

Atskaite
par nekustamā īpašuma – zemes vienības un apbūves
Kr. Barona iela 4, Ludza, Ludzas novads
novērtēšanu



Pasūtītājs:

SIA „Ludzas medicīnas centrs”

Novērtēšanas datums:

2026.gada 22.maijs

2026.gada 22.maijā
Reģ. Nr. K – 26/39

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 Kr. Barona ielā 4, 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 Kr. Barona ielā 4, 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.100000186008 nostiprināts SIA „Ludzas medicīnas centrs”, reģistrācijas numurs 40003258973, piederošs nekustamais īpašums ar kadastra numuru 6801 004 0704, kas sastāv no:

- **zemes vienības (kadastra apzīmējums 6801 004 0704) 344 m² platībā;**
- **būves, administratīvās ēkas (kadastra apzīmējums 6801 004 0704 001);**
- **būves, dezinfekcijas kameras (kadastra apzīmējums 6801 004 0704 002).**

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 22.maijā
visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir

EUR 21 500
(divdesmit viens tūkstošis pieci 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 „Dzieti” ir neatkarīga firma, un šajā atskaitē ir parādīts labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, ņemot vērā vērtētājiem pieejamo informāciju.

Cieņā

SIA „Dzieti” 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.....	8
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	25
I. OBJEKTA novērtējums ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju.....	25
II. OBJEKTA novērtējums ar ienākumu pieeju	31
III. Aprēķinu rezultātu salīdzināšana un līdzsvarošana	36
SECINĀJUMI	37
ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS	37
PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	38

PIELIKUMI (kopijas)

1. pielikums – nodalījuma noraksts;
2. pielikums – ēkas tehniskās inventarizācijas lieta (administratīvā ēka);
3. pielikums – ēkas tehniskās inventarizācijas lieta (dezinfekcijas kamera);
4. pielikums – zemes robežu plāns;
5. pielikums – informatīvā izdruka no VZD Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem;
6. pielikums – kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanai;
7. pielikums – nekustamo īpašumu vērtētāja profesionālās kvalifikācijas sertifikāts;
8. pielikums – komersanta reģistrācijas apliecība.

DARBA UZDEVUMS

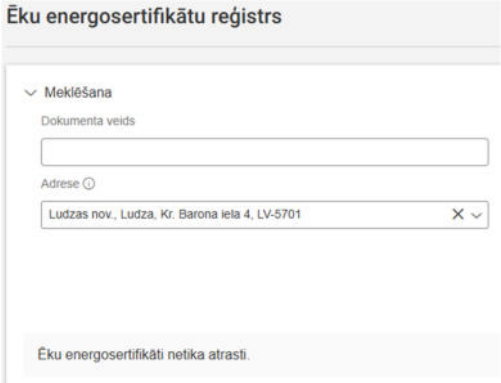
Noteikt nekustamā īpašuma – zemes vienības un apbūves Kr. Barona ielā 4, Ludzā, Ludzas novadā tirgus vērtību vērtēšanas datumā.

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	Kr. Barona iela 4, Ludza, Ludzas novads
Kadastra numurs	6801 004 0704
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 22.maijs.
Zemesgrāmatā reģistrētie apgrūtinājumi	1.Atzīme – siltumtrases 4 m platumā 11,8 m garumā aizsargjosla – 36 m ² ; 2. Atzīme – siltumtrases 4 m platumā 3 m garumā aizsargjosla – 12 m ² ; 3. Nostiprināta nomas tiesība uz būves ar kadastra apzīmējumu 6801 004 0704 001 telpām 1.stāvā līdz 2015.gada 31.decembrim. Nomnieks: AUSTRUMVIDZEME, Sabiedrība ar ierobežotu atbildību mācību centrs, nodokļu maksātāja kods 43203002681. Izmotātājs: Ludzas rajona slimnīca, Sabiedrība ar ierobežotu atbildību, nodokļu maksātāja kods 40003258973 – 80 m ² . Pamats: 2012.gada 28.decembra telpu nomas līgums, 2013.gada 30.aprīļa vienošanās Nr.1 par grozījumiem 2012.gada 28.decembra telpu nomas līgumā (nav aktuāls, nav veiktas atbilstošas izmaiņas zemesgrāmatā).
Zemes robežu plānā reģistrētie apgrūtinājumi	1. Atzīme – aizsargjosla gar Ludzas pilsētas siltumtrasi – 36 m ² ; 2. Atzīme – aizsargjosla gar Ludzas pilsētas siltumtrasi – 12 m ² . Noteiktie apgrūtinājumi būtiski neietekmē OBJEKTA izmantošanas iespējas.
Valsts zemes dienesta izdrukā reģistrētie apgrūtinājumi	1.Atzīme – pierobeža – 0,0344 ha; 2. Atzīme – vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli pilsētās – 0,0343 ha; 3. Atzīme – ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju – 0,0048 ha; 4. Atzīme – ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju – 0,0003 ha; 5. Atzīme – ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju – 0,005 ha; 6. Atzīme – Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam – 0,005 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 01.01.2025., t.sk.:	10 660 EUR – fiskālā kadastrālā vērtība; 18 270 EUR – universālā kadastrālā vērtība.
- zemes vienības kadastrālā vērtība uz 22.12.2025. un 01.01.2025.	470 EUR – fiskālā kadastrālā vērtība; 771 EUR – universālā kadastrālā vērtība.
- apbūves kadastrālā vērtība uz 22.12.2025. un 01.01.2025.	Administratīvā ēka: 8 615 EUR – fiskālā kadastrālā vērtība; 14 606 EUR – universālā kadastrālā vērtība. Dezinfekcijas kamera: 1 575 EUR – fiskālā kadastrālā vērtība; 2 893 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. 22.05.2026.</i>); Ēku energosertifikātu reģistrs  • 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. 22.05.2026.</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. 22.05.2026.</i>).
Zemes vienības apzīmējums	6801 004 0704
Zemes vienības platība un sadalījums	Kopējā platība – 0,0344 ha, t.sk. zeme zem ēkām 0,0344 ha.
Zemes vienības konfigurācija	Regulāra 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> .

<i>Apbūves raksturojums</i>	
Telpu skaits	Telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lietā ir identificētas 20 (divdesmit) telpas, sadalītas 6-ās telpu grupās.
Ēkas uzbūvēšanas pieņemšanas gads	1860.
Ēkas ekspluatācijas pieņemšanas gads	1860.
Ēkas konstrukcijas materiāls (ķieģelis, betons, koks, jaukts)	Pamati – dzelzsbetons/ betons; ārsienas – ķieģeļu mūris (daļēji ar apdari); pārsegumi – dzelzsbetona paneļi.
Jumta konstrukcijas un pārseguma materiāls	Divslīpņu jumts, jumta segums – azbestcimenta loksnes.
Stāvu skaits ēkai	2.
Ēkas kopējā platība	186,3 m ²
Ēkas iekštelpu plānojums	Ēkas telpu plānojums neatbilst ēkas kadastrālās uzmērīšanas lietas shēmai. 1.stāvā ir nojaukta starpsiena starp telpu Nr.1 un Nr.2. Ir izveidota jauna starpsiena. Nojaukta starpsiena starp telpu Nr.4 un Nr.5. Telpā Nr.4 ir izveidota ieeja no telpas Nr. 5, ieeja no telpas Nr.1 ir bloķēta. Nojaukta starpsiena starp telpām Nr. 5 un Nr.6. Telpa Nr.5 ir sadalīta divās telpās, jaunizveidojamā telpa ir koridors, no kura ir ieeja uz telpām Nr.4 un Nr.5. 2.stāvā ir nojauktas starpsienas starp telpām Nr.2 un Nr.3, kā arī starp telpām Nr.4 un Nr.5. Telpa Nr.7 ir sadalīta divās telpās, no kurām jaunizveidotajā telpā ir izveidota tualetes telpa. Ir izmainītas tikai nenesošās konstrukcijas (starpsienas), nesošās konstrukcijas nav skartas.
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. 22.05.2026.)</i> Ēka ir vidējā tehniskā stāvoklī.
Ēkas vispārējais stāvoklis (konstrukciju stāvoklis, labiekārtoība)	Ēkas vispārējais stāvoklis – vidējs. Nav manāmas ēkas konstrukciju nobīdes. Ir redzamas mitruma pazīmes uz ēkas sienām. Ēkai daļēji ir veikta apdare.
Nokļūšana telpās	Nokļūšana ēkas telpās paredzēta, izmantojot divas ieejas: • pirmā ieeja ir izmantojama, lai nokļūtu ēkas pirmajā stāvā; • otrā ieeja ir izmantojama, lai nokļūtu ēkas otrajā stāvā. Abas ieejas atrodas viena otrai blakus no ēkas pagalma puses.
Galvenais lietošanas veids	Biroju ēka (kods 1220).

Pašreizējā izmantošana	Pašreizējā brīdī telpas netiek ekonomiski pamatoti izmantotas.
Labākais izmantošanas veids	Biroju ēka.
Telpu vispārējais stāvoklis	Apmierinošs. Telpas ir daļēji labiekārtotas, tajās ir krēsli, darba galdi, biroja tehnika. Dažās telpās uz logiem ir piestiprinātas žalūzijas. 1.stāvā - gandrīz pašā ēkas vidū ir deformējusies grīda (zem apdares nevar konstatēt deformācijas veidu un apjomu).
Telpu iekšējā apdare	Grīda – flīzes/linolejs; Sienas – tapetes/flīzes/krāsojums/ PVC griestu paneli; Griesti – krāsojums/PVC griestu paneli/ piekaramie griesti; Durvis – koka; Logi – koka.
Komunikācijas	Elektroapgāde – centralizētā. Kanalizācija – centralizētā. Ūdens apgāde – centralizētā. Apkure – centrālā (apkures sistēma ir pievadīta no blakus esošās ēkas Latgales ielā 108, Ludzā) – mutiskā intervijā ar pasūtītāja pārstāvi, tika saņemts apliecinājums, ka apkures sistēma laiku nav izmantota.
Apsardze	Nav.
Vai notiek remontdarbi	Nē.
Palīgēku raksturojums	Dezinfekcijas kamera – kopējā platība ir 73,8 m ² , sešas telpas sliktā stāvoklī. Pamati – dzelzsbetons/ betons; ārsienas – vieglbetons; pārsegumi – dzelzsbetona paneli. Plakanais jumts. Uzbūvēšanas gads: 1975, ekspluatācijā pieņemšanas gads: 1975. Nolietojums: V3. Dabā – vairāk. Gan ēkas iekšējās, gan ēkas fiziskais stāvoklis ir sliktā stāvoklī. Ēkas iekšējās ir novērojamas spēcīga mitruma pazīmes – jumta daļā. Kopumā ēkas iekšējās apdare ir noplīsumi/ nodilusi, ēkas logu vietā ir ievietotas finiera plāksnes. Ēkas ārējā apdarē ir manāmas plaisas, kā arī ir novērojams mitrums uz ēkas sienām. Ēka nav izmantota vairākus gadus.
Zemes vienības raksturojums	Zemes vienības teritorija ir daļēji labiekārtota. Daļa zemes vienības ir apstādīta ar dabīgo zālāju, otra daļa – segta ar asfalta segumu.
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 ~ 0,8 km attālumā. Tuvākā tirdzniecības vieta atrodas ~ 300 m attālumā – veikals "Centrs". Ludzas medicīnas centrs atrodas 0,8 km attālumā. Starppilsētu autobusu pietura atrodas ~ 150 m attālumā.
Piebraukšana	Piebraukšanas iespējas pie zemes vienības vērtējamas kā labas – no Kr. Barona ceļa pa asfaltēta seguma ceļu.
Piezīmes	Ēka nav ilgstoši izmantota. Pirmais un otrais stāvs nav savstarpēji saistīts – no pirmā stāva telpām nevar nokļūt otrā stāva telpās.

