



2025.gada 20.marts

Atzinums par 1/2 domājamās daļas no nekustamā īpašuma,
kas atrodas **Līvānu novadā, Līvānu pilsētā, Vidzemes ielā 31A**,
piespiedu pārdošanas vērtību.

Latgales apgabaltiesas 27. iecirkņa
zvērīnātai tiesu izpildītājam
Žannai Osipovai

Cienījamā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši 1/2 domājamās daļas no nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 7611 001 0411, kas atrodas **Līvānu novadā, Līvānu pilsētā, Vidzemes ielā 31A**, ir reģistrēts Līvānu pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr.100000086513 (turpmāk tekstā „Objekts”), novērtēšanu.

Viss nekustamais īpašums **Līvānu novadā, Līvānu pilsētā, Vidzemes ielā 31A** sastāv no apbūvētas zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 7611 001 0411 un kopējo platību 897 m², būves (dzīvojamās mājas) ar kadastra apzīmējumu 7611 001 0411 001 un kopējo platību 69.7 m², būves (saimniecības ēkas – **dabā neeksistē**) ar kadastra apzīmējumu 7611 001 0411 002 un kopējo platību 14.1 m², būves (šķūņa) ar kadastra apzīmējumu 7611 001 0411 003 un kopējo platību 11.6 m², būves (tualetes) ar kadastra apzīmējumu 7611 001 0411 004 un kopējo 1.1 m², būves (šķūņa) ar kadastra apzīmējumu 7611 001 0411 005 un kopējo platību 6.2 m², būves (pirts) ar kadastra apzīmējumu 7611 001 0411 006 un kopējo platību 6.3 m².

Ar vērtēšanas Objektu, tiek saprasts uz nekustamā īpašuma **Līvānu novadā, Līvānu pilsētā, Vidzemes ielā 31A** daļas īpašnieka vārda zemesgrāmatā nostiprinātas īpašuma tiesības uz 1/2 domājamo daļu no apbūvētas zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 7611 001 0411 un kopējo platību 897 m², būves (dzīvojamās mājas) ar kadastra apzīmējumu 7611 001 0411 001 un kopējo platību 69.7 m², būves (saimniecības ēkas – **dabā neeksistē**) ar kadastra apzīmējumu 7611 001 0411 002 un kopējo platību 14.1 m², būves (šķūņa) ar kadastra apzīmējumu 7611 001 0411 003 un kopējo platību 11.6 m², būves (tualetes) ar kadastra apzīmējumu 7611 001 0411 004 un kopējo platību 1.1 m², būves (šķūņa) ar kadastra apzīmējumu 7611 001 0411 005 un kopējo platību 6.2 m², būves (pirts) ar kadastra apzīmējumu 7611 001 0411 006 un kopējo platību 6.3 m².

Atzinums paredzēts, iesniegšanai **Latgales apgabaltiesas 27. iecirkņa zvērīnātai tiesu izpildītājam Žannai Osipovai**, 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 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.

“Piespiedu pārdošana” ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze. Cena, par kādu pārdevējs piekrit 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 1/2 domājamās daļas no nekustamā īpašuma, kas atrodas **Līvānu novadā, Līvānu pilsētā, Vidzemes ielā 31A**, 2025.gada 28.februārī* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

4 000 (četri tūkstoši) eiro.

* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

Noteiktā piespiedu pārdošanas vērtība ir spēkā, ja zemes gabala iznomāšanas nosacījumi atbilst nekustamo īpašumu tirgū pieņemtiem nomas principiem, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs un tehniskais stāvoklis atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja telpu lietošana nav ierobežota ar atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamajiem 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

