



2025.gada 19.martā

Atzinums par dzīvokļa **Nr.4**, kas atrodas
Balvu novadā, Viļakas pilsētā, Abrenes ielā 23,
piespiedu pārdošanas vērtību

Latgales apgabaltiesas 16.iecirkņa
zvērīnātai tiesu izpildītājai
Anitai Kalniņai

Cienījamā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši dzīvokļa **Nr.4**, ar kadastra numuru 3815 900 0012, kas atrodas **Balvu novadā, Viļakas pilsētā, Abrenes ielā 23**, un reģistrēts Viļakas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.45-4, ar kopējo platību 35,5m², tādā tehniskā stāvoklī, ar kopējiem inženiertīkliem un piederumiem, kas ietekmē aprēķinus, kā fiksēts aprakstā uz apskates dienu, kā arī pie dzīvokļa piederošo kopīpašuma 355/2284 domājamo daļu no būves ar kadastra apzīmējumu 38150040010001 un būves ar kadastra apzīmējumu 38150040010002 (turpmāk tekstā vērtēšanas Objekts) novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā dzīvokļa piespiedu pārdošanas vērtību. Dzīvoklis **Nr.4**, kas atrodas **Balvu novadā, Viļakas pilsētā, Abrenes ielā 23**, ir 2-istabu dzīvoklis, kas izvietots 1.stāva ēkā Viļakas pilsētas nomalē.

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 “INTERBALTĪJA” atzinumu, ka dzīvokļa **Nr.4**, kas atrodas **Balvu novadā, Viļakas pilsētā, Abrenes ielā 23 (kadastra numurs 3815 900 0012)**, 2025.gada 4.martā* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

2 000 (divi tūkstoši) 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

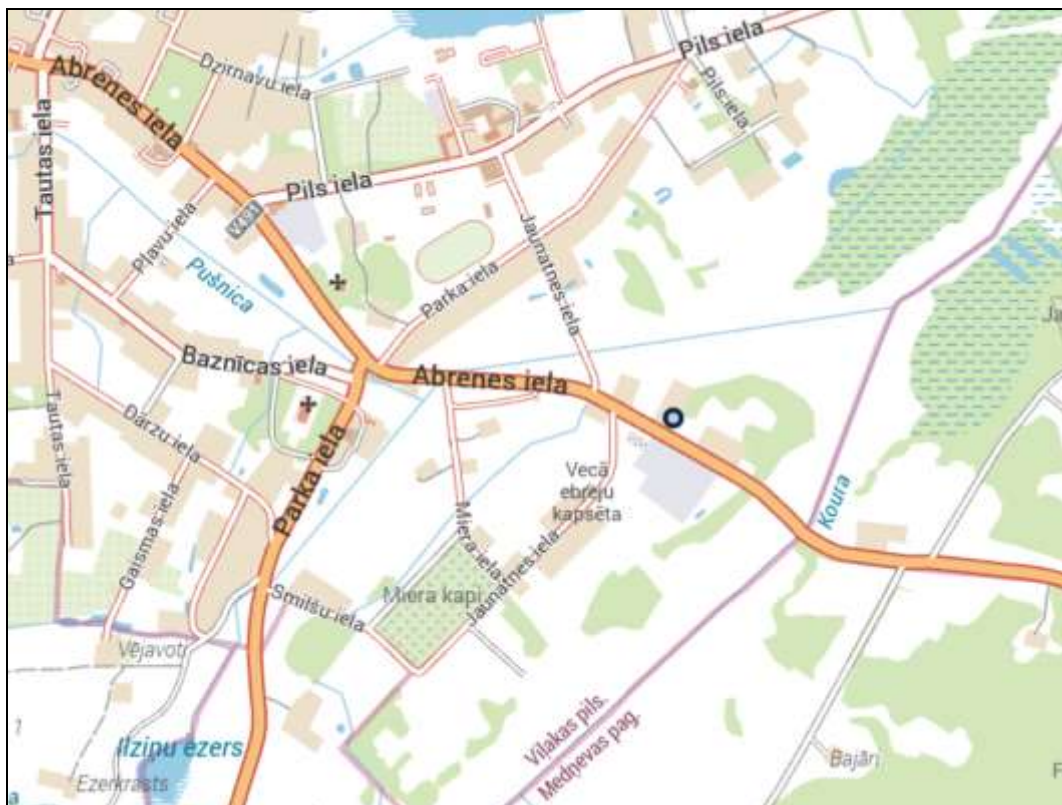
SATURS

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
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
 - 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.4 , kas atrodas Balvu novadā, Viļakas pilsētā, Abrenes ielā 23.
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.16 zvērinātā tiesu izpildītāja Anita 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 piespiedu pārdošanas vērtību.
1.6 Īpašumtiesības	Fiziska persona. Pamats: 2025.gada 15.janvāra mantojuma apliecība (par tiesībām uz mantojumu pēc likuma) Nr.65.
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 1.stāva ēkā ar kopējo platību 35,5 m ² .
1.9 Vērtējumā izmantotā informācija	2025.gada 27.februāra Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.16 zvērinātas tiesu izpildītājas Anitas Kalniņas Pieprasījums Nr.02271/016/2025-NOS. Viļakas pilsētas zemesgrāmatas nodaļuma Nr.45-4 apliecības kopija. LR Valsts zemes dienesta (VZD) Latgales reģionālās nodaļas izsniegtās Telpu grupas tehniskās inventarizācijas lietas plāna kopija. VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas.
1.10 Apgrūtinājumi	Viļakas pilsētas zemesgrāmatas nodaļumā Nr. 45 4 II.daļas 2.iedaļā izdarītas atzīmes par apgrūtinājumiem.
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



3.FOTOATTĒLI

		
Dzīvojamā māja Abrenes ielā 23	leeja ēkā no ielas puses	leeja ēkā no ielas puses
		
Dzīvojamā māja Abrenes ielā 23	leeja dzīvokli Nr.4 no sētas puses un dzīvokļa Nr.4 izvietojums ēkā	Dzīvojamā māja Abrenes ielā 23
		
Dzīvojamā māja Abrenes ielā 23	Dzīvojamā māja Abrenes ielā 23	Palīgēka un piemājas teritorija
		
Dzīvokļa Nr.4 logi	Dzīvokļa Nr.4 logi	

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Daudzdzīvokļu ēka, kurā atrodas vērtēšanas Objekts, atrodas Viļakas pilsētas nomalē.