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;
- piekļūšana ir ērta – blakus īpašumam ir asfaltēta seguma piebraucamais ceļš un bruģa celiņš gājējiem;
- objekts atrodas vidē ar vidēji attīstītu infrastruktūru;
- 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 biroju 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 biroju 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.

Komerciāla 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.

Apkopojot aktuālos līdzīga rakstura telpu un būvju nomas piedāvājumus Latvijas reģionu pilsētās un to tuvumā, secināms, ka plašas, mūsdienu prasībām atbilstošas, administratīvo ēku moderni kompleksi ar biroju telpām tiek piedāvāti salīdzinoši maz. Biroju ēku kompleksos nomas likmes svārstās no 1,5 līdz 10,0 EUR/m². Nomas likmju līmenis ir atbilstošs telpu kvalitātei telpu ģeogrāfiskajai atrašanās vietai. Nereti par zemu nomas likmi iespējams nomāt telpas, kurās vēl nepieciešams veikt ieguldījumus. Kvalitatīvas līdzīgas platības nedzīvojamās telpas nomas likmes svārstās 3,00-5,00 EUR/m². Lētākā nomas likmju līmenī (1,00-2,00 EUR/m²) 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. Darījumu apjoms nav liels arī tā iemesla dēļ, ka labu telpu nomas maksa ir stabila un īpašnieki tās nepārdod, bet, ja ir piedāvājumā, tad par neadekvāti augstu cenu. Savukārt, par vidējā/ apmierinošā stāvoklī esošām 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. Liela nozīme tiek piešķirta telpu pieejamībai/ apkārtējai infrastruktūrai.

Tirgus analīzei tika izskatītas 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 liels un tā izmantošanas iespējas ir dažādas, lai to novērtētu pēc iespējas atbilstošāk tā izmantošanas iespējām, tas tiek nodalīts vairākos apakšobjektos: 1.stāva biroja telpas un 2.stāva biroja telpas. Tā kā biroja telpu piedāvājums nav ļoti plašs, tad piedāvājuma analīze visām biroja 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. Vēl kā viens apakšobjekts tiek izdalīta palīgēka (dezinfekcijas kamera), kas var tikt izmantota kā noliktavas telpas.

Pētot vidējā stāvoklī esošu biroja telpu/ēku nomas piedāvājumus portālā ss.lv (portāla analīze ir veikta uz 2026.gada 22.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 rādītājus. 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 €/mēn. (4 €/m²)

Foto:



Preiļi, Preiļu novads

Izīrē zāli. 100 kvm. 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

Izmomā 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:



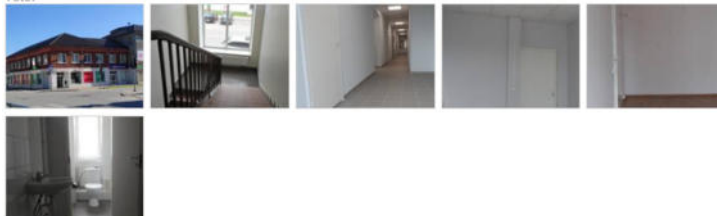
Gulbene, Gulbenes novads

Iznomā gaišas telpas (dažādas, sākot ar 17kv m) 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 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. 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 22.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 rādīšus. 2.attēlā ir redzami sludinājumu portāla ss.lv piedāvājumi esošas 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 рамной площадью 67 м² в Дсре (территория бывшего завода Даугавпилс сежнєкс). 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 videonovērošana 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 neatbilstoši 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 – garāžu ēkas (kods 1220) un telpu minimālā platība – 100 m², bet telpu maksimālā platība – 500 m², filtrs par īpašuma pārdošanu – pārdots viss īpašums, nevis domājamo daļu veidā no visa

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA – ZEMES VIENĪBAS UN APBŪVES KR. BARONA IELA 4, LUDZA, LUDZAS NOVADS
NOVĒRTĒJUMS, 22.05.2026.

īpašuma, kas šajā gadījumā neparāda īpašuma pilno tirgus vērtību. Trīs gadu laikā visā Latvijas teritorijā ir notikuši tikai 105 tāda veida pirkšanas/pārdošanas darījumu. To cenas robežojās no 2 līdz 5 697 EUR/m². Ņemot vērā, ka vērtējamais objekts netiek salīdzināts ar Jūrmalā, Rīgā un Pierīgā esošajiem objektiem, pirkšanas/pārdošanas darījumu skaits samazinās līdz 78 darījumiem. To cenas robežojās no 2 līdz 1 168 EUR/m², vidēji 106 EUR/m². Netika izvēlēti pirkuma/pārdevuma darījumi, kas ir notikuši arī valstspilsētās, pirkšanas/pārdošanas darījumu skaits samazinās līdz 59 darījumiem. To cenas robežojās no 2 līdz 1 168 EUR/m². Vidēji 102 EUR/m². Daudzi no darījumiem neatbilda pēc ēku tehniskā stāvokļa, kā arī pēc ēku izmantošanas iespējām. Dažiem īpašumiem sastāvā bija arī meža zeme, kas arī ir pavisam cits lietošanas veids. 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 līdzīgi īpašumi, tika izskatīts arī Vidzemes reģions.

Ludzas novadā ir robežās no 2 EUR/m² līdz 403 EUR/m², notika 6 pirkšanas pārdošanas darījumi 3 gadu laikā, vidēji 70 EUR/m². Alūksnes novadā ir robežās no 134 EUR/m² līdz 288 EUR/m², notika arī 3 pirkšanas pārdošanas darījumi 3 gadu laikā, vidēji 172 EUR/m². Aizkraukles novadā ir robežās no 46 EUR/m² līdz 87 EUR/m², notika 2 pirkšanas pārdošanas darījumi 3 gadu laikā, vidēji 67 EUR/m².

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 administratīvās ēkas, dezinfekcijas kameras un apbūvei saistošo teritoriju;
- 0,0344 ha, no kuras 0,0344 ha – zeme zem ēkām;
- zemes vienības konfigurācija – regulāra 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 – biroju ēka (kods 1220);
- 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 26-as telpas, sadalītas 7-ās telpu grupās;
- ēkas uzbūvēšanas un ekspluatācijas gads – 1860. Stāvu skaits ēkai – 2, ēkas kopējā platība – 186,3 m²;
- ēkas telpu plānojums neatbilst ēkas kadastrālās uzmērīšanas lietai (vairākās telpās ir nojauktas starpsienas);
- ēkas fiziskais nolietojums atbilstoši Valsts zemes dienesta izdrukai ir V3. Ēka ir vidējā tehniskā stāvoklī;
- ēkas vispārējais stāvoklis – vidējs. Nav manāmas ēkas konstrukciju nobīdes. Ir redzamas mitruma pazīmes uz ēkas sienām. Ēka daļēji ir apšūta;
- nokļūšana ēkas telpās paredzēta, izmantojot divas ieejas;
- pirmais un otrais stāvs nav savstarpēji saistīts – no pirmā stāva telpām nevar nokļūt otrā stāva telpās;
- iekštelpu vispārējais stāvoklis ir apmierinošs. Telpas ir daļēji labiekārtotas, ir krēsli, darba galdi, tehnika. Dažās telpās uz logiem ir uzkarinātas žalūzijas. 1.stāvā gandrīz pašā ēkas vidū ir “nosēdusies” grīda, iegrimuši pamati (zem apdares nevar konstatēt esošo pamatu stāvokli);

- komunikācijas: elektroapgāde – centralizētā, kanalizācija – centralizētā, ūdens apgāde – centralizētā, apkure – centrālā (apkures sistēma ir pievadīta no blakus ēkas Latgales ielā 108, Ludzā) – mutiskā intervijā ar pasūtītāja pārstāvi, tika saņemts apliecinājums, ka apkures sistēma laiku nav izmantota;
- zemes vienības teritorija ir daļēji labiekārtota. Daļa zemes vienības ir apstādīta ar dabīgo zālāju, otra daļa – segta ar asfalta segumu;
- piebraukšanas iespējas pie zemes vienības vērtējamas kā labas – no Kr. Barona ceļa pa asfaltēta seguma ceļu;
- autotransporta novietošana iespējama teritorijā;
- 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 uzņēmēj sabiedrības 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 viesnīcas numuru vai cena

par vienu produkcijas vienību, piemēram, par iegūto lauksaimniecības kultūru ražu no hektāra. Salīdzināšanas vienība ir pareiza tikai tad, ja tā ir konsekventi izvēlēta un piemērota katra vērtējamā īpašuma un salīdzināmo objektu analīzē. 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. Vērtētajam 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 atmettas 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 izvēlētas 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).

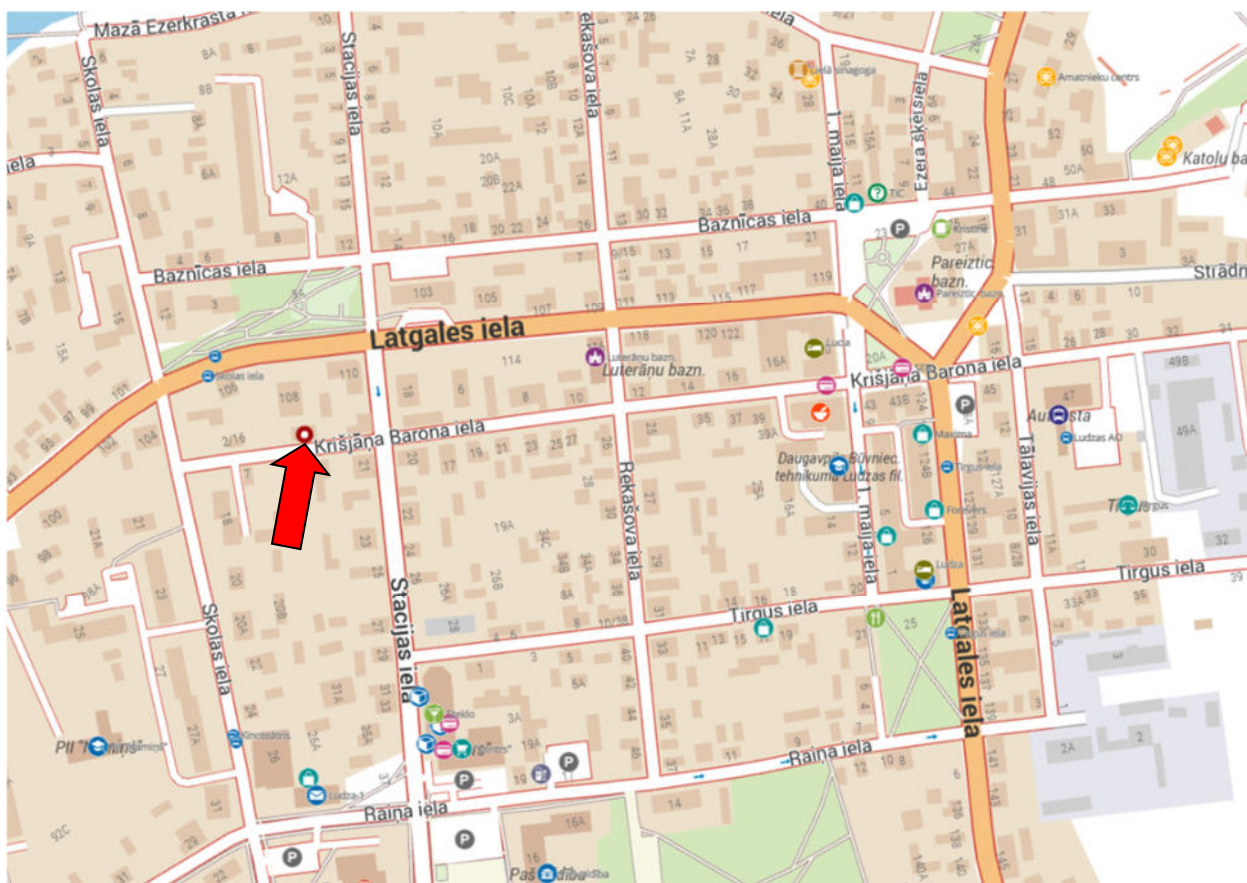
Izmaksu pieeja, galvenokārt, tiek izmantota, vērtējot specializētus īpašumus, tas ir, tādus īpašumus, kas tirgū tiek pārdoti reti (ja vispār tiek pārdoti), izņemot pārdošanu uzņēmuma vai struktūrvienības, kurā tas ietilpst, sastāvā.

VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE

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

VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS



Avots: Jāņa Sēta (2026). BalticMaps <https://balticmaps.eu/lv/c%5F%5F%5F56.546407-27.721387-17/bl%5F%5F%5Fcl/s%5F%5F%5F56.546277-27.719288/q%5F%5F%5FKr.Barona%20iela%20%2C%20Ludza>, sk. 22.05.2026.



Avots: Jāņa Sēta (2026). BalticMaps <https://balticmaps.eu/lv/c%5F%5F%5F56.546407-27.721387-17/bl%5F%5F%5Fcl/s%5F%5F%5F56.546277-27.719288/q%5F%5F%5FKr.Barona%20iela%20%2C%20Ludza>, sk. 22.05.2026.

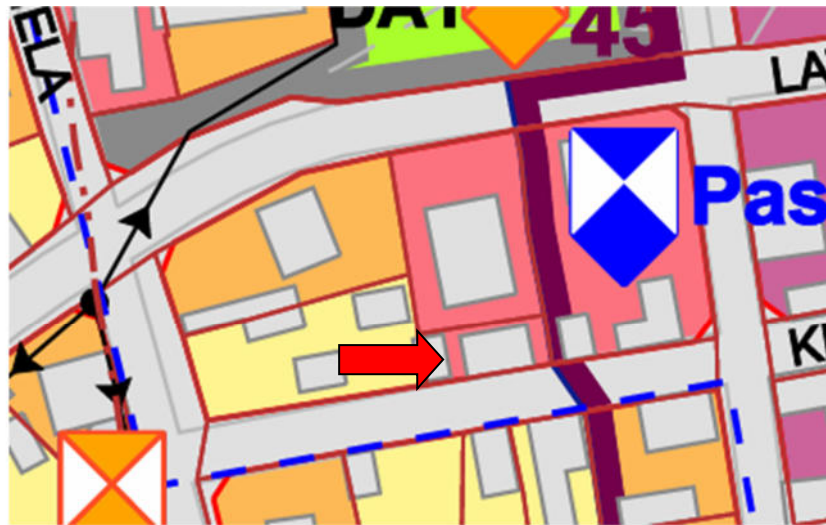
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA – ZEMES VIENĪBAS UN APBŪVES KR. BARONA IELA 4, LUDZA, LUDZAS NOVADS
NOVĒRTĒJUMS, 22.05.2026.

Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6801 004 0704



Avots: LAD, LĢIA, VZD, OSM, Sentinel-2 (2026). Lauku bloku karte <https://karte.lad.gov.lv/?q=68010040704>, sk. 22.05.2026.

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 CENTRAAPBŪVES TERITORIJAS (JC)
	JAUKTAS CENTRAAPBŪVES 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., 2.attēls. Administratīvā ēka



3., 4.attēls. Administratīvā ēka



5.attēls. Ieejas durvis



6.attēls. Tamburs (1.stāva telpa Nr.1 (telpu grupa 901))



7., 8.attēls. Kabinets (1.stāva telpa Nr.1 (telpu grupa 001))

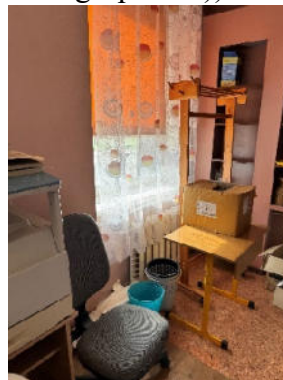
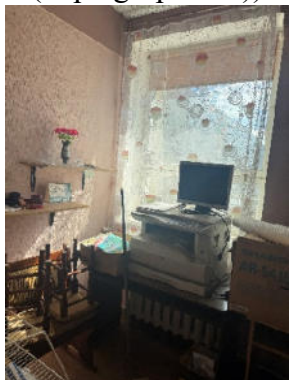




9.attēls. Kabinets (1.stāva telpa Nr.1 un Nr.2 (telpu grupa 001))



10.attēls. Kabinets (1.stāva telpa Nr.5 (telpu grupa 001))



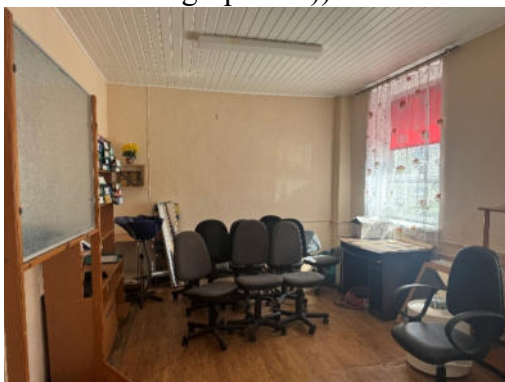
11., 12.attēls. Kabinets (1.stāva telpa Nr.5 un Nr.6 (telpu grupa 001))



13.attēls. Kabinets (1.stāva telpa Nr.5 (telpu grupa 001))



14.attēls. Kabinets (1.stāva telpa Nr.3 un Nr.4 (telpu grupa 001))



15.attēls. Kabinets (1.stāva telpa Nr.3 un Nr.4 (telpu grupa 001))



16.attēls. Tualete (1.stāva telpa Nr.1 un Nr.2 (telpu grupa 903))



17.attēls. Ieejas durvis



18.attēls. Kāpņu telpa (1.stāva telpa Nr.1
(telpu grupa 902))



19.attēls. Kāpņu telpa (2.stāva telpa Nr.2
(telpu grupa 902))



20.attēls. Koridors (2.stāva telpa Nr.1 (telpu
grupa 002))



21.attēls. Koridors (2.stāva telpa Nr.1 (telpu
grupa 002))



22.attēls. Tualete (2.stāva telpa Nr.1 (telpu
grupa 904))



23.attēls. Tualete (2.stāva telpa Nr.1 (telpu
grupa 904))



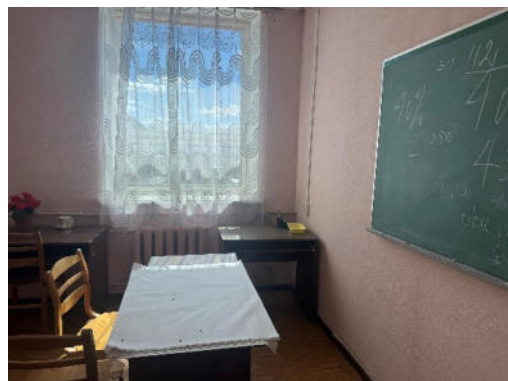
24.attēls. Kabinets (2.stāva telpa Nr.7 (telpu
grupa 002))



25., 26.attēls. Kabinets (2.stāva telpa Nr.6 (telpu grupa 002))



27., 28.attēls. Kabinets (2.stāva telpa Nr.7 (telpu grupa 002))



29., 30.attēls. Kabinets (2.stāva telpa Nr.4 un Nr.5 (telpu grupa 002))



31.attēls. Tamburs (2.stāva telpa Nr.8 (telpu grupa 002))

32.attēls. Kabinets (2.stāva telpa Nr.2 un Nr.3 (telpu grupa 002))



33., 34.attēls. Dezinfekcijas kamera



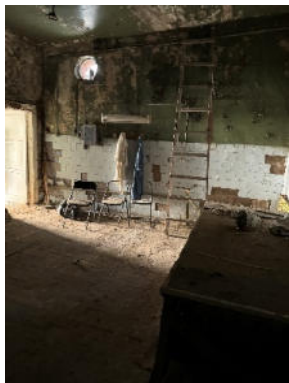
35., 36.attēls. Dezinfekcijas kamera



37., 38.attēls. Telpa (telpa Nr.6)



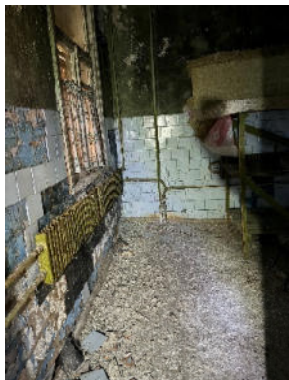
39., 40.attēls. Telpa (telpa Nr.4)



40.attēls. Telpa (telpa Nr.4)



42.attēls. Telpa (telpa Nr.5)



43., 44.attēls. Telpa (telpa Nr.3)

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 pārāks 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 pārāks 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