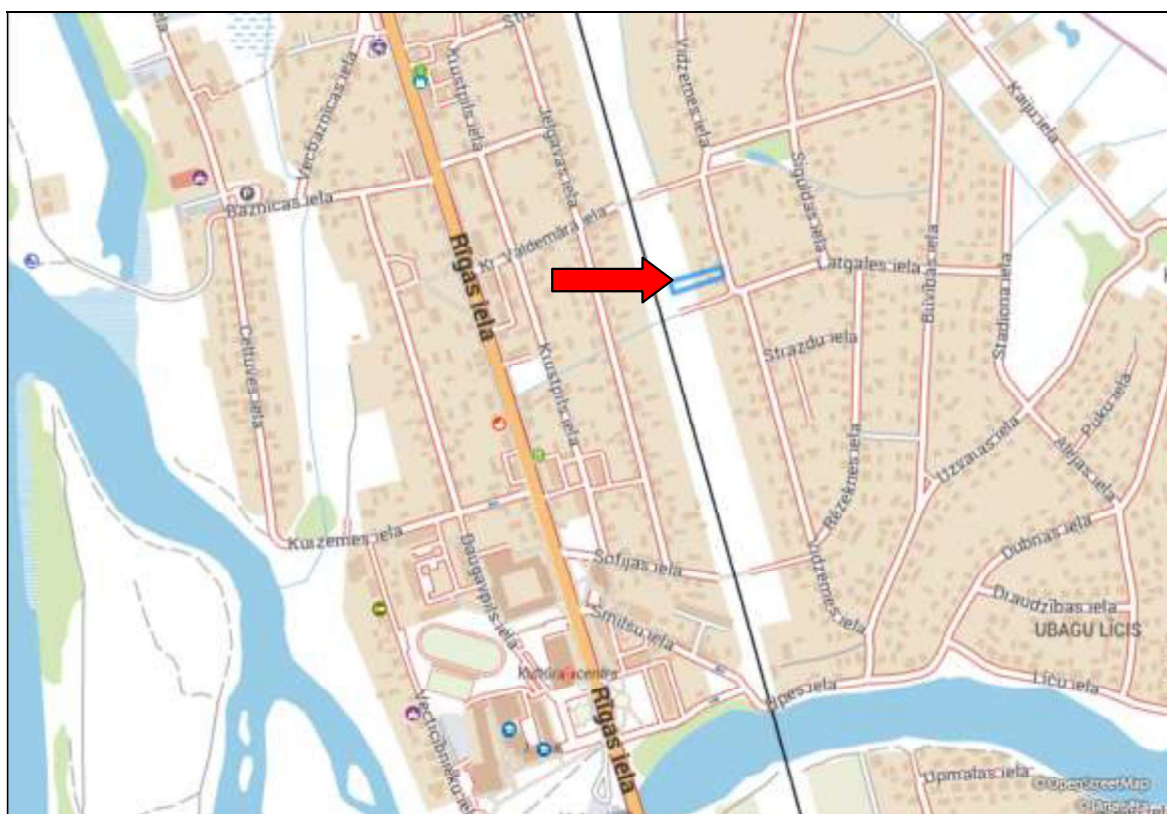
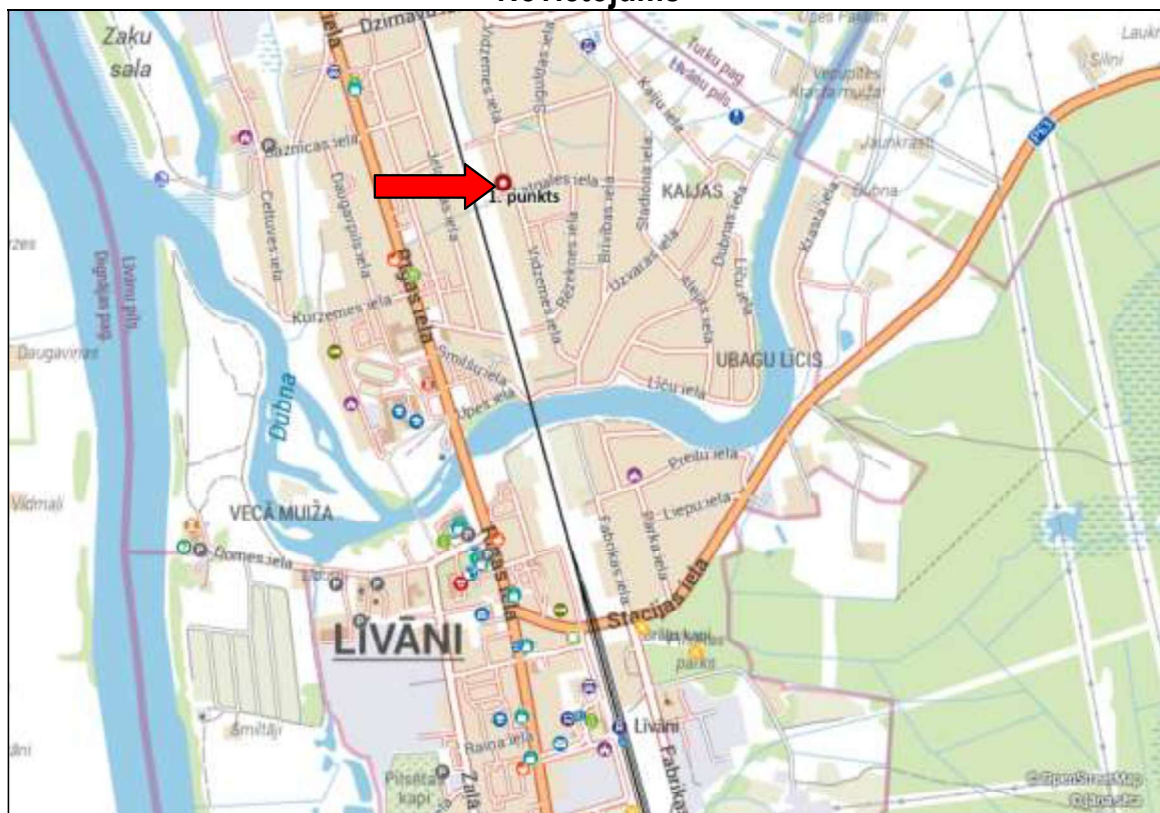
1. Vispārējā informācija
 - 1.1 Vērtējamais īpašums
 - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
 - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
 - 1.4 Vērtēšanas datums
 - 1.5 Vērtēšanas mērķis
 - 1.6 Īpašumtiesības
 - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.8 Pašreizējā izmantošana
 - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu
 - 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 Atrašanās vieta
 - 4.2 Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 7611 001 0411 apraksts
 - 4.2.1 Zemes vienības pieejamība, uzlabojumi pie zemes vienības, autotransporta un gājēju plūsmas gar zemes vienību
 - 4.2.2 Zemes vienības konfigurācija un reljefs
 - 4.2.3 Zemes vienības uzlabojumi
 - 4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums
 - 4.3 Apbūves apraksts
 - 4.3.1 Būves (dzīvojamās mājas) ar kadastra apzīmējumu 7611 001 0411 001 apraksts
 - 4.3.2 Palīgēku apraksts
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 vērtības aprēķins
 - 5.5.1 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju
 - 5.5.2 Piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins izsoles vajadzībām
 - 5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas
 - 5.7 Neatkarības apliecinājums
 - 5.8 Kopsavilkums
6. Pielikumi