Līdz Viļakas pilsētas centram ir aptuveni 1,7 km jeb 3 min. brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz Viļakas pilsētas centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu, mikroautobusu maršruti. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas uz Abrenes ielas.

Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu uzskatāms par apmierinošu.

Daudzdzīvokļu ēka ar vērtēšanas Objektu ir novietota perpendikulāri Abrenes ielai. Apkārtnē salīdzinoši nolaista, aizaugusi ar krūmiem, nekopta. Apkārtējo apbūvi veido individuālās dzīvojamās ēkas, mazstāvu dzīvokļu ēkas, celtas 50.- 70.- tajos gados, ielas pretējā pusē atrodas nelielas viengimeņu dzīvojamās ēkas. Piebraucamais ceļš klāts ar asfaltbetona segumu.

Apkārtējās apbūves kvalitāte un pieguļošās teritorijas labiekārtojums uzskatāms par apmierinošu.

Apkārtējos kvartālos atrodas kapsēta, degvielas uzpildes stacija. Pilsētas daļas infrastruktūras attīstība uzskatāma par sliktu.

Kopumā ēkas ar vērtēšanas Objektu novietojums Viļakas pilsētā uzskatāms par samērā apmierinošu.

4.2 Ēkas un koplietošanas telpu apraksts

Ēkas ārējais veidols neuzkrītošs, tipisks 20.gs. 50.-to gadu daudzdzīvokļu ēku celtniecībai. Ēkas konstruktīvais risinājums: koka konstrukcijas. Precīzs ēkas ekspluatācijas uzsākšanas laiks – 1958.gads.

Dzīvoklim Nr.4 ir atsevišķa ieeja no sētas puses. Izvērtējot ēkas konstrukciju esošo tehnisko stāvokli, ēkas fizisko un morālo novecojumu kopumā ēkas, t.sk., koplietošanas telpu, tehniskais stāvoklis ir uzskatāms par nosacīti apmierinošu. Par pagraba telpu un jumta seguma tehnisko stāvokli vērtētājiem informācijas nav.

4.3 Dzīvokļa novietojums ēkā

Vērtējamais dzīvoklis atrodas **1-stāva** ēkas **malas** daļā. Dzīvokļa logi vērsti A un Z debesu puses virzienā. Ēka netiek noēnota no apkārtējās apbūves vai labiekārtojumu “zaļās” zonas.

Dzīvokļa novietojums ēkā ir uzskatāms par apmierinošu.

4.4 Dzīvokļa vispārējs apraksts

2-istabu dzīvokļa kopējā platība ir 35,5 m², t.sk. dzīvojamā platība – 27,1 m². Dzīvokļa telpu augstums– 2.9 m.

Dzīvokļa plānojums:

- ieeja dzīvoklī no koplietošanas telpas;
- 2 izolētas dzīvojamās istabas, virtuve, vējtveris.

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
Vējtveris	1.	1,2					Bez loga	Apmierinošs
Virtuve	2.	7,2					PVC	Apmierinošs
Istaba	3.	7,4					PVC	Apmierinošs
Istaba	4.	19,7					PVC	Apmierinošs

4.4.2 Ierīču un iekārtu raksturojums

4.4.2.1 Sanitārtehniskās ierīces

Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, vērtētāji nesniedz telpās esošo sanitārtehnisko ierīču aprakstu un šī atzinuma ietvaros tiek pieņemts, ka atbilstoši vērtētājiem pieejamai LR VZD telpu grupas tehniskās inventarizācijas lietas kopijai dzīvoklī sanitārtehnisko ierīču nav.

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 LR VZD telpu grupas tehniskās inventarizācijas lietas kopijā uzrādītās inženierkomunikācijas.

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	X	
Siltumapgāde		X
Ūdensapgāde	-	-
Kanalizācija	-	-
Gāzes apgāde	-	-

VZD Kadastra informācijas sistēmā pie dzīvoklī reģistrētiem labiekārtojumiem ir minēta aukstā ūdens apgāde un citas inženierkomunikācijas, taču dzīvokļa plānā nav iezīmētas tādas telpas kā tualete vai vannas istaba un VZD topogrāfijas kartē nav iezīmēts ūdens un kanalizācijas pieslēguma veids, tādēļ Vērtētāji atzinumā pieņem, ka minēto inženierkomunikāciju dzīvoklī nav.

5. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

5.1 Vērtējuma pamatojums

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķins tiek veikts saskaņā ar Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 noteikto tirgus vērtības definīciju:

“Tirgus vērtība ir aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojas kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.”

Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē tiek lietotas trīs galvenās vērtēšanas pieejas:

- izmaksu pieeja;
- ieņēmumu pieeja;
- salīdzināmo darījumu pieeja.

Šo pieeju apraksts, pielietojuma īpatnības un vērtēšanas teorētiskās bāzes izklāsts sniegts turpmākajā tekstā p.5.5.

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķināšanai tika izmantota tirgus datu salīdzināmo darījumu pieeja, jo vērtētāju rīcībā ir pietiekams informācijas daudzums par nekustamā īpašuma tirgū pārdotiem un piedāvājumā esošiem līdzīgiem dzīvokļu īpašumiem.

Izmaksu un ieņēmumu pieejas dzīvokļu tirgus vērtības aprēķinam parasti netiek izmantotas.

Tirgus vērtības aprēķini un sagatavotais atzinums balstās uz sekojošiem pamatpieņēmumiem:

- pasūtītāja sniegtā dokumentācija un mutiskā informācija ir patiesa;
- pasūtītāja iesniegtās inventarizācijas lietās un zemesgrāmatā fiksētās platības un apraksti ir pareizi;
- vērtēšanas objekts var tikt pārdots un nepastāv nekādi apgrūtinājumi īpašuma tiesību maiņai;
- bez atzinumā aprakstītajiem, nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma vērtību;
- vērtēšanas objekts nav apķīlāts vai apgrūtināts ar jebkādiem citiem apgrūtinājumiem, izņemot vērtējuma atskaitē uzrādītos;
- vērtēšanas objekts tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam;

Tirgus vērtības aprēķinus ierobežojošie faktori:

- atzinuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim;
- vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti atzinumā, attiecas tikai uz konkrēto novērtējumu un nav lietojami ārpus konteksta;
- vērtēšanas objekta tehniskais stāvoklis tika apsekots vizuāli uz vietas, tas netika pārbaudīts ar speciālām inženiertehniskām metodēm;
- nav paredzēta vērtētāja nepamatota atbildība par datu precizitāti attiecībā uz ziņām, plāniem, precizējumiem, izpētes materiāliem un citiem dokumentiem, kurus ir iesniedzis vērtējuma pasūtītājs;
- tirgus vērtība ir noteikta tikai uz ziņojumā minēto vērtējuma datumu, mēs neuzņemamies atbildību par ekonomiskajiem, juridiskajiem un fiziskajiem faktoriem, kas notikuši pēc vērtēšanas datuma;
- tirgus vērtība ir spēkā pie nosacījuma, ka īpašums nav apgrūtināts ar īrniekiem, nomniekiem un citiem šāda veida apgrūtinājumiem, ja atzinumā nav atrunāts citādi;
- atzinuma teksts ir izmantojams tikai pilnā apjomā, bez rakstiskas autoru piekrišanas nevienam no ziņojuma daļām nedrīkst pavairot publiskai pieejamībai jebkādā veidā;
- atzinums ir veikts vadoties pēc Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 un vērtētāju profesionālās ētikas normām.

