

2026.gada 25.marts

Atzinums par neapdzīvojamās telpas **Nr.603**,
kas atrodas **Aizkraukles novadā, Pļaviņās, Raiņa ielā 72**
piespiedu pārdošanas vērtību

Zemgales apgabaltiesas 110.iecirkņa
zvērīnātai tiesu izpildītājam

Indrai Andrejevai

Cienījamā kundze !

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši neapdzīvojamo telpu **Nr.603**, ar kadastra numuru 3213 900 0721, kuras atrodas **Aizkraukles novadā, Pļaviņās, Raiņa ielā 72**, un reģistrētas Pļaviņu pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.330 603, ar kopējo platību 34,8 m², tādā tehniskā stāvoklī, ar kopējiem inženiertīkliem un piederumiem, kas ietekmē aprēķinus, kā fiksēts aprakstā uz apskates dienu, kā arī pie neapdzīvojamo telpu īpašuma piederošo kopīpašuma 3480/152388 domājamo daļu no būves, kadastra apzīmējums 3213 001 0737 001 un zemes, kadastra apzīmējums 3213 001 0737 (turpmāk tekstā „Objekts”) novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minēto neapdzīvojamo telpu piespiedu pārdošanas vērtību. Neapdzīvojamās telpas **Nr.603**, kuras atrodas **Aizkraukles novadā, Pļaviņās, Raiņa ielā 72**, ir izvietotas daudzdzīvokļu ēkas 1.stāvā Pļaviņu pilsētas Centrā.

Atzinums paredzēts, iesniegšanai **Zemgales apgabaltiesas 110.iecirkņa zvērīnātai tiesu izpildītājam Indrai Andrejevai**, 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 neapdzīvojamo telpu **Nr.603**, kuras atrodas **Aizkraukles novadā, Pļaviņās, Raiņa ielā 72 (kadastra numurs 3213 900 0721)**, 2026.gada 20.martā* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

3 100 (trīs tūkstoši viens simts) eiro.

* - neapdzīvojamo telpu 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 telpu lietošana nav ierobežota ar nomas līgumiem un 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 tirgus 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

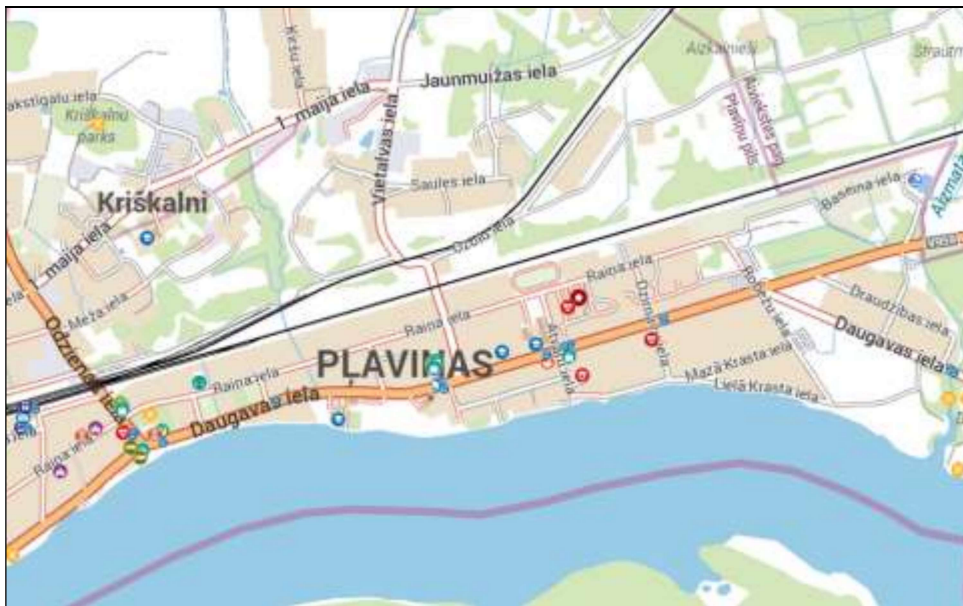
1. Vispārējā informācija
 - 1.1 Vērtējamais īpašums
 - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
 - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
 - 1.4 Vērtēšanas datums
 - 1.5 Vērtēšanas mērķis
 - 1.6 Īpašumtiesības
 - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.8 Pašreizējā izmantošana
 - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu
 - 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 Ēkas un koplietošanas telpu apraksts
 - 4.3 Neapdzīvojamo telpu novietojums ēkā
 - 4.4 Neapdzīvojamo telpu vispārējs apraksts
 - 4.4.1 Telpu iekšējās apdares raksturojums
 - 4.4.2 Ierīču un iekārtu raksturojums
 - 4.4.2.1 Sanitārtehniskās ierīces
 - 4.4.2.2 Drošības sistēmas
 - 4.4.2.3 Neapdzīvojamās telpās esošie 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 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju
 - 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	Neapdzīvojamās telpas Nr.603, kuras atrodas Aizkraukles novadā, Pļaviņās, Raiņa ielā 72.
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Zemgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.110 zvērināta tiesu izpildītāja Indra Andrejeva.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2026.gada 20.marts.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.
1.6 Īpašumtiesības	Fiziska persona. Pamats: 2024.gada 28.augusta Dāvinājuma līgums, reģistra Nr.117.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Neapdzīvojamās telpas, kuras izvietotas daudzdzīvokļu ēkas 1.stāvā ar kopējo platību 34,8 m ² .
1.8 Pašreizējā izmantošana	Nedzīvojamās telpas.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzD).
1.10 Labākais izmantošanas veids	Racionāla plānojuma un platības nedzīvojamās telpas.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	2026.gada 9.marta Zemgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.110 zvērinātas tiesu izpildītājas Indras Andrejevas Pieprasījums Nr.11801/110/2026-NOS. Pļaviņu pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr.330 603 datorizdruka. Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas.
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	Pļaviņu pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.330 603 II.daļas 2.iedaļā izdarītās atzīmes.
1.15 Citi izdarītie pieņēmumi	- sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta neapdzīvojamo telpu apskate, vērtētāji nesniedz telpu iekšējās apdares aprakstu, sanitārtehnisko ierīču aprakstu un šī Atzinuma ietvaros tiek pieņemts, ka vērtējamā īpašuma tehniskais stāvoklis ir apmierinošs; - vērtējamais īpašums ir brīvs no ilgtermiņa telpu nomas līgumiem; - vērtējamais īpašums nav iekļilāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.