1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

1.1	Vērtējamais īpašums	½ domājamā daļa no nekustamais īpašums, kas atrodas Līvānu novadā, Līvānu pilsētā, Vidzemes ielā 31A.
1.2	Vērtējuma pasūtītājs	Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.27 zvērinātā tiesu izpildītāja Žanna Osipova.
1.3	Vērtēšanas uzdevums	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma ½ domājamās daļas piespiedu pārdošanas vērtību.
1.4	Vērtēšanas datums	2025.gada 28.februāris.
1.5	Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām.
1.6	Īpašumtiesības	Fiziska persona – īpašnieks ½ domājamai daļai. Pamats: 2020.gada 30. oktobra mantojuma apliecība Nr.2159 (akts par pēdējās gribas rīkojuma akta stāšanos likumīgā spēkā). Līdzīpašnieks - fiziska persona ½ domājamai daļai.
1.7	Vērtējamā īpašuma sastāvs	Ar vērtēšanas Objektu, tiek saprasts uz nekustamā īpašuma Līvānu novadā, Līvānu pilsētā, Vidzemes ielā 31A daļas īpašnieka vārda zemesgrāmatā nostiprinātas īpašuma tiesības uz ½ domājamo daļu no: - apbūvētas zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 7611 001 0411 un kopējo platību 897m ² , - būves (dzīvojamās mājas) ar kadastra apzīmējumu 7611 001 0411 001 un kopējo platību 69.7 m ² , - būves (saimniecības ēkas – dabā neeksistē) ar kadastra apzīmējumu 7611 001 0411 002 un kopējo platību 14.1 m ² , - būves (šķūņa) ar kadastra apzīmējumu 7611 001 0411 003 un kopējo platību 11.6 m ² , - būves (tualetes) ar kadastra apzīmējumu 7611 001 0411 004 un kopējo platību 1.1 m ² , - būves (šķūņa) ar kadastra apzīmējumu 7611 001 0411 005 un kopējo platību 6.2 m ² , - būves (pirts) ar kadastra apzīmējumu 7611 001 0411 006 un kopējo platību 6.3m ² .
1.8	Pašreizējā izmantošana	Dzīvojamā māja ar palīgēkām un zemes gabalu.
1.9	Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Savrupmāju apbūves teritorija ārpus pilsētas centra (DzS2).
1.10	Labākais izmantošanas veids	Racionāla plānojuma un platības viengimenes dzīvojamā māja ar palīgēkām un zemes gabalu.
1.11	Vērtējumā izmantotā informācija	2025.gada 14.janvāra Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.27 zvērinātas tiesu izpildītājas Žannas Osipovas Pieprasījums Nr.00950/027/2025-NOS. Līvānu pilsētas zemesgrāmatas nodaļējuma Nr.100000086513 datorizdruka. LR VZD Latgales reģionālās nodaļas būves tehniskās inventarizācijas lietas kopijas. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas.
1.12	Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas izdarītas atzīmes: - lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam – 0.0021 ha; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam – 0.0003 ha; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko sakaru tīklu gaisvadu līniju – 0.0021ha. Palīgēka ar kadastra apzīmējumu 7611 001 0411 002 dabā neeksistē, izmaiņas nekustamā īpašuma sastāvā nav reģistrētas, un tualete dabā atrodas citā vietā (neatbilst VZD kartē norādītam ēkas izvietojumam zemes gabalā), taču būtiski nekustamā īpašuma vērtību tas neietekmē.
1.13	Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Starp domājamo daļu līdzīpašniekiem nav noslēgts un zemesgrāmatā reģistrēts nekustamā īpašuma koplietošanas kārtības līgums. Daļa dzīvojamās mājas un palīgēkas atrodas uz citai personai piederošas zemes vienības.
1.14	Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	Līvānu pilsētas zemesgrāmatas nodaļējumā Nr.100000086513 II.daļas 2.iedaļā izdarīta atzīme.
1.15	Citi izdarītie pieņēmumi	- sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, vērtētāji nesniedz telpu iekšējās apdares aprakstu, sanitārtehnisko ierīču aprakstu un šī atzinuma ietvaros tiek ņemot vērā ziņas no līdzīpašnieka (saņemtas elektroniski) pieņemts, ka vērtējamā īpašuma tehniskais stāvoklis ir neapmierinošs (dzīvošanai nederīgs, nepieciešams remonts un inženierkomunikāciju atjaunošana); - zemes gabala iznomāšanas nosacījumi atbilst nekustamo īpašumu tirgū pieņemtiem nomas principiem; - 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