5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids

Saskaņā ar Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 īpašuma labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota.

Vērtēšanas Objekta labākais izmantošanas veids pēc vērtētāju domām ir vienas ģimenes lietošanā esošs dzīvoklis, piemērots lietošanai bez papildus finanšu līdzekļu ieguldīšanas.

Vērtēšanas Objekta esošais izmantošanas veids atbilst labākajam izmantošanas veidam, un tirgus vērtības aprēķins tiek veikts atbilstoši labākajam izmantošanas veidam.

5.3 Nekustamā īpašuma tirgus daļas, kurā ietilpst vērtēšanas objekts, raksturojums/analīze

ECB turpinās samazināt procentu likmes arī 2025.gadā. Finanšu tirgus prognozē, ka procentu likmes nākamgad samazināsies vismaz par vienu līdz 1,5 procentpunktiem. ECB saglabā piesardzīgu pieeju, pielāgojot lēmumus ekonomikas izaugsmes palēninājumam un inflācijas stabilizācijai, vienlaikus atbalstot ekonomiku, lai nodrošinātu atbilstošu izaugsmes līmeni. 2024.gada 12.decembra ECB lēmums nozīmē, ka kredīti kļūs lētāki, un samazinātās procentu likmes veicinās aizdevumu pieejamību 2025.gadā. Pēc prognozēm, trīs mēnešu EURIBOR var samazināties līdz 1,6% nākamā gada trešajā ceturksnī. Eksperti atzīst, ka augstas cenas saglabāsies. Lai gan inflācija mazliet stabilizējas, cenas pārtikai un citiem pamatpakalpojumiem joprojām var palikt augstas, ietekmējot ikdienas tēriņu paradumus un eksperts norāda, ka uzkrājumi kļūs mazāk izdevīgi. Noguldījumu likmes samazināsies, tātad atdeve no tradicionālajiem termiņnoguldījumiem un krājkontiem būs zemāka. Eksperts brīdina, ka tas var radīt izaicinājumus tiem, kuri paļaujas uz noguldījumiem kā drošu investīciju. Turklāt 2025.gadā palielināsies iedzīvotāju ienākuma nodoklis no 20% līdz 25,5%, kas samazinās peļņu. 2024.gada 12.decembrī, nolēma pazemināt procentlikmes par 0,25 procentpunktiem. ECB padomes sēdē Frankfurtē nolemts, ka noguldījumu iespējas uz nakti likme tiks samazināta līdz 3%. Noguldījumu iespējas likme ir procentu likme, ar kuras palīdzību ECB padome nosaka savas monetārās politikas nostājas virzību. Galveno refinansēšanas operāciju likme pazemināta līdz 3,15% un aizdevumu iespējas uz nakti likme - līdz 3,4%.

Pircēji galvenokārt vēlas iegādāties mājokļus, kas piemēroti tūlītējai dzīvošanai un to uzlabošanā nav jāiegulda papildu līdzekļi. Izvēloties dzīvokli, liela uzmanība tiek pievērsta mājokļa uzturēšanas izmaksu līmenim, mājas tehniskajam stāvoklim, paveiktajiem vai plānotajiem ēkas uzlabošanas pasākumiem, svarīgs faktors ir apsaimniekošanas izdevumi un kvalitāte.

Saeima 15.02.2024.g. galīgajā lasījumā nolēma iedzīvotājiem vienkāršot hipotekārā kredīta pārkreditēšanu, tostarp vairs nebūs jāmaksā pārkreditēšanas maksa. Izmaiņas stājas spēkā nākamajā dienā pēc tā izsludināšanas. Ar izmaiņām trijos likumos atvieglotas procedūras, lai iedzīvotāji varētu pāriet pie kredītdevēja, kurš piedāvā labākus nosacījumus. Likumprojekta autori skaidroja, ka hipotekārā pārkreditēšana kļūs vienkārša, jo, aizejot pie cita kredītētāja, vairs nebūs jāmaksā pārkreditēšanas maksa. Tāpat vairs nebūs jāsaņem esošā kredīta devēja piekrišana. Eiropas Komisijas pētījums liecina, ka Latvijā pārkreditē tikai divus procentus no kredītiem, no kuriem kredītiestādes varētu gūt peļņu. Citviet Eiropas Savienībā tas ir no 13% līdz 35% (Informācijas avots: <https://www.delfi.lv/193/politics/56344688/par-hipotekara-aiznemuma-parkreditesanu-nebus-jamaksa-lemj-saeima>)

Pieprasījums pēc dzīvokļiem ar daļējām ērtībām nav liels, arī piedāvājums nav liels.

Analizējot nekustamo īpašumu tirgus situāciju Viļakas pilsētas dzīvokļu īpašumu segmentā, vērtētāji secina, ka tas nav aktīvs. Pašlaik, pēc vērtētājiem pieejamās informācijas, Viļakas pilsētā piedāvājumā atrodas tikai viens līdzīgs dzīvoklis, kas ir ar daļējām ērtībām. Pieprasījums pēc dzīvokļiem Viļakas pilsētā nav liels, īpaši pēc dzīvokļiem bez ērtībām vai ar daļējām ērtībām.

