

2026.gada 31.marts.

Atzinums par ½ domājamās daļas no dzīvokļa **Nr.8**, kas atrodas **Rēzeknes novadā, Viļānu pagastā, Jaunviļāni, Kalna ielā 4**, piespiedu pārdošanas vērtību

Latgales apgabaltiesas 29. iecirkņa
zvērīnātai tiesu izpildītājam
Lilijai Solovjovai

Cienījamā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši ½ domājamās daļas no dzīvokļa **Nr.8**, ar kadastra numuru 7898 900 0136, kas atrodas **Rēzeknes novadā, Viļānu pagastā, Jaunviļāni, Kalna ielā 4**, un reģistrēts Viļānu pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000451370-8, ar kopējo platību 43.2 m², tādā tehniskā stāvoklī, ar kopējiem inženiertīkliem un piederumiem, kas ietekmē aprēķinus, kā fiksēts aprakstā uz apskates dienu, kā arī pie dzīvokļa piederošo kopīpašuma 432/3673 domājamo daļu no būves ar kadastra apzīmējumu 78980040392001 un kopīpašuma 432/3673 domājamo daļu no zemes ar kadastra apzīmējumu 78980040392 (turpmāk tekstā vērtēšanas Objekts), novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā dzīvokļa piespiedu pārdošanas vērtību. Dzīvoklis **Nr.8**, kas atrodas **Rēzeknes novadā, Viļānu pagastā, Jaunviļāni, Kalna ielā 4**, ir 2-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 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 ½ domājamās daļas no dzīvokļa **Nr.8**, kas atrodas **Rēzeknes novadā, Viļānu pagastā, Jaunviļāni, Kalna ielā 4 (kadastra numurs 7898 900 0136)**, 2026.gada 31.martā visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

2 800 (divi tūkstoši astoņi simti) **eiro**.

Dzīvokļa apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums – 2026.gada 24.janvāris.

