



2025.gada 22.aprīlī

Atzinums par dzīvokļa īpašuma **Nr.1**, kas atrodas
Balvu novadā, Viļakas pilsētā, Zemnieku ielā 12,
piespiedu pārdošanas vērtību

Latgales apgabaltiesas 16. iecirkņa
zvērīnātai tiesu izpildītājam
Anitai Kalniņai

Cienījamā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši dzīvokļa īpašuma **Nr.1**, ar kadastra numuru 3815 900 0104, kas atrodas **Balvu novadā, Viļakas pilsētā, Zemnieku ielā 12**, un nav reģistrēts Viļakas pilsētas zemesgrāmatas nodaļā, ar kopējo platību 31,1 m², tādā tehniskā stāvoklī, ar kopējiem inženiertīkliem un piederumiem, kas ietekmē aprēķinus, kā fiksēts aprakstā uz apskates dienu, kā arī pie dzīvokļa īpašuma piederošo kopīpašuma 3110/7731 domājamo daļu no divu dzīvokļu mājas ar kadastra apzīmējumu 3815 003 0090 001, būves ar kadastra apzīmējumu 3815 003 0090 002 un zemes ar kadastra apzīmējumu 3815 003 0090, (turpmāk tekstā vērtēšanas Objekts) novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā dzīvokļa īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību. Dzīvokļa īpašums **Nr.1**, kas atrodas **Balvu novadā, Viļakas pilsētā, Zemnieku ielā 12**, ir 1-istabas dzīvoklis, kas izvietots divu dzīvokļu ēkas 1.stāvā.

Atzinums paredzēts, iesniegšanai **Latgales apgabaltiesas 16. iecirkņa zvērīnātai tiesu izpildītājai Anitai Kalniņai**, 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 dzīvokļa īpašuma **Nr.1**, kas atrodas **Balvu novadā, Viļakas pilsētā, Zemnieku ielā 12 (kadastra numurs 3815 900 0104)**, 2025.gada 4.martā* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

1 000 (viens tūkstotis) eiro.

* - dzīvokļa apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

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

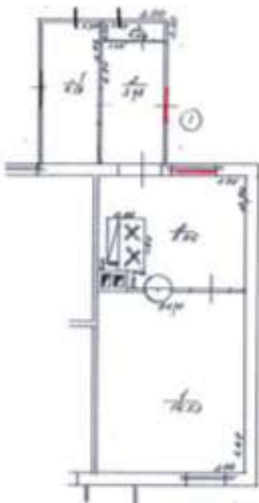
ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

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	Dzīvokļa īpašums Nr.1 , kas atrodas Balvu novadā, Viļakas pilsētā, Zemnieku ielā 12.
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.16 zvērinātā tiesu izpildītāja Anīta Kalniņa.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2025.gada 4.marts.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā dzīvokļa īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.
1.6 Īpašumtiesības	Bezmantinieku manta, kas piekritīga valstij. Pamats: notariālais AKTS (reģistra Nr.2097)
1.7 Pašreizējā izmantošana	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	1-istabas dzīvoklis, kas izvietots mazstāvu divu dzīvokļu ēkas 1.stāvā ar kopējo platību 31,1 m².
1.9 Vērtējumā izmantotā informācija	2025.gada 5.februāra Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.16 zvērinātās tiesu izpildītājas Anītas Kalniņas Pieprasījums Nr.01476/016/2025-NOS. 1999.gada 9.decembra Pirkuma līgums, kopija. LR VZD Latgales reģionālās nodaļas Balvu filiāles telpu grupas tehniskās inventarizācijas lietas Nr.334-001 kopijas. VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas. www.bis.gov.lv
1.10 Aprūtinājumi	Īpašuma tiesības uz dzīvokli nav reģistrētas zemesgrāmatā.
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 iekšējās telpas ir nosacīti apmierinošā (dzīvošanai derīgā) tehniskā stāvoklī; - iepazīstoties ar vērtētājiem iesniegto telpu grupas tehniskās inventarizācijas lietas plānu, www.bis.gov.lv pieejamo projekta dokumentāciju un apskatot nekustamo īpašumu dabā, tika konstatēts, ka ieeja dzīvoklī ir pārvietota (dabā uztaisīta viena kopējā ieeja ēkā), aizmūrēts dzīvokļa logs no pagalma puses pie ieejas, nomainīts ēkas jumta segums (minētās pārbūves veiktas saskaņā ar akceptētu projektu (Būvniecības lieta Nr. BIS-BL-792169-20692- ēkas pārbūves vienkāršotā atjaunošana un jumta seguma nomainīšana), taču tas izsniegts uz dzīvokļa Nr.2 īpašnieces vārda); Vērtētājiem nav zināms, vai ir mainījies vērtējamā dzīvokļa plānojums; tādēļ Atzinumā tiek izmantots telpu plānojums atbilstoši dzīvokļa plānam;

