

Nekustamā īpašuma novērtējums

Pasūtītājs: AS Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor

# Zilupes novads, Zilupe, Latgales iela 2, dzīvoklis Nr. 1

Kadastra Nr. 6817 900 0364



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

Rīga, 2020. gada 02. jūnijs  
Reģ. Nr.V/20-1638

Par dzīvokļa ar adresi  
**Zilupes novads, Zilupe, Latgales iela 2 - 1** novērtēšanu

AS Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor

Godātie sabiedrības pārstāvji!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 6817 900 0364, ar adresi **Zilupes novads, Zilupe, Latgales iela 2 - 1**, kurš nav reģistrēts Zemesgrāmatā, novērtēšanu (turpmāk - vērtējamais objekts). **Vērtējamais objekts ir 2 - istabu dzīvoklis** ar kopējo platību 32,8 m<sup>2</sup> un pie dzīvokļa īpašuma piederošās 3280/8950 kopīpašuma domājamās daļas no būvēm ar kadastra apzīmējumu 68170010159001; 002; 003; 004; 005 un zemes ar kadastra apzīmējumu 68170010159. Vērtība noteikta atbilstoši apskates dienā esošajam vizuāli tehniskajam stāvoklim.

Vērtēšanas uzdevums un mērķis ir sniegt Pasūtītājam slēdzienu par vērtējamā objekta tirgus vērtību pārdošanas cenas noteikšanas vajadzībām. Vērtējums ir pamatots ar labākā izmantošanas veida koncepciju atbilstoši tirgus vērtības definīcijai.

Vērtējums paredzēts Pasūtītāja vajadzībām. Vērtējums nedrīkst tikt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām, finanšu lēmumu pieņemšanai bez rakstiskas vērtētāju piekrišanas.

Darām Jums zināmu, ka atbilstoši tirgus situācijai vērtējamā objekta apskates dienā, 2020. gada 19. aprīlī, **tirgus vērtība pieņemtā tehniskā stāvoklī\*** ir **EUR 630 (seši simti trīsdesmit eiro)**.

**\*Atbilstoši pašreizējai ārkārtas situācijai valstī, kas noteikta saistībā ar koronavīrusa "Covid-19" pandēmijas ierobežošanu, vērtētāji neveica dzīvokļa iekšējās apskates. Vērtējums veikts balstoties uz ēkas un dzīvokļa apskati no ārpuses un LR VZD datus pieejamo informāciju par dzīvokļa platībām, plānojumu un inženierkomunikāciju nodrošinājumu. Aprēķini tika veikti pieņemot, ka dzīvokļa iekšējās tehniskais stāvoklis ir apmierinošs, dzīvokļa platība atbilst LR VZD reģistrētajam.**

Ar cieņu,  
Edgars Šīns  
SIA "Latio" valdes priekšsēdētājs  
LĪVA Kompetences uzraudzības biroja izsniegts sertifikāts  
īpašuma vērtēšanai Nr.3

Gunārs Kiziks  
SIA "LATIO" nekustamā īpašuma vērtētājs  
LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.14

Baiba Šapkina  
SIA "Latio" mājokļu vērtēšanas speciāliste

## 1. Galvenā informācija par vērtējumu

Vērtējums sagatavots saskaņā ar Vērtēšanas standarta LVS 401-2013 prasībām. Vērtēšanas atskaite satur galveno informāciju ar vērtējamo īpašumu, novietojuma atzīmi kartē, fotoattēlus, dzīvokļa apskates protokolu, tirgus vērtības aprēķinus, vērtību definīcijas un tirgus analīzi, pieņēmumus un ierobežojošos faktoros, iesniegto dokumentu kopijas (pielikums Nr.1), LĪVA Kompetences uzraudzības biroja izsniegts sertifikāts (pielikums Nr.2).

