

Nekustamā īpašuma



**Lāčplēša ielā 12, Zilupē,
Ludzas novadā, LV-5751**

Tirgus vērtības aprēķins

2025.gads
Rīga

Ludzas novada pašvaldībai

2025.gada 27.oktobris

Par nekustamā īpašuma
Lāčplēša iela 12, Zilupe, Ludzas novads, LV-5751
tirgus vērtības aprēķināšanu

Pamatojoties uz Jūsu lūgumu, mēs apskatījām augstāk minēto īpašumu, tā apkārtni un izanalizējām mums pieejamo informāciju, kas varētu ietekmēt nekustamā īpašuma vērtību. Izpētes nolūks bija noteikt nekustamā īpašuma tirgus vērtību. Novērtējamais nekustamais īpašums sastāv no **zemes gabala 2159 m²** platībā un vienstāvu dzīvojamā ēka ar 3 dzīvokļu īpašumiem (saskaņā ar inventarizācijas dokumentiem līters Nr.1; A; B) ar **99,1 m²** kopējo platību un palīgceltne (saskaņā ar inventarizācijas dokumentiem līters Nr. 2.) ar **37,2 m²** kopējo platību, kura īpašuma tiesības reģistrētas **Zilupes pilsētas zemesgrāmatas nodaļums Nr.147** ar kadastra Nr. **6817 003 0039**.

Veicot informācijas analīzi, tika ņemts vērā, ka novērtējuma mērķis ir **nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamai atsavināšanai organizējot izsoli**.

Tirgus vērtība – 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 rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas. (LVS 401:2013, p.2.1.11.)

Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta **2025.gada 20.oktobrī**.

Atbilstoši vērtības definīcijai, kā arī balstoties uz informāciju, ko satur šis ziņojums, mūsu zināšanām un pieredzi, mūsu viedoklis ir sekojošs:

Nekustamā īpašuma **tirgus vērtība** apskates datumā noapaļojot ir:

4'900,- EUR
(Četri tūkstoši deviņi simti euro)

Veicot aprēķinus, mēs ņēmām vērā tādus vērtību ietekmējošus faktoros kā rajons, apkārtni, attīstības tendences, līdzīgi pārdošanas darījumi, kā arī citi faktori, kas varētu ietekmēt apskatāmā īpašuma tirgus vērtību. Izmantotās informācijas precizitāte un patiesums iespēju robežās ir pārbaudīta, bet nevar tikt garantēta.

Mēs apliecinām, ka personas, kas parakstījušas ziņojumu, kā arī citi uzņēmuma darbinieki nav finansiāli ieinteresēti vai kādā citādā veidā ieinteresēti neobjektīvi atspoguļot tirgus vērtību, un ka arī mūsu atalgojums nav atkarīgs no novērtējuma summas.

Ar cieņu,

Pēteris Strautmanis
SIA VCG Ekspertu grupa valdes priekšsēdētājs

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

Saturs

1. Nozīmīgāko faktu un secinājumu izklāsts	4
2. Novietnes plāns	5
3. Situācijas plāns	6
4. Piebraucamais ceļš	7
5. Zemes gabala izvietojums apkārtnē	8
6. Ēku un būvju izvietojums zemes gabalā	9
7. Foto attēli	10
8. Ēkas stāva plāns	13
9. Vērtības definīcija	14
10. Pieņēmumi un ierobežojošie faktori	14
11. Tirgus analīze	16
12. Atrašanās vieta	17
13. Zemes gabala īss apraksts	18
14. Ēkas īss apraksts	19
15. Labākā un efektīvākā izmantošanas veida analīze	20
16. Pozitīvie un negatīvie faktori, kas ietekmē īpašuma vērtību	20
17. Novērtēšanas pieejas	21
18. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja	21
19. Salīdzināmo objektu īss apraksts	22
20. Aprēķins ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju	23
21. Iegūtā vērtība	24
22. Neatkarības apliecinājums	24
23. Iesniegtie dokumenti un pielikumi	25