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

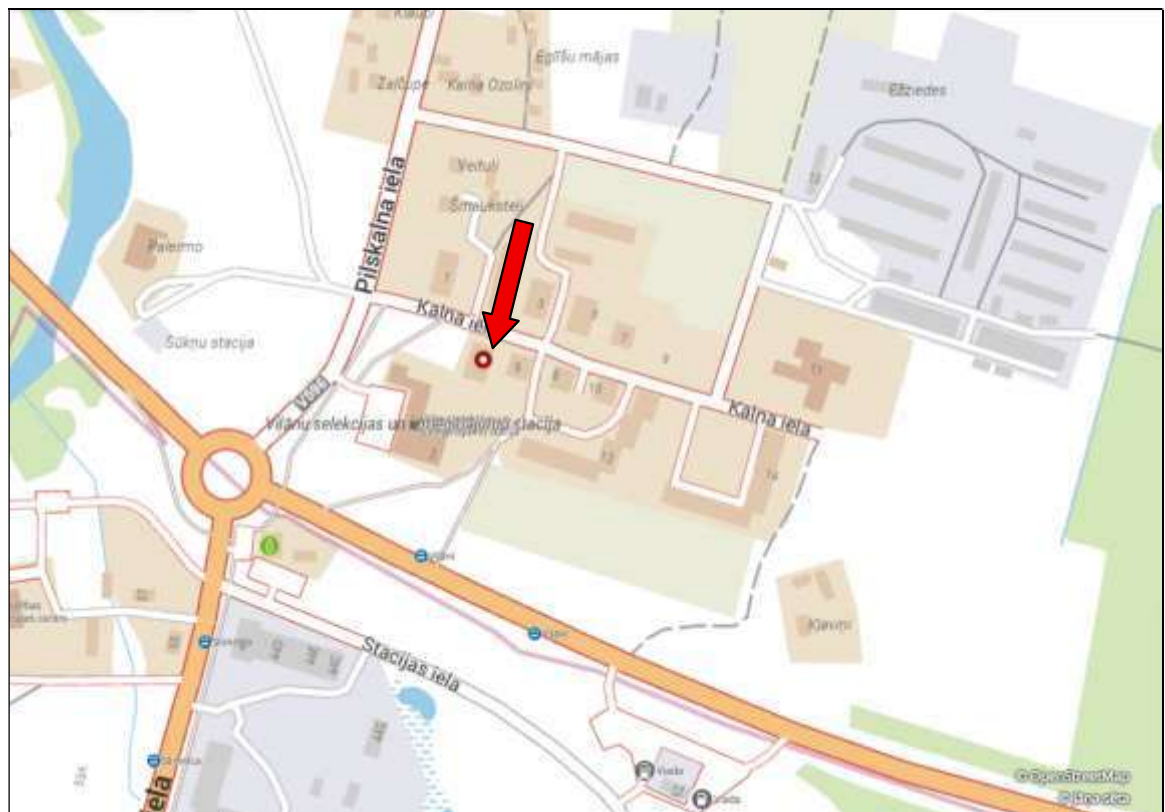
SATURS

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
 - 1.12 Papildus informācija
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 | ½ domājamā daļa no dzīvokļa Nr.8, kas atrodas Rēzeknes novadā, Viļānu pagastā, Jaunviļāni, Kalna ielā 4. |
| 1.2 Vērtējuma pasūtītājs | Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.29 zvērinātā tiesu izpildītāja Lilija Solovjova. |
| 1.3 Vērtēšanas uzdevums | Noteikt ½ domājamās daļas no vērtēšanas Objekta piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām vērtēšanas datumā. |
| 1.4 Vērtēšanas datums | 2026.gada 31.marts. Dzīvokļa apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums – 2026.gada 24.janvāris. |
| 1.5 Vērtēšanas mērķis | Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par ½ domājamās daļas no vērtējamā dzīvokļa piespiedu pārdošanas vērtību. |
| 1.6 Īpašumtiesības | Fiziska persona – īpašnieks. Pamats: 2019.gada 21.novembra 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 | 2-istabu dzīvoklis, kas izvietots daudzdzīvokļu ēkas 2.stāvā ar kopējo platību 43.2m ² . Pēc Pasūtītāja Pieprasījuma piespiedu pārdošanas vērtība tiek noteikta Vērtējamā īpašuma ½ domājamai daļai. |
| 1.9 Vērtējumā izmantotā informācija | 2026.gada 23.janvāra Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.29 zvērinātas tiesu izpildītājas Lilijas Solovjovas Pieprasījums Nr.01771/029/2026-NOS. Viļānu pagasta zemesgrāmatas nodaļuma Nr.100000451370-8 datorizdruka. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas. |
| 1.10 Apgrūtinājumi | Viļānu pagasta zemesgrāmatas nodaļumā Nr.100000451370-8 II.daļas 2.iedaļā izdarīta atzīme par apgrūtinājumu. |
| 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 ieķīlāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem. |
| 1.12 Papildus informācija | Apskatot nekustamo īpašumu dabā un iepazīstoties ar vērtētājiem pieejamo informāciju, tika konstatēts, ka VZD datos dzīvoklis Nr.8 kļūdaini reģistrēts ēkas Kalna ielā 4 1-stāvā (tai skaitā dzīvoklis Nr.6, Nr.7 arī reģistrēti ēkas 1.stāvā, bet faktiski atrodas 2.stāvā). Dzīvoklis Nr.8 atrodas ēkas 2.stāvā. |

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ



<https://balticmaps.eu/lv>

3.FOTOATTĒLI



Dzīvojamā māja Kalna ielā 4



Dzīvojamā māja Kalna ielā 4



Ieeja kāpņu telpā



2.stāva kāpņu telpa



Dzīvokļa Nr.8 ieejas durvis



2.stāva kāpņu telpa



Dzīvokļa Nr.8 logi



Dzīvokļa Nr.8 logs

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Daudzdzīvokļu ēka, kurā atrodas vērtēšanas Objekts, atrodas Rēzeknes novadā, Viļānu pagastā, Jaunviļānu ciematā, kvartālā, netālu no Viļānu pilsētas.

