

2022.gada 17.novembrī

Atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas
Ludzas novadā, Zilupe, Mērnīku ielā 2,
tirgus vērtību

VAS Valsts nekustamie īpašumi

Cienījamās kundzes!
Augsti godātais kungs!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 6817 003 0121, kas atrodas **Ludzas novadā, Zilupe, Mērnīku ielā 2**, ir reģistrēts Zilupes pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr.1000 0061 5081 un sastāv no neapbūvētas zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 6817 003 0121 un kopējo platību 1081 m² (turpmāk tekstā vērtēšanas „Objekts”), novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma tirgus vērtību.

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

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

Darām Jums zināmu SIA “INTERBALTIJA” atzinumu, ka nekustamā īpašuma, kas atrodas **Ludzas novadā, Zilupe, Mērnīku ielā 2**, 2022.gada 12.novembrī* visvairāk iespējamā tirgus vērtība ir

1 080 (viens tūkstotis astoņdesmit) **eiro**

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

* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

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

Ar cieņu

Arnis Zeilis,
Valdes loceklis

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

SATURS

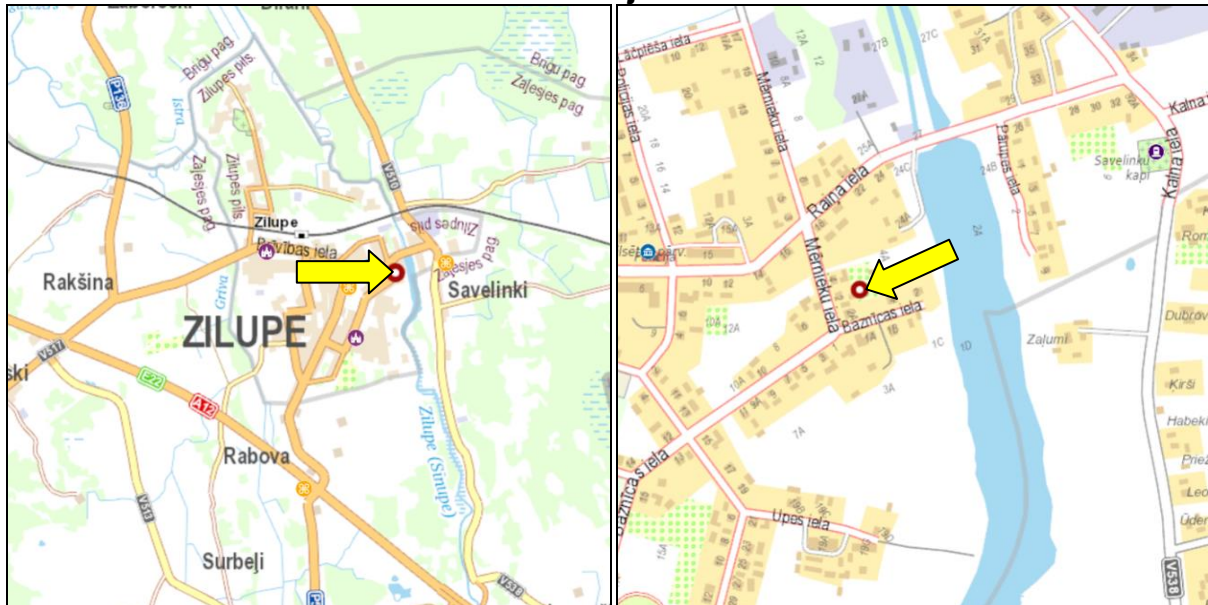
1. Vispārējā informācija
 - 1.1 Vērtējamais īpašums
 - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
 - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
 - 1.4 Vērtēšanas datums
 - 1.5 Vērtēšanas mērķis
 - 1.6 Īpašumtiesības
 - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.8 Pašreizējā izmantošana
 - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu
 - 1.10 Labākais izmantošanas veids
 - 1.11 Vērtējumā izmantotā informācija
 - 1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi
 - 1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi
 - 1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem
 - 1.15 Citi izdarītie pieņēmumi
2. Vērtējamā īpašuma novietojuma atzīme kartē
3. Fotoattēli
4. Vērtējamā īpašuma raksturojums
 - 4.1 Atršanās vieta
 - 4.2 Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 6817 003 0121 apraksts
 - 4.2.1 Zemes gabala pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta un gājēju plūsmas gar zemes gabalu
 - 4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs
 - 4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi
 - 4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums
5. Īpašuma vērtējums
 - 5.1 Vērtējuma pamatojums
 - 5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids
 - 5.3 Nekustamā īpašuma tirgus daļas, kurā ietilpst vērtēšanas objekts, raksturojums/analīze
 - 5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori
 - 5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins
 - 5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas
 - 5.7 Neatkarības apliecinājums
 - 5.8 Kopsavilkums
6. Pielikumi

