



2026.gada 8.jūlijā

Atzinums par dzīvokļa **Nr.3**, kas atrodas
Ludzas novadā, Goliševas pagastā, Goliševa, Bērzu ielā 1,
piespiedu pārdošanas vērtību

Latgales apgabaltiesas 29.iecirkņa
zvērīnātai tiesu izpildītājam
Lilijai Solovjovai

Cienījamā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši dzīvokļa **Nr.3**, ar kadastra numuru 6854 900 0012, kas atrodas **Ludzas novadā, Goliševas pagastā, Goliševa, Bērzu ielā 1**, un reģistrēts Goliševas pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr.96-3, ar kopējo platību 80,2 m², tādā tehniskā stāvoklī, ar kopējiem inženiertīkliem un piederumiem, kas ietekmē aprēķinus, kā fiksēts aprakstā uz apskates dienu, kā arī pie dzīvokļa piederošo kopīpašuma 654/14130 domājamo daļu no būves ar kadastra apzīmējumu 6854 004 0225 011, kopīpašuma 654/14130 domājamo daļu no būves ar kadastra apzīmējumu 6854 004 0225 012, kopīpašuma 654/14130 domājamo daļu no būves ar kadastra apzīmējumu 6854 004 0225 013 un kopīpašuma 654/14130 domājamo daļu no būves ar kadastra apzīmējumu 6854 004 0225 014 (turpmāk tekstā vērtēšanas Objekts) novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā dzīvokļa piespiedu pārdošanas vērtību. Dzīvoklis **Nr.3**, kas atrodas **Ludzas novadā, Goliševas pagastā, Goliševa, Bērzu ielā 1**, ir 3-istabu dzīvoklis, kas izvietots daudzdzīvokļu ēkas 2.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.3**, kas atrodas **Ludzas novadā, Goliševas pagastā, Goliševa, Bērzu ielā 1** (kadastra numurs 6854 900 0012), 2026.gada 8.jūlijā visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

1 600 (viens tūkstotis seši simti) eiro.

Dzīvokļa apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums ir 2026.gada 6.jūlijs.

