2	1	Palāta	8.4		3.30	
2	2	Palāta	8.7		3.30	
2	3	Koridors	6.3		3.30	
2	4	Tualete	1.2		3.30	
Kopā			24.6	0.0		
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.)				24.6		

Telpu grupas numurs		Adreses numurs	Telpu grupas izmantošanas veids			
019			1201 Nedzīvojamo ēku palīgēkas telpu grupa			
Stāvs	Telpas Nr.	Telpas nosaukums	Telpas platība (kv.m.)		Telpas augstums	Patvaļīgās būvniecības pazīmes
			Nedzīvojamā iekštelpa	Nedzīvojamā ārtelpa		
-1	1	Pagrabs	39.3		2.40	
-1	2	Pagrabs	13.4		2.40	

-1	3	Koridors	6.8		2.40	
-1	4	Pagrabs	13.3		2.40	
-1	5	Pagrabs	7.1		2.40	
-1	6	Kāpņu telpa	6.6		2.40	
Kopā			86.5	0.0		
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.)				86.5		

Telpu grupas numurs		Adrešu numurs	Telpu grupas izmantošanas veids			
901			1900 Koplietošanas telpu grupa			
Stavs	Telpas Nr.	Telpas nosaukums	Telpas platība (kv.m.)		Telpas augstums	Patvaļīgās būvniecības pazīmes
			Koplietošanas iekštelpa	Koplietošanas ārtelpa		
1	1	Tamburs	2.3		3.40	
1	2	Kāpņu telpa	10.4		3.40	
1	3	Gaitenis	42.3		3.40	
2	4	Kāpņu telpa	12.6		3.30	
2	5	Gaitenis	45.3		3.30	
Kopā			112.9	0.0		
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.)				112.9		



LATVIJAS REPUBLIKA

LUDZAS pilsēta

Nekustamā īpašuma Latgales ielā 108

kadastra Nr. 6801 004 0265

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Robežas noteiktas atbilstoši Ludzas pilsētas domes sēdes

2004. gada 2. decembra protokolam Nr. 18 / 1.p. /

Plāns sastādīts pēc 2005. gada robežu uzmērīšanas materiāliem mērogā 1 : 500

Zemes platība ir 0.1235 ha (1235 kv.m)



VALSTS ZEMES DIENESTS LATGALES REĢIONĀLĀ NODAĻA

Kadastra pārvaldes
Ludzas biroja vad:

Z.Zepa

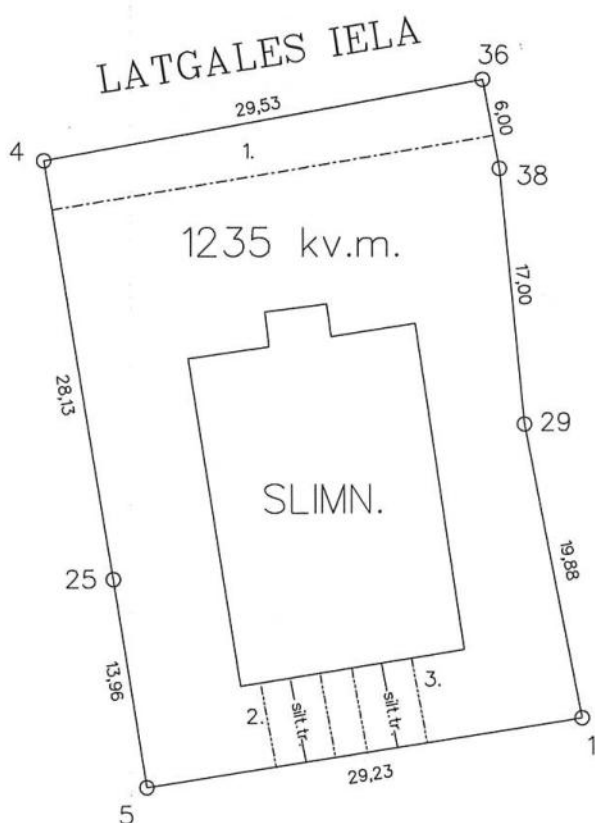
24.03.2005.

Robežpunktu koordinātes
LKS-92 koordinātu sistēmā
Mēroga koeficients: 1.00022000

Nr.	X	Y
4	273120,98	728589,02
36	273126,35	728618,07
38	273120,45	728619,16
29	273103,52	728620,81
1	273084,00	728624,61
5	273079,42	728595,74
25	273093,22	728593,56

Platība - 0.1235 ha (1235 kv.m.)