		Apzīmējumi: sarkans – aizmūrēta daļa, melns – izveidota jauna ieeja. - www.zemesgramata.lv portālā joprojām ir atrodams zemesgrāmatas nodaļuma Nr.139 noraksts, kurā īpašuma tiesības uz īpašumu ar kadastra apzīmējumu 38150030090 (kas ir ēku būvju nekustamais īpašums Balvu novadā, Viļakas pilsētā, Zemnieku ielā 12) ir reģistrētas uz VIĻAKAS PILSĒTAS PAŠVALDĪBA vārda; tiek pieņemts, ka tas nav dzēsts, jo īpašuma tiesības uz dzīvokli Nr.1 nav reģistrētas zemesgrāmatā. - īpašumā ir veiktas pārbūves, kuru būvniecība ir legalizēta un saskaņota būvvaldē, taču vērtētājs nevar apgalvot, ka pēc izsoles rezultātu stāšanās spēkā un īpašuma tiesību reģistrēšanas uz jaunā īpašnieka vārda tiks izpildītas visas novada pašvaldības būvvaldes prasības veikto pārbūvju legalizēšanai; sakarā ar to, ka tās ir izsniegtas uz citas personas vārda, kā arī nav iespējams objektīvi noteikt izdevumus vai šķēršļus, kas nākotnē var rasties, tādēļ izsoles dalībniekiem pašiem ir jāizvērtē šo apgrūtinājumu iespējamie riski; - vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem,
1.12 Papildus informācija		- iepazīstoties ar www.bis.gov.lv pieejamo projekta dokumentāciju, tika konstatēts, ka īpašumā Balvu novadā, Viļakas pilsētā, Zemnieku ielā 12 ir iesniegts un saskaņots projekts (Būvniecības lieta Nr. BIS-BL-794370-20694 – saimniecības ēkas būvniecība), tas reģistrēts uz citas personas vārda.

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ



3.FOTOATTĒLI



Dzīvojamā māja Zemnieku ielā 12



leeja ēkā, aizmūrētais dzīvokļa Nr.1 logs



Dzīvojamā māja Zemnieku ielā 12



Dzīvojamā māja Zemnieku ielā 12



Dzīvokļa Nr.1 logs

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Divu dzīvokļu ēka, kurā atrodas vērtēšanas Objekts, atrodas Viļakas pilsētā, kvartālā, ko veido Dzirnau, Pils, Abrenes un Zemnieku ielas.

Līdz Viļakas pilsētas centram ir aptuveni 0,7 km jeb 1 min. brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz citiem rajoniem nodrošina autobusu, mikroautobusu maršruti. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas uz Abrenes ielas.

Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu uzskatāms par apmierinošu.

Divu dzīvokļu ēka ar vērtēšanas Objektu ir novietota paralēli Zemnieku ielai. Apkārtnē salīdzinoši apzaļumota, veikti kvartāla labiekārtošanas darbi, izveidoti zālāji un krūmu apstādījumi. Apkārtnē apbūvi veido mazstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas, ielas pretējā pusē atrodas pilsētas parks. Piebraucamais ceļš un gājēju celiņi klāti ar asfaltbetona segumu.

Apkārtnē apbūves kvalitāte un pieguļošās teritorijas labiekārtojums uzskatāms par apmierinošu.

Apkārtnē kvartālā atrodas nelieli pārtikas un rūpniecības preču veikali, pilsētas pārvalde. Pilsētas daļas infrastruktūras attīstība uzskatāma par labu.

Kopumā ēkas ar vērtēšanas Objektu novietojums Viļakas pilsētā uzskatāms par labu.

4.2 Ēkas un koplietošanas telpu apraksts

Ēka, kurā atrodas vērtējamais dzīvoklis, ir divu dzīvokļu māja. Ēkas ārējais veidols neuzkrītošs. Ēkas konstruktīvais risinājums: koka konstrukcijas. Precīzs ēkas ekspluatācijas uzsākšanas laiks – 1920.gads.

Ieeja ēkā tiek slēgta ar atslēgu (plānā ir jābūt divām atsevišķām ieejām, dabā izveidota viena – kopējā). Izvērtējot ēkas konstrukciju esošo tehnisko stāvokli, ēkas fizisko un morālo novecojumu kopumā ēkas, t.sk., koplietošanas telpu, tehniskais stāvoklis ir uzskatāms par apmierinošu. Ēkā nomainīts jumta segums.

4.3 Dzīvokļa novietojums ēkā

Vērtējamais dzīvoklis atrodas 1-stāva ēkā (dzīvoklis bloķējas ar blakus esošu apbūvi). Dzīvokļa logs vērsts R debesu puses virzienā, uz Zemnieku ielu. Ēka netiek noēnota no apkārtnē apbūves vai labiekārtojumu “zaļās” zonas.

Dzīvokļa novietojums ēkā ir uzskatāms par apmierinošu.

4.4 Dzīvokļa vispārējs apraksts

1-istabas dzīvokļa kopējā platība ir 31,1 m², t.sk. dzīvojamā platība – 14,5 m². Dzīvokļa telpu augstums – 2,4- 2,9 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
Istaba	1.	14,5					PVC	Apmierinošs
Virtuve	2.	8,1					Bez loga	Apmierinošs
Pieliekamais	3.	4,2					Bez loga	Apmierinošs
Koridors	4.	3,8				Metāla	Bez loga	Apmierinošs
Pieliekamais	5.	0,5					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 nav sanitārtehnisko ierīču.

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
Ūdensapgāde	-	-
Kanalizācija	-	-
Gāzes apgāde	-	-