5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori

Tirgus vērtību ietekmējošie faktori	Pozitīvi ietekmē tirgus vērtību	Negatīvi ietekmē tirgus vērtību
1.Ēkas novietojums Balvu novadā		X
2.Ēkas novietojums Viļakas pilsētas daļā		X
3.Ēkas arhitektoniskais veidols/sērija		X
4.Dzīvokļa izvietojums ēkā	-	-
5.Koplietošanas telpu tehniskais stāvoklis		X
6.Dzīvokļa tehniskais stāvoklis	-	-
7.Dzīvokļa lielums	X	
8.Dzīvokļa plānojums		X
9.Papildus uzlabojumi	-	-

5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus un piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins

5.5.1. Tirgus vērtības aprēķins.

Vērtēšanas Objekta tirgus vērtības aprēķins tiek veikts izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju, kuras pamatprincips ir vienkāršs: saprātīgs pircējs par nekustamo īpašumu nemaksās vairāk kā par kvalitātes un lietderības ziņā analoģu īpašumu. Pieejas praktiskā pielietošana ir saistīta ar informācijas par nekustamo īpašumu tirgū notikušiem darījumiem un piedāvājumā esošiem īpašumiem apkopošanu un analīzi. Vērtētāju uzdevums ir atlasīt no plašās informācijas pēc iespējas līdzīgākus nekustamos īpašumus, ar kuriem notikuši komerciāli darījumi salīdzinoši tuvu pagātnē vai arī kuri atrodas piedāvājumā vērtēšanas brīdī.

Lai izlīdzinātu atšķirības, izvēlēto salīdzināmo objektu cena ar koeficientu palīdzību tiek koriģēta ievērojot tirgus vērtību ietekmējošos faktorus – darījuma apstākļi, izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī, novietojums Balvu novadā un Viļakas pilsētas daļā, ēkas arhitektoniskais veidols/sērija, dzīvokļa izvietojums ēkā, koplietošanas telpu tehniskais stāvoklis, dzīvokļa tehniskais stāvoklis, dzīvokļa lielums, dzīvokļa plānojums, papildus uzlabojumi.

Korekcijas koeficienti k parāda katra tirgus vērtību ietekmējošā faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtēšanas objektu un salīdzināmo objektu.

Pievienotā aprēķinu tabula sniedz pārskatu par koriģējošiem lielumiem un palīdz noteikt galīgo vērtību pēc šīs pieejas.

Salīdzināmo objektu īss apraksts

Objekts Nr.1. (Balvi Dz-246 ID-1635205). Dzīvokļa īpašuma Balvu novadā, Viļakas pilsētā, Liepnas ielā sastāvs: 1 istabas dzīvoklis ar kopējo platību 29 m², īpašuma sastāvā ir zemes gabals. Dzīvokļa īpašums izvietots 2-stāvu daudzdzīvokļu ēkas 2.stāvā. Kopumā dzīvoklis ir apmierinošā tehniskā stāvoklī (PVC logi), ir krāsns apkure, ūdens un kanalizācija. Īpašums pārdots 2023.gada jūnijā, pārdošanas cena bija 5 000 EUR jeb 172 EUR/m².



Objekts Nr.2. (Ludza Dz-303 ID-2030148). Dzīvokļa īpašuma Ludzas novadā, Kārsavas pilsētā, Vientības ielā sastāvs: 2 istabu dzīvoklis ar kopējo platību 22,8 m², īpašuma sastāvā ir zemes gabals. Dzīvokļa īpašums izvietots 1-stāva trīs dzīvokļu mājā. Kopumā dzīvoklis ir samērā apmierinošā tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 2025.gada janvārī, pārdošanas cena bija 2 500 EUR jeb 110 EUR/m².



Objekts Nr.3. (Balvi Dz-269). Dzīvokļa īpašuma Balvu novadā, Viļakas pilsētā, Dārzu ielā sastāvs: 2 istabu dzīvoklis ar kopējo platību 45,3 m², īpašuma sastāvā ir zemes gabals. Dzīvokļa īpašums izvietots 2-stāvu daudzdzīvokļu ēkas 1.stāvā. Kopumā dzīvoklis ir samērā apmierinošā tehniskā stāvoklī (PVC logi), ir krāsns apkure un ūdens. Īpašums piedāvājumā kopš 2025.gada marta, orientējošā cena ir 5 000 EUR jeb 110 EUR/m².



Vērtējamā nekustamā īpašuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojuma un tirgus vērtības aprēķina tabula

	Salīdzināmie objekti					
	Objekts Nr.1		Objekts Nr.2		Objekts Nr.3	
	Salīdzināmais Objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu ...					
Salīdzināmā objekta pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	5000		2500		5000	
Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošie faktori	Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojums un koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības					
A. ... darījuma apstākļi ir ...	Pārdevums	1.00	Pārdevums	1.00	Piedāvājums	0.95
B. ... pārdošanas / piedāvājuma laiks ir ...	2023.gada jūnijs	0.90	2025.gada janvāris	1.00	Piedāvājumā kopš 2025.gada marta	1.00
C. ... zemes īpašuma tiesības ...	Ir īpašumā	0.99	Ir īpašumā	0.99	Ir īpašumā	0.99
Salīdzināmā objekta koriģētā pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	4455		2475		4703	
Salīdzināmā objekta iekštelpu platība, m²	29.00		22.80		45.30	
Salīdzināmā objekta iekštelpu platības 1 m² nosacītā pārdošanas cena, EUR/m²	153.62		108.55		103.81	
1. Ēkas novietojums novadā...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
2. Ēkas novietojums pilsētas rajona daļā ...	Labāks	0.95	Labāks	0.95	Labāks	0.98
3. Ēkas arhitektoniskais veidols/sērija/renovācija, tehniskais stāvoklis komunikāciju nodrošinājums	Labāks	0.80	Līdzīgs	1.00	Labāks	0.90
4. Dzīvokļa izvietojums ēkā ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
5. Koplietošanas telpu tehniskais stāvoklis ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
6. Dzīvokļa telpu tehniskais stāvoklis ...	Līdzīgs	1.00	Sliktāks	1.15	Sliktāks	1.05
7. Dzīvokļa lielums ...	Mazāks	0.98	Mazāks	0.96	Lielāks	1.02
8. Dzīvokļa plānojums ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
9. Ārtelpas ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
10. Papildus izdevumi, reģistrācija ZG, plānojuma izmaiņas, u.c. ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
11. Papildus uzlabojumi, piem., labiekārtots pagalmis, palīgēkas, autostāvvietas ...	Līdzīgi	1.00	Līdzīgi	1.00	Līdzīgi	1.00

Dzīvokļa iekštelpu platības 1 m ² koriģētā nosacītā pārdošanas cena, EUR	112.14	115.07	98.62
Dzīvokļu iekštelpu platības 1 m ² vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena noapaļoti, EUR	108.6		
Vērtējamā dzīvokļa kopējā platība (ārtelpu nav), m ²	35.50		
Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība noapaļoti, EUR	3 900		

5.5.2. Piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins.

“Piespiedu pārdošana” ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze. Cena, par kādu pārdevējs piekrit 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.