2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

Novietojums



Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



 Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzD)

Informācijas avots: Plavinu_pilseta_funkcionalais_zonejums%20(6).pdf

3.FOTOATTĒLI





4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Daudzdzīvokļu dzīvojamā ēka, kurā atrodas vērtēšanas Objekts, atrodas Pļaviņu pilsētas centrā, kvartālā, ko veido Atvaru iela, Dzirnau iela, Daugavas iela un Raiņa iela.

Vērtēšanas Objekts atrodas Pļaviņu pilsētas centrā. Sabiedriskā transporta kustību uz citiem rajoniem nodrošina autobusu maršruti un elektrovilcienu satiksme. Līdz autoostai un dzelzceļa stacijai "Pļaviņas" ir aptuveni 1,6 km.

Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu uzskatāms par labu.

Daudzdzīvokļu dzīvojamā ēka ar vērtēšanas Objektu ir novietota perpendikulāri Raiņa ielai. Apkārtnē ir apzāļumota, veikti kvartāla labiekārtošanas darbi, izveidoti zālāji un krūmu apstādījumi. Apkārtējo apbūvi veido daudzstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas, celtas 20.gs. sākumā un 60.- 80.- tajos gados. Piebraucamais ceļš un gājēju celiņi klāti ar asfaltbetona segumu.

Apkārtējās apbūves kvalitāte un pieguļošās teritorijas labiekārtojums uzskatāms par labu.

Apkārtējos kvartālos atrodas skola, tirgus, bērnudārzs, nelieli pārtikas un rūpniecības preču veikali, sabiedriska rakstura celtnes, pagasta pārvalde. Pilsētas daļas infrastruktūras attīstība uzskatāma par apmierinošu.

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

4.2 Ēkas un koplietošanas telpu apraksts

Ēkas ārējais veidols neuzkrītošs, tipisks 20.gs. 70.-to gadu daudzdzīvokļu ēku celtniecībai. Ēkas konstruktīvais risinājums: ķieģeļu konstrukcijas. Precīzs ēkas ekspluatācijas uzsākšanas laiks – 1973.gads.

Kāpņu telpas ieejas durvis tiek slēgtas ar kodu 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 Neapdzīvojamo telpu novietojums ēkā

Vērtējamās telpas atrodas **4-stāvu ēkas 1.stāvā**, ēkas **vidus** daļā. Ēka netiek noēnota no apkārtējās apbūves vai labiekārtojumu "zaļās" zonas.

Telpu novietojums ēkā ir uzskatāms par labu.

4.4 Neapdzīvojamo telpu vispārējs apraksts

Telpu kopējā platība ir 34,8 m². Telpu augstums ir standarta - 2.45m.

Neapdzīvojamo telpu plānojums pēc VZD datiem:

- ieeja neapdzīvojamās telpās no pagalma puses;
- 2 nedzīvojamās telpas Nr.1 (18.1 kv.m.), Nr.2 (16.7 kv.m.).

4.4.1 Telpu iekšējās apdares raksturojums

Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta visu telpu apskate, vērtētāji nesniedz telpu iekšējās apdares aprakstu un šī atzinuma ietvaros tiek pieņemts, ka vērtējamā īpašuma telpu tehniskais stāvoklis ir apmierinošs.

Telpu nosaukums	Telpu Nr. pēc VZD	Telpu platība, m ²	Griesti	Sienas	Grīdas	Durvis	Logi	Stāvoklis
Telpa	1	18,1	-	-	-	PVC	-	Apmierinošs
Telpa	2	16,7	-	-	-	-	-	Apmierinošs

4.4.2 Ierīču un iekārtu raksturojums

4.4.2.1 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.

4.4.2.2 Drošības sistēmas

Nav zināms.

4.4.2.3 Neapdzīvojamās telpās esošie piederumi

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 telpā neietekmē turpmāk aprēķināto tirgus vērtību.

4.4.3 Inženierkomunikāciju raksturojums

Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, šī Atzinuma ietvaros tiek pieņemtas VZD Informatīvajā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas uzrādītās inženierkomunikācijas.

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	X	
Siltumapgāde	X	
Ūdensapgāde	X (ēkā)	
Kanalizācija	X(ēkā)	
Gāzes apgāde	X(ēkā)	

Neapdzīvojamo telpu apdare kopumā ir apmierinošā tehniskā stāvoklī, neapdzīvojamās telpās atrodos iekārtas un komunikācijas ir apmierinošā tehniskā stāvoklī.