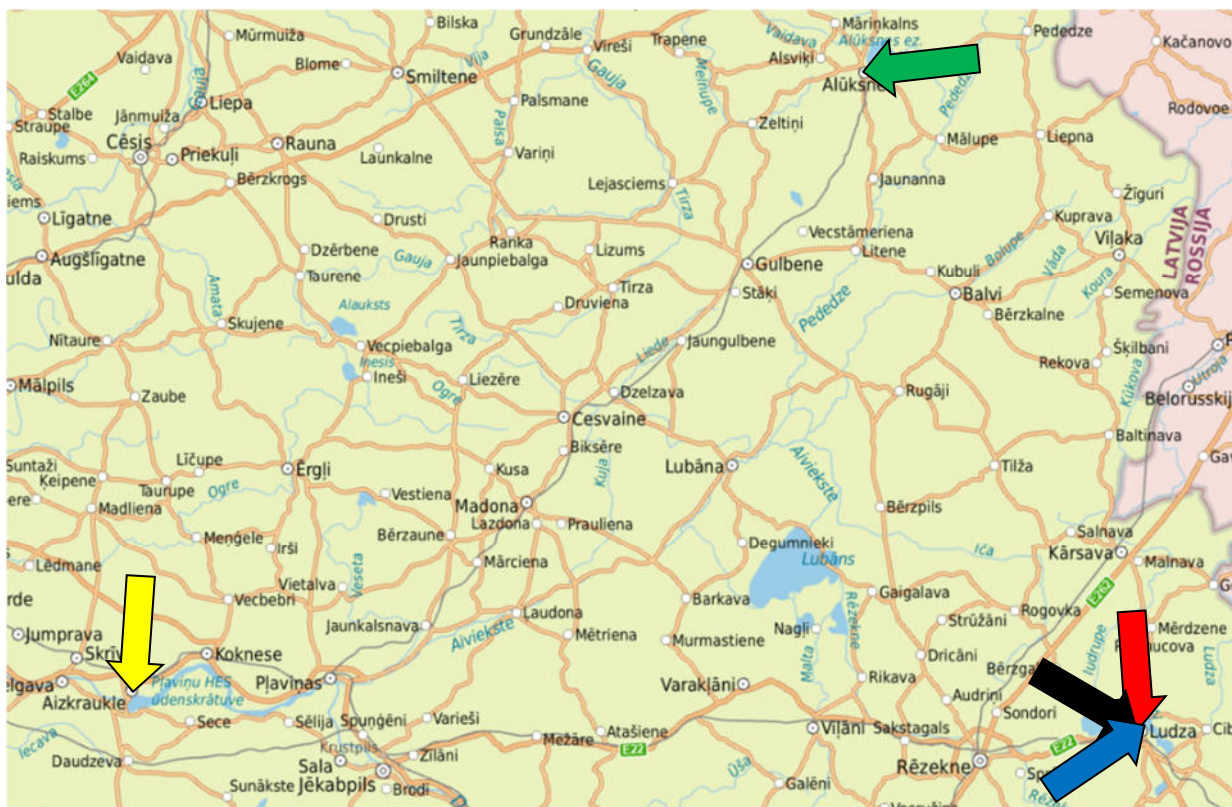
Salīdzināmie objekti

Objekts Nr.1: Kr. Barona iela 8, Ludza, Ludzas nov.  Avots: Google (2026). Google Maps. https://www.google.com/maps, sk. 22.05.2026.	Īpašums pārdots Kr. Barona ielā 8, Ludzā, Ludzas novadā, kas sastāv no ēkas 460 m² platībā. Ēkai nav palīgēku un nav zemes vienības īpašumtiesību. Ēkas lietošanas veids: biroju ēka, kods 1220. Īpašumā galvenokārt ir biroja telpas (pēc vērtētāja aprēķiniem tiek noteikta telpu izmantošanas veids proporcijās procentos: 52% - biroja telpas, 22% - noliktavas telpas, 21% - koplietošanas telpas, 5% - tehniskās telpas). Ēkai ir divi virszemes stāvi un pagrabstāvs. Būves uzbūvēšanas gads – 1967, būves ekspluatācijas uzsākšanas gads – 1967. Ēkas nolietojums ir V3. Ēkas fiziskais stāvoklis – vidējs. Pamat – dzelzsbetona bloki, sienas – ķieģeļu mūris ar apdari, pārsegumi – betona, dzelzsbetona, ķieģeļu mūris. Inženierkomunikācijas/ labiekārtojums: centralizētā elektroapgāde, ūdens apgāde, kanalizācija, apkures apgāde – centrālā. Ēkai nav energosertifikāta. Tiek pieņemts, ka ēkas iekšējā apdare ir apmierinošā stāvoklī. Pārdošanas datums: 2025.gada novembris. Pārdošanas cena: 32 000 EUR. Fiskālā kadastrālā vērtība: 24 543 EUR
---	---

Objekts Nr.2: Skolas iela 20A, Ludza, Ludzas nov.  Avots: Google (2026). Google Maps. https://www.google.com/maps, sk. 22.05.2026.	Īpašums pārdots Skolas ielā 20A, Ludzā, Ludzas novadā, kas sastāv no krājbankas ēkas 359,2 m² platībā. Ēkai nav palīgēku un nav zemes vienības īpašumtiesību. Ēkas lietošanas veids: biroju ēka, kods 1220. Īpašumā galvenokārt ir biroja telpas (pēc vērtētāja aprēķiniem tiek noteikta telpu izmantošanas veids proporcijās procentos: 79% - biroja telpas, 21% - koplietošanas telpas). Ēkai ir divi virszemes stāvi. Būves uzbūvēšanas gads – 1975, būves ekspluatācijas uzsākšanas gads – 1975. Ēkas nolietojums ir V2. Ēkas fiziskais stāvoklis – vidējs. Pamati – dzelzsbetona bloki, sienas – ķieģeļu mūris ar apdari, pārsegumi – betona, dzelzsbetona, ķieģeļu mūris, jumta segums – azbestcements loksnes. Inženierkomunikācijas/ labiekārtojums: centralizētā elektroapgāde, ūdens apgāde, kanalizācija, apkures apgāde – centrālā. Ēkai ir energosertifikāts. Tiek pieņemts, ka ēkas iekšējā apdare ir apmierinošā stāvoklī. Pārdošanas datums: 2024.gada oktobris. Pārdošanas cena: 35 000 EUR. Fiskālā kadastrālā vērtība: 21 720 EUR
Objekts Nr.3: Pils iela 27B, Alūksne, Alūksnes nov.  Avots: Google (2026). Google Maps. https://www.google.com/maps, sk. 22.05.2026.	Īpašums pārdots Pils ielā 27B, Alūksnē, Alūksnes novadā, kas sastāv no administratīvās ēkas 336,6 m² platībā. Ēkai nav palīgēku un nav zemes vienības īpašumtiesību. Ēkas lietošanas veids: biroju ēka, kods 1220. Īpašumā galvenokārt ir biroja telpas (pēc vērtētāja aprēķiniem tiek noteikta telpu izmantošanas veids proporcijās procentos: 48% - biroja telpas, 25% - noliktavas telpas, 21% - koplietošanas telpas, 6% - tehniskās telpas). Ēkai ir trīs virszemes stāvi un pagrabstāvs. Būves uzbūvēšanas gads – 1980, būves ekspluatācijas uzsākšanas gads – nav zināms. Ēkas nolietojums ir V1. Ēkas fiziskais stāvoklis – vidējs. Pamati – dzelzsbetona bloki, sienas – ķieģeļu mūris ar apdari, pārsegumi – betona, dzelzsbetona, ķieģeļu mūris, jumta segums – azbestcements loksnes. Inženierkomunikācijas/ labiekārtojums: ir elektroapgāde, ūdens apgāde, apkures apgāde (nav zināms komunikāciju veids), individuālā kanalizācija. Ēkai nav energosertifikāta. Tiek pieņemts, ka ēkas iekšējā apdare ir apmierinošā stāvoklī. Pārdošanas datums: 2025.gada septembris. Pārdošanas cena: 45 000 EUR. Fiskālā kadastrālā vērtība: 27 299 EUR
Objekts Nr.4: Mednieku iela 1, Aizkraukle, Aizkraukles nov.  Avots: Google (2026). Google Maps. https://www.google.com/maps, sk. 22.05.2026.	Īpašums pārdots Mednieku ielā 1, Aizkrauklē, Aizkraukles novadā, kas sastāv no zemes vienības 1259 m² platībā un administratīvās ēkas 228,8 m² platībā. Ēkai nav palīgēku. Ēkas lietošanas veids: biroju ēka, kods 1220. Īpašumā galvenokārt ir biroja telpas (pēc vērtētāja aprēķiniem tiek noteikta telpu izmantošanas veids proporcijās procentos: 86% - biroja telpas, 14% - koplietošanas telpas). Ēkai ir viens virszemes stāvs. Būves uzbūvēšanas gads – 1960, būves ekspluatācijas uzsākšanas gads – nav zināms. Ēkas nolietojums ir V3. Ēkas fiziskais stāvoklis – vidējs. Pamati – dzelzsbetona bloki, sienas – cits neklasificēts materiāls, pārsegumi – kokmateriāli, jumta segums – azbestcements loksnes. Inženierkomunikācijas/labiekārtojums: ir elektroapgāde, ūdens apgāde, kanalizācija (nav zināms komunikāciju veids), centrālā apkures apgāde. Ēkai nav energosertifikāta. Zemei ir reģistrēti apgrūtinājumi: ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju, ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju, ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu, ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi, ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam, ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju. Pārdošanas datums: 2025.gada jūlijs. Pārdošanas cena: 20 000 EUR. Kadastrālā vērtība: 18 593 EUR

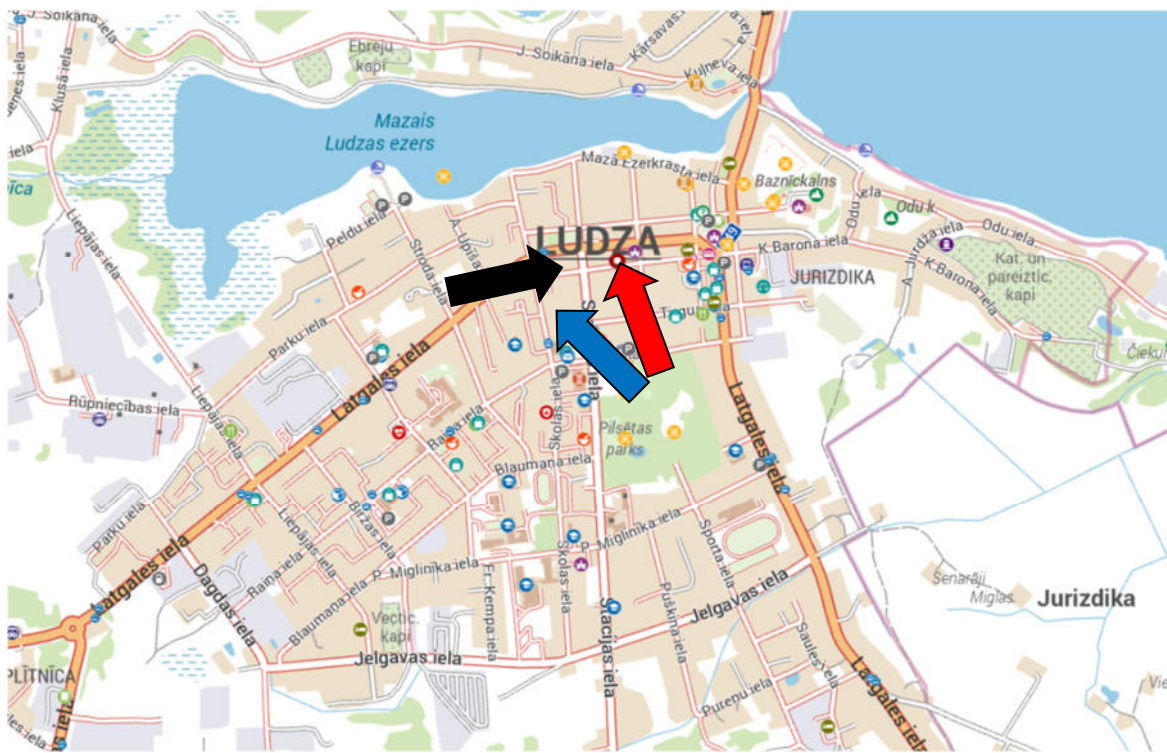
NOVĒRTĒJAMĀ UN SALĪDZINĀMO OBJEKTU ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS

Ludza, Alūksne, Aizkraukle



Avots: Jāņa Sēta (2026). BalticMaps <https://balticmaps.eu/lv/c%5F%5F%5F56.948767-26.057249-9/bl%5F%5F%5Fcl/q%5F%5F%5FKr.%20Barona%20iela%208%2C%20Ludza%2C%20Ludzas%20nov.>, sk. 22.05.2026.

