

Nekustamā īpašuma Vienības iela 38, dz.61, Daugavpils



VĒRTĒJUMA ATSKAITE

Vērtējuma Nr.: 2024-VER- 850- DZ



Balanss-V
VĒRTĒŠANAS BIROJS

Adrese:	Vienības iela 38, dz.61, Daugavpils, LV-5401
Kadastra numurs:	0500 900 7373
Novērtējamais objekts:	Dzīvokļa īpašums Nr.61 ar kopīpašuma 406/27848 domājamām daļām no daudzdzīvokļu mājas un zemes gabala.
Kopējā platība:	40,6 kv.m.
Stāvoklis:	Tā kā vērtētajam netika nodrošināta iespēja iepazīties ar iekštelpu tehnisko stāvokli, šajā vērtējumā tiek pieņemts un novērtējamā objekta tirgus vērtība tiek noteikta pie nosacījuma, ka iekštelpas ir apmierinošā tehniskā stāvoklī.
Labierīcības:	Pieslēgums centrālām elektrotīklam, pilsētas ūdens apgāde un kanalizācija, pilsētas centralizētā apkure. Gāzes apgāde.
Pašreizējā izmantošana:	Dzīvojamās telpas.
Labākais izmantošanas veids:	Dzīvojamās telpas.
Īpašuma tiesības:	NORMUNDS GERIŅŠ. Īpašuma tiesības ir reģistrētas Daugavpils pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 4493 61.
Apgrūtinājumi, kas ietekmē tirgus vērtību:	Atzīme - noteikts aizliegums bez AS "MC Finance", reģistrācijas numurs 40103326532, rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām. Nostiprināta viena hipotēka. Šajā vērtējumā novērtējamā objekta tirgus vērtība noteikta kā brīvam no šī apgrūtinājuma.
Vērtēšanas mērķis:	Noteikt nekustamā īpašuma tirgus un piespiedu pārdošanas vērtības izsoles sākuma cenas noteikšanai. <i>Novērtējuma atskaiti nav atļauts kopēt un publicēt, kā arī tā nevar tikt lietota citiem nolūkiem kā teikts novērtējuma uzdevumā, bez iepriekšējas vērtētāju un novērtējuma pasūtītāja piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.</i>
Atzinums sagatavots iesniegšanai:	ZVĒRINĀTAI TIESU IZPILDĪTĀJAI Gaidai Rutkovskai. <i>Novērtējuma atskaiti nav atļauts kopēt un publicēt, kā arī tā nevar tikt lietota citiem nolūkiem kā teikts novērtējuma uzdevumā, bez iepriekšējas vērtētāju un novērtējuma pasūtītāja piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.</i>
Vērtējuma pasūtītājs:	ZVĒRINĀTA TIESU IZPILDĪTĀJA Gaida Rutkovska
Vērtējumā izmantotie dokumenti:	1) Zemesgrāmata, 2) VZD KR dati,

Noteiktās vērtības:**Piespiedu pārdošanas****vērtība, noteikta 80%****apmērā no tirgus vērtības:****EUR 18 000 (astonpadsmīt tūkstoši euro).**

Piespiedu pārdošanas termiņš: 6 mēneši.

Vērtējuma datums:

2024.gada 8. novembrī, apskati veica vērtētāja Inga Pilucka

**Atskaites sastādīšanas
datums:**Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Nekustamā īpašuma vērtētāja

Inga Pilucka_____
Latvijas Īpašumu Vērtētāju Asociācijas sertifikāts Nr. 124

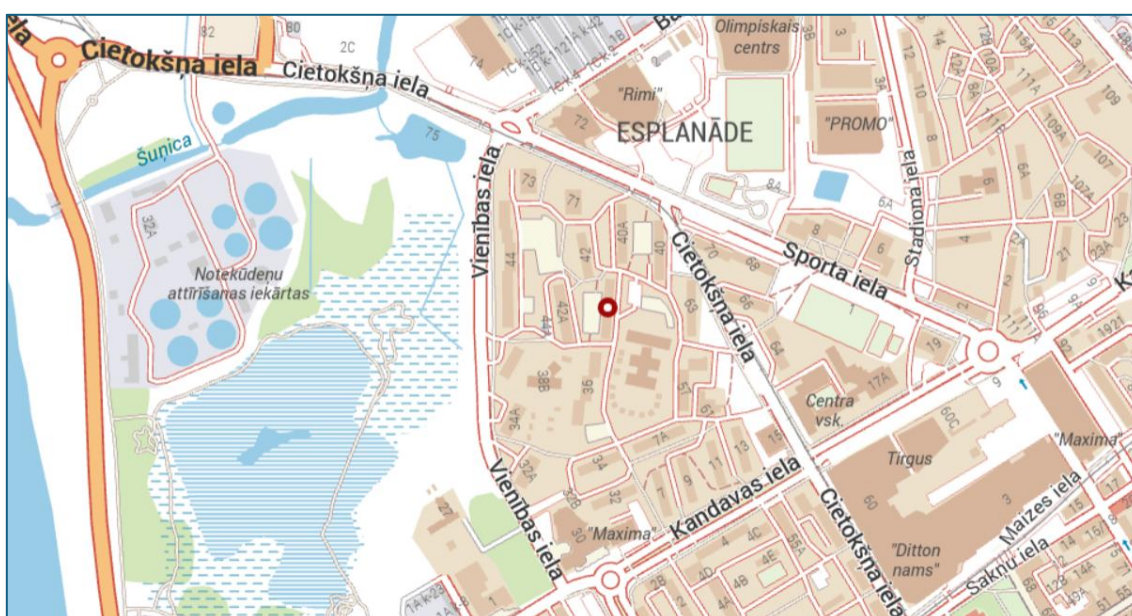
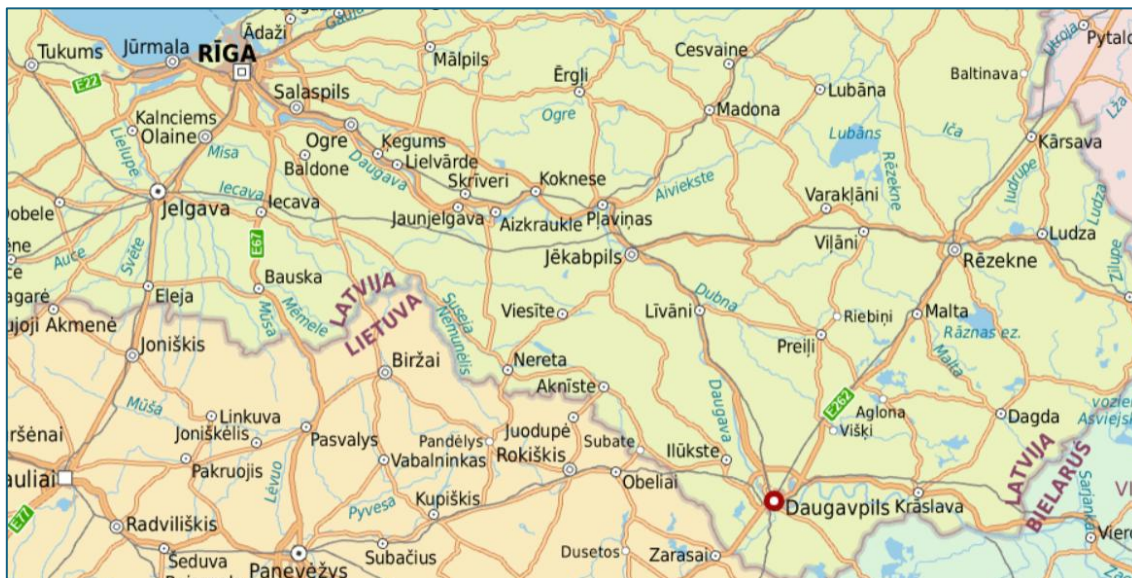
Nekustamā īpašuma vērtējuma PDF dokuments ir parakstīts ar elektronisko parakstu.

PDF formāta dokumentu var pārbaudīt portālā www.eparaksts.lv vai ar programmatūru "eParakstītājs 3.0".

Saturs

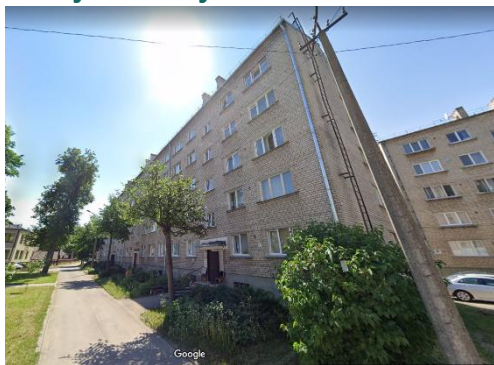
Novērtējamā objekta novietojuma shēma. -----	5
Novērtējamā objekta fotoattēli. -----	6
I Novērtējamā objekta vispārējs raksturojums. -----	6
1. Apkārtnes raksturojums. -----	6
II Aprēķinos izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori. -----	8
III Objekta vērtējums. -----	9
1. Labākais un efektīvākais izmantošanas veids. -----	9
2. Objekta vērtēšanas metožu izvēle un pamatojums. -----	9
3. Nekustamā īpašuma tirgus raksturojums. -----	11
4. Tirgus vērtību ietekmējoši faktori. -----	11
5. Novērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtības noteikšana ar tirgus pieeju. -----	12
IV Slēdziens. -----	14
V Neatkarības apliecinājums. -----	14

Novērtējamā objekta novietojuma shēma.



Avots: <http://www.balticmaps.eu/>, objekta izvietojums.

Novērtējamā objekta fotoattēli.



Skats uz dzīvojamo māju

I Novērtējamā objekta vispārējs raksturojums.

1. Apkārtnes raksturojums.

Novērtējamais objekts atrodas Daugavpilī, Esplanādes rajonā, ielu kvartālā, ko veido Vienības, Sporta, Cietokšņa un Kandavas ielas. Tuvāko apkārtni pārsvarā veido līdzīgas tipveida daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, gan renovētas, gan nerenovētas. Ir arī liela daļa savrupmāju apbūve, kā arī komerciāla rakstura celtnes. Apmēram 550 m attālumā ir zaļā zona – Dubrovina parks. Līdz Daugavai aptuveni 800 m. Līdz Daugavpils pilsētas centrālajai daļai, kur atrodas lielākā daļa infrastruktūru veidojošie objekti (skolas, bērnudārzi, veikali, pasts, utt) ir apmēram 550 m. Apkārtējā teritorija ir sakopta, infrastruktūra attīstīta. Sabiedriskais transports – autobuss un tramvajs kursē pa Sporta un Cietokšņa ielām, tuvākā pietura atrodas aptuveni 100 m attālumā. Līdz dzelzceļa stacijai “Daugavpils” ir apmēram 1 km. Atrāšanās vieta Daugavpils pilsētas ietvaros vērtējama kā vidēja.

Ēkas raksturojums.