1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

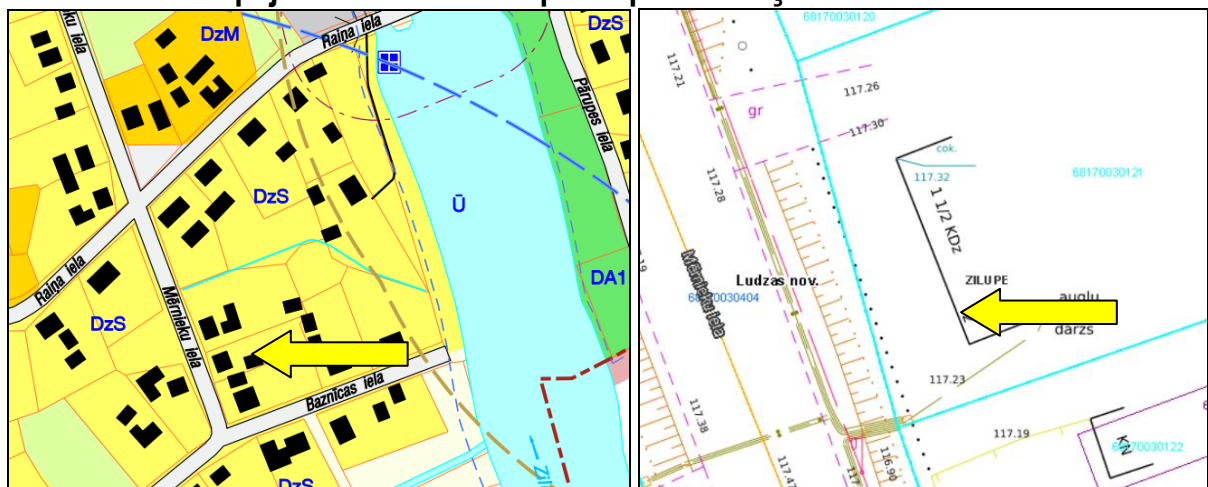
1.1 Vērtējamais īpašums	Nekustamais īpašums, kas atrodas Ludzas novadā, Zilupe, Mērnīku ielā 2.
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	VAS Valsts nekustamie īpašumi.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta tirgus vērtību vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2022.gada 12.novembris.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam Atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību.
1.6 Īpašumtiesības	Latvijas valsts, Finanšu ministrijas, reģistrācijas numurs 90000014724, personā. Pamats: 2021.gada 14.maija uzzīņa Par nekustamo īpašumu Mērnīku ielā 2, Zilupē, Zilupes novadā. Nr.38-2/9-3/2709.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Neapbūvēta zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6817 003 0121 un kopējo platību 1081m ² .
1.8 Pašreizējā izmantošana	Neapbūvēts zemes gabals.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Savrupmāju apbūves teritorija.
1.10 Labākais izmantošanas veids	Neapbūvēts zemes gabals, kas piemērots dzīvojamās mājas celtniecībai.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	Zilupes pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr.1000 0061 5081 datorizdruka. Zemes robežu plāna kopija. Situācijas plāna kopija. Apgrūtinājumu plāna kopija. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas.
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	VZD Kadastra informācijas sistēmā un apgrūtinājumu plānā izdarītas atzīmes: - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju – 0.0015ha; - vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu – 0.1081 ha; - pierobeža – 0.1081 ha.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	Nav ziņu
1.15 Citi izdarītie pieņēmumi	- vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

Novietojums



Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



Apbūves teritorijas

DzS	savrupmāju apbūves teritorija
DzM	mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija

Informācijas avots: <https://geolatvija.lv/geo/tapis#legend> un <https://www.kadastrs.lv/>

3.FOTOATTĒLI



Zilupes ielas posms gar vērtējamo īpašumu un zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6817 003 0121



Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6817 003 0121 un elektrības kaste uz tā



4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrāšanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Ludzas novadā, Zilupes pilsētā, kvartālā, ko veido Raiņa iela, Mērnīku iela un Baznīcas iela, netālu no Zilupes upes. Līdz Zilupes pilsētas centram ir aptuveni 600m. Sabiedriskā transporta kustību nodrošina autobusu maršruti un vilcienu satiksme. Tuvākā maršruta autobusa pieturvietā atrodas uz Brīvības ielas. Līdz tuvākai dzelzceļa stacijai "Zilupe" ir aptuveni 1,2 km.

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

Kopumā vērtēšanas Objekta novietojums Zilupes pilsētā uzskatāms par labu.

4.2 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 6817 003 0121 apraksts

Vērtēšanas Objekts ir neapbūvēta zemes vienība ar kopējo platību 1081 m² un kadastra apzīmējumu 6817 003 0121.

4.2.1 Zemes gabala pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta un gājēju plūsmas gar zemes gabalu

Piebraukšana zemes gabalam pa Mērnīku ielu, kas klāta ar labas kvalitātes asfaltbetona ceļu segumu. Autotransporta plūsma un gājēju kustība Mērnīku ielā nav intensīva. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar personīgo autotransportu ir ērta.

Pie zemes gabala ielas malā atrodas:

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

4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

Zemes gabalam plānā ir neregulāra forma un tas ir ar līdzenu reljefu. Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots dzīvojamās mājas celtniecībai un uzturēšanai.

4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Zemes gabala lielāko daļu aizņem dabīgs zālājs. Vērtējamais nekustamais īpašums no blakus zemes gabaliem ir daļēji norobežots (no kaimiņu zemes vienībām) ar metāla un metona stabos stiprinātu metāla stieplu pinuma sieta žogu. Žoga tehniskais stāvoklis ir apmierinošs. No ielas puses zemes gabals nav nožogots.

4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

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

5. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

5.1 Vērtējuma pamatojums

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

“Tirgus vērtība ir aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojas kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.”

Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē tiek lietotas trīs galvenās vērtēšanas pieejas:

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

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

Šo pieeju apraksts, pielietojuma īpatnības un vērtēšanas teorētiskās bāzes izklāsts sniegts turpmākajā tekstā p.5.5.

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

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

Izmaksu pieeja zemes gabalu tirgus vērtības aprēķināšanai netiek pielietota.

Tirgus vērtības aprēķini un sagatavotais atzinums balstās uz sekojošiem pamatpieņēmumiem:

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

Tirgus vērtības aprēķinus ierobežojošie faktori:

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

5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids

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

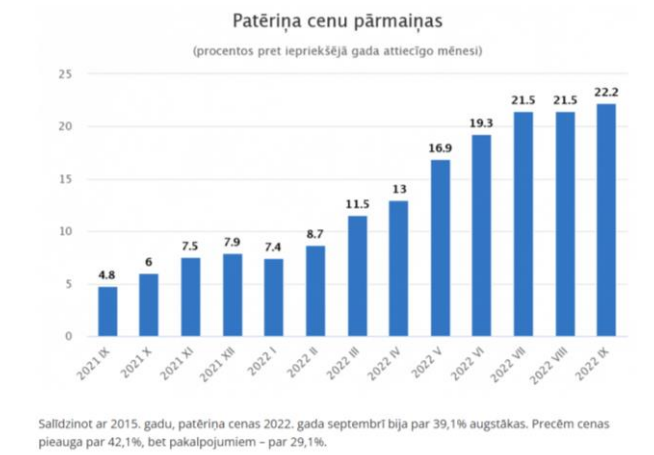
Saskaņā ar spēkā esošo Zilupes pilsētas teritoriālo plānojumu, vērtējamais īpašums atrodas savrupmāju apbūves teritorijā.

Nemot vērā apkārtējo apbūvi, ko veido dzīvojamo māju apbūves zemes, publiskās apbūves zemes, zemes gabala pašreizējo izmantošanu, kā arī tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids ir dzīvojamās mājas celtniecībai piemērots zemes gabals.