1. Nozīmīgāko faktu un secinājumu izklāsts

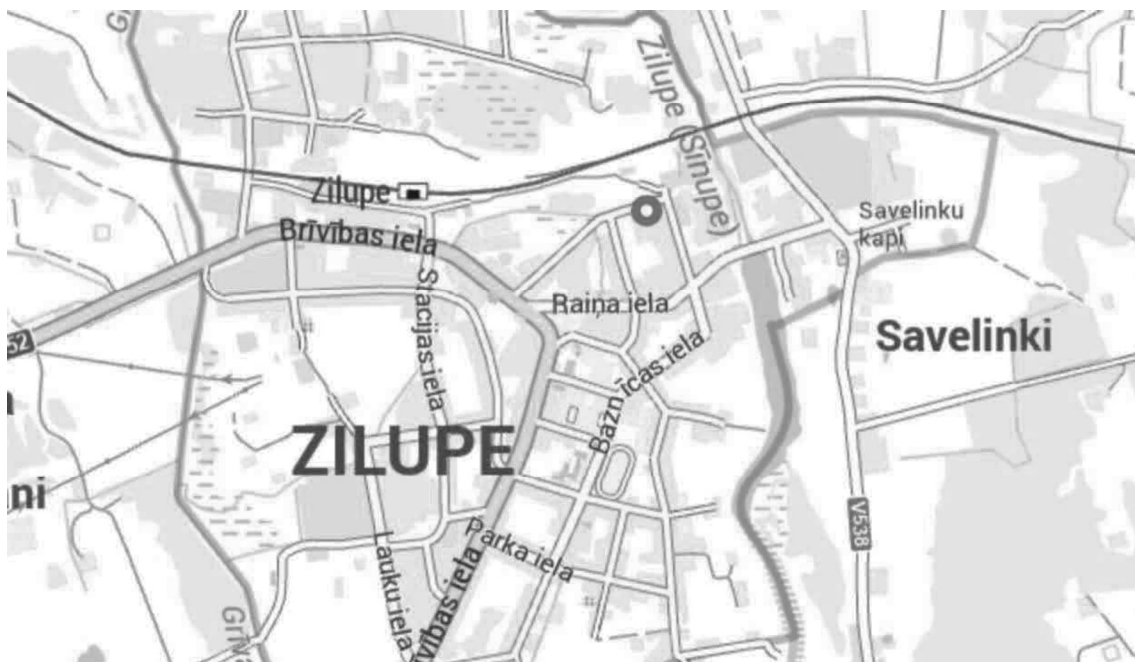
Novērtējamais īpašums:		Lāčplēša ielā 12, Zilupe, Ludzas nov., LV-5751
Kadastra Nr.:		6817 003 0039
Īpašnieks:		Ludzas novada pašvaldība, reģistrācijas Nr. 90000017453
Objekta juridiskais apraksts:		Īpašuma tiesības reģistrētas Zilupes pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.147
Zemes platība:		2159 m ²
Stāvu skaits (dzīvojamā māja):		1
Ēku un būvju platības:		99,1 m ²
Palīgēku (šķūnis) kopējā platība:		37,2 m ²
Esošais izmantošanas veids:		Vairāku dzīvokļu dzīvojamā māja
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids:		Vienģimeņu dzīvojamā māja
Vērtējuma pasūtītājs:		Ludzas novada pašvaldība
Vērtējuma mērķis:		Nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamai atsavināšanai organizējot izsoli
Apgrūtinājumi:	<ul style="list-style-type: none"> • Eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap navigācijas tehnisko līdzekli, kas paredzēts valsts aizsardzības vajadzībām – 0,2157 ha • Pierobeža – 0,2157 ha • Eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju – 0,0025 ha • Lauku zemei izvērtējamo apgrūtināju pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam – 0,0437 ha • Eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko sakaru tīklu gaisvadu līniju – 0,0437 ha • Aizsargjoslas teritorija gar ielu – sarkanā līnija – 40,41 m garumā un 3,0 m platumā Lāčplēša ielā Pamats Zilupes pilsētas domes izziņa Nr.282 	
Tirgus vērtība:		4'900,- EUR (Četri tūkstoši deviņi simti euro)
Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta:		2025.gada 20.oktobrī
Piezīmes:	<ul style="list-style-type: none"> • Nekustamā īpašuma apsekošanas brīdī dzīvojamās telpās elektrības piegāde ir atslēgta. 	

2. Novietnes plāns



Izmantotais avots: Karšu materiāls no www.balticmaps.eu, ©Karšu izdevniecība Jāņa sēta

3. Situācijas plāns



Izmantotais avots: Karšu materiāls no www.balticmaps.eu, ©Karšu izdevniecība Jāņa sēta

4. Piebraucamais ceļš



Piebraukšana pa Lāčplēša ielu, kas pieder Zilupes pilsētas pašvaldībai, informācijas avots: LR VZD kadastra informācijas sistēma

Izmantoti Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas dati, 2025.gads.

5. Zemes gabala izvietojums apkārtnē



Izmantoti Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas dati, 2025.gads.

6. Ēku un būvju izvietojums zemes gabalā



Izmantoti Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas dati, 2025.gads

7. Foto attēli



Piebraukšana īpašumam pa Lāčplēša ielu



Mājas fasāde



Mājas fasāde



Mājas fasāde



Mājas un zemes kopskats



Ēkas iekštelpas



Ēkas iekštelpas



Ēkas iekštelpas



Ēkas iekštelpas



Ēkas iekštelpas



Ēkas iekštelpas



Ēkas iekštelpas



Ēkas iekštelpas



Ēkas iekštelpas



Ēkas iekštelpas



Ēkas iekštelpas



Ēkas iekštelpas



Saimniecības būve

8. Ēkas stāva plāns

