



2026.gada 06.maijā

Atzinums par dzīvokļa **Nr.1**, kas atrodas
Preiļu novadā, Riebiņu pagastā, Riebiņi, Liepu ielā 10,
piespiedu pārdošanas vērtību

Latgales apgabaltiesas 29.iecirkņa
zvērīnātai tiesu izpildītājai
Lilijai Solovjovai

Cienījamā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši dzīvokļa **Nr.1**, ar kadastra numuru 7662 900 0203, kas atrodas **Preiļu novadā, Riebiņu pagastā, Riebiņi, Liepu ielā 10**, un reģistrēts Riebiņu pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr.100000484081-1, ar kopējo platību 44,9 m², tādā tehniskā stāvoklī, ar kopējiem inženiertīkliem un piederumiem, kas ietekmē aprēķinus, kā tiks aprakstā uz apskates dienu, kā arī pie dzīvokļa piederošo kopīpašuma 449/1786 domājamo daļu no būves ar kadastra apzīmējumu 7662 005 0784 001 un kopīpašuma 449/1786 domājamo daļu no zemes ar kadastra apzīmējumu 7662 005 0784 (turpmāk tekstā vērtēšanas Objekts) novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā dzīvokļa piespiedu pārdošanas vērtību. Dzīvoklis **Nr.1**, kas atrodas **Preiļu novadā, Riebiņu pagastā, Riebiņi, Liepu ielā 10**, ir 2-istabu dzīvoklis, kas izvietots daudzdzīvokļu ēkas 1.stāvā.

Atzinums paredzēts, iesniegšanai **Latgales apgabaltiesas 29.iecirkņa zvērīnātai tiesu izpildītājai Lilijai Solovjovai**, izsoles sākuma cenas noteikšanai 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 prasmī 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.

“Piespiedu pārdošana” ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze. Cena, par kādu pārdevējs piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros (LVS 401:2013). Vērtējamā īpašuma gadījumā piespiedu pārdošanas vērtība ir noteikta pie pieņēmuma, ka īpašums tiek atsavināts izsolē termiņā, kas nav pietiekams atbilstošam piedāvājumam.

Darām Jums zināmu SIA “INTERBALTIJA” atzinumu, ka dzīvokļa **Nr.1**, kas atrodas **Preiļu novadā, Riebiņu pagastā, Riebiņi, Liepu ielā 10 (kadastra numurs 7662 900 0203)**, 2026.gada 06.maijā visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

2 200 (divi tūkstoši divi simti) eiro.

Dzīvokļa apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums 2026.gada 09.marts.

Noteiktā piespiedu pārdošanas vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs un tehniskais stāvoklis atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja dzīvokļa telpu lietošana nav ierobežota ar atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā, vai vērtējamā īpašuma sastāva izmaiņu gadījumā, kā arī izmantošanas veida maiņas gadījumā, izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām 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 Pašreizējā izmantošana
 - 1.8 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.9 Vērtējumā izmantotā informācija
 - 1.10 Aprūtinājumi
 - 1.11 Galvenie izdarītie pieņēmumi
2. Vērtējamā īpašuma novietojuma atzīme kartē
3. Fotoattēli
4. Vērtējamā īpašuma raksturojums
 - 4.1 Atrašanās vieta
 - 4.2 Ēkas un koplietošanas telpu apraksts
 - 4.3 Dzīvokļa novietojums ēkā
 - 4.4 Dzīvokļa vispārējs apraksts
 - 4.4.1 Telpu iekšējās apdares raksturojums
 - 4.4.2 Ierīču un iekārtu raksturojums
 - 4.4.2.1 Sanitārtehniskās ierīces
 - 4.4.2.3 Virtuves telpā esošie dzīvokļa piederumi
 - 4.4.3 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 un piespiedu pārdošanas vērtību aprēķins
 - 5.5.1. Tirgus vērtības aprēķins.
 - 5.5.2. Piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins.
 - 5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas
 - 5.7 Neatkarības apliecinājums
 - 5.8 Kopsavilkums
6. Pielikumi