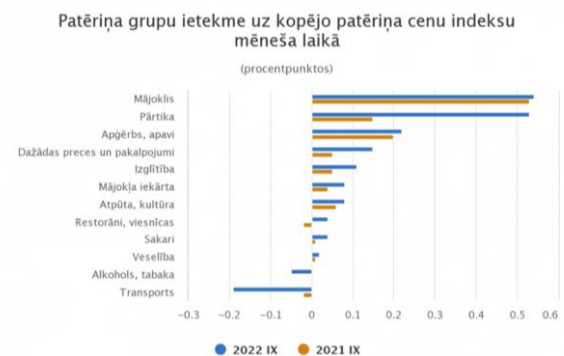
Tirgus vērtības aprēķins tiek veikts atbilstoši labākajam izmantošanas veidam.

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

2022. gada septembrī, salīdzinot ar 2021. gada septembri, vidējais patēriņa cenu līmenis palielinājās par 22,2%, liecina jaunākie Centrālās statistikas pārvaldes dati.



Salīdzinot ar 2015. gadu, patēriņa cenas 2022. gada septembrī bija par 39,1% augstākas. Precēm cenas pieauga par 42,1%, bet pakalpojumiem – par 29,1%. Ar mājokli saistītām precēm un pakalpojumiem vidējais cenu līmenis palielinājās par 51,6%. Gada laikā būtiskākais cenu pieaugums bija elektroenerģijai, siltumenerģijai, cietajam kurināmajam un dabasgāzei. Sadārdzinājās atkritumu savākšana, materiāli mājokļa uzturēšanai un remontam, ūdensapgāde, kanalizācijas pakalpojumi, mājokļa uzturēšanas un remonta pakalpojumi, mājokļa apsaimniekošanas pakalpojumi, kā arī mājokļa īre. Ar transportu saistītām precēm un pakalpojumiem cenas palielinājās par 21,9%, ko noteica degvielas cenu pieaugums par 37,4%. Inflācija mēneša laikā – 1,6 %.



Krievijas karš Ukrainā, cenu pieaugums, īpaši enerģijai un pārtikai, kā arī joprojām klātesošās piegādes ķēžu problēmas rada recesijas riskus gan ASV, gan Eiropā.

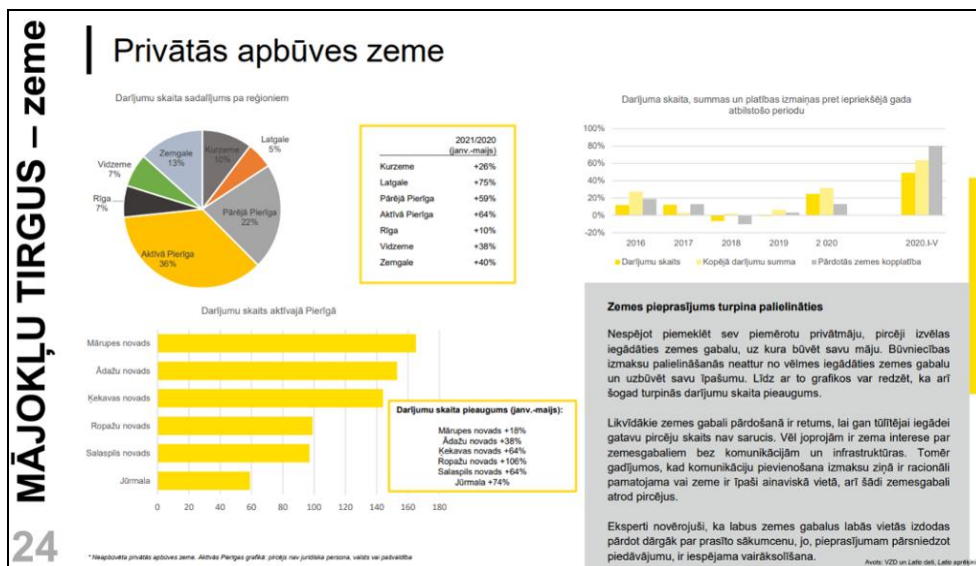
Straujāks cenu pieaugums kopš pavasara vērojams arī Latvijā. Jūnijā piepildījās banku analītiķu prognozes – gada inflācija pārsniedz "trekno gadu" pīķi, sasniedzot 19,3%. Bet jūlijā un augustā gada inflācija pakāpās līdz 21,5%. Banku ekonomisti pagaidām neprognozē cenu kāpuma bremsēšanos.

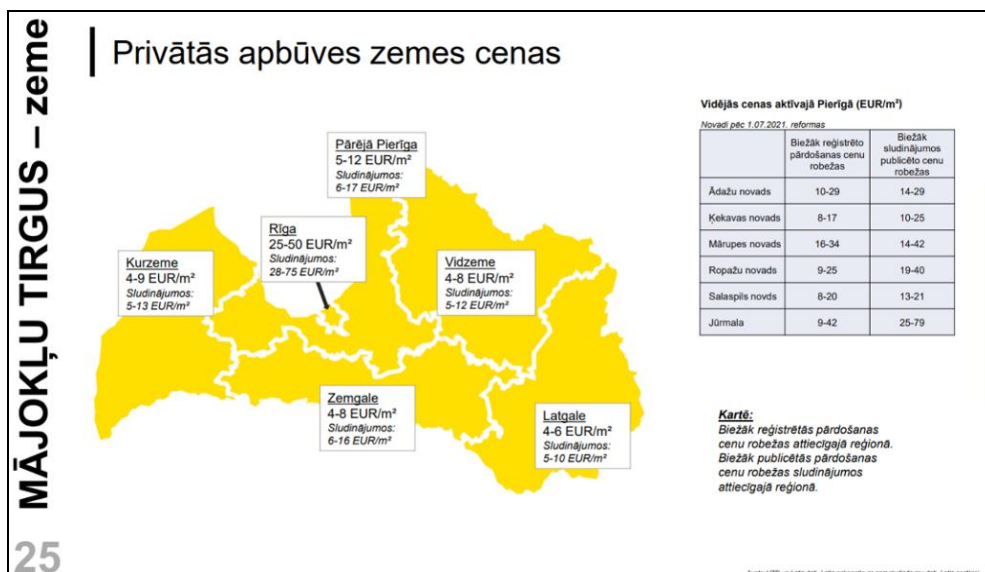
Augstā inflācija un augoši rēķini par mājokļa pakalpojumiem, it īpaši apkures sezonai sākoties, arvien vairāk deldē iedzīvotāju uzkrājumus un ietekmē tērēšanas paradumus. Gaidāms, ka pieprasījums gada otrajā pusē savārgs ne tikai vietējā tirgū, bet arī mūsu eksporta galamērķos. Liela nenoteiktība un risks saistīts ar energoresursu, it īpaši gāzes, cenu un pieejamību uzņēmumiem gan Latvijā, gan plašāk Eiropā. Ja gāzes trūkums vai tās augstā cena ievērojami ierobežos ražošanu, tad ieraudzīsim būtiskāku un ilgāku ekonomikas kritumu.