Ēkas sērija	1962. gadā celta ēka. Hruščova laika ēka.
Ekspluatācijas uzsākšanas gads	1962.gads
Ēkas stāvu skaits	5
Lifts	Nav
Kāpņu telpa, ārdurvis	Kāpņu telpa apmierinošā tehniskā stāvoklī: PVC logi, metāla ārdurvis, metāla ar stiklojumu ārdurvis ar koda atslēgu.
Ēkas konstruktīvais risinājums	Pamati – dzelzsbetona, betona bloki; sienas – ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biezāks; starpstāvu pārsegumi – betona, dzelzsbetona ķieģeļu mūra velves; jumts – azbestcements loksnes. Jumta seguma tehniskais stāvoklis vērtējams kā labs.
Ēkas tehniskais stāvoklis	Ēkas tehniskais stāvoklis kopumā ir vērtējams kā apmierinošs.
Ēkas energosertifikāts	Nav datu

Dzīvokļa raksturojums.

Dzīvokļa novietojums ēkā	3./5 stāvs. Logu vērsums uz ēkas vienu pusi.
Dzīvokļa kopējā platība	40,6 m ²
t.sk. ārtelpu platība	Nav
Griestu augstums	2,5 m
Istabu skaits dzīvoklī	2 istabas, 1 – izolēta.

Dzīvokļa plānojums	Novērtējamais objekts ir divu istabu dzīvoklis. Dzīvoklim ir divas istabas, virtuve, savienotā sanitār tehniskā telpa, trīs koridori. (saskaņā ar VZD KR datiem). Telpu plānojums ir vērtējams kā apmierinošs. Dzīvokļa plānojums dabā atbilst telpu plānā uzrādītajam. Patvaļīgas pārbūves nav konstatētas.
Dzīvokļa iekštelpu apraksts	Tā kā vērtētajam netika nodrošināta iespēja iepazīties ar iekštelpu tehnisko stāvokli, šajā vērtējumā tiek pieņemts un novērtējamā objekta tirgus vērtība tiek noteikta pie nosacījuma, ka iekšelpas ir apmierinošā tehniskā stāvoklī.
Labierīcības	Pilsētas aukstā un karstā ūdensapgāde, pieslēgums centrālām elektrotīklam, pilsētas kanalizācija, pilsētas centralizētā apkure. Gāzes apgāde.

II Aprēķinos izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori.

- Visi tehniskie dati par īpašumu, kas iegūti no novērtējuma pasūtītāja, šajā vērtējumā ir pieņemti par ticamiem. No Zemesgrāmatas un VZD Kadastra reģistra pārlūka iegūtā informācija, ja tāda ir, šajā vērtējumā tiek uzskatīta par aktuālu un atbilstošu realitātei novērtēšanas dienā. Pretrunas gadījumā starp Zemesgrāmatas un VZD Kadastra reģistra datiem par ticamiem tiek pieņemti aktualizētie dati.
- Novērtēšanas veikšanai un vērtējuma atskaites sastādīšanai par pamatu ir Latvijas Īpašuma vērtēšanas standarti LVS-401. Aprēķini veikti, balstoties uz pasūtītāja iesniegto un publiskajās datu bāzēs vērtētāja iegūto informāciju, kas pieņemta par ticamu.
- Šis vērtējums ir paredzēts vienīgi norādītajam mērķim un nav izmantojams citos nolūkos bez vērtētāja rakstiskas piekrišanas.
- Novērtētais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no apgrūtinājumiem, finansiālām saistībām, kā arī citiem tirgus vērtību pazeminošiem faktoriem, ja tas nav īpaši atrunāts šajā vērtējumā.
- Tiek pieņemts, ka nav apslēptu vai neredzamu grunts stāvokļa izmaiņu, kas palielinātu vai samazinātu novērtējamā objekta tirgus vērtību un kas ir atklājami tikai ar speciālām inženieru pārbaudēm.
- Tiek pieņemts, ka nav apslēptu vai neredzamu konstrukciju stāvokļa izmaiņu, kas palielinātu vai samazinātu novērtējamā objekta tirgus vērtību un kas ir atklājami tikai ar speciālām inženieru pārbaudēm.
- Novērtēšanas procesā izmantotie dati un lielumi tiek uzskatīti par ticamiem un nākušiem no drošiem avotiem. Vērtētājs šos datus un lielumus izmantojis pēc labākās pārlicības, taču neuzņemas atbildību par šo datu un skaitļu patiesumu un objektivitāti, jo var būt notikušas izmaiņas dokumentācijā, par kurām vērtētājs nav informēts, vai vērtētājam bijusi sniegta nepatiesa informācija, vai arī bijuši citi ietekmējoši apstākļi.
- Visi šajā vērtējumā veiktie aprēķini un pieņēmumi attiecas tikai uz konkrēto dokumentu un nav izmantojami atrauti no tā.
- Ieņēmumu uz izdevumu plānošana balstās uz vispārēju nekustamā īpašuma tirgus novērtējumu. Nav garantiju, ka šie pieņēmumi noteikti piepildīsies. Nekustamo īpašumu tirgus pastāvīgi mainās.
- Noteiktās tirgus vērtības ir spēkā pie vērtēšanas dienā spēkā esošajiem LR normatīvajiem aktiem. Šo normatīvo aktu izmaiņas gadījumā noteiktās vērtības var mainīties.
- Noteiktās tirgus vērtības ir spēkā pie vērtēšanas dienā pastāvošās tirgus situācijas un tirgū pastāvošām būvizmaksām. Tirgus situācijas vai būvizmaksu izmaiņu gadījumā noteiktās vērtības var mainīties.
- Īpašumā nav veikti tādi ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas.
- Vērtējumu nedrīkst izmantot tiesvedības vajadzībām, ja par to nav noslēgta atsevišķa vienošanās gan par iespējamo piedalīšanos tiesā, gan papildus atlīdzību par iztērēto laiku.
- Novērtējamais objekts apsekots tikai vizuāli, lai vērtējuma lietotājam būtu priekšstats par novērtējamo objektu. Netiek analizēts inženierkomunikāciju un konstruktīvo elementu tehniskais stāvoklis.