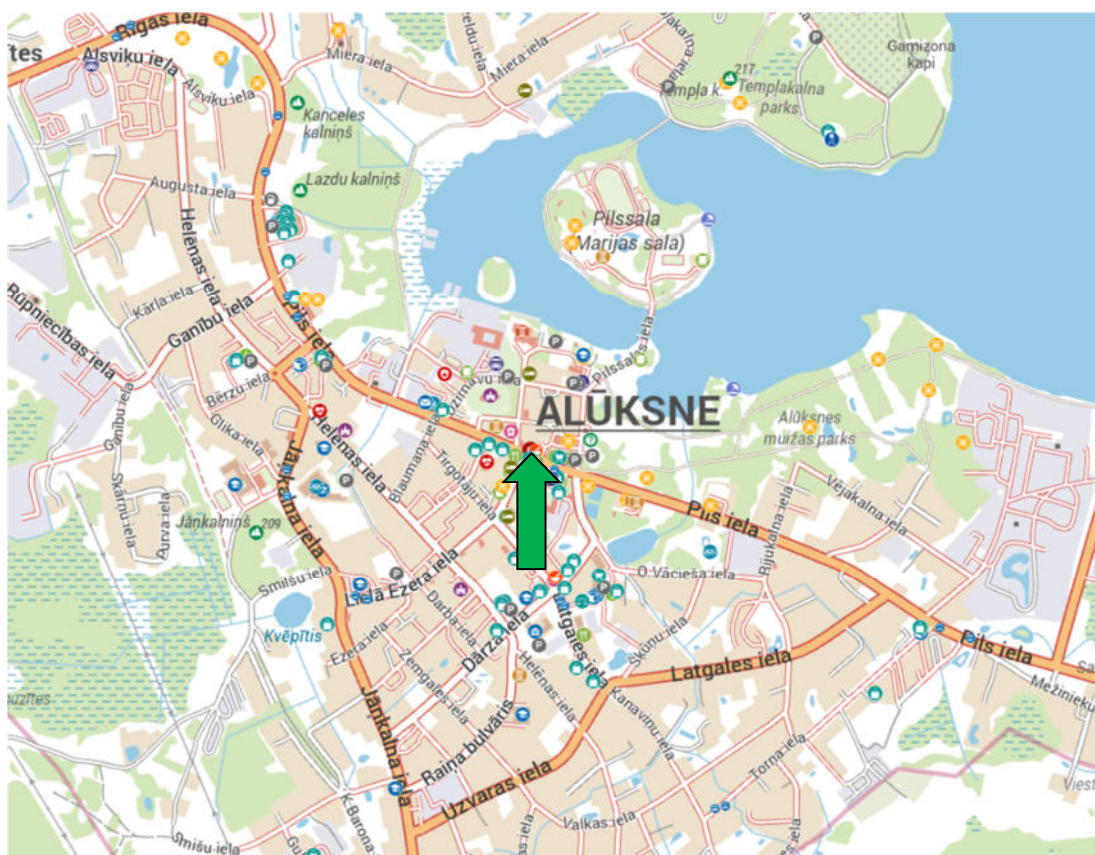
Ludza, Ludzas novads



Avots: Jāņa Sēta (2026). BalticMaps <https://balticmaps.eu/lv/c%5F%5F%5F56.948767-26.057249-9/bl%5F%5F%5Fcl/q%5F%5F%5FKr.%20Barona%20iela%208%2C%20Ludza%2C%20Ludzas%20nov.>, sk. 22.05.2026.

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA – ZEMES VIENĪBAS UN APBŪVES KR. BARONA IEĻA 4, LUDZA, LUDZAS NOVADS
NOVĒRTĒJUMS, 22.05.2026.

Alūksne, Alūksnes novads



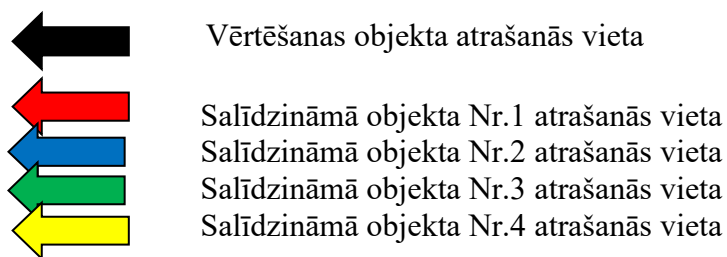
Avots: Jāņa Sēta (2026). BalticMaps <https://balticmaps.eu/lv/c%5F%5F%5F57.423539-27.049575-15/bl%5F%5F%5Fcl/s%5F%5F%5F57.423988-27.050264/q%5F%5F%5FPils%20iela%2027B%2C%20Al%5C%ABksne%2C%20Al%5C%ABksnes%20nov.> , sk. 22.05.2026.

Aizkraukle, Aizkraukles novads



Avots: Jāņa Sēta (2026). BalticMaps <https://balticmaps.eu/lv/c%5F%5F%5F56.605169-25.244128-15/bl%5F%5F%5Fcl/s%5F%5F%5F56.600197-25.245535/q%5F%5F%5FMednieku%20iela%201%2C%20Aizkraukle%2C%20Aizkraukles%20nov.> , sk. 22.05.2026.

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA – ZEMES VIENĪBAS UN APBŪVES KR. BARONA IELA 4, LUDZA, LUDZAS NOVADS
NOVĒRTĒJUMS, 22.05.2026.



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 administratīvās ēkas un dezinfekcijas kameras fizisko stāvokli var secināt, ka nedzīvojamo telpu tirgus vērtība ir $87,17 \text{ EUR}/\text{m}^2$. Funkcionāli nepieciešamā zeme ir ievērtētas ēkas 1 m^2 cenā (administratīvās ēkas platība ir $186,3 \text{ m}^2$ un dezinfekcijas kameras platība ir $73,8 \text{ m}^2$).

OBJEKTA *Kr. Barona ielā 4, Ludzā, Ludzas novadā* tirgus vērtības noteikšana ar tirgus (salīdzināmo) darījumu pieeju:

$$260,1 \text{ m}^2 \times 87,17 \text{ EUR}/\text{m}^2 = 22\,672,92 \text{ EUR}, \sim \mathbf{22\,700 \text{ EUR}}, \text{ kur}$$

$260,1 \text{ m}^2$ – nedzīvojamo telpu kopējā platība,

$87,17 \text{ EUR}/\text{m}^2$ – noteiktā ēkas 1 m^2 vērtība.

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

Rādītāji	Vērtējamais objekts	Salīdzināmie īpašumi			
	Kr. Barona iela 4, Ludza, Ludzas novads	Kr. Barona iela 8, Ludza, Ludzas nov.	Skolas iela 20A, Ludza, Ludzas nov.	Pils iela 27B, Alūksne, Alūksnes nov.	Mednieku iela 1, Aizkraukle, Aizkraukles nov.
Darījuma laiks	2026-05	2025-11	2024-10	2025-09	2025-07
Pārdošanas nosacījumi (standarta/uz nomaksu)		standarta	standarta	standarta	standarta
Juridiskais statuss	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks
Īpašuma sastāvs	administratīvā ēka	ēka	krājbanka	administratīvā ēka	administratīvā ēka
Būves galvenais izmantošanas veids	biroju ēka (1220)	biroju ēka (1220)	biroju ēka (1220)	biroju ēka (1220)	biroju ēka (1220)
Palīgēkas	1	nav	nav	nav	nav
Zemes platība, m ²	344	nav	nav	nav	1259
Īpašuma pārdošanas cena		32 000	35 000	45 000	20 000
Telpu kopējā platība m ²	260,1	460,0	359,2	336,6	228,8
Īpašuma 1m ² pārdošanas cena		69,57	97,44	133,69	87,41
Pamatkorekcijas					
Korekcija uz pārdošanas laiku		1	3	1	2
Korekcija uz pārdevuma nosacījumiem		0	0	0	0
Korekcija uz juridisko statusu		0	0	0	0
Kopējā pamatkorekcija		1	3	1	2
Pamatkorekcijas koeficients		1,01	1,03	1,01	1,02
Pamatkorekcijas korigētā 1m ² pārdošanas cena		70,26	100,36	135,03	89,16
Labiekārtojums					
* ūdensapgāde	centralizētā	centralizētā	centralizētā	ir	ir
* apkure (pilsētas/ vietējā centralizētā/ krāsns)	centrālā	centrālā	centrālā	ir	centrālā
* kanalizācija	centralizētā	centralizētā	centralizētā	centralizētā	ir
* elektroapgāde	centralizētā	centralizētā	centralizētā	ir	ir
Korekcijas					
Korekcija uz atrašanās vietu reģionā		0	0	-2	-5
Korekcija uz atrašanās vietu pilsētā		0	0	0	3
Korekcija uz palīgēkām		3	3	0	3
Korekcija uz palīgēku izmantošanas iespējām		-3	-3	-3	-3
Korekcija uz zemes gabala platību		5	5	5	-1
Korekcija uz gājēju/ transporta plūsmas intensitāti		0	0	0	2
Korekcija uz ēkas novietojumu ielas frontē		0	0	0	0
Korekcija uz ēkas kapitalitāti		-3	-3	-3	-3
Korekcija uz ēku nolietojumu		0	-3	-5	0
Korekcija uz telpu platību		10	7	6	-1
Korekcija uz telpu plānojumu atbilstību		-3	-3	-3	-3
Korekcija uz iekšējo apdari, remontiem, aprīkojumu		-3	-3	-3	1
Korekcija uz ēkas fizisko stāvokli		-5	-5	-5	2
Korekcija uz labiekārtojuma līmeni, inženierkomunikācijām		-5	-5	-5	-5
Korekcija uz piebraukšanas/ autostāvvietas iespējām		0	0	0	0
Korekcija uz attālumu līdz sabiedriskajam transportam		0	0	0	0
Korekcija uz ēkas energosertifikātu		0	-3	0	0
Korekcija uz teritorijas labiekārtojumu		0	0	0	0
Korekcija uz ekonomiski pamatotām izmantošanas iespējām		0	0	0	0
Korekcija uz apkārtējo infrastruktūru		0	0	0	0
Citas korekcijas (ēkas ārējā apdare)		-5	2	0	5
Kopējā korekcija		-9	-11	-18	-5
Korekcijas koeficients		0,91	0,89	0,82	0,95
Korigētā pārdoto īpašumu 1 m ² pārdošana cena, EUR		63,94	89,32	110,72	84,70
Korigētā 1 m² pārdošana cena, EUR	87,17				
Noteiktā nākotnes vērtība, EUR	22672,92				
Nākotnes vērtība noapaļojot, EUR	22700				

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 mainīga 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 biroju ēkas iznomāšanas gadījumā;
- ✓ zemes vienība un palīgēka 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). Īpašumiem, kuriem sastāvā nav zemes vienības, tiek ievērtēta arī zemes nomas maksa (4% no zemes vienības kadastrālās vērtības).