Oktobrī inflācijas kāpums sācis bremsēties, bet nav apstājies, pavēstīja banku analītiķi. Cenu līmenis oktobrī pieauga par 0,8%, taču gada laikā inflācijas temps atkāpās nedaudz – 21,8%. Mēneša laikā pieaugumu visvairāk ietekmēja cenu kāpums pārtikai un degvielai. Savukārt kritums uzrādījās maksai par mājokli, jo spēkā stājās valsts atbalsta pasākumi. Diemžēl situācija tuvākajā laikā saglabāsies nenoteikta, uzsvēr Gašpuitis. Lielāko spiedienu iedzīvotāji izjutīs pārtikas cenu pieauguma dēļ, tās iegādei veikali jāapmeklē biežāk un līdz ar to tas arī vairāk saasina uztveri. Savukārt maksas pieaugums par mājokli vēl izpaužas ierobežotā mērā, jo talkā ir nācis negaidītais siltuma vilnis daudzviet pasaulē, tai skaitā Eiropā. Ja arī ziema noturēsies siltāka nekā ierasts, augsto tarifu negatīvā ietekme būs mazāka, bet precīzāk situāciju varēs novērtēt janvāra beigās. Tomēr, visticamāk, ka bez sarežģījumiem izvairīties būs sarežģīti, jo papildus situācijai gāzes tirgū, sagaida efekti no Krievijas naftas un naftas produktu sankciju stāšanās spēkā. Tiklīdz situācija enerģijas tirgū stabilizēsies, noteiktos segmentos, tai skaitā, arī pārtikai, iespējami ierobežoti cenu samazinājuma periodi. Izvairīties no enerģētiskās krīzes, šķiet, ka inflācija varētu būt tuvu vai jau sasniegusi savu augstāko punktu, pieļauj banku analītiķi.

Latvijas Bankas ekonomiste Ieva Opmane skaidro, ka oktobris iezīmē ne tikai soli pretī aukstajam gada laikam, bet arī papildu valsts atbalsta programmu sākšanos, lai straujā energoresursu cenu kāpuma dēļ palīdzētu iedzīvotājiem. Lielākā vai mazākā mērā atbalsts sasniedz ikvienu Latvijas māsaimniecību, tas ir paredzēts šī posma atvieglošanai, tomēr tiek domāt par taupību, jo cenas vairākiem produktiem joprojām ir augstas. Inflācija neļauj par sevi piemirst, oktobrī gada laikā cenas kāpušas par 21,8%.**

** <https://www.tvnet.lv/7643964/banku-analitiki-oktobri-inflācijas-kapums-sācis-bremzēties-bet-nav-apstājies>





Pēdējā gada laikā Zilupes pilsētā zemesgrāmatā ir reģistrēti 11 darījumi ar apbūves zemes gabaliem. Vērtētāji prognozē, ka tuvākajā gada laikā individuālai apbūvei piemērotu zemes gabalu pārdevuma cenas nemainīsies.

5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori

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

5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins

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

Lai izlīdzinātu atšķirības, izvēlēto salīdzināmo objektu cena ar koeficientu palīdzību tiek koriģēta ievērojot tirgus vērtību ietekmējošos faktorus – darījuma apstākļi, izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī, novietojums Zilupes pilsētas rajonā un Zilupes pilsētas rajona daļā, piebraukšanas iespējas, zemes gabala lielums, reljefs, labiekārtojums un konfigurācija, nodrošinājums ar komunikācijām un apgrūtinājumus (sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.).

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

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

Salīdzināmo objektu īss apraksts

Objekts Nr.1. (Ludza Z-517, ID-1361795). Nekustamā īpašuma Ludzas novadā, Zilupes pilsētā, Meža ielā sastāvs: mazstāvu dzīvojamai apbūvei paredzēts neapbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 2679m². Pie zemes gabala inženierkomunikācijas nav. Īpašums pārdots 2022.gada martā, pārdošanas cena bija 2042 EUR jeb 0,76 EUR/m².



Objekts Nr.2. (Ludza Z-518, ID-1221379). Nekustamā īpašuma Ludzas novadā, Zilupes pilsētā, Baznīcas ielā sastāvs: mazstāvu dzīvojamai apbūvei paredzēts neapbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 1497 m². Pie zemes gabala inženierkomunikācijas nav. Īpašums pārdots 2021.gada aprīlī, pārdošanas cena bija 1120 EUR jeb 0,75 EUR/m².



Objekts Nr.3. (Ludza Z-519, ID-1221801). Nekustamā īpašuma Ludzas novadā, Zilupes pilsētā, Domes ielā sastāvs: mazstāvu dzīvojamai apbūvei paredzēts neapbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 1170 m². Pie zemes gabala inženierkomunikācijas nav. Apbūve, kas bija uz zemes vienības nojaukta. Īpašums pārdots 2021.gada maijā, pārdošanas cena bija 920 EUR jeb 0,79 EUR/m².