Nosakot vērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtību jāņem vērā vairāki specifiskie faktori (riski):

- tirgus ekspozīcijas faktors – nekustamā īpašuma piedāvājums tirgū notiek ar likumu ierobežotā termiņā un veidā, kas parasti ir nepietiekams adekvātam mārketingam saskaņā ar tirgus vērtības definīciju; turklāt pircēji ir informēti par pārdevuma piespiedu raksturu;
- fiziskā stāvokļa faktors – risks, kas saistīts ar apgrūtināto un ierobežoto pircēja iespēju apskatīt īpašumu un iepazīties ar tā fizisko stāvokli pirms izsoles, kā arī risks, ka īpašuma stāvoklis līdz īpašuma saņemšanai valdījumā varētu pasliktināties;
- finansēšanas faktors – nosolīto cenu pircējam ir jāsamaksā noteiktā termiņā pirms darījuma apstiprināšanas un īpašumtiesību reģistrācijas, kas būtiski apgrūtināta iespējas izsolāma īpašuma iegādei izmantot hipotekāro kredītu;
- laika faktors – risks, ka strīdus gadījumā izsoles akta apstiprināšana un īpašuma saņemšana valdījumā var ieilgt vai pat vispār nenotikt;
- pastāvošā tirgus tendenču faktors – faktors, kas sasaucas ar vērtēšanas teorijā pazīstamo paredzēšanas principu. Augšupejoša tirgus apstākļos šis faktors mazina piespiedu realizācijas negatīvo iedarbību uz vērtību, bet lejupejoša tirgus apstākļos – būtiski pastiprina;
- papildus izmaksu faktors – risks, kas saistīts ar dažādām izmaksām par īpašuma apsaimniekošanu, juridisko palīdzību, interešu pārstāvniecību u.tml. periodā starp vinnēto izsoli un īpašuma saņemšanu valdījumā.

Ietekmējošo faktoru uzskaitījuma un piespiedu pārdošanas vērtības aprēķina tabula

Aprēķinātā tirgus vērtība, EUR	3 900	
Piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins		
Faktori	Korekcijas	Vērtības izmaiņas, EUR
1. Tirgus ekspozīcijas faktors ...	0.90	-390
2. Fiziskā stāvokļa faktors ...	0.85	-585
3. Finansēšanas faktors ...	0.90	-390
4. Laika faktors ...	0.90	-390
5. Pastāvošā tirgus tendenču faktors ...	1.00	0
6. Papildus izmaksu faktors ...	0.96	-156
Kopējais samazinājums	49.00%	-1911
Aprēķinātā piespiedu pārdošanas vērtība, noapaļoti, EUR	2 000	

5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas

Vērtējamā nekustamā īpašuma atsavināšana var notikt LR likumdošanā noteiktā kārtībā. Šķēršļi atsavināšanai vērtētājiem nav zināmi, pieņemot, ka:

- vērtēšanas objekta telpu platību brīva lietošana nav apgrūtināta ar dzīvokļa īpašnieku vai viņa ģimenes locekļiem, īres līgumiem un deklarētām personām;
- ar vērtējamo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- vērtējamais nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar citiem (iepriekš neminētiem) īres, nomas vai patapinājuma līgumiem;
- vērtēšanas objekts nav ieguldīts kādas uzņēmēj sabiedrības pamatkapitālā, kā arī LR tieslietu ministrijas Uzņēmumu reģistrā nav reģistrētas komercķīlas uz šīs uzņēmēj sabiedrības kapitāldaļām;
- vērtēšanas objektā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- vērtējamais nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem.

5.7 Neatkarības apliecinājums

SIA "INTERBALTIJA" vērtēšanas nodaļas vadītājs Arnis Zeilis un pieaicinātie speciālisti nav ieinteresēti palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību. Šajā atzinumā ir parādīts labākais viedoklis, ko varējām pieņemt, izmantojot mums pieejamo informāciju.

Mēs apliecinām, ka, pamatojoties uz mūsu zināšanām un pārliecību:

- faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza;
- atskaitē redzamā analīze un secinājumi ir ierobežoti ar pieņēmumiem un ierobežojumiem;
- secinājumi pamatojas uz mūsu personisko pieredzi un objektīvu analīzi;
- mums nav pašreizējas vai perspektīvas intereses vērtējamā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas šeit iesaistītas;
- mūsu darba apmaksa nav atkarīga no turpmāk noteiktās objekta vērtības;
- mēs personīgi veicām īpašuma apskati dabā;
- atskaite izstrādāta atbilstoši Latvijas standartam „Īpašuma vērtēšana” LVS-401:2013.

5.8 Kopsavilkums

SIA "INTERBALTIJA" atzinums, ka dzīvokļa **Nr.4**, kas atrodas **Balvu novadā, Viļakas pilsētā, Abrenes ielā 23** un reģistrēts Viļakas pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 45 4, kadastra numurs **3815 900 0012**, kā arī pie dzīvokļa piederošo kopīpašuma 355/2284 domājamo daļu no būves ar kadastra apzīmējumu 38150040010001 un būves ar kadastra apzīmējumu 38150040010002, 2025.gada 4.martā* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

2 000 (divi tūkstoši) **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.

Vērtēšanas nodaļas vadītājs

A.Zeilis
Latvijas vērtētāju asociācijas
sertifikāts Nr.23 nekustamā
īpašuma vērtēšanā

Vērtētāja asistents

S.Anča

Vērtētāja palīgs

A.Ozere

6. PIELIKUMI



LATVIJAS REPUBLIKA
Latgales apgabaltiesas iecirknis Nr. 16
ZVĒRINĀTS TIESU IZPILDĪTĀJS
Anita Kalniņa

Bērziņu iela 2, Balvi, LV-4501, tālr. 64521195, fakss 64521195, e-pasts anita.kalniņa@lzt.lv

Balvi, 27.02.2025. Nr.02271/016/2025-NOS
Izpildu lietā Nr.00121/016/2025

Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "Interbaltija"
_PRIVATE@40003518352
Aigars Žabars
Dzeniši, Variņu pagasts, Smiltenes novads, LV-4726
Uzturīdzekļu garantiju fonda administrācija
_DEFAULT@90001870675

PIEPRASĪJUMS
par nekustamā īpašuma novērtēšanu

Latgales apgabaltiesas 16. iecirkņa ZTI Anitas Kalniņas lietvedībā reģistrētajā izpildu lietā Nr.00121/016/2025 tiek vērsta piedziņa uz Aigaram Žabaram piederošo nekustamo īpašumu.

Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 604.pantā.pirmās daļas noteikumiem, **lūdzu novērtēt AIGARAM ŽABARAM, personas kods 160174-11970, piederošo nekustamo īpašumu**

- **ar kadastra numuru 3815 900 0012, kas atrodas Abrenes ielā 23-4, Viļakā, Balvu novadā,**

norādot tā piespiedu pārdošanas vērtību.

pielikumā zemesgrāmatu nodaļījuma izdruka

Zvērināts tiesu izpildītājs

Anita Kalniņa

Dokuments parakstīts elektroniski ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu.
Kalniņa, tālr. 64521195

LATGALES RAJONA TIESA Viļakas pilsētas zemesgrāmatas nodaļums Nr. 45 4 Kadastra numurs: 3815 900 0012 Adrese: Abrenes iela 23 - 4, Viļaka, Balvu nov.			
Ieraksta Nr.	I daļas 1. iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Dzīvokļa īpašums nr.4. Pie dzīvokļa īpašuma piederošā kopīpašuma domājamā daļa no daudzdzīvokļu mājas un palīgēkas. Aktualizēts Saistīts ar ierakstiem: I daļas 1.iedaļa 1.1, 1.2, 1.3 (400001474250)	355/2284	35.5 m²
1.1.	Žurn. Nr. 1479, lēmums 18.06.1999, tiesnese Vija Pužule		
1.1.	Dzīvoklis Nr. 4.		35.5 m²
1.2.	Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 38150040010001).	355/2284	
1.3.	Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 38150040010002).	355/2284	
	Precizēts 24.01.2025, Žurn. Nr. 400001474250, tiesneša palīgs Agija Pugaine		
Ieraksta Nr.	I daļas 2. iedaļa Atdalītie zemes gabali, servitūtu un reālnastu pārgrozījumi un dzēsumi	Daļa	Platība, lielums
	Nav ierakstu		
Ieraksta Nr.	II daļas 1. iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Daļa	Summa
1.1.	Īpašnieks: VITA CIRCINE, personas kods 080774-11956, dzim. 08.07.1974, Viļakā.	1	
2.1.	Īpašuma tiesības nostiprinātas uz dzīvokļa īpašumu nr.4.		860.44 LVL
3.1.	Pamats: 1999. gada 31. maija pirkuma līgums.		
4.1.	Dzīvokļa īpašuma kadastrālā vērtība: Ls 407. Žurn. Nr. 1479, lēmums 18.06.1999, tiesnese Vija Pužule		
5.1.	Persona: VITA CIRCINE, personas kods 080774-11956. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
5.2.	Īpašnieks: VALERJANS ŽABARS, personas kods 160944-11958.	1	
5.3.	Pamats: 2012.gada 13.decembra pirkuma līgums. Žurn. Nr. 300003417395, lēmums 15.04.2013, tiesnese Vija Pužule		300.00 LVL
6.1.	Persona: VALERJANS ŽABARS, personas kods 160944-11958. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
6.2.	Īpašnieks: AIGARS ŽABARS, personas kods 160174-11970.	1	
6.3.	Pamats: 2025.gada 15.janvāra mantojuma apliecība (par tiesībām uz mantojumu pēc likuma) Nr. 65.		

Žurn. Nr. 300008242440, lēmums 21.01.2025, tiesnese Ligita Multiņa			
Ieraksta Nr.	II daļas 2. iedaļa Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi		
1.1.	Piedziņas vēršanas atzīme - vērsta uzturlīdzekļu piedziņa (parāda summas 14150,51 EUR un likumisko 6% piedziņa). Piedzinējs: Uzturlīdzekļu garantiju fonda administrācija, reģistrācijas numurs 90001870675. Tiesu izpildītājs: Vidzemes apgabaltiesas iecirkņa Nr.99 zvērināta tiesu izpildītāja Līga Kavīte.		
1.2.	Pamats: Uzturlīdzekļu garantiju fonda administrācijas 2018.gada 21.novembra izpildrīkojums Nr. 1-3/73444-54704 par 22.09.2018. lēmuma Nr. 1-8/73444-13172 piespiedu izpildi. Žurn. Nr. 300008243762, lēmums 21.01.2025, tiesnese Ligita Multiņa		
2.1.	Piedziņas vēršanas atzīme - vērsta uzturlīdzekļu piedziņa (parāda summa 14279,51 EUR). Piedzinējs: Uzturlīdzekļu garantiju fonda administrācija, reģistrācijas numurs 90001870675. Tiesu izpildītājs: Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.16 zvērināta tiesu izpildītāja Anita Kalniņa.		
2.2.	Pamats: Uzturlīdzekļu garantiju fonda administrācijas 2018.gada 21.novembra izpildrīkojums Nr. 1-3/73444-54704 par 22.09.2018. lēmuma Nr. 1-8/73444-13172 piespiedu izpildi. Žurn. Nr. 300008250199, lēmums 31.01.2025, tiesnese Ligita Multiņa		
Ieraksta Nr.	III daļas 1. iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtinā nekustamu īpašumu		Platība, lielums
	Nav ierakstu		
Ieraksta Nr.	III daļas 2. iedaļa Pārgrozījumi pirmās iedaļas ierakstos, šo ierakstu un to pārgrozījumu dzēsumi		Platība, lielums
	Nav ierakstu		
Ieraksta Nr.	IV daļas 1.,2. iedaļa Ķīlas tiesības un tās pamats		Summa
	Nav ierakstu		
Ieraksta Nr.	IV daļas 3. iedaļa Ķīlas tiesību pārgrozījumi, pārgrozījumu dzēsumi		Summa
	Nav ierakstu		
Ieraksta Nr.	IV daļas 4.,5. iedaļa Ķīlas tiesību dzēsumi		Summa
	Nav ierakstu		

1-6-3815-175/1

LR VALSTS ZEMES DIENESTS LATGALES REĢIONĀLĀ NODAĻA
PASŪTĪJUMU IZPILDES PĀRVALDES
MĒRNICĪBAS UN TOPOGRĀFIJAS DAĻA BALVOS

TELPU GRUPAS
TEHNISKĀS INVENTARIZĀCIJAS LIETA

Telpu grupas kadastra Nr. 3815 004 0010 001 004

ADRESE:

BALVU rajons

Viļaka

pilsēta, pagasts

Abrenes iela 23 dz. 4

ielas Nr., dzīv. Nr.