Zemes izvietojuma
shēma



NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA LIETOŠANAS TIESĪBU APGRŪTINĀJUMI:

1. 020301 - aizsargjosla gar Latgales ielu / sarkanā līnija / ~ 29.53 m / 3.5 m - 104 kv.m.
2. 020601 - aizsargjosla gar Ludzas pilsētas siltumtrasi - 5.6 m / 4 m - 22 kv.m.
3. 020601 - aizsargjosla gar Ludzas pilsētas siltumtrasi - 5.5 m / 4 m - 22 kv.m.



VALSTS ZEMES DIENESTS
Latgales reģionālās nodaļas Pasūtījumu izpildes
pārvaldes Mērnecības un topogrāfijas daļa

Darba vadītājs	I. Daugerts	13.03.2005
Mērnecis	G. Cibulis	10.02.2005.
Kamerālists	M. Orinskis	15.02.2005.

Kadastra Nr.	6801	004	0265
--------------	------	-----	------



Valsts zemes dienests

Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
68010040265	-	0.1235 ha	100000186004	-	Ludza, Ludzas novads

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	12056	23.12.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	24698	01.02.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)
Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā	12056	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	24698	01.02.2025	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
68010040265	1/1	Latgales iela 108, Ludza, Ludzas nov., LV-5701

Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.1235
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	1706	22.12.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	2766	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
68010040265001	1/1	Latgales iela 108, Ludza, Ludzas nov., LV-5701	Infekcijas nodaļa Ludzas rajona slimnīca

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.1235
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.0000
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Ļāvu 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:	0.1235
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0000

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Ārstniecības, veselības un sociālās aprūpes iestāžu apbūve	0902	0.1235	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	7316120300	pierobeža	0.1234	ha
-	14.12.2025	7314020102	vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli pilsētās	0.1234	ha
-	01.02.2025	7312050201	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0148	ha
-	01.02.2025	7312040100	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0.0033	ha
-	01.02.2025	7312040200	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju	0.0144	ha
-	01.02.2025	8317030100	Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0144	ha

Mērniecība

Mērniecības metode	Mērnieks	Uzmērīšanas datums
instrumentālā uzmērīšana, iesaistoties valsts ģeodēziskajā tīklā	Gunārs Cibulis	10.02.2005

Būves

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese	Nosaukums
68010040265001	1/1	Latgales iela 108, Ludza, Ludzas nov., LV-5701	Infekcijas nodaļa Ludzas rajona slimnīca

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	559.5
Galvenais lietošanas veids:	1264 - Ārstniecības vai veselības aprūpes iestāžu ēkas
Būves tips:	12640101 - Ārstniecības vai veselības aprūpes iestāžu ēkas
Uzbūvēšanas gads:	1860
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	1860
Ēkas apsekošanas datums:	18.01.2005

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	10350	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	21932	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	559.5
Lietderīgā platība (kv.m.):	446.6
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.):	446.6
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	446.6
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	112.9
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	112.9
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	20
Vīrszemes stāvu skaits:	2
Pazemes stāvu skaits:	1
Nolietojums:	V3 - Ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	-

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
68010040265001001	-

Nosaukums:	Slimnīca
Lietošanas veids:	1264 - Ārstniecības vai veselības aprūpes iestāžu telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	4
Ēkas apsekošanas datums:	18.01.2005
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	355	22.12.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	753	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	19.2
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.):	19.2
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	19.2
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	Tamburs	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.4	-	-	2.3	-
2	Virtuve	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.4	-	-	14.8	-
3	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.4	-	-	0.9	-

4	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.4	-	-	1.2	-
---	-------------	-----------------------	---	-----	---	---	-----	---

68010040265001002

-

Nosaukums:	Telpa
Lietošanas veids:	1264 - Ārstniecības vai veselības aprūpes iestāžu telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	1
Ēkas apsekošanas datums:	18.01.2005
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	263	22.12.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	557	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	14.2
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.):	14.2
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	14.2
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	Trauku mazgāšanas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.4	-	-	14.2	-

68010040265001003

-

Nosaukums:	Telpa
Lietošanas veids:	1264 - Ārstniecības vai veselības aprūpes iestāžu telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	1
Ēkas apsekošanas datums:	18.01.2005
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	244	22.12.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	517	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	13.2
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.):	13.2
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	13.2
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	Palāta	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.4	-	-	13.2	-