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

	Salīdzināmie objekti					
	Objekts Nr.1		Objekts Nr.2		Objekts Nr.3	
	Salīdzināmais Objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu ...					
Salīdzināmā objekta pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	2042		1120		920	
Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošie faktori	Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojums un koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības					
A. ... darījuma apstākļi ir ...	Pārdevums	1.00	Pārdevums	1.00	Pārdevums	1.00
B. ... pārdošanas / piedāvājuma laiks ir ...	2022.gada marts	1.00	2021.gada aprīlis	1.00	2021.gada maijs	1.00
Salīdzināmā objekta koriģētā pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	2042		1120		920	

Salīdzināmā objekta kopējā platība, m²	2679	1497	1170			
Salīdzināmā objekta kopējās platības 1 m² nosacītā pārdošanas cena, EUR/m²	0.76	0.75	0.79			
1. Zemes gabala novietojums pilsētas rajonā ...	Sliktāks	1.05	Sliktāks	1.05	Līdzīgs	1.00
2. Zemes gabala novietojums pilsētas rajona daļā ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
3. Piebraukšanas iespējas ...	Līdzīgas	1.00	Līdzīgas	1.00	Līdzīgas	1.00
4. Zemes gabala lielums ...	Lielāks	1.10	Lielāks	1.03	Līdzīgs	1.00
5. Zemes gabala konfigurācija ...	Līdzīga	1.00	Līdzīga	1.00	Līdzīga	1.00
6. Zemes gabala reljefs ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
7. Teritorijas labiekārtojums ...	Sliktāks	1.05	Sliktāks	1.05	Sliktāks	1.05
8. Komunikāciju nodrošinājums ...	Sliktāks	1.20	Sliktāks	1.20	Sliktāks	1.20
9. Zemes gabala apgrūtinājumi (sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.) ...	Līdzīgi	1.00	Līdzīgi	1.00	Līdzīgi	1.00
10. Īpašuma attīstības potenciāls ...	Labāka	0.90	Labāka	0.97	Līdzīga	1.00
Kopējais korekcijas koeficients, %	30.00	30.00	25.00			
Zemes gabala nosacītā pārdošanas cena, EUR/m²	0.99	0.97	0.98			
Zemes gabalu kopējās platības 1 m² vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena noapaļoti, EUR	1.0					
Vērtējamā zemes gabala kopējā platība, m²	1 081					
Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība noapaļoti, EUR	1 080					

5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas

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

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

5.7 Neatkarības apliecinājums

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

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

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

5.8 Kopsavilkums

SIA "INTERBALTIJA" atzinums, ka nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 6817 003 0121, kas atrodas **Ludzas novadā, Zilupe, Mērnīku ielā 2** un reģistrēts Zilupes pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr.1000 0061 5081, visvairāk iespējamā tirgus vērtība 2022.gada 12.novembrī* ir

1080 (viens tūkstošis astoņdesmit) **eiro**
ar pārdošanas laiku un vērtējuma derīguma termiņu **12**(divpadsmit) **mēneši**.

* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

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

Vērtēšanas nodaļas vadītājs

Arnis Zeilis
Latvijas vērtētāju asociācijas
sertifikāts Nr.23 nekustamā
īpašuma vērtēšanā

6. PIELIKUMI

Nodalījuma noraksts

Rēzeknes tiesa

Zilupes pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000615081

Kadastra numurs: 68170030121

Mērnīku iela 2, Zilupe, Ludzas nov.

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 68170030121). Žurn. Nr. 300005380760, lēmums 22.06.2021., tiesnese Diāna Koroševska		0.1081 ha
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Latvijas valsts, Finanšu ministrija, reģistrācijas numurs 90000014724, personā. 1.2. Pamats: 2021.gada 14.maija uzzīņa Par nekustamo īpašumu Mērnīku ielā 2, Zilupē, Zilupes novadā. Nr.38-2/9-3/2709. Žurn. Nr. 300005380760, lēmums 22.06.2021., tiesnese Diāna Koroševska	1	

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: Zaiga Bērziņa. Pieprasījums izdarīts 17.11.2022. 9:02:51.

Maksa par informāciju fiksēta Jūsu rēķinā.

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

LATVIJAS REPUBLIKA ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 68170030121

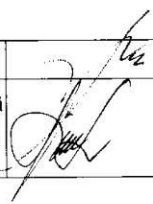
Adrese: Mērnieku iela 2, Zilupe, Zilupes novads

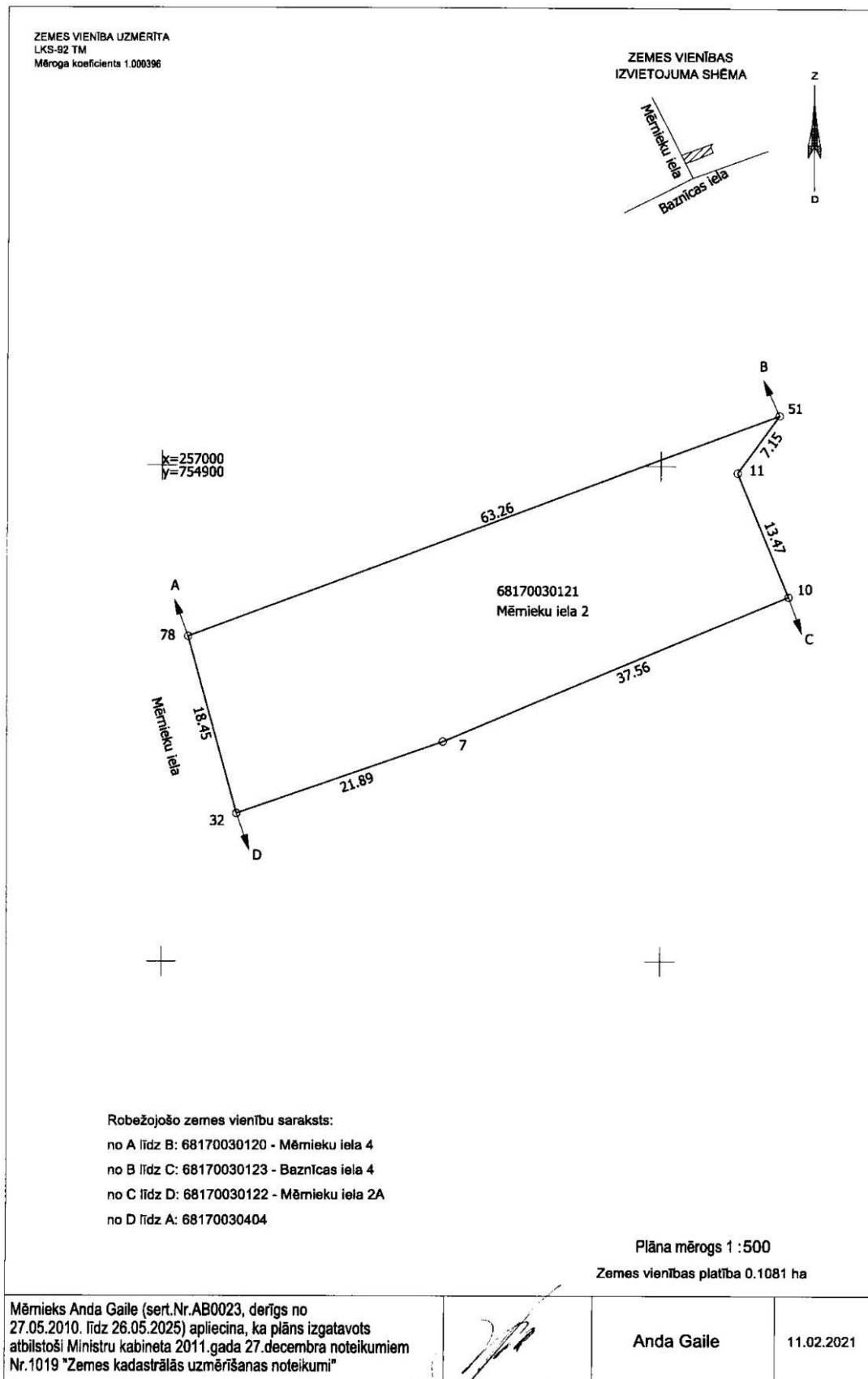
Plāns izgatavots pamatojoties uz 2010.gada 31.maija MK rīkojumu Nr. 297 "Par zemes vienību piederību vai piekritību valstij un nostiprināšanu zemesgrāmatā uz Valsts vārda attiecīgās ministrijas vai VAS "Privatizācijas aģentūra" personā" 11. pielikuma 2608. punktu (2013. gada 16. aprīļa MK rīkojums Nr. 158 "Grozījumi 2010.gada 31.maija MK rīkojumā Nr. 297").