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

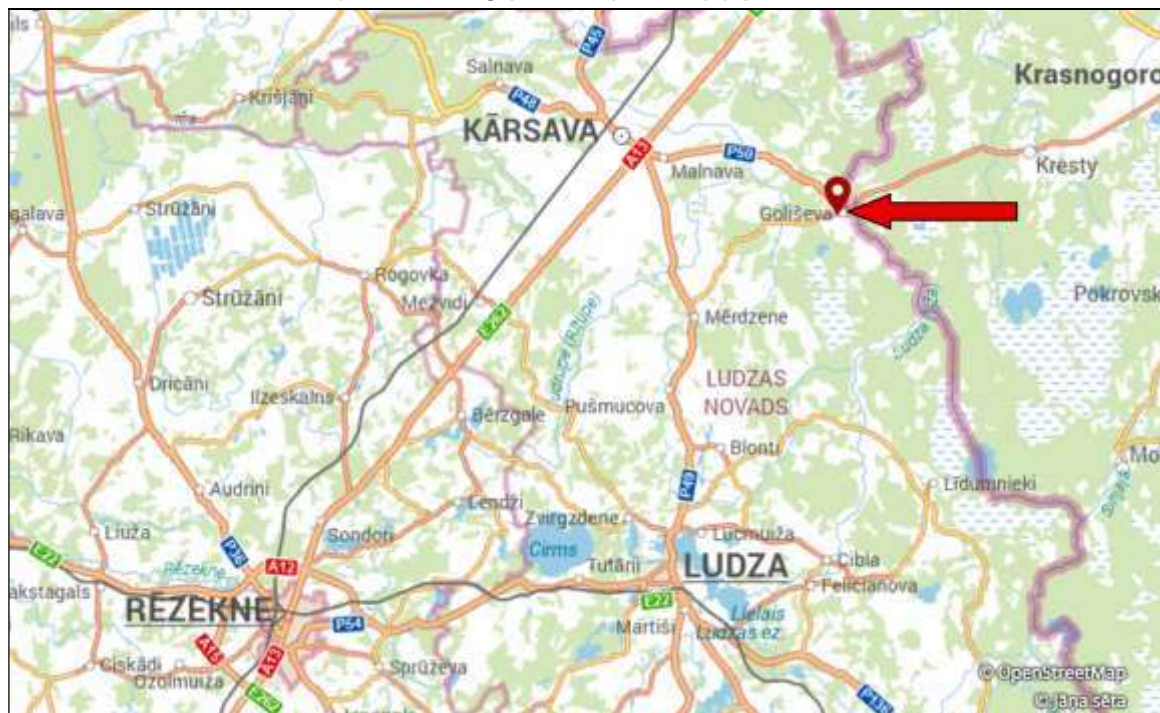
SATURS

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 Apgrūtinājumi
 - 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 vannas istabā un tualetē
 - 4.4.2.2 Drošības sistēmas
 - 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.3 , kas atrodas Ludzas novadā, Goliševas pagastā, Goliševa, Bēzu ielā 1.
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.29 zvērināta tiesu izpildītāja Lilija Solovjova.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2026.gada 8.jūlijs.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā dzīvokļa piespiedu pārdošanas vērtību.
1.6 Īpašumtiesības	Fiziska persona. Pamats: 2023.gada 12.jūlija pirkuma līgums.
1.7 Pašreizējā izmantošana	Vienas ģimenes lietošanā esošs nestandarta dzīvoklis, kas ir izmantojams bez papildus līdzekļu ieguldīšanas. Vērtētājs atzīmē, ka dzīvokļa tehniskais stāvoklis ir pieņemts bez iekštelpu apsekošanas, un dabā tas var atšķirties no pieņemtā.
1.8 Vērtējamā īpašuma sastāvs	3-istabu dzīvoklis, kas izvietots daudzdzīvokļu ēkas 2.stāvā ar kopējo platību 80,2m².
1.9 Vērtējumā izmantotā informācija	2026.gada 19.februāra Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.29 zvērinātas tiesu izpildītājas Lilijas Solovjovas Pieprasījums Nr.05933/029/2026-NOS. Goliševas pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.96-3 datorizdruka. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas. www.kadastrs.lv www.balticmaps.lv www.ss.com www.cenubanka.lv
1.10 Apgrūtinājumi	Goliševas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.96-3 II.daļas 2.iedaļā izdarītas atzīmes par apgrūtinājumiem. Zemes gabals īpašuma sastāvā neietilpst un pieder fiziskai personai.
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 apmierinošā (dzīvošanai derīgā) tehniskā stāvoklī; - vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ



Dzīvojamās mājas un palīgēku izvietojums kartē

<https://balticmaps.eu/lv>

3.FOTOATTĒLI



Dzīvojamā māja Bērzu ielā 1



Dzīvojamā māja Bērzu ielā 1



Dzīvojamā māja Bērzu ielā 1



Dzīvojamā māja Bērzu ielā 1



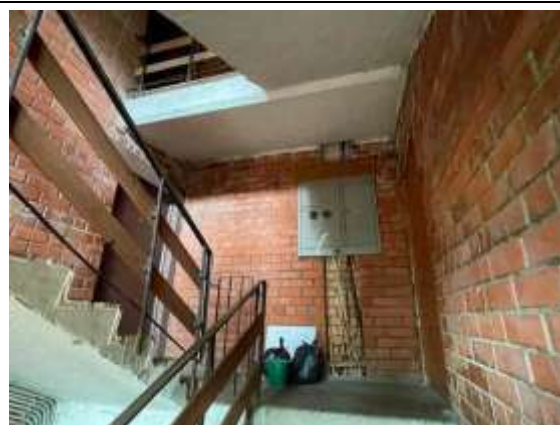
Dzīvojamā māja Bērzu ielā 1



Ieeja kāpņu telpā



1.stāva kāpņu telpa



2.stāva kāpņu telpa



Dzīvokļa Nr.3 ieejas durvis



Dzīvokļa Nr.3 logi



Dzīvokļa Nr.3 logi un lodžija



Dzīvokļa Nr.3 logi un lodžija



Piebraucamais ceļš pie palīgēkām



**Būves ar kadastra apzīmējumu 6854 004 0225 012,
6854 004 0225 013, 6854 004 0225 014**



Būve ar kadastra apzīmējumu 6854 004 0225 013



Būve ar kadastra apzīmējumu 6854 004 0225 012



**Būves ar kadastra apzīmējumu 6854 004 0225 013,
6854 004 0225 014**



**Būves ar kadastra apzīmējumu 6854 004 0225 012,
6854 004 0225 013, 6854 004 0225 014**



**Būves ar kadastra apzīmējumu 6854 004 0225 012,
6854 004 0225 014**



Būve ar kadastra apzīmējumu 6854 004 0225 014

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Daudzdzīvokļu ēka, kurā atrodas vērtēšanas Objekts, atrodas Ludzas novadā, Goliševas pagastā, apdzīvotā vietā Goliševa.

Līdz tuvākai pilsētai (Kārsavas pilsētas centram) ir aptuveni 16,4 km jeb 13 min. brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību nodrošina autobusu maršruti. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas uz Kārsavas ielas aptuveni 650 m attālumā.

Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu uzskatāms par samērā apmierinošu.

Daudzdzīvokļu ēka, kurā atrodas vērtēšanas Objekts, izvietota kvartāla iekšpusē. Apkārtne salīdzinoši apzaļumota, veikti kvartāla labiekārtošanas darbi, izveidoti zālāji un krūmu apstādījumi. Apkārtējo apbūvi veido vairākās daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas un nelielas viengimeņu dzīvojamās ēkas. Piebraucamais ceļš un gājēju celiņi klāti ar asfaltbetona segumu.

Apkārtējās apbūves kvalitāte un pieguļošās teritorijas labiekārtojums uzskatāms par samērā apmierinošu.

Apkārtējos kvartālos atrodas neliels pārtikas preču veikals, baznīca, Goliševas pagasta pārvaldes ēka un tautas nams. Apdzīvotās vietas infrastruktūras attīstība vērtējama kā nosacīti apmierinoša, jo tuvākās skolas un pirmsskolas izglītības iestādes atrodas Kārsavas pilsētā.

Kopumā ēkas ar vērtēšanas Objektu novietojums Ludzas novadā uzskatāms par nosacīti apmierinošu.

4.2 Ēkas un koplietošanas telpu apraksts

Ēkas ārējais veidols neuzkrītošs, tipisks 20.gs. 80.-gadu daudzdzīvokļu ēku celtniecībai. Ēkas konstruktīvais risinājums: dzelzsbetona, betona bloki. Saskaņā ar VZD datiem ēka ir uzbūvēta un nodota ekspluatācijā 1981.gadā.

Kāpņu telpas ieejas durvis netiek slēgtas ar atslēgu. Kāpņu telpa ir apmierinošā 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 **3-stāvu** ēkas **2.stāvā**, ēkas **malējā** daļā. Dzīvokļa logi vērsti Z, D un A debesu puses virzienā. Ēka netiek noēnota no apkārtējās apbūves vai labiekārtojumu "zaļās" zonas.

Dzīvokļa novietojums ēkā ir uzskatāms par apmierinošu (stūra dzīvoklis).

4.4 Dzīvokļa vispārējs apraksts

3-istabu dzīvokļa kopējā platība ir 80,2 m², t.sk. dzīvojamā platība – 38,5 m². Dzīvokļa telpu augstums ir no 2.5 m līdz 2,57m.

Tiek pieņemts, ka dzīvokļa plānojums ir bez izmaiņām.



Interneta vietnē www.cenubanka.lv pieejamais dzīvokļa Nr.3 plānojums

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 apmierinošs (dzīvošanai derīgs).

Telpu nosaukums	Telpu Nr. pēc VZD	Telpu platība, m ²	Griesti	Sienas	Grīdas	Durvis	Logi	Stāvoklis
Istaba	1	18,6	-	-	-	-	PVC	Apmierinošs
Istaba	2	9,1	-	-	-	-	PVC	Apmierinošs
Istaba	3	10,8	-	-	-	-	PVC	Apmierinošs
Koridors	4	12,7	-	-	-	Metāla	Standarta**	Apmierinošs
Virtuve	5	9,8	-	-	-	-	Standarta**	Apmierinošs
Tualete	6	1,0	-	-	-	-	Bez loga	Apmierinošs
Vannas istaba	7	2,5	-	-	-	-	Bez loga	Apmierinošs
Lodžija	8	7,9	-	-	-	PVC	Bez loga	Apmierinošs
Lodžija	9	7,8	-	-	-	PVC	Bez loga	Apmierinošs

Standarta** - koka rāmja vērtne ar dubultstiklojumu

4.4.2 Ierīču un iekārtu raksturojums

4.4.2.1 Sanitārtehniskās ierīces vannas istabā un tualetē

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 ir apmierinošā tehniskā stāvoklī.

Nosaukums	"Padomju laika"	Mūsdienu prasībām atbilstoša	Tehniskais stāvoklis
Vanna			Apmierinošs
Izlietne			Apmierinošs
Ūdens maisītāji			Apmierinošs
Klozetpods			Apmierinošs
Dušas kabīne	-	-	-

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 plītis, 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 vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, šī atzinuma ietvaros tiek pieņemtas atbilstoši VZD informatīvai izdrukai no Kadastra informācijas sistēmas uzrādītās inženierkomunikācijas.

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

Dzīvokļa apdare kopumā ir apmierinošā tehniskā stāvoklī, dzīvoklī atrodošās iekārtas un komunikācijas ir apmierinošā tehniskā stāvoklī.