III Objekta vērtējums.

1. Labākais un efektīvākais izmantošanas veids.

Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota. Labākā un efektīvākā izmantošana var sakrist ar aktīva pašreizējo izmantošanas veidu, vai arī var būt kāds cits alternatīvs izmantošanas veids." (LVS 401:2013 p.3.12.4.)

Īpašuma, kas tiek vērtēts kā atsevišķs objekts, labākā un efektīvākā izmantošana var atšķirties no tā labākās un efektīvākās izmantošanas īpašuma objektu grupas sastāvā, kad ir jāņem vērā tā ieguldījums grupas kopējā vērtībā. (LVS 401:2013 p.3.12.5.)

Labākās un efektīvākās izmantošanas noteikšana ietver šādus apsvērumus:

- a) lai noteiktu, vai kāda izmantošana ir reāli iespējama, vērā ir ņemami tikai tie apsvērumi, ko par saprātīgiem uzskata tirgus dalībnieki,
- b) lai atspoguļotu prasību, ka izmantošanai ir jābūt tiesiskai, ir jāņem vērā visi esošie īpašuma lietošanas juridiskie ierobežojumi, piemēram, zonējums,
- c) prasība, ka izmantošanai ir jābūt finansiāli iespējamai paredz izvērtēt, vai pastāv kāda alternatīva, fiziski iespējama un juridiski pieļaujama izmantošana, kas, ņemot vērā ar īpašuma izmantošanas veida maiņu saistītās izmaksas, tipiskam tirgus dalībniekam nodrošinātu tādu ienesīguma līmeni, kas būtu augstāks un pārsniegtu īpašuma ienesīgumu pie esošās izmantošanas. (LVS 401:2013 p.3.12.6.)

Vērtētājs uzskata, ka, ņemot vērā

- 1) zemes atļauto izmantošanu šajā vietā un pastāvošo apbūvi,
- 2) ēku, kurā atrodas novērtējamais objekts, un tās tehnisko stāvokli,
- 3) dzīvokļa novietojumu ēkā,
- 4) telpu stāvokli,
- 5) telpu pašreizējo izmantošanu,

secināms, ka novērtējamais objekts vislabākā izmantošana ir par dzīvojamām telpām.

Novērtējamā objekta pašreizējā izmantošana atbilst šī nekustamā īpašuma labākajam izmantošanas veidam. Šajā vērtējumā novērtējamā objekta tirgus vērtība noteikta pie tā labākā izmantošanas veida

2. Objekta vērtēšanas metožu izvēle un pamatojums.

Vērtējuma uzdevums ir novērtējamā objekta tirgus vērtības noteikšana.

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 rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas. (LVS 401:2013 p.3.12.1.)

Terminu „piespiedu pārdošana” bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tam tādējādi nav pietiekams laiks atbilstošam piedāvājumam. Šādos apstākļos iegūstamā cena ir atkarīga no pārdevēja grūtību rakstura un no iemesliem, kuru dēļ nevar īstenot atbilstošu tirgvedību. LVS 401:2013 p.3.19.1.)

Gadījumā, ja tiek prasīts norādīt cenu, kas varētu būt iegūstama piespiedu pārdošanas apstākļos, ir nepieciešams skaidri noteikt pārdevēja grūtību iemeslus, tostarp sekas nespējai pārdot noteiktajā laika periodā, izvirzot attiecīgus pieņēmumus. (LVS 401:2013 p.3.19.2.)

Nekustamo īpašumu vērtēšanā pamatā tiek izmantotas trīs pieejas (metodes):

- Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja (metode)
- Ienākumu pieeja (metode)
- Izmaksu pieeja (metode)

Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kuras pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums. (LVS 401:2013 p.3.21.1.)

Šīs pieejas pirmais solis ir darījumu ar identiskiem vai līdzīgiem aktīviem, kas nesen ir notikuši tirgū, cenu izvērtēšana. Ja pēdējā laikā ir notikuši tikai daži darījumi, var būt lietderīgi izvērtēt identisku vai līdzīgu aktīvu, kas ir paredzēti vai tiek piedāvāti pārdošanai, cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta. Tāpat var būt nepieciešams koriģēt informāciju par citu darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkuras faktisko darījuma apstākļu un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām. Vērtējamam aktīvam un citos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi. (LVS 401:2013 p.3.21.2.)

Ar ienākumu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir nākotnes naudas plūsmu konvertācija vienā lielumā - kapitāla pašreizējā vērtībā. (LVS 401:2013 p.3.22.1.)

Šajā pieejā tiek ņemti vērā no aktīva tā lietderīgās kalpošanas laikā gūstamie ieņēmumi, un vērtības aprēķinam tiek izmantots kapitalizācijas process. Kapitalizācija paredz ienākumu konvertāciju kapitāla vērtībā ar atbilstošas diskonta likmes palīdzību. Ienākumu plūsmas pamatā var būt līgumā vai līgumos paredzētas, vai arī līgumā neparedzētas attiecības, piemēram, aktīva izmantošanas vai arī turēšanas rezultātā sagaidāmā peļņa. (LVS 401:2013 p.3.22.2.)

Ienākumu pieejas ietvaros ietilpst šādas metodes:

- a) ienākumu tiešā kapitalizācija, ar kuru tipiskiem viena perioda ienākumiem tiek piemērota visus riskus aptverošā vai kopējā kapitalizācijas likme,
- b) diskontētās naudas plūsmas metode, ar kuru vairāku nākamo periodu naudas plūsmas ar atbilstošu diskonta likmi tiek kapitalizētas to pašreizējā vērtībā,
- c) dažādi opciju cenu veidošanas modeļi. (LVS 401:2013 p.3.22.3.)