- DzS1 Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorija
- DzS2 Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorija ārpus pilsētas centra

Informācijas avots: www.geolatvija.lv

3.FOTOATTĒLI



Piebraucamais ceļš



Piebraucamais ceļš



Teritorija



Teritorija



Dzīvojamā māja



Dzīvojamā māja



Dzīvojamā māja



Dzīvojamā māja



Teritorija



Pirts



Šķūnis 7611 001 0411 003



Šķūnis 7611 001 0411 005



Siltumnīca



Ateja

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Līvānu novadā, Līvānu pilsētā, kvartālā, ko veido Kr.Valdemāra iela, Siguldas iela, Latgales iela un Vidzemes ielas.

Līdz Līvānu pilsētas centram ir aptuveni 2.4 km jeb 3 min brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz Līvānu pilsētas centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu maršruti. Tuvākā maršruta pieturvieta atrodas uz Rīgas ielas. Līdz tuvākai dzelzceļa stacijai "Līvānu" ir aptuveni 2.85 km.

	Teicams	Labs	Vidējs	Vājš	Slikts
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 Līvānu novadā, Līvānu pilsētā uzskatāms par apmierinošu.

4.2 Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 7611 001 0411 apraksts

Vērtējamā nekustamā īpašuma sastāvā ietilpst zemes vienība ar kopējo platību 897 m².

4.2.1 Zemes vienības pieejamība, uzlabojumi pie zemes vienības, autotransporta un gājēju plūsmas gar zemes vienību

Piebraukšana zemes vienībai pa Vidzemes ielu, kas klāta ar labas kvalitātes asfaltbetona ceļu segumu. Autotransporta plūsma un gājēju kustība Vidzemes 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		nav	X
Lapu koku stādījumu rinda-	ir		nav	X
Ielas apgaismojums-	ir	X	nav	

4.2.2 Zemes vienības konfigurācija un reljefs

Zemes vienībai plānā ir četrstūra forma un tas ir ar līdzenu reljefu. Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots vienas ģimenes dzīvojamās mājas un palīgēku uzturēšanai.

4.2.3 Zemes vienības uzlabojumi

Zemes vienības lielāko daļu aizņem būves, zālājs, apbūve un augļu krūmi.

Vērtējamais nekustamais īpašums no blakus zemes gabaliem ir norobežots ar metāla stabos stiprinātu metāla stieplu pinuma sieta žogu. Vārtu un žoga tehniskais stāvoklis ir apmierinošs.

4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums (visas komunikācijas tiek pieņemtas atbilstoši VZD datiem, kas norādīti pie ēku labiekārtojuma raksturojuma un pēc līdzīpašnieces sniegtās informācijas)

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

Uz Vidzemes ielas atrodas pieslēguma vietas centrālajai kanalizācijai un ūdensapgādei.