Robežas uzmērītas 2021.gada 11.februārī

Plāna mērogs 1:500

Zemes vienības platība 0.1081 ha

SIA "A2 Grupa" valdes locekle		Anda Gaile	12.03.2021
Ierosinātais ir informēts par Zemes kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.		VAS "Valsts nekustāmie īpašumi" Nekustamā īpašuma formēšanas un reģistrācijas daļas vecākā nekustamā īpašuma lietu speciāliste Skaidrīte Kalķe	12.03.2021



LATVIJAS REPUBLIKA

APGRŪTINĀJUMU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 68170030121

Adrese: Mērnīku iela 2, Zilupe, Zilupes novads

Apgrūtinājumu saraksts:

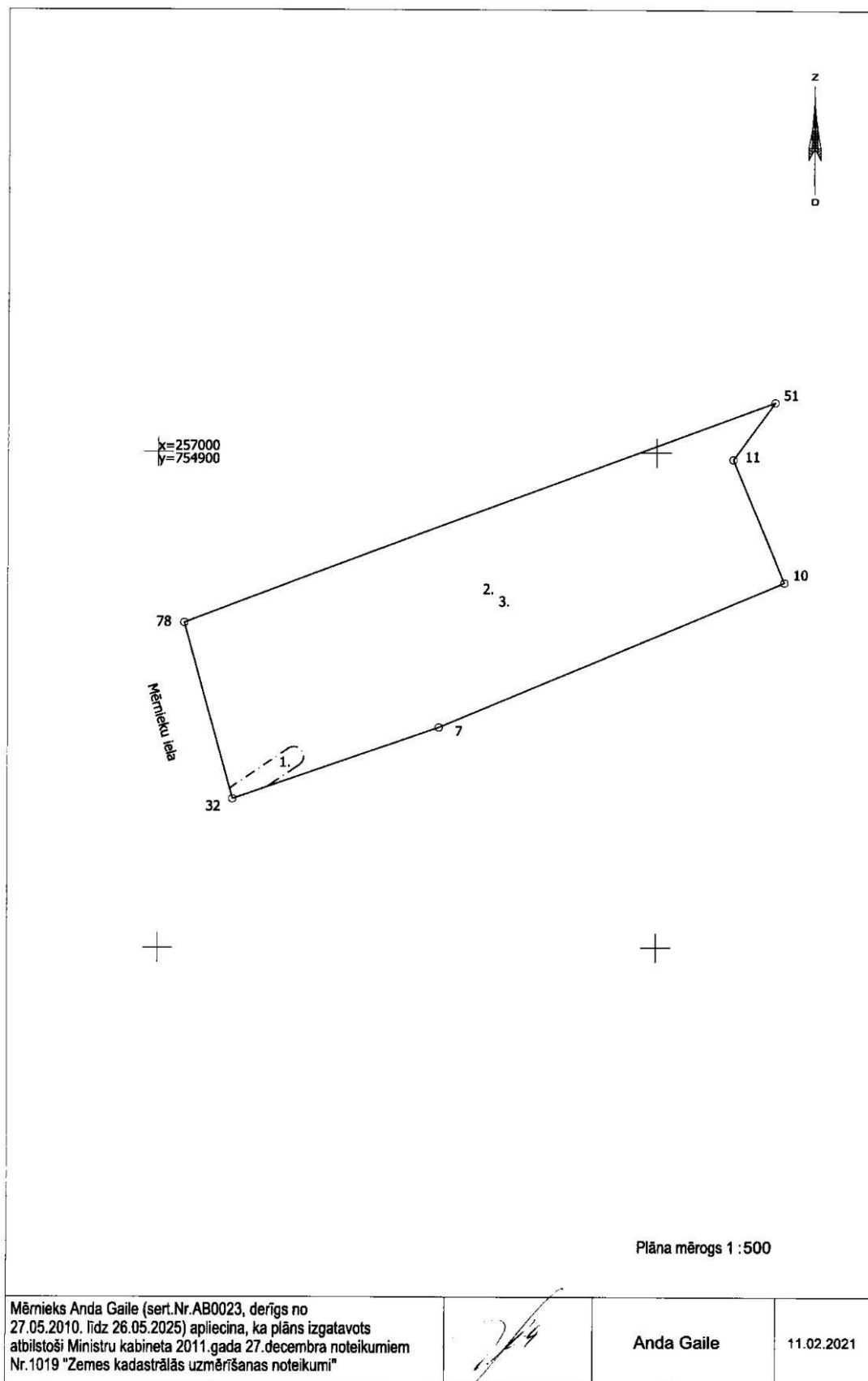
1.	7312050201 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju - 0.0015 ha
2.	7311090900 - vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu - 0.1081 ha
3.	7316120300 - pierobeža - 0.1081 ha