Ienākumu pieeja ir izmantojama arī saistību vērtēšanai, ņemot vērā saistību apkalpošanai nepieciešamās naudas plūsmas, līdz to segšanas brīdim. (LVS 401:2013 p.3.22.4.)

Ar izmaksu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kas balstās uz ekonomikas principu, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par paredzamajām identiskas lietderības aktīva iegādes, vai izveides izmaksām. (LVS 401:2013 p.3.23.1.)

Šī pieeja ir balstīta uz principu, ka gadījumā, ja nepastāv līdzvērtīga aktīva radīšanai nepieciešamā laika, neērtību, risku vai citu faktoru problēmas, tad cena, ko pircējs tirgū maksātu par vērtējamo aktīvu, nebūtu lielāka par ekvivalenta aktīva iegādes vai izveides izmaksām. Bieži vien vērtējamais aktīvs, ņemot vērā tā vecumu vai nolietojumu, ir mazāk pievilcīgs kā alternatīvs aktīvs, ko būtu iespējams iegādāties vai izveidot. Šādos gadījumos, atkarībā no izvēlētajās vērtības bāzes, var būt nepieciešamas alternatīvā aktīva izmaksu korekcijas. (LVS 401:2013 p.3.23.2.)

Konkrētajā gadījumā pielietota:

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja (metode). Tās pamatprincips saka, ka saprātīgs pircējs par nekustamo īpašumu nemaksās vairāk kā par kvalitātes un lietderības ziņā analoģu īpašumu. Šīs metodes praktiskā pielietošana ir saistīta ar tirgus datu apkopošanu, salīdzināšanu. Vērtētāja uzdevums ir atlasīt pēc iespējas līdzīgākus objektus un veikt to salīdzināšanu ar novērtējamo objektu, atsevišķi aplūkojot dažādus īpašuma vērtību iespaidojošus faktorus.

Izmaksu pieeja netiek pielietota, jo šādas atsevišķas ēkas daļas aizvietošanas izmaksu noteikšana atrauti no visas ēkas nebūtu objektīva.

Ienākumu pieeja netiek izmantota, jo šādus īpašumus vērtēšanas praksē parasti vērtē ar salīdzināmo darījumu metodi, kas nodrošina objektīvāku rezultātu.

3. Nekustamā īpašuma tirgus raksturojums.

Daugavpils pilsēta pēdējo desmit gadu laikā ir pieredzējusi izaugsmi gan ekonomiskā ziņā (Daugavpils koncentrējas daudz Latvijas tautsaimniecībai nozīmīgas ražotnes, kas nodrošina darba vietas ne tikai Daugavpilī iedzīvotājiem, bet arī citu apkārtnējo pilsētu iedzīvotājiem), sociālā ziņā Daugavpils šobrīd tiek nodrošināta visa nepieciešamā sociālo sfēru veidojošā infrastruktūra vienuviet, līdz ar to pilsēta ir kļuvusi draudzīgāka ģimenēm. Visu šo faktoru kopums ietekmē arī pozitīvi nekustamo īpašumu tirgu, īpaši dzīvokļu tirgu Daugavpilī. Kā pozitīvs faktors ir minams arī ērtās nokļūšanas iespējas ar vilcienu satiksmi. Daugavpils ir viena no ekonomiski izdevīgākajām Latgales lielajām pilsētām dzīvošanai.

Divistabu dzīvokļu vidējās pārdošanas cenas Daugavpilī, 1960.-2000.gados celtajās tipveida daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkās šobrīd sastāda no 500 EUR/m² līdz 1000 EUR/m² atkarībā no atrašanās vietas (piebraukšanas iespējas, vietas pievilcīgums), zemes esamības īpašuma sastāvā, lietošanā esošās pieguļošās zemes teritorijas, palīgtelpām, ēkas un dzīvokļa tehniskā stāvokļa, dzīvokļa apdarē izmantoto materiālu kvalitātes, plānojuma, novietojuma ēkā, skata pa logu (aizēnots/neaizēnots), platības, pieejamo ērtību, automašīnas novietošanas iespējām, kā arī no citiem faktoriem.

Dzīvokļiem ēku 1.stāvos vērtība vidēji ir par 10% zemāka nekā ēku vidējos stāvos esošajiem dzīvokļiem. Pieprasījums koncentrējas uz dzīvokļiem ar labu tehnisko stāvokli, labu atrašanās vietu novietojumu ēkā (vidus stāvs, vidus sekcija), līdz ar to šajā kategorijā ir izveidojies neliels dzīvokļu deficīts (pieāvājums ar labas kvalitātes dzīvokļiem sekundārajā tirgū ir samērā ierobežots), līdz ar to ir pieaugušas tieši remontēto dzīvokļu cenas sērijveida ēkās. Remontēto dzīvokļu cenas bieži vien pārsniedz naudas summu, kas būtu adekvāta, lai iegādātos īpašumu bez remonta un veiktu tajā remontu pašrocīgi, jo īpaši tagad, kad ir kritušās remonta materiālu un darba spēka izmaksas. Šāda tendence, kad pircēji pērk īpašumu ar kapitālo remontu, visticamāk ir laika trūkuma dēļ, kas būtu jāvelta pašrocīgi remontējot telpas.

2024.gada II pusē un 2025. gada sākumā ir prognozējams, ka šādu īpašumu vērtība varētu saglabāties pašreizējā līmenī vai nedaudz pieaugt pēc banku procentu likmes stabilizēšanās.

4. Tirgus vērtību ietekmējoši faktori.

Novērtējamā objekta tirgus vērtību pozitīvi un negatīvi ietekmē vairāki faktori, kas ņemti vērā, nosakot novērtējamā objekta tirgus vērtību.