68010040265001004

-

Nosaukums:	Telpa
Lietošanas veids:	1264 - Ārstniecības vai veselības aprūpes iestāžu telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	1
Ēkas apsekošanas datums:	18.01.2005
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	235	22.12.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	498	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	12.7
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	12.7
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	12.7
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	Palāta	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.4	-	-	12.7	-

68010040265001005

-

Nosaukums:	Telpa
Lietošanas veids:	1264 - Ārstniecības vai veselības aprūpes iestāžu telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1

Telpu skaits:	3
Ēkas apsekošanas datums:	18.01.2005
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	364	22.12.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	772	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	19.7
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	19.7
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	19.7
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	Palāta	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.4	-	-	12.7	-
2	Tamburs	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.4	-	-	4.3	-
3	Sanitāri tehniskā telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.4	-	-	2.7	-

68010040265001006	-
-------------------	---

Nosaukums:	Telpa
Lietošanas veids:	1264 - Ārstniecības vai veselības aprūpes iestāžu telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	3
Ēkas apsekošanas datums:	18.01.2005
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	314	22.12.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	666	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	17
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.):	17
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	17
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	Palāta	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.4	-	-	10.9	-
2	Tamburs	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.4	-	-	3.3	-
3	Sanitāri tehniskā telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.4	-	-	2.8	-

68010040265001007	-
-------------------	---

Nosaukums:	Telpa
Lietošanas veids:	1264 - Ārstniecības vai veselības aprūpes iestāžu telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	3
Ēkas apsekošanas datums:	18.01.2005
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	416	22.12.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	882	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	22.5
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	22.5
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	22.5
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	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.4	-	-	5.4	-
2	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.4	-	-	14.2	-
3	Sanitāri tehniskā telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.4	-	-	2.9	-

68010040265001008	-
-------------------	---

Nosaukums:	Telpa
Lietošanas veids:	1264 - Ārstniecības vai veselības aprūpes iestāžu telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	1
Ēkas apsekošanas datums:	18.01.2005
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	279	22.12.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	592	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	15.1
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.):	15.1
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	15.1
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	Palāta	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.4	-	-	15.1	-

68010040265001009	-
-------------------	---

Nosaukums:	Telpa
Lietošanas veids:	1264 - Ārstniecības vai veselības aprūpes iestāžu telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	8
Ēkas apsekošanas datums:	18.01.2005
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	742	22.12.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	1572	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	40.1
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.):	40.1
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	40.1
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	Tamburs	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.4	-	-	3.8	-
2	Sanitāri tehniskā telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.4	-	-	6.4	-
3	Pieņemšanas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.4	-	-	10.3	-
4	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.4	-	-	1.5	-
5	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.4	-	-	1.2	-
6	Koridors	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.4	-	-	4.5	-
7	Tamburs	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.4	-	-	1.9	-
8	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.4	-	-	10.5	-

68010040265001010	-
-------------------	---

Nosaukums:	Telpa
Lietošanas veids:	1264 - Ārstniecības vai veselības aprūpes iestāžu telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	3
Ēkas apsekošanas datums:	18.01.2005
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	67	22.12.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	141	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	3.6
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.):	3.6
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	3.6
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	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.4	-	-	1.5	-
2	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.4	-	-	1.2	-
3	Pieliekamais	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.4	-	-	0.9	-

68010040265001011	-
-------------------	---

Nosaukums:	Telpa
Lietošanas veids:	1264 - Ārstniecības vai veselības aprūpes iestāžu telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	2
Telpu skaits:	6
Ēkas apsekošanas datums:	18.01.2004
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	731	22.12.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	1548	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	39.5
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	39.5
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	39.5
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	Palāta	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.3	-	-	9.9	-
2	Palāta	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.3	-	-	6.0	-
3	Palāta	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.3	-	-	8.8	-
4	Sanitāri tehniskā telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.3	-	-	1.5	-
5	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.3	-	-	1.2	-
6	Koridors	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.3	-	-	12.1	-

68010040265001012	-
-------------------	---

Nosaukums:	Telpa
Lietošanas veids:	1264 - Ārstniecības vai veselības aprūpes iestāžu telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	2

Telpu skaits:	3
Ēkas apsekošanas datums:	18.01.2005
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	283	22.12.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	600	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	15.3
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.):	15.3
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	15.3
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	Palāta	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.3	-	-	10.7	-
2	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.3	-	-	3.2	-
3	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.3	-	-	1.4	-