Informācijas avots: www.kadastrs.lv

4.3 Apbūves apraksts

4.3.1 Būves (dzīvojamās ēkas) ar kadastra apzīmējumu 7611 001 0411 001 apraksts

Ēkas uzbūvēta 1957.gadā un nav zināms ēkas ekspluatācijā nodošanas gads. Ēkas plānojums, telpu platības, izmantotie materiāli nav atbilstoši mūsdienu prasībām. Ēkas tehniskais stāvoklis kopumā ir neapmierinošs (pēc vērtētājiem e-pastā sniegtās informācijas māja netiek apdzīvota kopš 2001.gada, tajā nav iespējams dzīvot bez atjaunošanas un remonta darbu veikšanas, jo apkures krāsnis slikti funkcionē, jumta segumā ir caurumi, kad periodiski tika aizlāpīti). Dzīvojamās mājas daļa (faktiski puse) atrodas uz blakus esošas zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 76110010423, kas pieder citai fiziskai personai.

Ēkas tehniskie parametri:

Apbūves laukums, m ²	88.2
Tilpums, m ³	262
Nolietojums	V3 – Ēka apmierinoša tehniskā stāvoklī
Kopējā telpu platība, m ²	69.7

Būves nolietojuma korekcijas koeficients

Nr. p. x.	Nolietojuma grupas kods	Bāves nolietojums, %	Bāves nolietojuma korekciijas koeficients	Kartē attēlotā informācija
1.	V1	0-12	1,0	
2.	V2	13-32	0,9	
3.	V3	33-52	0,7	*
4.	V4	53-84	0,6	**
5.	V5	85-100	0,0	**

Telpu sadalījums atbilstoši izmantošanas veidam:

Dzīvojamās telpas, m ²	51.2
Palīgtelpas, m ²	18.5

Ēkas konstruktīvie pamatelementi un to tehniskais stāvoklis:

Konstruktīvais pamatelements	Konstruktīvais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	Apmierinošs
Ārsienas un nesošās starpsiena	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15cm biezumā, koka dēji	Apmierinošs
Nenesošās starpsienas	Koka konstrukcija	Apmierinošs
Starpstāvu pārsegums	Koka konstrukcija	Neapmierinošs
Ārsienu ārējā apdare	Ķieģeļu apšuvums	Apmierinošs
Jumta konstrukcija	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	Neapmierinošs
Jumta segums	Viļņotās azbestcimenta loksnes	Neapmierinošs
Lietus ūdens novadīšana	Plastmasa noteka un tekne	Apmierinošs
Logu ailes	Koka vērtnes ar stiklojumu,	Neapmierinošs
Ārdurvis	Koka	Apmierinošs
Iekšējās durvis	Nav zināms	-
Kāpnes	Betona	Apmierinošs

Telpu iekšējā apdare:

Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, vērtētāji nesniedz telpu iekšējās apdares aprakstu un šī atzinuma ietvaros tiek pieņemts, ka vērtējamā īpašuma tehniskais stāvoklis ir neapmierinošs (nepieciešams remonts).

Sanitārtehniskās ierīces:

Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, vērtētāji šī atzinuma ietvaros pieņem, ka atbilstoši VZD Informatīvajai izdrukai no Kadastra informācijas sistēmas, vērtējamā īpašumā nav sanitārtehnisko ierīču.

Inženierkomunikāciju raksturojums:

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	X	
Siltumapgāde		X(Krāsns- nepieciešama to atjaunošana)
Ūdensapgāde	-	-
Kanalizācija	-	-
Gāzes apgāde		X(Balons)
Vājstrāvas tīkli	-	-
Vēdināšana	-	-
Citi uzlabojumi (signalizācija, gaisa kondicionēšana, teritorijas apgaismojums un laistīšanas sistēmas)	-	-

4.4.2 Palīgēku apraksts

Palīgēkas nosaukums	Šķūnis	Šķūnis	Pirts
Kadastra apzīmējums	Nr.003	Nr.005	Nr.006
Platība, m ²	11.6	6.2	6.3
Uzbūvēšanas gads	1957	1974	1974
Apbūves laukums, m ²	12.1	6.4	9.7
Tilpums, m ³	27	14	21
Nolietojums	V3	V3	V3
Ārsienas un nesošās starpsiena	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15cm biezumā, koka dēļi	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15cm biezumā, koka dēļi	Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biežāks
Ēkas tehniskais stāvoklis	Neapmierinošs	Neapmierinošs	Neapmierinošs
Inženierkomunikāciju nodrošinājums	-	-	Krāsns, elektrība