Pozitīvi novērtējamā objekta tirgus vērtību ietekmējošie faktori ir:

- 1) Novietojums Daugavpils pilsētā;
- 2) Attīstīta sociālā un transporta infrastruktūra;
- 3) Pieslēgums visām nepieciešamajām inženiertehniskajām komunikācijām;
- 4) Optimāla dzīvokļa platība, plānojums;
- 5) Kāpņu telpa slēdzama;
- 6) Dzīvokļa novietojums ēkas vidus stāvā;
- 7) Dzīvokļa īpašumā ietilpst domājamās daļas no zemes gabala zem ēkas;

Negatīvi novērtējamā objekta tirgus vērtību ietekmējoši faktori.

- Telpu apdares materiālu nolietojums.

5. Novērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtības noteikšana ar tirgus pieeju.

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas pielietošanai vispirms ir jāapzina maksimāli līdzīgi objekti, kas nesen ir tikuši pārdoti vai kas atrodas piedāvājumā. Vērtētājam šo informāciju nepieciešams arī pārbaudīt pēc savām vislabākajām iespējām, lai novērstu neprecizitātes novērtējuma rezultātā. Turpmākajā novērtēšanas procesā vērtētājam ir jāsalīdzina novērtējamais objekts un salīdzinošie objekti pēc dažādiem vērtību ietekmējošiem faktoriem.

Dzīvokļa tirgus vērtība tiek noteikta ar tirgus pieeju. Novērtējamā dzīvokļa tirgus vērtība noteikta, salīdzinot šo dzīvokli ar pārdotiem vai piedāvājumā esošiem līdzīgiem dzīvokļiem.

Nr. 1

Īpašuma adrese:	Vienības iela 36 - 112, Daugavpils
Kadastra numurs:	0500 902 1953
Darījuma apstākļi	Pārdots 09.2024.
Darījuma summa	37 000 EUR
Projekts, ēkas tips	1963.gada ēka. Ķieģeļu ēka. Specprojekts
Iekšējās apdares kvalitāte	Samērā labs
Dzīvokļa novietojums ēkā	2./5, Nav lifts.
Platība, kv.m.	53,9
Istabu skaits	2
Komunikācijas, labierīcības	Visas nepieciešamās komunikācijas.
Zemes īpašuma tiesības	Zeme ir īpašumā.

Nr. 2

Īpašuma adrese:	Saules iela 29 - 11, Daugavpils
Kadastra numurs:	0500 900 8289
Darījuma apstākļi	Pārdots 08.2024.
Darījuma summa	42 000 EUR
Projekts, ēkas tips	1958.gada ēka. Ķieģeļu ēka.
Iekšējās apdares kvalitāte	Labs.
Dzīvokļa novietojums ēkā	3./3, Nav lifts.
Platība, kv.m.	54,6 t.sk. 0,5
Istabu skaits	2
Komunikācijas, labierīcības	Visas nepieciešamās komunikācijas.
Zemes īpašuma tiesības	Zeme ir īpašumā.

Nr.3

Īpašuma adrese:	Kandavas iela 4 - 39, Daugavpils
Kadastra numurs:	0500 902 4372
Darījuma apstākļi	Pārdots 04.2024.
Darījuma summa	34 000 EUR
Projekts, ēkas tips	1960.gada ēka. Ķieģeļu ēka. Renovēta fasāde.
Iekšējās apdares kvalitāte	Labs
Dzīvokļa novietojums ēkā	2./5 Nav lifts
Platība, kv.m.	42,2
Istabu skaits	2

Komunikācijas, labierīcības	Visas nepieciešamās komunikācijas
Zemes īpašuma tiesības	Zeme ir īpašumā.

Salīdzināmie īpašumi		Nr.1	Nr.2	Nr.3
		Vienības iela 36 - 112, Daugavpils	Saules iela 29 - 11, Daugavpils	Kandavas iela 4 - 39, Daugavpils
Darījuma laiks	Novērtējamais objekts	09.2024.	08.2024.	04.2024.
Kopējā cena, EUR		37 000	42 000	34 000
Dzīvokļa kopējā platība, kv.m.	40,6	53,9	54,6	42,2
t.sk.ārtelpu platība, kv.m.	0,0	0,0	0,5	0,0
Cena, EUR/ kv.m.		686	769	806
Īpašuma tiesības		0%	0%	0%
Koriģētā cena, EUR/kv.m.		686	769	806
Finansējuma apstākļi		0%	0%	0%
Koriģētā cena, EUR/kv.m.		686	769	806
Darījuma apstākļi		0%	0%	0%
Koriģētā cena, EUR/kv.m.		686	769	806
Izdevumi uzreiz pēc darījuma		0%	0%	0%
Koriģētā cena, EUR/kv.m.		686	769	806
Darījuma veikšanas laiks		0%	0%	0%
Koriģētā cena, EUR/ kv.m.		686	769	806
Atrašanās vieta un citi parametri		% EUR	% EUR	% EUR
Atrašanās vieta		0% 0,00	-5% -38,46	0% 0,00
Novietojums, infrastruktūra		0%	-5%	0%
Pieklūšana		0%	0%	0%
Ūdens tuvums		0%	0%	0%
Apkārteja apbūve		0%	0%	0%
Telpu novietojums ēkā		0% 0,00	0% 0,00	0% 0,00
Kāpņu telpa, lifts		0% 0,00	0% 0,00	0% 0,00
Autostāvvietas esamība, auto novietošanas iespējas		0% 0,00	0% 0,00	0% 0,00
Mēbeles, iekārtas		0% 0,00	0% 0,00	0% 0,00
Ēkas arhitektūra, iekšpagalma ēka		0% 0,00	-5% -38,46	0% 0,00
Ēkas tehniskais stāvoklis		-5% -34,32	2% 15,38	-8% -64,45
Telpu apdare		-20% -137,29	-25% -192,31	-25% -201,42
Telpu platība		5% 34,32	5% 38,46	1% 8,06
Ārtelpu platība		0% 0,00	0% 0,00	0% 0,00
Istabu skaits		0% 0,00	0% 0,00	0% 0,00
Telpu plānojums, griestu augstums		0% 0,00	0% 0,00	0% 0,00
Inženierkomunikācijas, labierīcības		0% 0,00	0% 0,00	0% 0,00
Palīgtelpu platība, ietekme uz vērtību		0% 0,00	0% 0,00	0% 0,00
Apgrūtinājumi		0% 0,00	0% 0,00	0% 0,00
Galīgā koriģētā cena, EUR/ kv.m.		549	554	548
Kopējā korekcija		-20%	-28%	-32%
Koriģētā vidējā cena, EUR/ kv.m.	550			
Novērtējamā objekta tirgus vērtība, EUR	22 342			
Novērtējamā objekta tirgus vērtība, noapaļojot, EUR	22 000			
Novērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtība (aprēķināta 80% apmērā no tirgus vērtības), EUR	17 874			
Novērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtība, noapaļojot, EUR	18 000			