68010040265001013	-
-------------------	---

Nosaukums:	Telpa
Lietošanas veids:	1264 - Ārstniecības vai veselības aprūpes iestāžu telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	2
Telpu skaits:	3
Ēkas apsekošanas datums:	18.01.2005
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	240	22.12.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	510	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	13
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.):	13
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	13
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	Palāta	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.3	-	-	9.0	-
2	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.3	-	-	2.5	-
3	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.3	-	-	1.5	-

68010040265001014

-

Nosaukums:	Telpa
Lietošanas veids:	1264 - Ārstniecības vai veselības aprūpes iestāžu telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	2
Telpu skaits:	5
Ēkas apsekošanas datums:	18.01.2005
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	625	22.12.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	1325	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	33.8
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	33.8
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	33.8
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Telpas

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Palāta	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.3	-	-	11.5	-
2	Palāta	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.3	-	-	11.0	-
3	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.3	-	-	8.4	-
4	Sanitāri tehniskā telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.3	-	-	1.5	-

5	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.3	-	-	1.4	-
---	---------	-----------------------	---	-----	---	---	-----	---

68010040265001015

-

Nosaukums:	Telpa
Lietošanas veids:	1264 - Ārstniecības vai veselības aprūpes iestāžu telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	2
Telpu skaits:	6
Ēkas apsekošanas datums:	18.01.2005
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	614	22.12.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	1301	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	33.2
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.):	33.2
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	33.2
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	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.3	-	-	13.7	-
2	Palāta	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.3	-	-	5.1	-
3	Palāta	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.3	-	-	4.8	-
4	Palāta	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.3	-	-	5.3	-
5	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.3	-	-	1.5	-
6	Vannas istaba	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.3	-	-	2.8	-

68010040265001016

-

Nosaukums:	Telpa
Lietošanas veids:	1264 - Ārstniecības vai veselības aprūpes iestāžu telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	2
Telpu skaits:	2
Ēkas apsekošanas datums:	18.01.2005
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kadastrālās vērtības

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

Fiskālā kadastrālā vērtība	209	22.12.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	443	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	11.3
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.):	11.3
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	11.3
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	Palāta	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.3	-	-	10.1	-
2	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.3	-	-	1.2	-

68010040265001017

-

Nosaukums:	Telpa
Lietošanas veids:	1264 - Ārstniecības vai veselības aprūpes iestāžu telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	2
Telpu skaits:	1
Ēkas apsekošanas datums:	18.01.2005
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	224	22.12.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	474	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	12.1
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.):	12.1
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	12.1
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	Palāta	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.3	-	-	12.1	-

68010040265001018

-

Nosaukums:	Telpa
Lietošanas veids:	1264 - Ārstniecības vai veselības aprūpes iestāžu telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	2
Telpu skaits:	4
Ēkas apsekošanas datums:	18.01.2005
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	455	22.12.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	964	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	24.6
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.):	24.6
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	24.6
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	Palāta	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.3	-	-	8.4	-
2	Palāta	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.3	-	-	8.7	-
3	Koridors	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.3	-	-	6.3	-
4	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.3	-	-	1.2	-

68010040265001019

-

Nosaukums:	Pagrabs
Lietošanas veids:	1274 - Cita, iepriekš neklasificēta, telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	-1
Telpu skaits:	6
Ēkas apsekošanas datums:	18.01.2005
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kadastrālās vērtības

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

Fiskālā kadastrālā vērtība	1600	22.12.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	3391	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	86.5
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	86.5
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	86.5
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	Pagrabs	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.4	-	-	39.3	-
2	Pagrabs	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.4	-	-	13.4	-
3	Koridors	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.4	-	-	6.8	-
4	Pagrabs	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.4	-	-	13.3	-
5	Pagrabs	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.4	-	-	7.1	-
6	Kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.4	-	-	6.6	-

68010040265001901	-
-------------------	---

Nosaukums:	Telpa
Lietošanas veids:	1200 - Koplietošanas telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	2
Telpu skaits:	5
Ēkas apsekošanas datums:	18.01.2005
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	2088	22.12.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	4426	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	112.9
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.):	0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0

Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	112.9
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	112.9
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	Tamburs	Koplietošanas iekštelpa	1	3.4	-	-	2.3	-
2	Kāpņu telpa	Koplietošanas iekštelpa	1	3.4	-	-	10.4	-
3	Gaitenis	Koplietošanas iekštelpa	1	3.4	-	-	42.3	-
4	Kāpņu telpa	Koplietošanas iekštelpa	2	3.3	-	-	12.6	-
5	Gaitenis	Koplietošanas iekštelpa	2	3.3	-	-	45.3	-