Tā kā objekts nav viendabīgs, tas tiek izdalīts piecos apakšobjektos: biroja telpas 1.stāvā, biroja telpas 2.stāvā, koplietošanas telpas 1.stāva izmantošanai, koplietošanas telpas 2.stāva izmantošanai un palīgēkas izmantošana. 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). No piedāvājuma datiem tiks analizētas pārejās telpas: 1.stāva biroja telpas un 2.stāva biroju telpas (skat.3.tab.) un palīgēka (neizmantotās noliktavas telpas) (skat.4.tab.).

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

Biroja 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 10%-40% samazinājums vai palielinājums. Izrēķinot vidēji svērto 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 svērto m² cenu (piemērojot koeficientus) no 3.tabulā apskatītā piedāvājuma, tā varētu būt ~ 2,50 EUR/m². Uzskaitītā ēku/telpu piedāvājuma analīze ir veikta uz 2026.gada 22.maiju (*Avots: SS SIA (2026). SS.lv paziņojumi. <https://www.ss.lv/>, sk. 22.05.2026.*). 1.stāva telpas izmantošanā ir funkcionālas un ērtāk izmantojamas 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, pamatojoties uz tirgus analīzi, kas ir veikta 2026.gada 22.maijā.

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).

4.tabula

Noliktavu 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, vērtētājs 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. Izrēķinot vidēji svērto 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 ~ 0,65 EUR/m². Uzskaitītā ēku/telpu piedāvājuma analīze ir veikta uz 2026.gada 22.maiju (*Avots: SS SIA (2026). SS.lv paziņojumi. <https://www.ss.lv/>, sk. 22.05.2026.*).

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, vērtētājs 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 1,50 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, vērtētājs pieņem visticamāko nomas maksu. Uzskaitītā telpu piedāvājuma analīze ir veikta uz 2026.gada 22.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, vērtētājs 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 ieņēmumu aprēķins

Iznomājamais objekts	Platība, m ²	Nomas maksa, EUR/m ² (bez 21% PVN)	Nomas maksa EUR/mēnesī (bez 21% PVN)	Bruto ieņēmumi gadā, EUR	Nomas risks, %	Gada efektīvie kopējie ieņēmumi (EGI), EUR
Kr. Barona iela 8, Ludza, Ludzas nov.	460,0	1,60	740,00	8880,00	0,80	7104
Skolas iela 20A, Ludza, Ludzas nov.	359,2	1,80	650,00	7800,00	0,80	6240
Pils iela 27B, Alūksne, Alūksnes nov.	336,6	1,60	540,00	6480,00	0,80	5184
Mednieku iela 1, Aizkraukle, Aizkraukles nov.	228,8	1,50	340,00	4080,00	0,80	3264

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. Ņemot vērā, ka objekts nav viendabīgs, tas nosacīti tiek izdalīts piecos 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, m ²	Nomas maksa, EUR/m ² (bez 21% PVN)	Bruto ieņēmumi gadā, EUR	Nomas risks, %	Gada efektīvie kopējie ieņēmumi (EGI), EUR
Biroja telpas (1.stāvs)	55,3	2,50	1659	0,80	1327,20
Biroja telpas (2.stāvs)	67,4	2,00	1617,6	0,80	1294,08

Koplietošanas telpas (1.stāvs)	24,7	1,25	370,5	0,80	296,40
Koplietošanas telpas (2.stāvs)	38,9	1,00	466,8	0,80	373,44
Palīgēka (dezinfekcijas kamera)	73,8	0,65	575,64	0,80	460,51
EUR					3 751,60

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, vērtētājs 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)	159,9
Zemes nomas maksa (4% no zemes vienības kadastrālās vērtības) - ir īpašuma sastāvā	0,0
OBJEKTA apdrošināšana (0,2% dzelzsbetona/ betona/ ķieģeļu mūra ēkām)	208,1
OBJEKTA uzturēšanas izdevumi, tekošie remontu (pieņemti 10% apmērā no plānotajiem ieņēmumiem)	375,2
Naudas plūsmas administrēšanas izmaksas (juridiskie un grāmatvedības ārpakalpojumi)	240,0
Kopā, noapaļojot, EUR:	983

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.

8.tabula

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	3752	3789,1	3827,0	3865,3	3904,0
Izdevumi, EUR	983	993,0	1002,9	1012,9	1023,1
Tīrie ieņēmumi, EUR	2768	2796,2	2824,1	2852,4	2880,9

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

9.tabula

Kapitalizācijas likmes aprēķins

	Salīdzināmie īpašumi			
	Kr. Barona iela 8, Ludza, Ludzas nov.	Skolas iela 20A, Ludza, Ludzas nov.	Pils iela 27B, Alūksne, Alūksnes nov.	Mednieku iela 1, Aizkraukle, Aizkraukles nov.
Noteiktā koriģētā tirgus vērtība, EUR	29411	32085	37269	19380
Tīrie ieņēmumi, EUR	5362	4697	3724	2247
Aprēķinātā kapitalizācijas likme	18,2	14,6	10,0	11,6

Vidējā svertā kapitalizācijas likme	13,6
--	-------------

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA – ZEMES VIENĪBAS UN APBŪVES KR. BARONA IELA 4, LUDZA, LUDZAS NOVADS
NOVĒRTEJUMS, 22.05.2026.

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	2768	2796,2	2824,1	2852,4	2880,9	
Remontdarbu izdevumi, EUR						
Pēdējā perioda neto ienākums, EUR						2880,9
Kapitalizācijas likme, %						13,6
Reversija						21160,6
Diskonta likme	14,6	14,6	14,6	14,6	14,6	14,6
Diskonta koeficients	0,8725	0,7612	0,6642	0,5795	0,5056	0,5056
Pašreizējā (tirgus) vērtība, EUR	2415,5	2128,6	1875,7	1652,9	1456,6	10698,7

OBJEKTA tirgus vērtība, EUR 20 228

Noapaļojot, EUR 20 200

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)	Svāra koeficients	Līdzsvarotā vērtība (EUR)
Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja	22 700	0,50	11 350
Ienākumu pieeja	20 300	0,50	10 100
Noteiktā līdzsvarotā vērtība, EUR			21 450

~ 21 500 EUR

SECINĀJUMI

Veicot nekustamā īpašuma – **zemes vienības un apbūves Kr. Barona ielā 4, Ludzā, Ludzas novadā** novērtējumu 2026.gada 22.maijā, ir noteikts, ka

visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir
EUR 21 500
(divdesmit viens tūkstotis pieci 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. Visā 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. 100000186008

Kadastra numurs: 68010040704

Kr. Barona iela 4, 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 0704.		344 m ²
1.2. Divas nedzīvojamās ēkas (kadastra apzīmējums 6801 004 0704 001; 6801 004 0704 002). <i>Žurn. Nr. 300001188853, 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.2-4/262, 2005. gada 5. augusta būvniecības atzīšanas komisijas akts Nr.3. <i>Žurn. Nr. 300001188853, 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 (300003635717)</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 izrasts, 2005. gada 1. decembra pieņemšanas-nodošanas akts. <i>Žurn. Nr. 300001473841, lēmums 06.06.2006., tiesnese Elīna Volika</i>		
3.1. Ierakstu Nr. 2.1 (žurnāla Nr. 300001473841, 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. 300003635717, lēmums 15.05.2014., tiesnesis Juris Andersons</i>		

III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu	Platība, lielums
1.1. Atzīme - siltumtrases 4m platumā 11,8m garumā aizsargjosla.	36 m ²
1.2. Atzīme - siltumtrases 4m platumā 3m garumā aizsargjosla.	12 m ²
1.3. Pamats: 2005. gada 17. augusta uzziņa par pašvaldībai piekrītošo zemes gabalu Nr.2-4/262. <i>Žurn. Nr. 300001188853, lēmums 23.09.2005., tiesnese Elīna Volika</i>	
2.1. Nostiprināta nomas tiesība uz būves ar kadastra apzīmējumu 68010040704001 telpām 1.stāvā līdz 2015.gada 31.decembrim. Nomnieks: AUSTRUMVIDZEME, Sabiedrība ar ierobežotu atbildību mācību centrs, nodokļu maksātāja kods 43203002681. Iznomātājs: Ludzas rajona slimnīca, Sabiedrība ar ierobežotu atbildību, nodokļu maksātāja kods 40003258973.	80 m ²
2.2. Pamats: 2012.gada 28.decembra telpu nomas līgums, 2013.gada 30.aprīļa vienošanās Nr.1 par grozījumiem 2012.gada 28.decembra telpu nomas līgumā.	

III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu	Platība, lielums
Žurn. Nr. 300003448322, lēmums 13.06.2013., tiesnese Elīna Volika	

Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.

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

Informācijas prasītājs: Marija Mahoņina. Pieprasījums izdarīts 22.05.2026 17:06:14.

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: 68010040704001-01

Lapu skaits: 7

BŪVES KADASTRA APZĪMĒJUMS

68010040704001

Administratīva ēka

(Būves nosaukums)

ADRESE: Ludzas raj.
Ludza
Kr. Barona iela 4

Atzīme par atsavināšanas aizliegumu vai apgrūtinājumu *nav*

(Pamatojums)

(Vārds, Uzvārds)

(Paraksts)

Tehniskās inventarizācijas izpildītāji:

Izpildes datums: 26.01.2005

Janīna Taukača

(Paraksts)

Tehniskās inventarizācijas darba pārbaudītājs:

Pārbaudes datums: 26.01.2005

Imants Daugerts

(Paraksts)

Reģionālās nodaļas vadītājs (pilnvarotā persona)

(Vārds, Uzvārds)

(Paraksts)

Datums: 2005. gada "1." februārī

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. 31744

08.12.2004 Valsts zemes dienests

INFORMĀCIJA PAR BŪVI

Būves galvenais izmantošanas veids:	1220 Biroju ēkas	
Kapitalitātes grupa	I	
Apbūves laukums	137.7	(apbūves laukuma kv.m.)
Būvtilpums	1005	(kub.m.)
Stāvu skaits		
Virszemes:	2	
Pazemes:	0	
Telpu grupu skaits	6	
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
Elektroapgāde