IV Slēdziens.

Pamatojoties uz veiktajiem aprēķiniem un vērtētāja rīcībā nodoto un esošo informāciju, pēc vērtētāja viedokļa novērtējamā objekta ar adresi Vienības iela 38, dz.61, Daugavpils, kadastra numurs 0500 900 7373, piespiedu pārdošanas vērtība ar pārdošanas termiņu 6 mēneši, objekta apskates dienā, 2024.gada 8. novembrī, sastāda:

EUR 22 000 (divdesmit divi tūkstoši euro).

Nekustamā īpašuma vērtētāja
Inga Pilucka

Latvijas Īpašumu Vērtētāju Asociācijas sertifikāts Nr. 124

Dokumentu sastādīja
Raitis Kviesis
kontakti: +371 26808334

Šī vērtējuma atskaite sastādīta vienā eksemplārā. Vērtējuma atskaitē ir pievienotas sekojošu dokumentu kopijas:

- LĪVA Kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanai,
- LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.124.,
- Īpašuma tiesības apliecinoši dokumenti,
- VZD KR izdrukā,

V Neatkarības apliecinājums.

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manu labāko pārlicību un zināšanām:

- faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza,
- vērtējuma analīzes, viedokļi un secinājumi ir ierobežoti tikai ar vērtējumā minētiem pieņēmumiem un nosacījumiem. Tās ir manas personīgās, profesionālās domas, viedokļi un secinājumi,
- man nav īpašas pašreizējas vai perspektīvas intereses par šo novērtējamo objektu un man nav īpašas personīgas intereses vai aizspriedumu attiecībā uz pusēm, kas tajā iesaistīti,
- mana darba apmaksa nav atkarīga no iepriekš noteiktās vērtības paziņošanas vai arī vērtību virzīšanas tā, lai tā nāktu par labu klientam, noteiktajam tirgus vērtības lielumam, nonākšanai pie iepriekš izvirzīta rezultāta vai arī kāda cita sekojoša notikuma,
- manas domas, viedokļi un secinājumi tika veikti un šis ziņojums tika sagatavots saskaņā ar Latvijas īpašuma vērtēšanas standartiem LVS-401.

Inga Pilucka

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

LĪVA KOMPETENCES UZRAUDZĪBAS BIROJS

Kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanā

Nr. *43*

Izsniegts

ITA "Balanss-V"

firma

Reģistrācijas Nr. *40203552764*

Darbība sertificēta no

2024. gada 20. jūnijā
datums

Sertifikāts izsniegts

2024. gada 20. jūnijā
datums

Sertifikāts derīgs līdz

2029. gada 19. jūnijam
datums


G.N. Reinsons

LĪVA Kompetences uzraudzības biroja
vadītājs





V. Žuromskis

LĪVA valdes priekšsēdētājs

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



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA



LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. 124

Inga Pilucka

vārds, uzvārds

140880-14156

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

2011. gada 26. maijā

datums

Sertifikāts piešķirts

2021. gada 27. maijā

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2026. gada 26. maijam

datums



Dainis Funsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors

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

Nodalījuma noraksts

Latgales rajona tiesa

Daugavpils pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 4493 - 61

Kadastra numurs: 05009007373

Vienības iela 38 - 61, Daugavpils

Nodalījuma aktualizēts (22.06.2017., 400001334456) saskaņā ar Zemesgrāmatu likuma 126.³ pantu

<i>I daļas 1.iedaļa</i> <i>Nekustams īpašums, servitūti un reālūnastas, pievienotie zemes gabali</i>	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Dzīvokļa īpašums Nr.61. Pie dzīvokļa īpašuma piederošā kopīpašuma domājamā daļa no daudzdzīvokļu mājas un zemes gabala. <i>Žurn. Nr. 5552, lēmums 14.06.2001., tiesnese Ludmila Guseva</i> <i>Aktualizēts</i> <i>Saistīts ar ierakstiem: I daļas 1.iedaļa 1.1, 1.2, 1.3 (400001334456)</i>	406/27848	40.6 m ²
1.1. Dzīvoklis Nr. 61.		40.6 m ²
1.2. Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 05000010811001).	406/27848	
1.3. Kopīpašuma domājamā daļa no zemes (kadastra apzīmējums 05000010811).	406/27848	
<i>Precizēts 22.06.2017., Žurn. Nr. 400001334456, tiesneša palīgs Daina Ancāne</i>		



Informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
05009007373	-	5940	4493	Daugavpils
Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs:		61		
Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):		5940		
Kopplatība:		40.60		
Platības mērvienība:		m ²		
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):		5940 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; fiskālā vērtība no 01.01.2025.)		
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):		11683 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)		
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):		15150 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 03.09.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2022.)		
Prognozētais īpašuma novērtējums (EUR):		5940 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; fiskālā vērtība no 01.01.2025.)		
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):		11683 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)		
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):		15150 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 03.09.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2022.)		