Pasta indekss LV - 4583

31.05.1999

(lietas datējums)

4 + + + + + lapas

Glabāt pastāvīgi

LR VZD LRN BALVU
2002.06.20 08
UZSKAITES № 175
UZSKAITES № 1-3

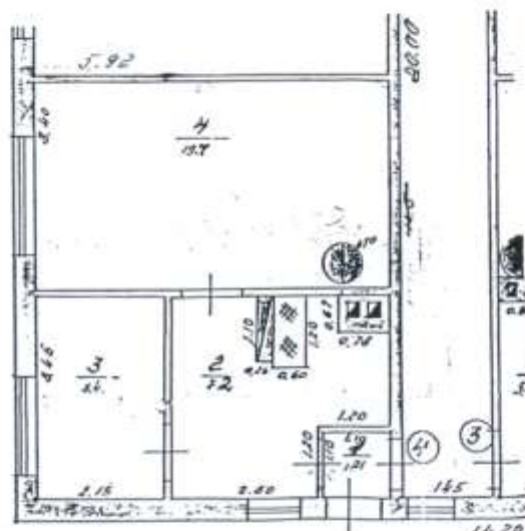
ĪPAŠUMA TIESĪBAS

[illegible]

Aprobežojumi

[illegible]

Nekustamais īpašums reģistrēts Valsts zemes grāmatu nodaļā		
Reģ. dat.	Nr.	Zemes grāmatu nodaļas administratīvais nosaukums
		Dalme Jēnesgrāmatu nodaļā

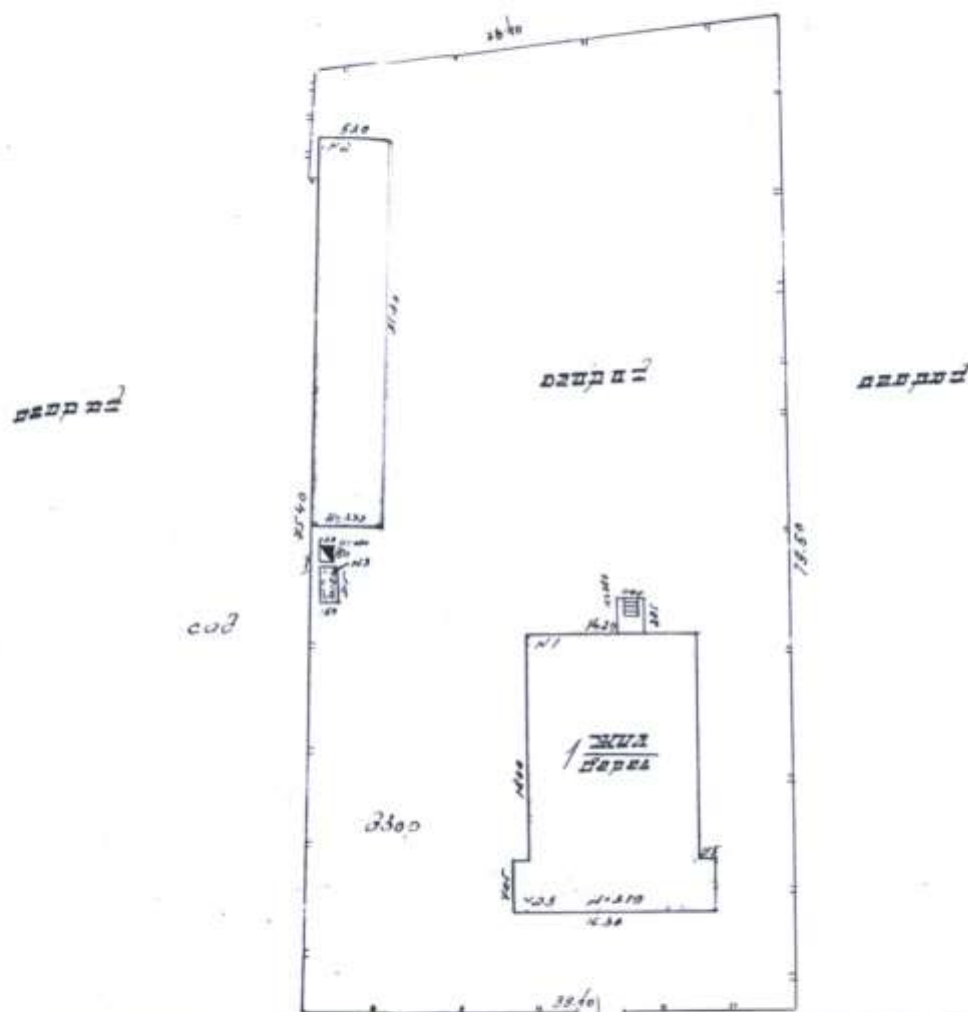


DZĪVOKĻIS №4

STĀVA PLĀNS				Cellne Nr. <u>001</u>	I stāvs	h <u>2.30</u> m
pils.	<u>VILĀKA</u>	<u>BALVU</u>	rajonā	<u>ABRENEŠ</u>	ielā Nr. <u>23</u>	INV. LIETA Nr. <u>43</u>
māju nos.				Izpildīja:	<u>19.09</u> g.	<u>16.06</u>
kvariāls Nr.	grupa Nr.	grunts Nr.	Pārbaudīja:	<u>19.09</u> g.	<u>16.06</u>	M 1:100

KOPIJA 5

Abrenes pilsētas plāns - Hecenraizs
 ВУЛКА 1:500
 УЧАСТОК № 23
 АБРЕНЕС
 23 172



ВУЛКА # АБРЕНЕС #

1:500



Kopijas atbilstoši
 oriģinālam apstiprinu
 LR VZD Balvu raj. nodaļas
 vadītāja
 16.06.99 D.KRAMPUŽA

Инженер-инженератор:

Инженер:

Начальник:

15 " октября 1999 г.