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	340.5 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	2721.0 kub.m.	-	-

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	1860
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biezāks	1860
Pārsegumi	Betona, dzelzsbetona, ķieģeļu mūra velves	1860
Jumta segums	Azbestcimenta loksnes	1860

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Centrālā (apkures katls ar cieto kurināmo, gāzi, elektrību, siltumsūkni)		
Aukstā ūdensapgāde. Centralizētā		
Elektroapgāde. Centralizētā		
Kanalizācija. Centralizētā		

Īpašnieki

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
40003258973	Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "Ludzas medicīnas centrs"	1/1	juridiska persona	68010040265	Raiņa iela 43, Ludza, Ludzas nov., LV-5701

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Ludzas pilsētas zemesgrāmata	15.05.2014	-
Ludzas pilsētas zemesgrāmata	06.06.2006	-
Ludzas pilsētas zemesgrāmata	23.09.2005	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Instrukcija par kārtību kādā Tieslietu ministrija-valsts vienotās datorizētās zemesgrāmatas turētājs paziņo informāciju Valsts zemes dienestam un pašvaldībām	07.06.2006	1-2/1	Latvijas Republikas Tieslietu ministrija

Instrukcija par kārtību kādā Tieslietu ministrija-valsts vienotās datorizētās zemesgrāmatas turētājs paziņo informāciju Valsts zemes dienestam un pašvaldībām	24.09.2005	1-2/1	Latvijas Republikas Tieslietu ministrija
Uzziņa valsts un pašvaldības īpašuma reģistrēšanai	17.08.2005	2-4/263	rajona padome
Uzziņa valsts un pašvaldības īpašuma reģistrēšanai	11.08.2005	1-21/58	pilsētas dome
Zemes robežu plāns mērogā 1:500	24.03.2005	-	LR VZD Latgales reģionālā nodaļa
Lēmums par zemes robežu un platību precizēšanu	10.03.2005	6.(3.1.p.	pilsētas dome
Zemes robežu plāns mērogā 1:500	10.02.2005	-	VZD Mērniecības birojs
Lēmums par zemes piešķiršanu lietošanā	02.12.2004	18.(1.2.p.)	pilsētas dome
Cita veida dokuments	24.04.1954	165	TDP padomes izpildkomitejas priekšsēdētājs

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



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

LĪVA KOMPETENCES UZRAUDZĪBAS BIROJS

Kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanā

Nr. **15**

Izsniegts

STA "Dzietī"

firma

Reģistrācijas Nr. **42403010964**

Darbība certificēta no

2008. gada 22. oktobra
datums

Sertifikāts izsniegts

2023. gada 25. oktobrī
datums

Sertifikāts derīgs līdz

2028. gada 24. oktobrim
datums


G.N. Reinsons

LĪVA Kompetences uzraudzības biroja
vadītājs





V. Žuromskis

LĪVA valdes priekšsēdētājs

Sertifikāts izsniegts saskaņā ar LĪVA 24.02.2022. Noteikumiem
"Par komersantu darbības uzraudzības un kontroles kārtību īpašumu vērtēšanā"



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA



EN ISO/IEC 17024
53-290

LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. 83

Juris Guntis Vjakse

vārds, uzvārds

230467-11951

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

2000. gada 10. oktobra

datums

Sertifikāts piešķirts

2024. gada 11. decembrī

datums

Sertifikāts derīgs līdz

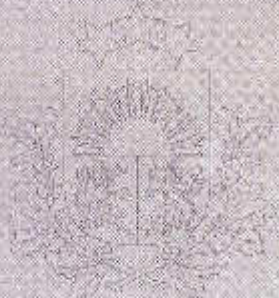
2029. gada 10. decembrim

datums



Dainis Tunsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors



KOMERCREGISTRA IESTĀDE
LATVIJAS REPUBLIKAS UZŅĒMUMU REĢISTRS

KOMERSANTA REĢISTRĀCIJAS APLIECĪBA

Nosaukums:

Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "DZIETI"

Veids: Sabiedrība ar ierobežotu atbildību

Vienotais reģistrācijas numurs: 42403010964

Uzņēmumu reģistra numurs: 240301096

Reģistrācijas datums Uzņēmumu reģistrā: 28.04.2000

Reģistrācijas datums Komercreģistrā: 16.01.2003

Reģistrācijas vieta: Rēzeknē

Apliecības izdošanas datums: 16.01.2003

Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistra

Valsts notārs



Pavlova Aija