

2025.gada 19.augusts.

Atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas  
**Līvānu novadā, Līvānu pilsētā, Lāčplēša ielā 2a,**  
piespiedu pārdošanas vērtību.

Latgales apgabaltiesas 27.iecirkņa  
zvērinātai tiesu izpildītājam  
Žannai Osipovai

Cienījamā kundze !

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 7611 003 1902, kas atrodas **Līvānu novadā, Līvānu pilsētā, Lāčplēša ielā 2a**, ir reģistrēts Līvānu pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.4540 un sastāv no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 7611 003 1902 un kopējo platību 789 m<sup>2</sup> (turpmāk tekstā „Objekts”) novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.

Atzinums paredzēts, iesniegšanai **Latgales apgabaltiesas 27.iecirkņa zvērinātai tiesu izpildītājai 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 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 nekustamā īpašuma, kas atrodas **Līvānu novadā, Līvānu pilsētā, Lāčplēša ielā 2a**, 2025.gada 16.augustā\* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

**800 (astoņi simti) 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 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

Arnīs 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 003 1902 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
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

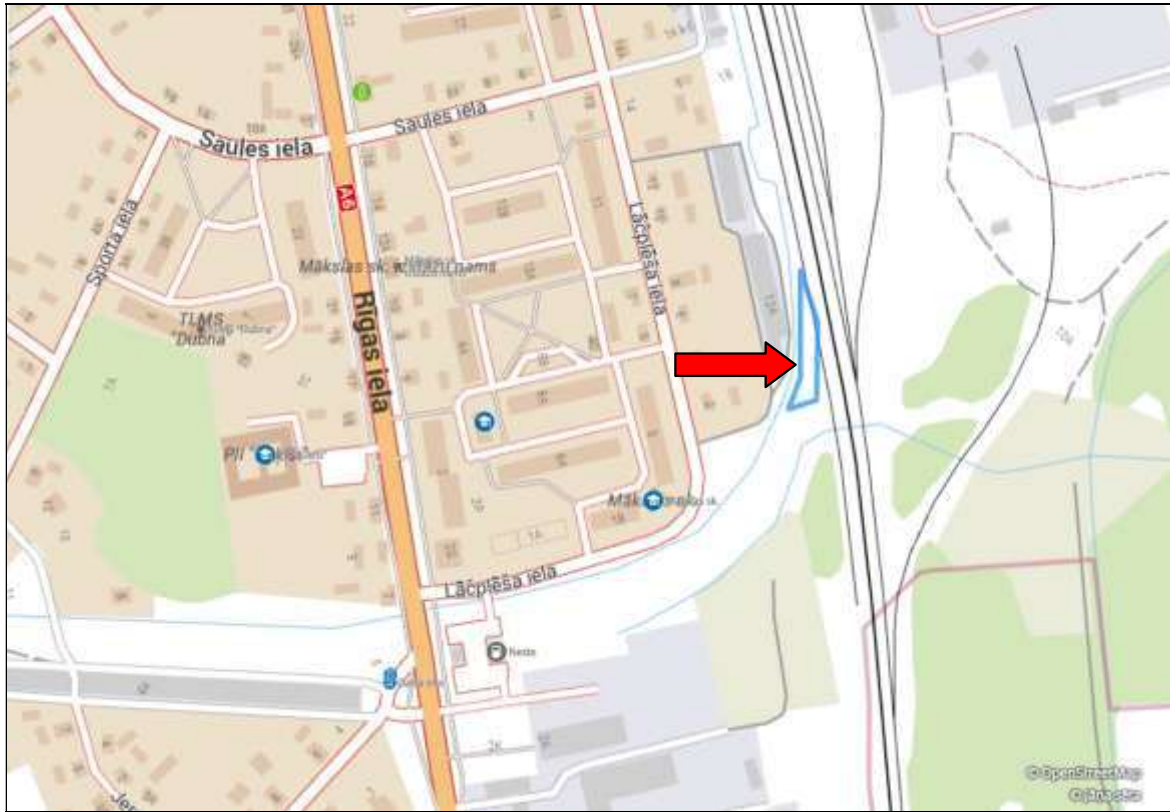
## 1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