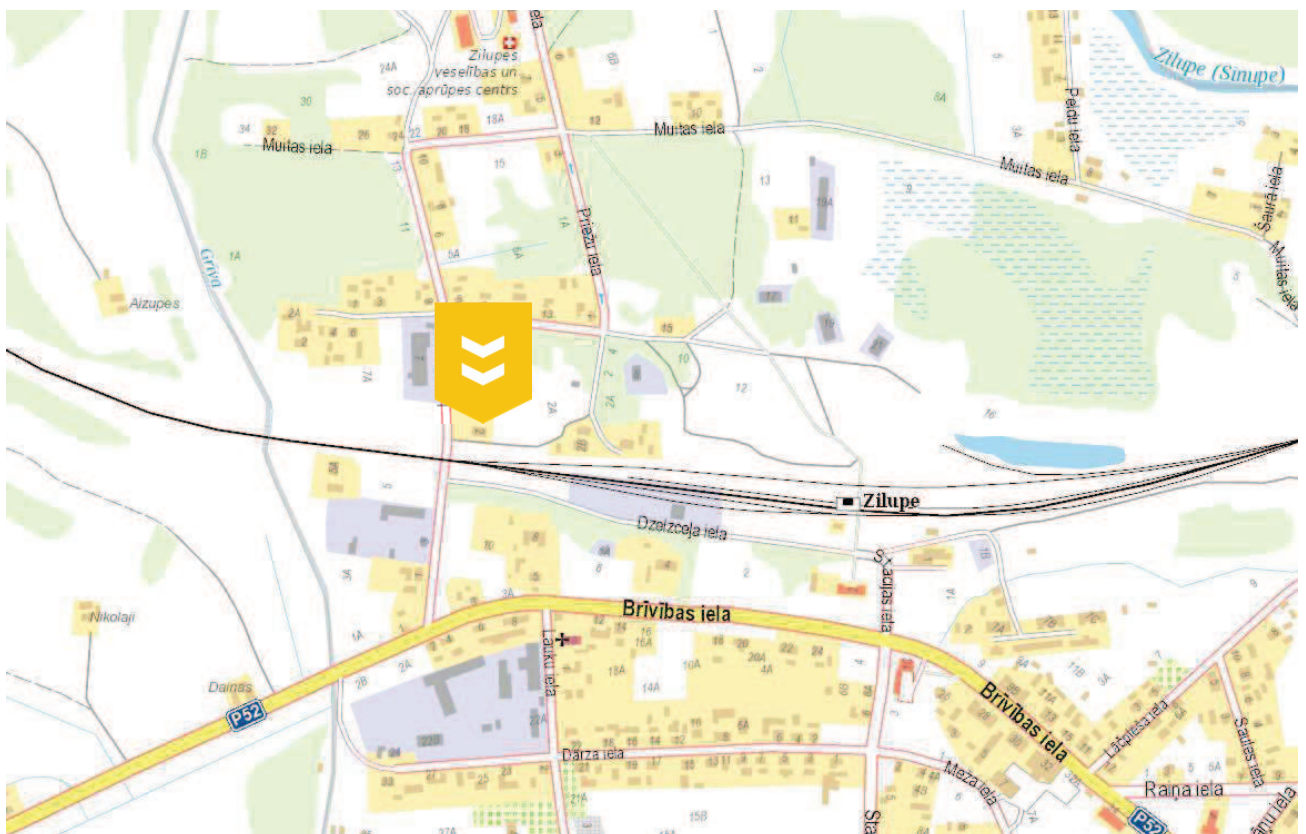
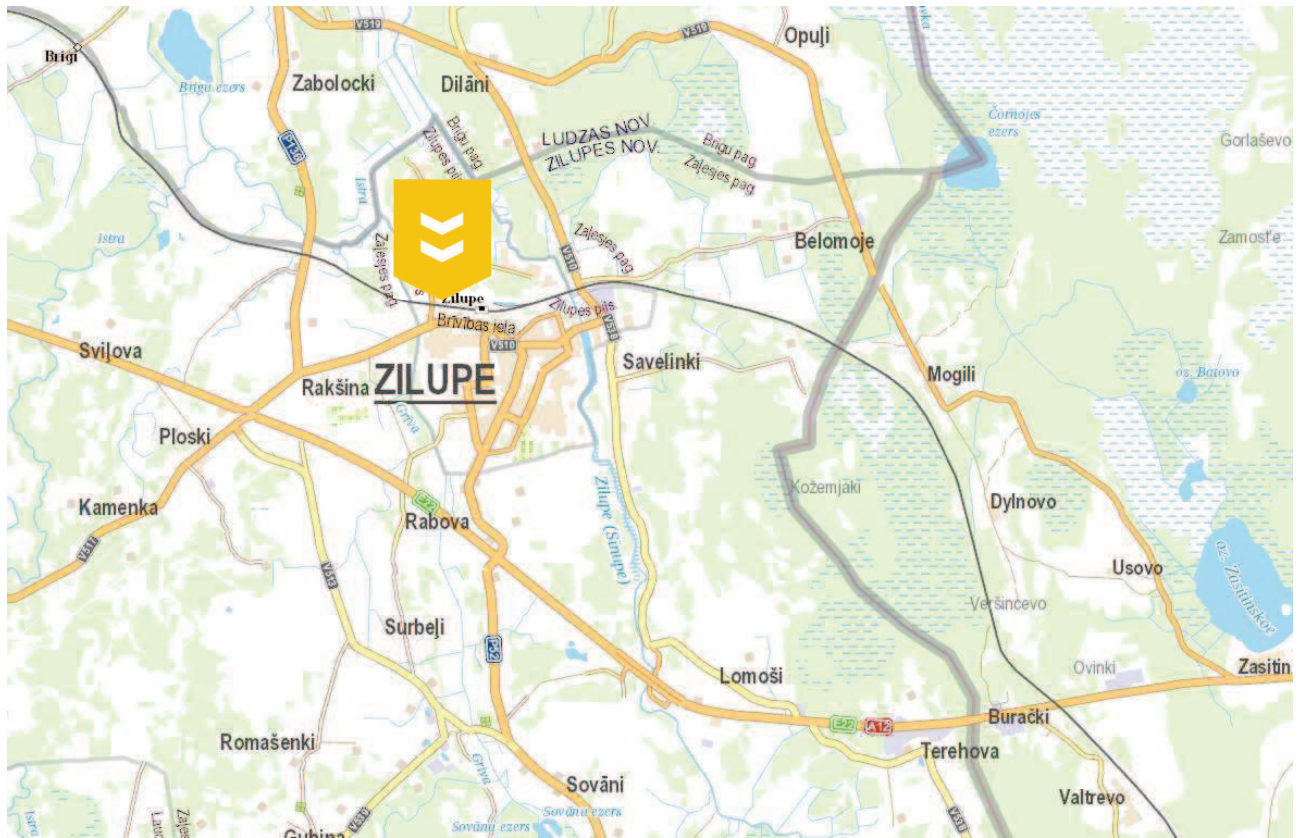
Tirgus vērtības aprēķins veikts ar tirgus pieeju, izmantojot pēdējā laikā pārdotus / piedāvātus līdzīgus dzīvokļus. Tirgus vērtība noteikta pamatojoties uz pieejamās informācijas analīzi un vērtēšanas objekta apsekošanu dabā.