Apgrūtinājumu plāns sagatavots 2021.gada 11.februārī

Plāna mērogs 1:500

Zemes vienības platība 0.1081 ha

Saskaņoja: Zilupes novada pašvaldības zemes ierīkotāja	paraksts	Marija Meikšāne	11.03.2021
SIA "A2 Grupa" valdes locekle		Anda Gaile	12.03.2021
Ierosinātais ir informēts par Zemes kadastrālās uzmēršanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.		VAS "Valsts nekustāmie īpašumi" Nekustamā īpašuma formēšanas un reģistrācijas daļas vecākā nekustamā īpašuma lietu speciāliste Skaidrīte Kalķe	12.03.2021



LATVIJAS REPUBLIKA

SITUĀCIJAS PLĀNS

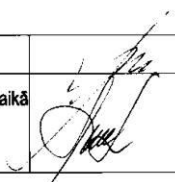
Zemes vienības kadastra apzīmējums: 68170030121

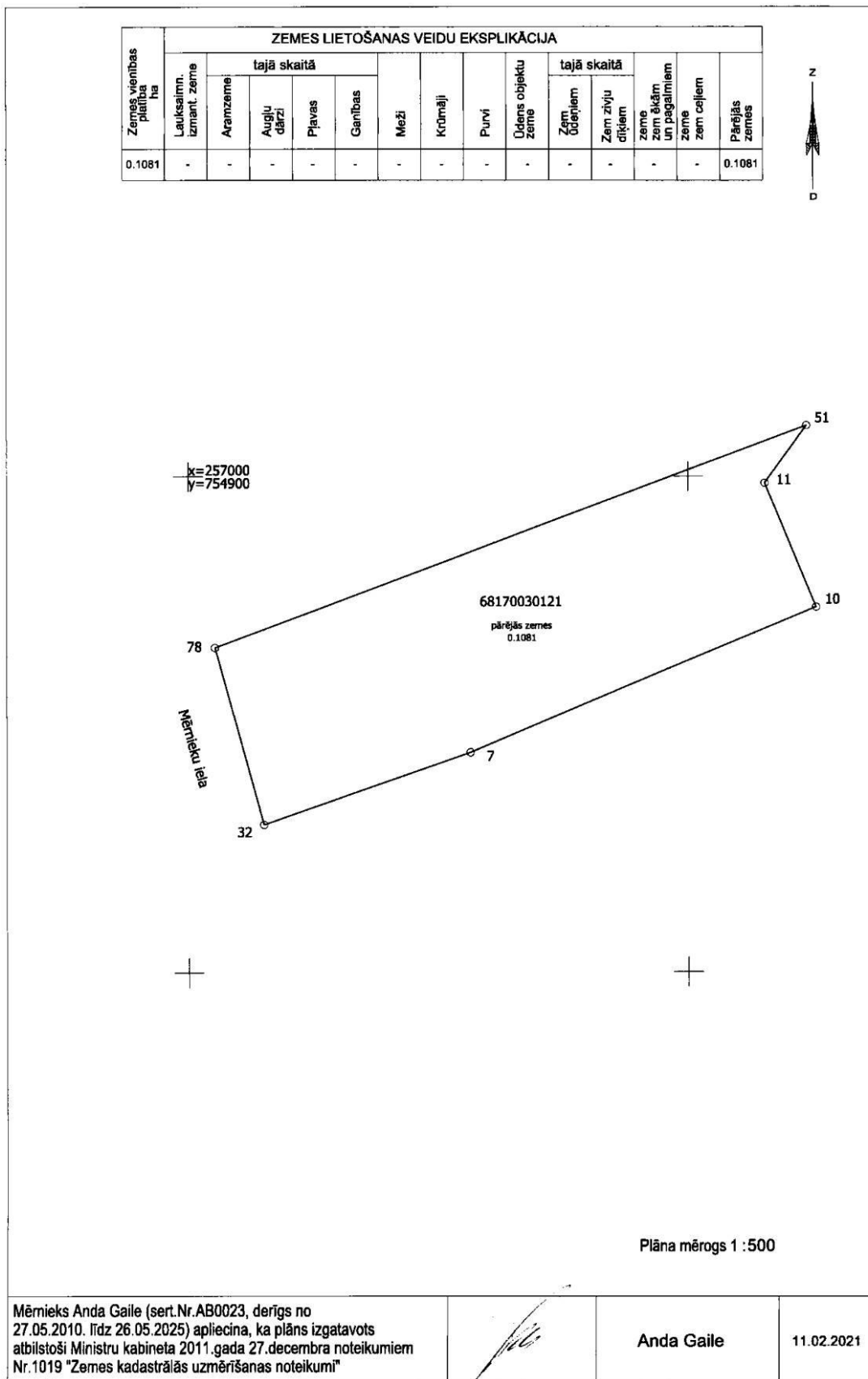
Adrese: Mērnīku iela 2, Zīlupe, Zīlupes novads

Situācijas elementi uzņemti 2021.gada 11.februārī

Plāna mērogs 1:500

Zemes vienības platība 0.1081 ha

SIA "A2 Grupa" valdes locekle		Anda Gaile	12.03.2021
Ierosinātais ir informēts par Zemes kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.		VAS "Valsts nekustāmie īpašumi" Nekustamā īpašuma formēšanas un reģistrācijas daļas vecākā nekustamā īpašuma lietu speciāliste Skaidrīte Kaļķe	12.03.2021





Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodaļējuma numurs	Administratīvā teritorija
68170030121	-	760	100000615081	Zilupe, Ludzas novads

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	760
Kopplatība:	0.1081
Platības mērvienība:	ha
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	760 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2022; izmantošanai no 2023.gada)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	865 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.05.2022; izmantošanai no 2025.gada)
Prognozētais īpašuma novērtējums (EUR):	760 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2022; izmantošanai no 2023.gada)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	865 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.05.2022; izmantošanai no 2025.gada)

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
68170030121	1/1	760	Mērnīku iela 2, Zīlupe, Ludzas nov., LV-5751