1.1	Vērtējamais īpašums	Nekustamais īpašums, kas atrodas <b>Līvānu novadā, Līvānu pilsētā, Lāčplēša ielā 2a.</b>
1.2	Vērtējuma pasūtītājs	<b>Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.27 zvērinātā tiesu izpildītāja Žanna Osipova.</b>
1.3	Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta piespiedu pārdošanas vērtību vērtēšanas datumā izsoles vajadzībām.
1.4	Vērtēšanas datums	2025.gada 16.augusts.
1.5	Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām.
1.6	Īpašumtiesības	Juridiska persona – īpašnieks. Pamats: 2010.gada 28. oktobra pirkuma līgums.
1.7	Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 7611 003 1902 un kopējo platību 789m <sup>2</sup> .
1.8	Pašreizējā izmantošana	Nekopta zemes vienība.
1.9	Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Tehniskās apbūves teritorija. Sabiedriska centra teritorija (TIN1)
1.10	Labākais izmantošanas veids	Komerčiālās apbūves zemes vienība.
1.11	Vērtējumā izmantotā informācija	2025.gada 28.jūlija Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.27 zvērinātās tiesu izpildītājas Žannas Osipovas Pieprasījums Nr.16520/027/2025-NOS. Līvānu pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr.4540 datorizdruka. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas.
1.12	Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas izdarītas atzīmes: - dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam – 0.0090 ha; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar dzelzceļu pilsētās un ciemos – 0.0090ha; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektronisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem – 0.0061 ha; - pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam – 0.0090 ha.
1.13	Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Līvānu pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.1234 III.daļas 1.iedaļā izdarīta atzīme: - uz zemes gabala atrodas citām personām - a/s "Līvānu Stikls" – piederošas ēkas un būves. VZD datos īpašnieks būvei (dzelzceļš) ar kadastra apzīmējumu 76110031902001 ir juridiska persona SIA "LETTGLAS"- tiesiskais valdītājs. <b>Apsekojot nekustamo īpašumu dabā tika konstatēts, ka būve (dzelzceļš) uz zemes vienības neeksistē.</b>
1.14	Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	Līvānu pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.4540 II.daļas 2.iedaļā izdarīta atzīme. Līvānu pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.4540 IV.daļas 1.,2.iedaļā izdarīta atzīme.
1.15	Citi izdarītie pieņēmumi	- vērtējamais īpašums nav ieķīlāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.

## 2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

### Novietojums





**Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana**



### **Funkcionālais zonējums un Teritorijas ar īpašiem noteikumiem**

- Tehniskās apbūves teritorija
- Sabiedriskā centra teritorija (TIN1)

---

### **Apgrūtinātās teritorijas**

- Eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar dzelzceļu pilsētās un ciemos
- Drošības aizsargjoslas teritorija gar dzelzceļu, pa kuru pārvadā naftu, naftas produktus, bīstamas ķīmiskās vielas un produktus

### **5.12. Tehniskās apbūves teritorija /TA/**

389. Tehniskās apbūves teritorija (TA) ir teritorija, kurās galvenais zemes un būvju izmantošanas veids ir valsts, pašvaldības un komersantu inženierbūves un transporta infrastruktūras būves, bet papildus izmantošana- citas atļautās izmantošanas.

390. Galvenā izmantošana:

390.1. Maģistrālās inženierbūves;

390.2. Maģistrālo elektropārvalde un sakaru līniju būves;

390.3. Ūdens ņemšanas un notekūdeņu attīrīšanas būves;

390.4. Ar ūdens cauruļvadiem saistītās būves;

390.5. Inženiertehniskās un energoapgādes ēkas;

390.6. Zaļo atkritumu kompostēšanas laukumi;

390.7. Vēja elektrostacijas, saskaņā ar 187.punkta prasībām;

390.8. Sūkņu stacijas;

390.9. Katlu mājas;

390.10. Ražošanas un noliktavu būves:

- 1) vieglās ražošanas uzņēmums;
- 2) derīgo izrakteņu ieguves uzņēmums;
- 3) rūpniecības, transporta un citu uzņēmumu noliktavas;
- 4) atkritumu šķirošanas būve un/vai laukums;
- 5) sabiedriskas būves - ugunsdzēsēju depo

390.11. Palīgizmantošana:

- 1) atklāta āra (ārpustelņu) uzglabāšana;
- 2) biroju ēka;
- 3) palīgēka.

391. Jaunveidojamās zemes vienības minimālā platība – atbilstoši tehnoloģiskajai nepieciešamībai.

392. Maksimālais apbūves blīvums – 80%.

393. Maksimālā apbūves intensitāte – 100%.

394. Minimālais brīvās teritorijas īpatsvars – 10%.

395. Maksimālais būves augstums:

395.1.ražošanas, noliktavu un sabiedriskām būvēm – atbilstoši tehnoloģiskajai nepieciešamībai un citu normatīvo aktu prasībām;

- 1) biroja ēka – 9 m;
- 2) palīgēkai – 6 m;
- 3) citām būvēm – netiek noteikts.

396. Maksimālais būves stāvu skaits:

396.1.ražošanas, noliktavu un sabiedriskām būvēm – atbilstoši tehnoloģiskajai nepieciešamībai un citu normatīvo aktu prasībām;

396.2.biroja ēkai vai palīgēkai – 3;

396.3.citām būvēm – netiek noteikts.