## 2. Galvenā informācija par nekustamo īpašumu

Īpašuma tips :	2 - istabu dzīvoklis, kā dzīvokļa īpašums
Adrese:	Zilupes novads, Zilupe, Latgales iela 2 - 1
Kadastra Nr:	6817 900 0364
Īpašuma tiesības:	Nav reģistrētas zemesgrāmatā. Tiesiskais valdītājs – AS "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor", reģ. Nr. 40003192154.
Apgrūtinājumi:	Apgrūtinājumi vērtētājiem nav zināmi.
Apkārtne :	Zilupe ir pilsēta Latgalē, Zilupes novada centrs un vistālāk uz austrumiem esošā Latvijas pilsēta. Pilsētu šķērso dzelzceļa līnija Rēzekne II—Zilupe un autoceļš P52. Līdz Ludzai ir 30 km, līdz Rēzeknei 50 km. Piebraukšana pa asfalta seguma un zemes ceļu. Vērtējamais objekts atrodas dzelzceļa sliežu tiešā tuvumā.
Dzīvokļa apraksts :	Dzīvoklis atrodas 1-stāvu 3-dzīvokļu ēkas 1. stāvā. Vērtētājiem netika nodrošināta dzīvokļa iekštelpu apskate. Vērtējumā tiek pieņemts, ka iekštelpu apdares, inženiertīklu un sanitārtehnisko iekārtu tehniskais stāvoklis kopumā ir apmierinošs. Sīkāku aprakstu skatīt apskates protokolā.
Pārbūves:	Tiek pieņemts, ka dzīvokļa plānojums atbilst iesniegtajam LR VZD dzīvokļa plānam.
Tirgus vērtību ietekmējošie faktori:	<b>Negatīvie:</b> Dzīvoklis ir izvietots ēkas 1. stāvā; Dzīvoklī nav sanmezglu tualetes, "sausā" tualete atrodas ārpusē; Ēka atrodas dzelzceļa sliežu tiešā tuvumā; Īpašumtiesības nav reģistrētas Zemesgrāmatā.
Vērtējumā izmantotie dokumenti	Izdruka no VZD Kadastra Reģistra; Telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lieta.
Īpašie pieņēmumi:	Vērtība noteikta pieņemot, ka nekustamais īpašums ir apmierinošā tehniskā stāvoklī, dzīvoklī ir plīts apkure, bet nav sanmezglu.
Pieņēmumi	-