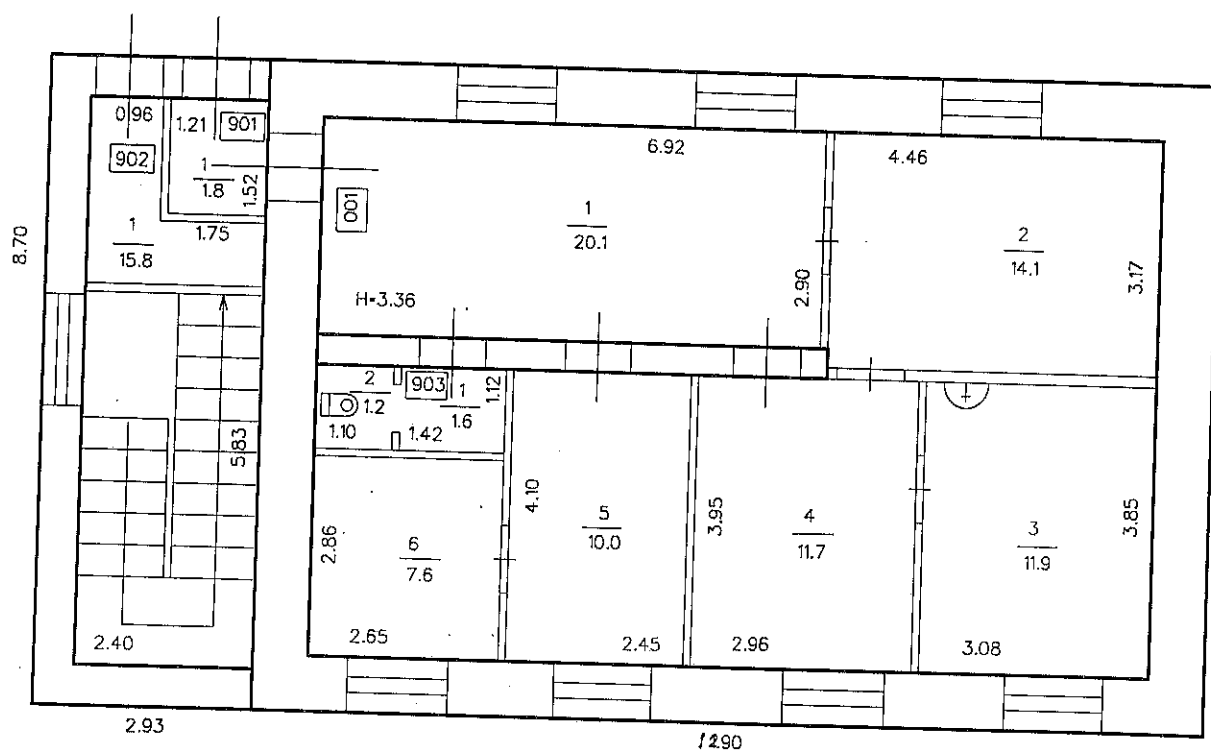
Aukstā ūdens apgāde
Kanalizācija

Patvaļīgās būvniecības pazīmes: - NAV

BŪVES EKSPLIKĀCIJA

Kopējā platība (kv.m.):	186.3
Lietderīgā platība (kv.m.):	156.6
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	156.6
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	156.6
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	29.7
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	29.7

BŪVES 1. STĀVA PLĀNA SHĒMA

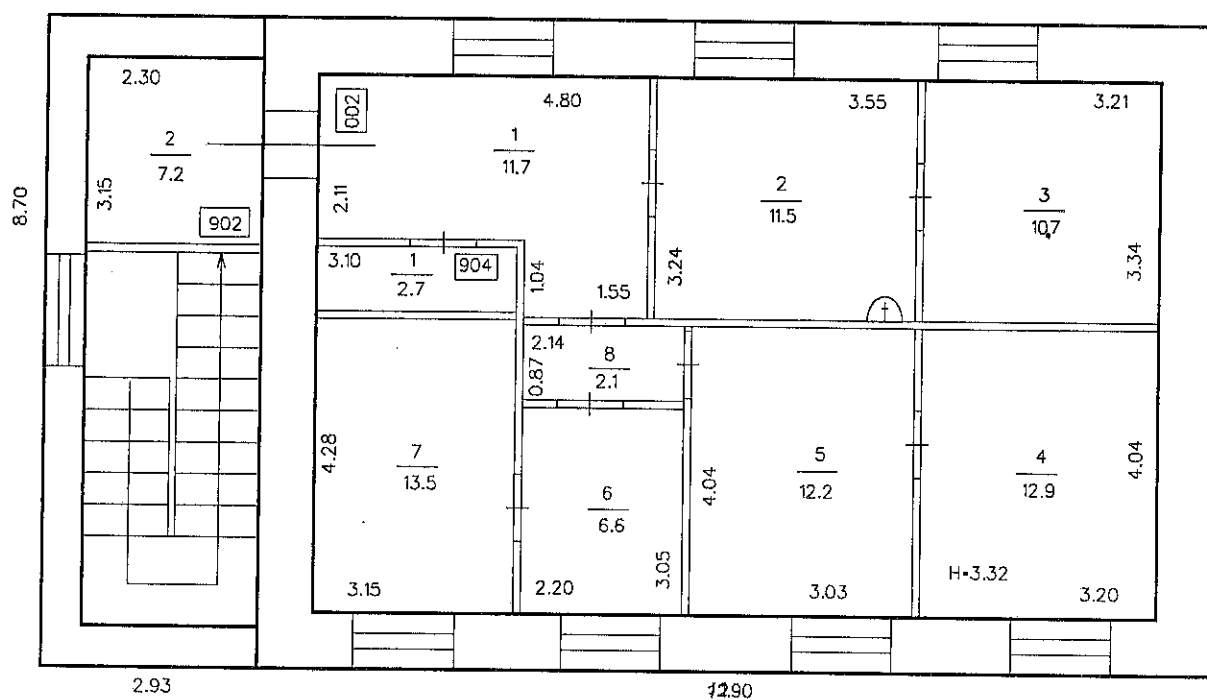


Mērogs 1:100

Būves kadastra apzīmējums:

6801 004 0704 001

BŪVES 2. STĀVA PLĀNA SHĒMA



Mērogs 1:100

Būves kadastra apzīmējums: 6801 004 0704 001

TELPU GRUPAS EKSPLIKĀCIJA

Telpu grupas Nr.	Adrešes Nr.	Telpu grupas nosaukums	Telpu grupas kopējā platība (kv.m.)
001		Telpa	75.4
002		Telpa	81.2
901		Telpa	1.8
902		Telpa	23.0
903		Telpa	2.8
904		Telpa	2.1

Telpu grupas numurs		Adrešes numurs	Telpu grupas izmantošanas veids			
001			1220 Biroja telpu grupa			
Stāvs	Telpas Nr.	Telpas nosaukums	Telpas platība (kv.m.)		Telpas augstums	Patvaļīgas būvniecības pazīmes
			Nedzīvojamā iekštelpa	Nedzīvojamā ārtelpa		
1	1	Koridors	20.1		3.40	
1	2	Kabinets	14.1		3.40	
1	3	Kabinets	11.9		3.40	
1	4	Kabinets	11.7		3.40	
1	5	Kabinets	10.0		3.40	
1	6	Kabinets	7.6		3.40	
Kopā			75.4	0.0		
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.)				75.4		

Telpu grupas numurs		Adrešes numurs	Telpu grupas izmantošanas veids			
002			1220 Biroja telpu grupa			
Stāvs	Telpas Nr.	Telpas nosaukums	Telpas platība (kv.m.)		Telpas augstums	Patvaļīgas būvniecības pazīmes
			Nedzīvojamā iekštelpa	Nedzīvojamā ārtelpa		
2	1	Koridors	11.7		3.30	
2	2	Kabinets	11.5		3.30	
2	3	Kabinets	10.7		3.30	
2	4	Kabinets	12.9		3.30	
2	5	Kabinets	12.2		3.30	
2	6	Kabinets	6.6		3.30	
2	7	Kabinets	13.5		3.30	
2	8	Tamburs	2.1		3.30	
Kopā			81.2	0.0		
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.)				81.2		

Telpu grupas numurs		Adrešes numurs	Telpu grupas izmantošanas veids			
901			1900 Koplietošanas telpu grupa			
Stāvs	Telpas Nr.	Telpas nosaukums	Telpas platība (kv.m.)		Telpas augstums	Patvaļīgās būvniecības pazīmes
			Koplietošanas iekštelpa	Koplietošanas ārtelpa		
1	1	Tamburs	1.8		3.40	
Kopā			1.8	0.0		
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.)				1.8		

Telpu grupas numurs		Adrešes numurs	Telpu grupas izmantošanas veids			
902			1900 Koplietošanas telpu grupa			
Stāvs	Telpas Nr.	Telpas nosaukums	Telpas platība (kv.m.)		Telpas augstums	Patvaļīgās būvniecības pazīmes
			Koplietošanas iekštelpa	Koplietošanas ārtelpa		
1	1	Kāpņu telpa	15.8		3.40	
2	2	Kāpņu telpa	7.2		3.30	
Kopā			23.0	0.0		
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.)				23.0		

Telpu grupas numurs		Adrešes numurs	Telpu grupas izmantošanas veids			
903			1900 Koplietošanas telpu grupa			
Stāvs	Telpas Nr.	Telpas nosaukums	Telpas platība (kv.m.)		Telpas augstums	Patvaļīgās būvniecības pazīmes
			Koplietošanas iekštelpa	Koplietošanas ārtelpa		
1	1	Priekštelpa	1.6		3.40	
1	2	Tualete	1.2		3.40	
Kopā			2.8	0.0		
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.)				2.8		

Telpu grupas numurs		Adrešes numurs	Telpu grupas izmantošanas veids			
904			1900 Koplietošanas telpu grupa			
Stāvs	Telpas Nr.	Telpas nosaukums	Telpas platība (kv.m.)		Telpas augstums	Patvaļīgās būvniecības pazīmes
			Koplietošanas iekštelpa	Koplietošanas ārtelpa		
1	1	Tualete	2.1		3.30	

Kopā	2.1	0.0	
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.)	2.1		

LR VZD LATGALES REĢIONĀLĀ NODAĻA

**BŪVES
TEHNISKĀS INVENTARIZĀCIJAS LIETA**

Numurs: 68010040704002-01

Lapu skaits: 4

BŪVES KADASTRA APZĪMĒJUMS

68010040704002

Dezinfekcijas kamera

(Būves nosaukums)

ADRESE: Ludzas raj.
Ludza
Kr. Barona iela 4

Atzīme par atsavināšanas aizliegumu vai apgrūtinājumu nav

(Pamatojums)

(Vārds, Uzvārds)

(Paraksts)

Tehniskās inventarizācijas izpildītāji:

Izpildes datums: 26.01.2005

Janīna Taukača

(Paraksts)

Tehniskās inventarizācijas darba pārbaudītājs:

Pārbaudes datums: 26.01.2005

Imants Daugerts

(Paraksts)

Reģionālās nodaļas vadītājs (pilnvarotā persona)

Zenta Zepa

(Vārds, Uzvārds)

(Paraksts)

Datums: 2005. gada "1." februārī

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. 31744

08.12.2004 Valsts zemes dienests

INFORMĀCIJA PAR BŪVI

Būves galvenais izmantošanas veids:	1264 Ārstniecības vai veselības aprūpes iestāžu ēkas	
Kapitalitātes grupa	II	
Apbūves laukums	90.4	(apbūves laukuma kv.m.)
Būvtilpums	344	(kub.m.)
Stāvu skaits		
Virszemes:	1	
Pazemes:	0	
Telpu grupu skaits	1	
Dzīvokļu skaits	0	
Pēdējās apsekošanas datums:	18.01.2005	
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1975	
Ekspluatācijā pieņemšanas gads:	1975	
Konstruktīvo elementu apraksts:		
Pamati	Dzelzsbetons/ betons	
Ārsienas	Vieglbetons	
Pārsegumi	Dzelzsbetons/ betons	
Jumts	Gumijotie lokšņu materiāli/ ruberoīds	
Fiziskais nolietojums (%):	40	

Būves labiekārtojums:

Vietējā centralizētā apkure

Aukstā ūdens apgāde

Elektroapgāde

Kanalizācija

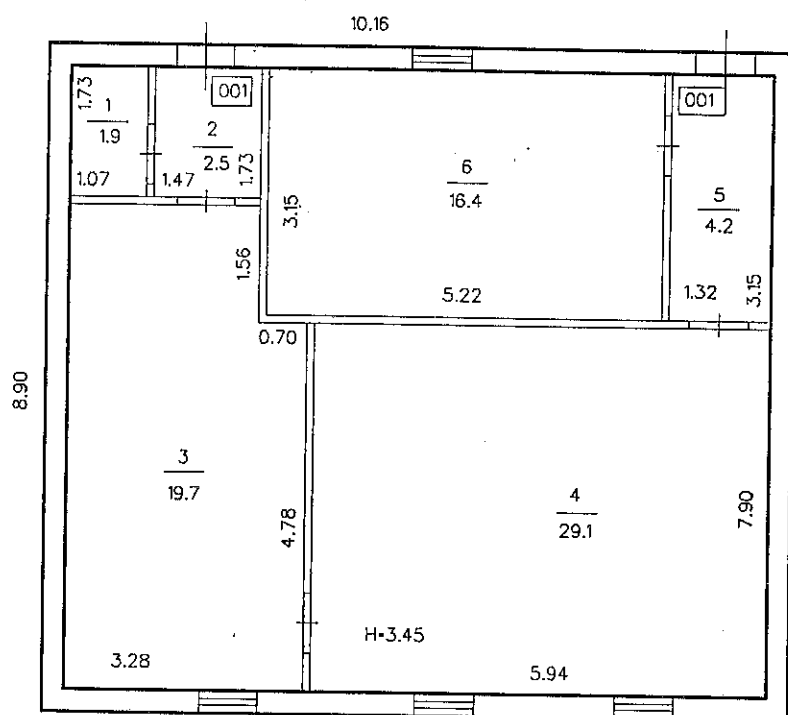
Patvaļīgās būvniecības pazīmes: - NAV

BŪVES EKSPLIKĀCIJA

Kopējā platība (kv.m.):	73.8
Lietderīgā platība (kv.m.):	73.8
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	73.8
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	73.8

TELPU GRUPAS EKSPLIKĀCIJA

BŪVES 1. STĀVA PLĀNA SHĒMA



Mērogs 1:100

Būves kadastra apzīmējums: 6801 004 0704 002

Telpu grupas Nr.	Adrešes Nr.	Telpu grupas nosaukums	Telpu grupas kopējā platība (kv.m.)
001		Telpa	73.8

Telpu grupas numurs	Adrešes 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
			Nedzīvojama iekštelpa	Nedzīvojama ārtelpa		
1	1	Palīgtelpa	1.9		3.50	
1	2	Priekštelpa	2.5		3.50	
1	3	Telpa	19.7		3.50	
1	4	Telpa	29.1		3.50	
1	5	Koridors	4.2		3.50	
1	6	Telpa	16.4		3.50	
Kopā			73.8	0.0		
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.)				73.8		

**LATVIJAS REPUBLIKA**

LUDZAS pilsēta

Nekustamā īpašuma Kr.Barona ielā 4

kadastra Nr. 6801 004 0704

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 0.0344 ha (344 kv.m)

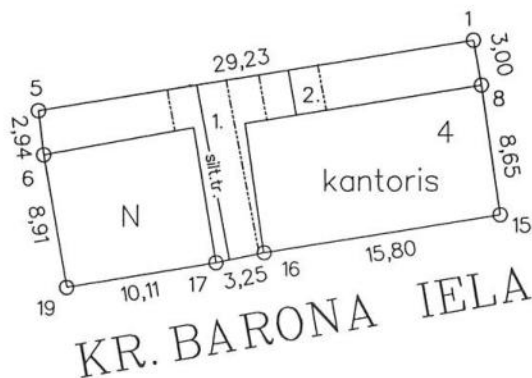
**VALSTS ZEMES DIENESTS
LATGALES REĢIONĀLĀ NODAĻA****Kadastra pārvaldes
Ludzas biroja vad:****Z.Zepa***24. 03. 2005.*

Robēžpunktu koordinātes
LKS-92 koordinātu sistēmā
Mēroga koeficients: 1.00022000

Nr.	X	Y
5	273079,42	728595,74
1	273084,00	728624,61
8	273081,05	728625,15
15	273072,48	728626,37
16	273069,99	728610,76
17	273069,33	728607,57
19	273067,72	728597,58
6	273076,50	728596,07

Platība - 0.0344 ha (344 kv.m.)

Zemes izvietojuma shēma



NEKUSTAMĀ IPĀŠUMA LIETOŠANAS TIESĪBU APGRŪTINĀJUMI:

- 020601 - aizsargjosla gar Ludzas pilsētas siltumtrasi - 11,8 m / 4 m - 36 kv.m.
- 020601 - aizsargjosla gar Ludzas pilsētas siltumtrasi - 3,0 m / 4 m - 12 kv.m.



MĒROGS 1 : 500

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

Darba vadītājs	I. Daugerts		23.03.2005
Mērnecis	G. Cibulis		10.02.2005.
Kamerālists	M. Orinskis		15.02.2005.

Kadastra Nr.	6801	004	0704
--------------	------	-----	------



Valsts zemes dienests

Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
68010040704	-	0.0344 ha	100000186008	-	Ludza, Ludzas novads

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	10660	23.12.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	18270	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)
Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā	10660	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	18270	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8) . Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
68010040704	1/1	Kr. Barona iela 4, Ludza, Ludzas nov., LV-5701

Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.0344
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	470	22.12.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	771	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Būves, kas atrodas uz zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese	Nosaukums
68010040704001	1/1	Kr. Barona iela 4, Ludza, Ludzas nov., LV-5701	Administratīva ēka
68010040704002	1/1	Kr. Barona iela 4, Ludza, Ludzas nov., LV-5701	Dezinfekcijas kamera

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.0344
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.0000
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000

t.sk. Ganību platība:	0.0000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.0000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0000
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0000
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0000
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0344
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	0.0344	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	7316120300	pierobeža	0.0344	ha
-	14.12.2025	7314020102	vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli pilsētās	0.0343	ha
-	01.02.2025	7312050201	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0048	ha
-	01.02.2025	7312040100	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0.0003	ha
-	01.02.2025	7312040200	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju	0.0050	ha
-	01.02.2025	8317030100	Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0050	ha

Mērniecība

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

Būves

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese	Nosaukums
68010040704001	1/1	Kr. Barona iela 4, Ludza, Ludzas nov., LV-5701	Administratīva ēka

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	186.3
Galvenais lietošanas veids:	1220 - Biroju ēkas
Būves tips:	12200101 - Biroju 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	8615	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	14606	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.):	186.3
Lietderīgā platība (kv.m.):	156.6
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.):	156.6
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	156.6
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	29.7
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	29.7
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	6
Virszemes stāvu skaits:	2
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums:	V3 - Ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	-

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
68010040704001001	-
Nosaukums:	Telpa
Lietošanas veids:	1220 - Biroja 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	3487	22.12.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	5911	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.):	75.4
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.):	75.4
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	75.4
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	Koridors	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.4	-	-	20.1	-
2	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.4	-	-	14.1	-

3	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.4	-	-	11.9	-
4	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.4	-	-	11.7	-
5	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.4	-	-	10.0	-
6	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.4	-	-	7.6	-

68010040704001002

-

Nosaukums:	Telpa
Lietošanas veids:	1220 - Biroja telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	2
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	3755	22.12.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	6366	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.):	81.2
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.):	81.2
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	81.2
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	Koridors	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.3	-	-	11.7	-
2	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.3	-	-	11.5	-
3	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.3	-	-	10.7	-
4	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.3	-	-	12.9	-
5	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.3	-	-	12.2	-
6	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.3	-	-	6.6	-
7	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.3	-	-	13.5	-
8	Tamburs	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.3	-	-	2.1	-

68010040704001901

-

Nosaukums:	Telpa
Lietošanas veids:	1200 - Koplietošanas 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	83	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.):	1.8
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	1.8
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	1.8
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	-	-	1.8	-

68010040704001902

-

Nosaukums:	Telpa
Lietošanas veids:	1200 - Koplietošanas 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	1064	22.12.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	1803	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.):	23
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.):	23
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	23
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	Kāpņu telpa	Koplietošanas iekštelpa	1	3.4	-	-	15.8	-
2	Kāpņu telpa	Koplietošanas iekštelpa	2	3.3	-	-	7.2	-

68010040704001903

-

Nosaukums:	Telpa
Lietošanas veids:	1200 - Koplietošanas telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
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	129	22.12.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	220	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.):	2.8
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	2.8
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	2.8
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	Koplietošanas iekštelpa	1	3.4	-	-	1.6	-
2	Tualete	Koplietošanas iekštelpa	1	3.4	-	-	1.2	-

68010040704001904

-

Nosaukums:	Telpa
Lietošanas veids:	1200 - Koplietošanas 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	97	22.12.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	165	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.):	2.1
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.):	0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	2.1
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	2.1
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	Tualete	Koplietošanas iekštelpa	1	3.3	-	-	2.1	-

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	137.7 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	1005.0 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		

68010040704002	1/1	Kr. Barona iela 4, Ludza, Ludzas nov., LV-5701	Dezinfekcijas kamera
----------------	-----	--	----------------------

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	73.8
Galvenais lietošanas veids:	1264 - Ārstniecības vai veselības aprūpes iestāžu ēkas
Būves tips:	12640101 - Ārstniecības vai veselības aprūpes iestāžu ēkas
Uzbūvēšanas gads:	1975
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	1975

Ēkas apsekošanas datums:	18.01.2005
--------------------------	------------

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	1575	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	2893	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.):	73.8
Lietderīgā platība (kv.m.):	73.8
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	73.8
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	73.8
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Būves kadastrālā uzmērīšana

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

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
68010040704002001	-

Nosaukums:	Telpa
Lietošanas veids:	1264 - Ārstniecības vai veselības aprūpes iestāžu 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	1575	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	2893	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.):	73.8
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.):	73.8
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	73.8

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	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.5	-	-	1.9	-
2	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.5	-	-	2.5	-
3	Telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.5	-	-	19.7	-
4	Telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.5	-	-	29.1	-
5	Koridors	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.5	-	-	4.2	-
6	Telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.5	-	-	16.4	-

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	90.4 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	344.0 kub.m.	-	-

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	1975
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Vieglobetona bloki	1975
Pārsegumi	Betona, dzelzsbetona, ķieģeļu mūra velves	1975
Jumta segums	Cits neklasificēts materiāls	1975

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Centrālā (apkures katls ar cieto kurināmo, gāzi, elektrību, siltumsūknis)		
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	68010040704	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	2-4/262	rajona padome
Uzziņa valsts un pašvaldības īpašuma reģistrēšanai	11.08.2005	1-21/57	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.(3.2.p.)	pilsētas dome
Zemes robežu plāns mērogā 1:500	10.02.2005	-	VZD Mērniecības birojs
Lēmums par zemes piešķiršanu lietošanā	02.12.2004	18.(1.3.p.)	pilsētas dome
Cita veida dokuments	23.04.1954	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

SIA "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 Vjaksē

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

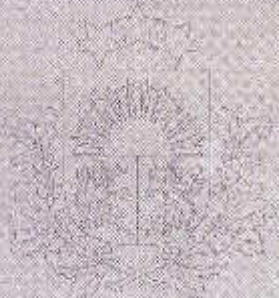
2029. gada 10. decembrim

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