## 5. TERITORIJAS AR ĪPAŠIEM NOTEIKUMIEM

### 5.1. CITA TERITORIJA AR ĪPAŠIEM NOTEIKUMIEM

#### 5.1.1. Sabiedriskā centra teritorija (TIN1)

##### 5.1.1.1. Pamatinformācija

367. Sabiedriskā centra teritorija noteikta ar mērķi vietējiem un potenciālajiem Līvānu novada iedzīvotājiem nodrošināt un veidot uz augstām vērtībām orientētu, pievilcīgu, drošu un dzīves līmeņa uzlabošanai atbilstošu dzīves vidi, uzlabojot un attīstot publisko tehnisko infrastruktūru, pašvaldības sniegto pakalpojumu klāstu, iedzīvotāju un novada viesu drošību.

##### 5.1.1.2. Apbūves parametri

Nenosaka

##### 5.1.1.3. Citi noteikumi

368. Sabiedriskā centra teritorijā ir aizliegta azartspēļu un izložu organizēšana.

**5.2. TERITORIJA, KURAI IZSTRĀDĀJAMS LOKĀLPLĀNOJUMS**

Nenosaka

**5.3. TERITORIJA, KURAI IZSTRĀDĀJAMS DETĀLPLĀNOJUMS**

Nenosaka

**5.4. VIETĒJAS NOZĪMES KULTŪRVĒSTURISKĀ UN DABAS TERITORIJA**

Nenosaka

**5.5. AINAVISKI VĒRTĪGA TERITORIJA**

Nenosaka

**5.6. VIETĒJAS NOZĪMES LAUKSAIMNIECĪBAS TERITORIJA**

Nenosaka

**5.7. NACIONĀLAS UN VIETĒJAS NOZĪMES INFRASTRUKTŪRAS ATTĪSTĪBAS TERITORIJA**

Nenosaka

**5.8. DEGRADĒTA TERITORIJA**

Nenosaka

Informācijas avots: [www.geolatvija.lv](http://www.geolatvija.lv)

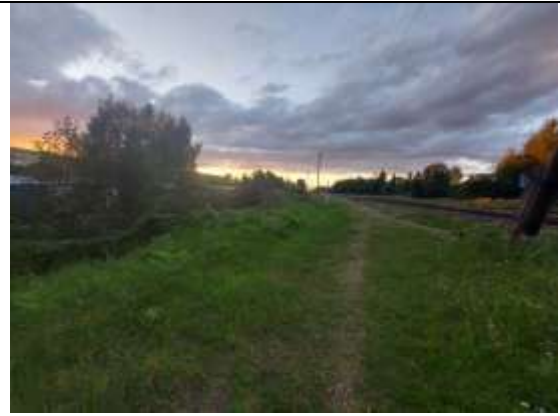
### 3.FOTOATTĒLI



Piebraucamais ceļš



Piebraucamais ceļš



## 4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

### 4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Līvānu novadā, Līvānu pilsētā, līdzās dzelzceļa sliedēm. Līdz Līvānu pilsētas centram ir aptuveni 1.98 km jeb 2 min. brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz Līvānu pilsētas centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu maršruti un vilcienu satiksme. Tuvākā maršruta autobusa pieturvietā atrodas uz Rīgas ielas. Līdz tuvākai dzelzceļa stacijai "Līvāni" ir aptuveni 1.68 km.

	Teicams	Labs	Vidējs	Vājš	Slikts
Iedzīvotāju nodarbinātība -	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Darba vietu pieejamība-	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Iepirkšanās vietu pieejamība-	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Skolu pieejamība-	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sabiedriskā transporta pieejamība-	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Atpūtas vietu pieejamība-	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Labiekārtojuma atbilstība-	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tuvāko īpašumu atbilstība apskatāma īpašuma tipam-	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kaitīgo apstākļu iedarbība (maza=teicams)-	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Drošība-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Īpašumu izskats-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tirgus pievilcība-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Kopumā vērtēšanas Objekta novietojums Līvānu novadā, Līvānu pilsētā uzskatāms par apmierinošu.

### 4.2 Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 7611 003 1902 apraksts

Vērtējamā nekustamā īpašuma sastāvā ietilpst zemes vienība ar kopējo platību 789 m<sup>2</sup>.

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

Piebraukšana zemes vienībai no Lāčplēša ielas puses, kas klāta ar labas kvalitātes asfaltbetona ceļu segumu, tālāk aptuveni 65 metri gar fiziskas personas zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 7611 003 0022, kurai nav noteikts ceļa servitūts. Kopumā piebraukšana zemes vienībai ar personīgo autotransportu nav iespējama.

#### 4.2.2 Zemes vienības konfigurācija un reljefs

Zemes vienībai plānā ir nestandarta forma un tas ir ar daļēji līdzenu reljefu. Zemes vienības konfigurācija un reljefs ir piemērots komercdarbības apbūvei.

#### 4.2.3 Zemes vienības uzlabojumi

Zemes vienības lielāko daļu aizņem dabīgs zālājs, koki, krūmi.

Vērtējamais nekustamais īpašums no blakus zemes vienībām nav norobežots.

#### 4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

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

Pie zemes vienības atrodas elektrības sadales skapis.



Informācijas avots: [www.kadastrs.lv](http://www.kadastrs.lv)