Kadastrālā vērtība (EUR):	760
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2022
Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.1081
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-
Starpgabals:	Nav
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	760 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2022; izmantošanai no 2023.gada)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	865 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.05.2022; izmantošanai no 2025.gada)

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.1081
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:	0.0000
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.1081

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Individuālo dzīvojamo māju apbūve	0601	0.1081	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	11.02.2021	7312050201	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0015	ha
2	11.02.2021	7311090900	vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu	0.1081	ha
3	11.02.2021	7316120300	pierobeža	0.1081	ha

Mērniecība

Mērniecības metode	Mērniece	Uzmērīšanas datums
uzmērīts LKS-92TM	Anda Gaile	11.02.2021

Reģistrētās atzīmes:

Īpašnieki

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Zilupes pilsētas zemesgrāmata	22.06.2021	-

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
68170030121	1/1	760	Mērniece iela 2, Zilupe, Ludzas nov., LV-5751

Dokumenti

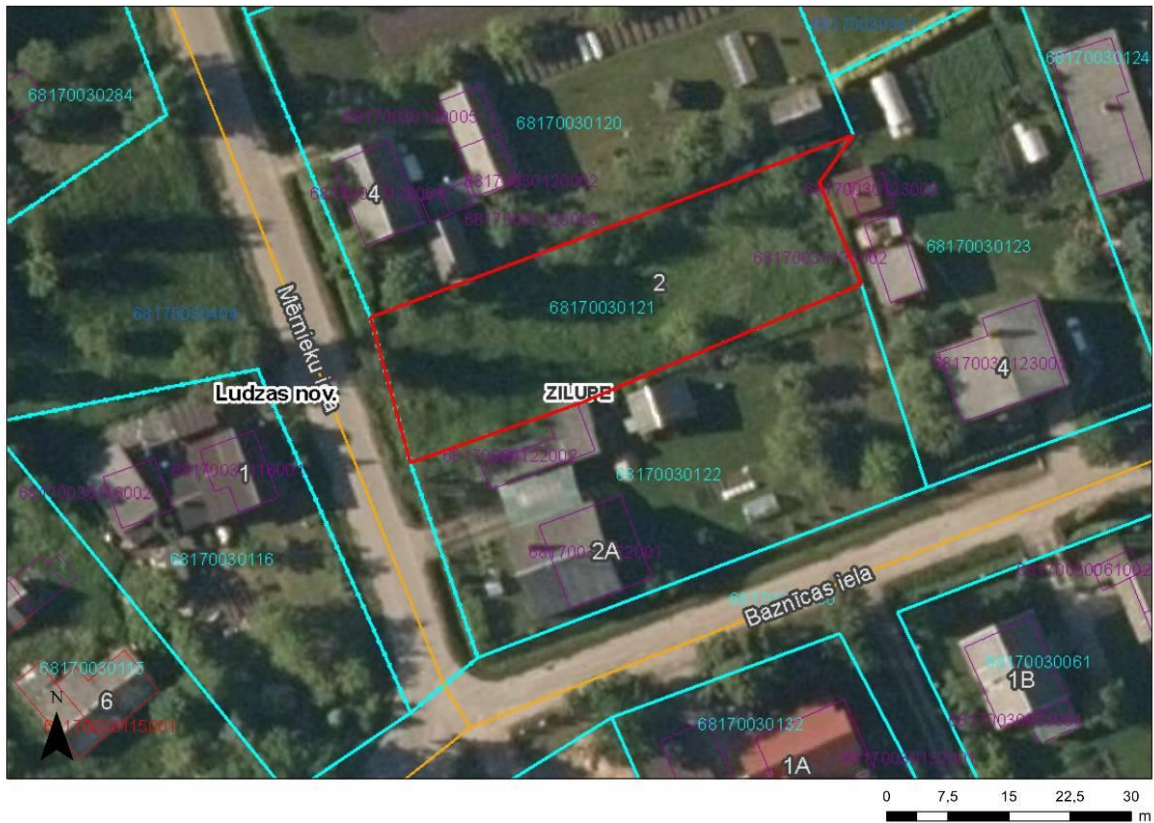
--	--	--	--

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	25.03.2021	-	Valsts nekustamie īpašumi VAS; p.p. Kalķe Skaidrīte
Robežu apsekošanas un atjaunošanas akts	11.02.2021	-	Sertificēta mērniece Gaile Anda
Zemes robežu plāns	11.02.2021	-	Sertificēta mērniece Gaile Anda
Informācija par kadastrālajā uzmērīšanā konstatētajām apvidū neesošām būvēm	11.02.2021	1	Sertificēta mērniece Anda Gaile
Robežas noteikšanas akts	11.02.2021	-	Sertificēta mērniece Gaile Anda
Apgrūtinājumu plāns	11.02.2021	-	Sertificēta mērniece Gaile Anda
Situācijas plāns	11.02.2021	-	Sertificēta mērniece Gaile Anda
Lēmums par adreses noteikšanu vai maiņu	30.10.2012	14,12	Zilupes novada pašvaldība
Akts par Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēto datu labošanu	18.10.2012	14-04-L1/1264	VZD Latgales reģionālā nodaļa
Akts par zemes vienības iekļaušanu rezerves zemes fondā	28.02.2012	10-06-L1/335	VZD Latgales reģionālā nodaļa
Lēmums par zemes robežu un platību precizēšanu	01.02.2012	2.16&	Zilupes novada pašvaldība
Cita veida dokuments	01.02.2012	2.16&	Zilupes novada pašvaldība
Ministru kabineta rīkojums	31.05.2010	297	Ministru kabinets

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



Kartes skata izdrukā



Saturs

Pilsētas

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

Adrešu punkti

- Ēka
- Apbūvei paredzēta zemes vienība

Galveno ceļu viduslīnijas

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

Ielas un ceļi

- Pašvaldības ceļš
- Iela

Inženierbūves (punkti) KK

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

Inženierbūves (līnijas) KK

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

Inženierbūves (laukumi) KK

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

Ēkas KK

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

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

Autortiesības

Ortofotokarte mērogā 1:10 000 (Autors: © Latvijas Ģeotelpiskās informācijas aģentūra, 2013-2021)
Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas dati, 2022.gads
Valsts adrešu reģistra informācijas sistēmas dati, 2022.gads