1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

1.1 Vērtējamais īpašums	Dzīvoklis Nr.1 , kas atrodas Preiļu novadā, Riebiņu pagastā, Riebiņi, Liepu ielā 10.
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.29 zvērinātā tiesu izpildītāja Lilija Solovjova.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2026.gada 06.maijs.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā dzīvokļa piespiedu pārdošanas vērtību.
1.6 Īpašumtiesības	Fiziska persona. Pamats: 1992.gada 11.novembra pirkuma līgums Nr.1-1240.
1.7 Pašreizējā izmantošana	Vienas ģimenes lietošanā esošs nestandarta dzīvoklis. Vērtētājs atzīmē, ka dzīvokļa tehniskais stāvoklis ir pieņemts bez iekštelpu apsekošanas, un dabā tas var atšķirties no pieņemtā.
1.8 Vērtējamā īpašuma sastāvs	2-istabu dzīvoklis, kas izvietots daudzdzīvokļu ēkas 1.stāvā ar kopējo platību 44,9m ² .
1.9 Vērtējumā izmantotā informācija	2026.gada 20.februāra Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.29 zvērinātas tiesu izpildītājas Lilijas Solovjovas Pieprasījums Nr.06047/029/2026-NOS. Riebiņu pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.100000484081-1 datorizdruka. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas. Informācija no www.kadastrs.lv www.cenubanka.lv www.bis.gov.lv
1.10 Apgrūtinājumi	Riebiņu pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000484081-1 II.daļas 2.iedaļā izdarītas atzīmes par apgrūtinājumiem.
1.11 Galvenie izdarītie pieņēmumi	- sakarā ar to, ka vērtētājam netika nodrošināta vērtēšanas Objekta iekštelpu apsekošana, balstoties uz pieejamo dokumentāciju un ārējās apsekošanas materiāliem, tirgus vērtības aprēķinos tiek pieņemts, ka iekštelpas ir sliktā (dzīvošanai nepiemērotā) tehniskā stāvoklī (nepieciešams nomainīt ārējās dzīvokļa durvis un logus); - vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ



<https://balticmaps.eu/lv>

3.FOTOATTĒLI



Dzīvojamā māja Riebiņi, Liepu ielā 10



Dzīvojamā māja Riebiņi, Liepu ielā 10



Dzīvojamā māja Riebiņi, Liepu ielā 10



Ieeja kāpņu telpā



1.stāva kāpņu telpa



Dzīvokļa Nr.1 ieejas durvis



Dzīvokļa Nr.1 logi



Dzīvokļa Nr.1 logi



Dzīvokļa Nr.1 logi

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Daudzdzīvokļu ēka, kurā atrodas vērtēšanas Objekts, atrodas Preiļu novadā, Riebiņu pagastā, Riebiņu ciematā, kvartālā, ko veido Viļānu, Skolas un Liepu ielas.

Līdz Preiļu pilsētas centram ir aptuveni 6,79 km jeb 10 min. brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz Preiļu pilsētas centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu maršruti. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas uz Viļānu ielas aptuveni 510 m attālumā.

Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu uzskatāms par apmierinošu.

Daudzdzīvokļu ēka ar vērtēšanas Objektu ir novietota kvartāla iekšpusē. Apkārtnē salīdzinoši apzaļumota, nav veikti kvartāla labiekārtošanas darbi. Apkārtējo apbūvi veido daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas un sabiedriska rakstura ēkas, blakus atrodas nelielas vienģimeņu dzīvojamās ēkas. Piebraucamais ceļš klāts ar apmierinošas un sliktas asfaltbetona kvalitātes segumu. Gar māju nav ierīkoti atsevišķi gājēju celiņi.

Apkārtējās apbūves kvalitāte un pieguļošās teritorijas labiekārtojums uzskatāms par apmierinošu.

Apkārtējos kvartālos atrodas Riebiņu vidusskola, Riebiņu pirmsskolas izglītības iestāde "Sprīdītis", nelieli pārtikas un rūpniecības preču veikali utt.. Pagasta daļas infrastruktūras attīstība uzskatāma par apmierinošu.

Kopumā ēkas ar vērtēšanas Objektu novietojums Preiļu novadā, Riebiņu pagastā uzskatāms par apmierinošu.

4.2 Ēkas un koplietošanas telpu apraksts

Ēkas ārējais veidols neuzkrītošs, tipisks 20.gs. 60-70.gadu daudzdzīvokļu ēku celtniecībai. Ēkas konstruktīvais risinājums: ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biezāks. Ēka saskaņā ar VZD datiem ir uzbūvēta 1965.gadā, nav norādīts ēkas ekspluatācijā pieņemšanas gads.