Līdz Viļānu pilsētas centram ir aptuveni 1.92 km jeb 2 min. brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību nodrošina autobusu maršruti. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas uz Valsts galvenā autoceļa A12 (Jēkabpils – Rēzekne – Ludza – Krievijas robeža (Terehova)). Līdz tuvākai dzelzceļa stacijai “Viļāni” ir aptuveni 2.24 km.

Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu uzskatāms par apmierinošu.

Daudzdzīvokļu ēka ar vērtēšanas Objektu ir novietota perpendikulāri Kalna ielai. Apkārtne salīdzinoši apzaļumota, veikti kvartāla labiekārtošanas darbi, izveidoti zālāji un krūmu apstādījumi. Apkārtējo apbūvi veido daudzstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamā ēka un nelielas vienģimeņu dzīvojamās ēkas. Piebraucamais ceļš un gājēju celiņi klāti ar asfaltbetona segumu.

Apkārtējās apbūves kvalitāte un pieguļošās teritorijas labiekārtojums uzskatāms par apmierinošu.

Apkārtējos kvartālos atrodas neliels pārtikas un rūpniecības preču veikals. Pagasta daļas infrastruktūras attīstība uzskatāma par samērā apmierinošu.

Kopumā ēkas ar vērtēšanas Objektu novietojums Rēzeknes novadā, Viļānu pagastā uzskatāms par samērā apmierinošu.

4.2 Ēkas un koplietošanas telpu apraksts

Ēkas ārējais veidols neuzkrītošs, tipisks 20.gs. 60/70.-to gadu daudzdzīvokļu ēku celtniecībai. Ēkas konstruktīvais risinājums: ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biežāks. Ēka uzbūvēšanas gads – 1968.gads. Eksploatācijā pieņemšanas laiks vērtētājiem nav zināms.

Kāpņu telpas ieejas durvis tiek slēgtas ar koda 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 **2-stāvu ēkas 2.stāvā**, ēkas **malējā** daļā. Dzīvokļa logi vērsti D un R debesu puses virzienā. Ēka netiek noēnota no apkārtējās apbūves vai labiekārtojumu “zaļās” zonas.

Dzīvokļa novietojums ēkā ir uzskatāms par sliktu (stūra dzīvoklis ēkas augstākajā stāvā).

4.4 Dzīvokļa vispārējs apraksts

2-istabu dzīvokļa kopējā platība ir 43.2 m², t.sk. dzīvojamā platība – 27.3 m². Dzīvokļa telpu augstums ir 2.44 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 apmierinošs (dzīvošanai derīgs).

| Telpu nosaukums | Telpu Nr. pēc VZD | Telpu platība, m ² | Griesti | Sienas | Grīdas | Durvis | Logi | Stāvoklis |
|------------------|-------------------|-------------------------------|---------|--------|--------|--------|----------|-------------|
| Dzīvojamā istaba | 1 | 11.1 | | | | | PVC | Apmierinošs |
| Dzīvojamā istaba | 2 | 16.2 | | | | | PVC | Apmierinošs |
| Virtuve | 3 | 6.6 | | | | | PVC | Apmierinošs |
| Vannas istaba | 4 | 4.5 | | | | | PVC | Apmierinošs |
| Koridors | 5 | 4.8 | | | | Metāla | Bez loga | Apmierinošs |

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. **VZD dzīvokļa reģistrētajos labiekārtojumos pie siltumapgādes datiem ir norādīts, ka dzīvoklī ir gan centrālā siltumapgāde, gan krāsns un plīts. Vērtētājiem nav zināms, kāds tieši apkures veids ir vērtējamā dzīvoklī.**

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

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