### 3. Vērtēšanas objekta novietojums kartē



Avots: ©Karšu izdevniecība Jāņa sēta



## 4. Vērtēšanas objekta fotoattēli



Dzīvokļa novietojums ēkā ar dzīvokļa logiem un ārdurvīm



Dzīvokļa novietojums ēkā ar dzīvokļa logiem



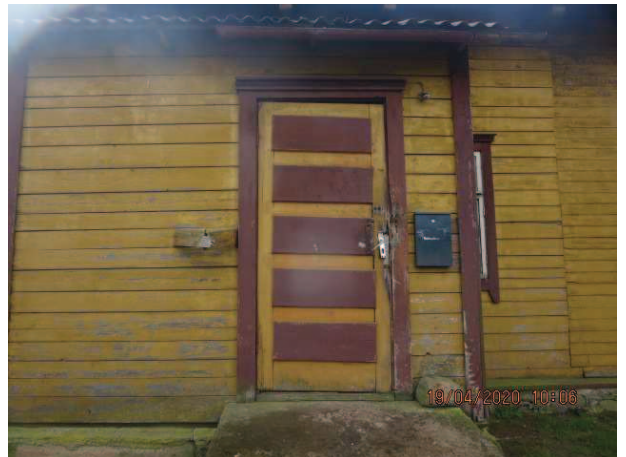
Dzīvokļa novietojums ēkā ar dzīvokļa logiem un ārdurvīm



Dzīvojamās mājas fasāde



Dzīvojamās mājas fasāde



Dzīvokļa durvis





"Sausā" tualete



Palīgēkas



leikšpagalms



leikšpagalms



Piebraucamais ceļš



Piebraucamais ceļš

## 5. Dzīvokļa apskates protokols

Ēkas tips (sērija) : koka konstrukciju

Apskates datums 19.04.2020.

Ēkas ekspluatācijas uzsākšanas gads: nav zināms.

Adrese Zilupes novads, Zilupe,  
Latgales iela 2 - 1

2	- istabu skaits
1	- izolētu (necaurstaigājamu) istabu skaits
32,8	- dzīvokļa kopējā platība, m <sup>2</sup>

1	- dzīvoklis atrodas (stāvā)
1	- mājai ir (stāvi)
32,8	- dzīvokļa iekštelpu platība, m <sup>2</sup>

### Dzīvokļa vispārējais raksturojums

-	- dzīvoklis atrodas ēkas vidū
x	- ēkas stūrī
-	- aukstā ūdens padeve
-	- siltā ūdens padeve

### Ēkas vispārējais raksturojums

-	- lifts
-	- kāpņu telpa ir slēdzama
-	- gaitenis stāvā ir slēdzams
-	- dzīvoklim ir metāla durvis

Transporta maršruti: Starppilsētu autobusi

### Telpu plānojums. (pēc LR VZD Informatīvās izdrukas no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem)

Telpas Nr.	Nosaukums	Platība
1	Koridors	5,4
2	Virtuve	6,7
3	Istaba	8,9
4	Istaba	11,8

### Inženiertehniskās komunikācijas:

- pieslēgums centralizētās elektroapgādes tīkliem;
- plīts apkure.
- ūdens apgāde – aka;
- kanalizācija – aka;

### Ēkas un dzīvokļa tehniskā stāvokļa raksturojums.

Apsekojot dzīvojamo ēku, kurā atrodas vērtēšanas objekts, vērtētājs konstatēja, ka tā kopumā ir apmierinošā tehniskā stāvoklī.

Vērtētājiem netika nodrošināta dzīvokļa apsekošana dabā. Vērtētāji pieņem, ka dzīvokļa apdare un tajā esošās sanitārtehniskās iekārtas ir apmierinošā tehniskā stāvoklī. Vērtētāji konstatēja, ka dzīvoklim ir koka konstrukciju logi un koka ārdurvis. Dzīvoklī nav sanmezgla.

Dzīvokļa tehniskie parametri un nodrošinājums ar inženiertehniskiem tīkliem norādīti balstoties uz Kadastra pārlūkā reģistrēto informāciju.

Esošais izmantošanas veids atbilst labākajam izmantošanas veidam, piemērots lietošanai pēc papildus finanšu līdzekļu ieguldīšanas.