Kāpņu telpas ieejas durvis netiek slēgtas ar koda atslēgu. Kāpņu telpa ir sliktā tehniskā stāvoklī. Izvērtējot ēkas konstrukciju esošo tehnisko stāvokli, ēkas fizisko un morālo novecojumu kopumā ēkas, t.sk., koplietošanas telpu, tehniskais stāvoklis ir uzskatāms par apmierinošu. Par pagraba telpu un jumta seguma tehnisko stāvokli vērtētājiem informācijas nav.

4.3 Dzīvokļa novietojums ēkā

Vērtējamais dzīvoklis atrodas **2-stāvu** ēkas **1.stāvā**, ēkas **malējā** daļā. Dzīvokļa logi vērsti Z,R un D debesu puses virzienā. Ēka netiek noēnota no apkārtējās apbūves vai labiekārtojumu "zaļās" zonas.

Dzīvokļa novietojums ēkā ir uzskatāms par sliktu (stūra dzīvoklis ēkas zemākajā stāvā). Visi dzīvokļi ēkā ir stūra.

4.4 Dzīvokļa vispārējs apraksts

2-istabu dzīvokļa kopējā platība ir 44,9 m², t.sk. dzīvojamā platība – 25,5 m². Dzīvokļa telpu augstums ir – 2.4 m.

Tiek pieņemts, ka dzīvokļa plānojums ir bez izmaiņām.

4.4.1 Telpu iekšējās apdares raksturojums

Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta dzīvokļa telpu apskate, vērtētāji nesniedz telpu iekšējās apdares aprakstu un šī atzinuma ietvaros tiek pieņemts, ka iekštelpu tehniskais stāvoklis ir sliktis (dzīvošanai nepiemērots).

Telpu nosaukums	Telpu Nr. pēc VZD	Telpu platība, m ²	Griesti	Sienas	Grīdas	Durvis	Logi	Stāvoklis
Dzīvojamā	1	14,3	-	-	-	-	Standarta**	Sliktis
Dzīvojamā	2	11,2	-	-	-	-	Standarta**	Sliktis
Virtuve	3	14,1	-	-	-	-	Standarta**	Sliktis
Tualete	4	2,2	-	-	-	-	Bez loga	Sliktis
Gaitenis	5	3,1	-	-	-	Apšūtas	Bez loga	Sliktis

Standarta** - koka rāmja vērtne ar dubultstiklojumu

4.4.2 Ierīču un iekārtu raksturojums

4.4.2.1 Sanitārtehniskās ierīces

Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, vērtētāji nesniedz telpās atrodošo sanitārtehnisko ierīču aprakstu un šī atzinuma ietvaros tiek pieņemts, ka atbilstoši VZD informatīvai izdrukai no Kadastra informācijas sistēmas vērtējamā īpašumā atrodošās sanitārtehniskās ierīces (ja tādas ir) ir sliktā tehniskā stāvoklī.

Nosaukums	“Padomju laika”	Mūsdienu prasībām atbilstoša	Tehniskais stāvoklis
Vanna/duša			Slikts
Izlietne			Slikts
Ūdens maisītāji			Slikts
Klozetpods			Slikts

4.4.2.2 Drošības sistēmas

Nav.

4.4.2.3 Virtuves telpā esošie dzīvokļa piederumi

Virtuves telpās esošais iebūvētais vai kāda cita veida mēbelējums, izlietne ar ūdens maisītāju, gāzes vai elektriskās plīti, kā arī cita sadzīves tehnika nav iekļauta vērtējamā nekustamā īpašuma ierīču un iekārtu skaitā, tādēļ iepriekš minēto ierīču, iekārtu vai mēbeļu esamība virtuvē neietekmē turpmāk aprēķināto tirgus vērtību.

4.4.3 Inženierkomunikāciju raksturojums

Sakarā ar to, ka vērtētajiem netika nodrošināta telpu apskate, šī atzinuma ietvaros tiek pieņemtas atbilstoši VZD informatīvai izdrukai no Kadastra informācijas sistēmas uzrādītās inženierkomunikācijas. Tā kā VZD pie dzīvokļa reģistrētajiem labiekārtojumiem nav norādīts apkures veids, atzinumā tiek pieņemts, ka dzīvoklī ir krāsns apkure, kā tas norādīts dzīvojamās mājas labiekārtojumos

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	X	
Siltumapgāde		X (krāsns)
Ūdensapgāde	X	
Kanalizācija	X	
Gāzes apgāde		X (balons)

Dzīvokļa apdare kopumā ir sliktā tehniskā stāvoklī, dzīvoklī atrodos iekārtas un komunikācijas ir sliktā tehniskā stāvoklī.