Īpašuma sastāvs

Dzīvokļa īpašumā ietilpstošās telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Kadastrālā vērtība (EUR)
05000010811001061	Vienības iela 38 - 61, Daugavpils, LV-5401	5199
Kadastrālā vērtība (EUR):	5199	
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024	
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	5199 (pēc kadastra datu stāvoķļa uz 01.06.2024; fiskālā vērtība no 01.01.2025.)	
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	10556 (pēc kadastra datu stāvoķļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)	
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	13642 (pēc kadastra datu stāvoķļa uz 03.09.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2022.)	
Nosaukums:	dzīvoklis	
Lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa	
Stāvs (piesaistes):	3	
Telpu skaits:	7	
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	10.10.1999	
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-	

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	40.6
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	40.6
Dzīvokļu platība (kv.m.):	40.6
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	25.2
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	15.4
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	Dzīvojamā	Dzīvojamā telpa	3	2.5	-	-	13.3	-
2	Dzīvojamā	Dzīvojamā telpa	3	2.5	-	-	11.9	-
3	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	3	2.5	-	-	5.6	-
4	Savienotā sanitārtehniskā telpa	Dzīvokļa palīgtelpa	3	2.5	-	-	2.3	-
5	Koridors	Dzīvokļa palīgtelpa	3	2.5	-	-	2.0	-
6	Koridors	Dzīvokļa palīgtelpa	3	2.5	-	-	3.9	-
7	Koridors	Dzīvokļa palīgtelpa	3	2.5	-	-	1.6	-

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Centralizētā		
Aukstā ūdens apgāde		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pīsuārs / bidē		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša		
Elektroapgāde		
Gāzes apgāde		
Kanalizācija. Nav reģistrēts sadzīves kanalizācijas veids		
Karstā ūdens apgāde		

Pie dzīvokļa īpašuma piederošo zemes vienību domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Kadastrālās vērtības daļa atbilstoši nekustamā īpašuma sastāvam	Domājamā daļa
05000010811	Vienības iela 38, Daugavpils, LV-5401	316.82	406/27848

Pie dzīvokļa īpašuma piederošo būvju domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Kadastrālās vērtības daļa atbilstoši nekustamā īpašuma sastāvam	Domājamā daļa	FSO
05000010811001	Vienības iela 38, Daugavpils, LV-5401	423.79	406/27848	-

Īpašnieki

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
--------------------------	----------------------------	-----------------	------------------	------------------------------------	--------



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Būve

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamaī daļai (EUR)	Adrese	Nosaukums
05000010811001	0/1	-	Vienības iela 38, Daugavpils, LV-5401	Dzīvojamā māja

Pazīme par sadali dzīvokļa īpašumos:	pilnībā sadalīts
Kadastrālā vērtība (EUR):	378694
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	14.05.2024
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	378694 (pēc kadastra datu stāvoķļa uz 01.06.2024; fiskālā vērtība no 01.01.2025.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	738545 (pēc kadastra datu stāvoķļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	954420 (pēc kadastra datu stāvoķļa uz 03.09.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2022.)
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	3542.1
Galvenais lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas
Būves tips:	11220103 - Daudzdzīvokļu 3-5 stāvu mājas
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1962
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	16.04.2024

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	3542.1
Lietderīgā platība (kv.m.):	2785.5
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	2774.4
Dzīvokļu platība (kv.m.):	2774.4
Dzīvojamā platība (kv.m.):	1883.6
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	890.8
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	11.1
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	11.1
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	756.6
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	756.6
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	79
Virszemes stāvu skaits:	5
Pazemes stāvu skaits:	1
Nolietojums (%):	40
Nolietojuma aprēķina datums:	-

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	755.9 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	12473.0 kub.m.	-	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Cita veida dokuments	29.04.2015	451988-1/1	Fiziska persona
Cita veida dokuments	28.04.2015	452134-2/1	Daugavpils pilsētas dome
Cita veida dokuments	28.04.2015	452134-5/1	Daugavpils pilsētas dome
Cita veida dokuments	28.04.2015	452134-4/1	Daugavpils pilsētas dome
Cita veida dokuments	28.04.2015	452134-3/1	Daugavpils pilsētas dome
Cita veida dokuments	28.04.2015	452134-1/1	Daugavpils pilsētas dome

Būves konstruktīvie elementi

Nosaukums	Materiāls	Konstrukcijas veids	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)	Nolietojums (%)
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	-	1962	-	40
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Kieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biežāks	-	1962	-	40
Pārsegumi	Betona, dzelzsbetona, ķieģeļu mūra velves	-	1962	-	40
Jumta segums	Azbestcimenta loksnes	-	1962	-	40

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Aukstā ūdens apgāde. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pīsuārs / bidē		Apvidū ir konstatēts
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša		Apvidū ir konstatēts
Elektroapgāde. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Gāzes apgāde. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Kanalizācija. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Karstā ūdens apgāde. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Vēdināšana. Dabiskā		Apvidū ir konstatēts
Vēdināšana. Piespiedu		Apvidū ir konstatēts

Datums:	14.05.2024
---------	------------

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



Balanss-V
VĒRTĒŠANAS BIROJS

SIA Balanss-V
Miesnieku iela 8, Rīga, LV-1050
Reģ. Nr.40203552764
Tālr. +371 2627 7709
E-pasts: info@balanss-v.lv