VISPĀRĪGIE DATI

Cipru ojuma atbilstē	Dzīv. istabu skaits	Virtuve				Vannas istaba				Tualete			Kopējā platība m²	
		m²	plīts			skaits	m²				skaits			
			gāzes	elektro	ar cieto kurināmo			ar vannu un dušu	ar sēd- vannu un dušu	ar dušu		ar bide		bez bide
	2	7.2	-	-	pā	-	-	-	-	-	-	-	-	-

LABIERĪCĪBAS (uzrādīt jā, nē)

Elektro- apgāde	Aukstā ūdens apgāde	Karstā ūdens apgāde	Gāzes apgāde	Kanali- zācija	Apkurināšana				Telefons	Televīzija
					krāsns	centrālā	elektro			
pā	-	-	-	-	pā	-	-		-	pā

DZĪVOKĻA VĒRTĪBA Ls

Vērtēšanas datums	Ēkas vērtība	Dzīvokļa platība	Visas ēkas visu dzīvokļu kopējā platība	Dzīvokļa domājamā daļa	Dzīvokļa vērtība
07.10.1996	2621	35,5	228.4	355/228.4	407

Aizpildīja: datums 16.06.1998 uzvārds L. BULĒ paraksts

Biroja vadītājs: datums 16.06.1998 uzvārds A. KEIŠA paraksts

Nodaļas vadītājs: datums 16.06.1998 uzvārds D. KRANPUŽA paraksts





Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
38159000012	-	35.5 m ²	45	4	Vīļaka, Balvu novads

Īpašuma sastāvs

Dzīvokļa īpašumā ietilpstošās telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
38150040010001004	Abrenes iela 23 - 4, Vīļaka, Balvu nov., LV-4583
Nosaukums:	dzīvoklis
Lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	4
Ēkas apsekošanas datums:	07.10.1998
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	35.5
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	35.5
Dzīvokļu platība (kv.m.):	35.5
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	27.1
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	8.4
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Telpas

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	vējtveris	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.9	-	-	1.2	-
2	virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.9	-	-	7.2	-
3	istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.9	-	-	7.4	-
4	istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.9	-	-	19.7	-

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Aukstā ūdensapgāde		

Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pīsuārs / bidē		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša		
Elektroapgāde		
Kanalizācija. Nav reģistrēts sadzīves kanalizācijas veids		

Īpašnieki

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
16017411970	Aigars Žabars	1/1	fiziska persona	38159000012	-

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Vilakas pilsētas zemesgrāmata	21.01.2025	-
Vilakas pilsētas zemesgrāmata	15.04.2013	-
Vilakas pilsētas zemesgrāmata	18.06.1999	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējstāde
Pirkuma līgums	31.05.1999	-	Vilakas pilsētas dzīvojamo māju privatizācijas komisija

Sai informācijai ir tikai informatīvs raksturs un tai nav juridiska spēka.



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Būve

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese	Nosaukums
38150040010001	97/571	Abrenes iela 23, Vijaka, Balvu nov., LV-4583	Daudzdzīvokļu māja

Pazīme par sadali dzīvokļa īpašumos:	daļēji sadalīts
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	261.7
Galvenais lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas
Būves tips:	11220101 - Daudzdzīvokļu mājas ar koka ārsienām
Uzbūvēšanas gads:	1958
Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	07.10.1998

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	261.7
Lietderīgā platība (kv.m.):	228.4
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	228.4
Dzīvokļu platība (kv.m.):	228.4
Dzīvojamā platība (kv.m.):	188.1
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	40.3
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	33.3
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	33.3
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	6
Virszemes stāvu skaits:	1
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums:	V4 - Ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	-

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
38150040001	Abrenes iela 23	-	45	-	Vijaka, Balvu novads

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
---------------------	--------

38150040010001001	Abrenes iela 23 - 1, Vijaka, Balvu nov., LV-4583
38150040010001002	Abrenes iela 23 - 2, Vijaka, Balvu nov., LV-4583
38150040010001003	Abrenes iela 23 - 3, Vijaka, Balvu nov., LV-4583
38150040010001004	Abrenes iela 23 - 4, Vijaka, Balvu nov., LV-4583
38150040010001005	Abrenes iela 23 - 5, Vijaka, Balvu nov., LV-4583
38150040010001901	-

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	321.6 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	997.0 kub.m.	-	-

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	1958
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi	1958
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	1958
Jumta segums	Azbestcimenta loksnes	1958

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Vietējā. Krāsns		
Aukstā ūdensapgāde		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pusuārs / bidē		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša		
Elektroapgāde. Centralizētā		
Kanalizācija. Nav reģistrēts sadzīves kanalizācijas veids		
Kurināmais. Cietais		

Funkcionāli saistītās ēkas

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese	Nosaukums
38150040010002	97/571	Abrenes iela 23, Vijaka, Balvu nov., LV-4583	Šķūnis

Šai informācijai ir tikai informatīvs raksturs un tai nav juridiska spēka.



CERTIFICATE OF RECOGNITION

THE EUROPEAN GROUP OF VALUERS' ASSOCIATIONS (TEGOVA)
and
LATVIJAS ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJU ASOCIĀCIJA (LIVA)

certify that the person named below, having met all the requirements,
is admitted to use the title of Recognised European Valuer
and the designatory letters REV

Arnis Zeilis REV
Recognised European Valuer

Certificate Registration Number: REV-LV/LIVA/2016/13
Issued on: 01/06/2011
Valid until: 31/05/2026

Validity of this certificate must be confirmed by the online register at www.tegova.org

Krzysztof Grzesik
Chairman of the Board of Directors
TEGOVA

Vilis Žuromskis
Chairman of the Board
LIVA

- Latvijas Īpašumu Vērtētāju Asociācija (LIVA) - Elizabetes street 65-7 - LV-1050 Rīga - Latvia -



**LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA**



EN ISO/IEC 17024
53-290

LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

**ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA
PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS**

NR. *23*

Arnis Zeilis

vārds, uzvārds

150366-11084

personas kods.

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no
1997. gada 3. decembra
datums

Sertifikāts piešķirts
2023. gada 17. maijā
datums

Sertifikāts derīgs līdz
2028. gada 16. maijam
datums



Dainis Funsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors

Izsniegts saskaņā ar Latvijas Republikas Ministru Kabineta 2014. gada 23. septembra noteikumiem Nr.559.

**LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA**

LĪVA KOMPETENCES UZRAUDZĪBAS BIROJS

**Kompetences sertifikāts
nekustamā īpašuma vērtēšanā**

Nr. **11**

Izsniegts

SIA "Interbaltija"
firma

Reģistrācijas Nr. **40003518352**

Darbība sertificēta no
2008. gada 4. septembra
datums

Sertifikāts izsniegts
2028. gada 18. septembrī
datums

Sertifikāts derīgs līdz
2028. gada 17. septembrim
datums


G.N. Reinsons
LĪVA Kompetences uzraudzības biroja
vadītāja




V. Žuromskis
LĪVA valdes priekšsēdētājs

Sertifikāts izsniegts saskaņā ar LĪVA 24.02.2022. Noteikumiem
"Par komersantu darbības uzraudzības un kontroles kārtību īpašumu vērtēšanā"