



2025.gada 15.jūlijs.

Atzinums par dzīvokļa **Nr.14**, kas atrodas
Līvānu novadā, Līvānu pilsētā, Lāčplēša ielā 1B,
piespiedu pārdošanas vērtību

Latgales apgabaltiesas 27. iecirkņa
zvērīnātai tiesu izpildītājam
Žannai Osipovai

Cienījamā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši dzīvokļa **Nr.14**, ar kadastra numuru 7611 900 1483, kas atrodas **Līvānu novadā, Līvānu pilsētā, Lāčplēša ielā 1B**, un reģistrēts Līvānu pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.5013-14, ar kopējo platību 31.7 m², tādā tehniskā stāvoklī, ar kopējiem inženiertīkliem un piederumiem, kas ietekmē aprēķinus, kā fiksēts aprakstā uz apskates dienu, kā arī pie dzīvokļa piederošo kopīpašuma 317/13828 domājamo daļu no būves ar kadastra apzīmējumu 76110031829001 un kopīpašuma 317/13828 domājamo daļu no zemes ar kadastra apzīmējumu 76110031829 (turpmāk tekstā vērtēšanas Objekts) novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā dzīvokļa piespiedu pārdošanas vērtību. Dzīvoklis **Nr.14**, kas atrodas **Līvānu novadā, Līvānu pilsētā, Lāčplēša ielā 1B**, ir 1-istabas dzīvoklis, kas izvietots "lietuviešu" projekta daudzdzīvokļu ēkas 5.stāvā.

Atzinums paredzēts, iesniegšanai **Latgales apgabaltiesas 27. iecirkņa zvērīnātai tiesu izpildītājai Žannai Osipovai**, izsoles sākuma cenas noteikšanai un nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

Atzinums pamatojas uz Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 un vislabākā izmantošanas veida koncepciju saskaņā ar tirgus vērtības definīciju. Mūsu viedoklis balstās uz vērtētāju zināšanām par nekustamā īpašuma tirgu, pieejamo informāciju par vērtēšanas objektu un prasmi analizēt nekustamā īpašuma tirgus notikumus. Turpmāk minētā vērtība ir vērtētāju labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem, kā arī punktā 5.1 minētajiem pamatpieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem.

“Piespiedu pārdošana” ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze. Cena, par kādu pārdevējs piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros (LVS 401:2013). Vērtējamā īpašuma gadījumā piespiedu pārdošanas vērtība ir noteikta pie pieņēmuma, ka īpašums tiek atsavināts izsolē termiņā, kas nav pietiekams atbilstošam piedāvājumam.

Darām Jums zināmu SIA “INTERBALTIJA” atzinumu, ka dzīvokļa **Nr.14**, kas atrodas **Līvānu novadā, Līvānu pilsētā, Lāčplēša ielā 1B (kadastra numurs 7611 900 1483)**, 2025.gada 12.jūlijā* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

4 800 (četri tūkstoši astoņi simti) 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

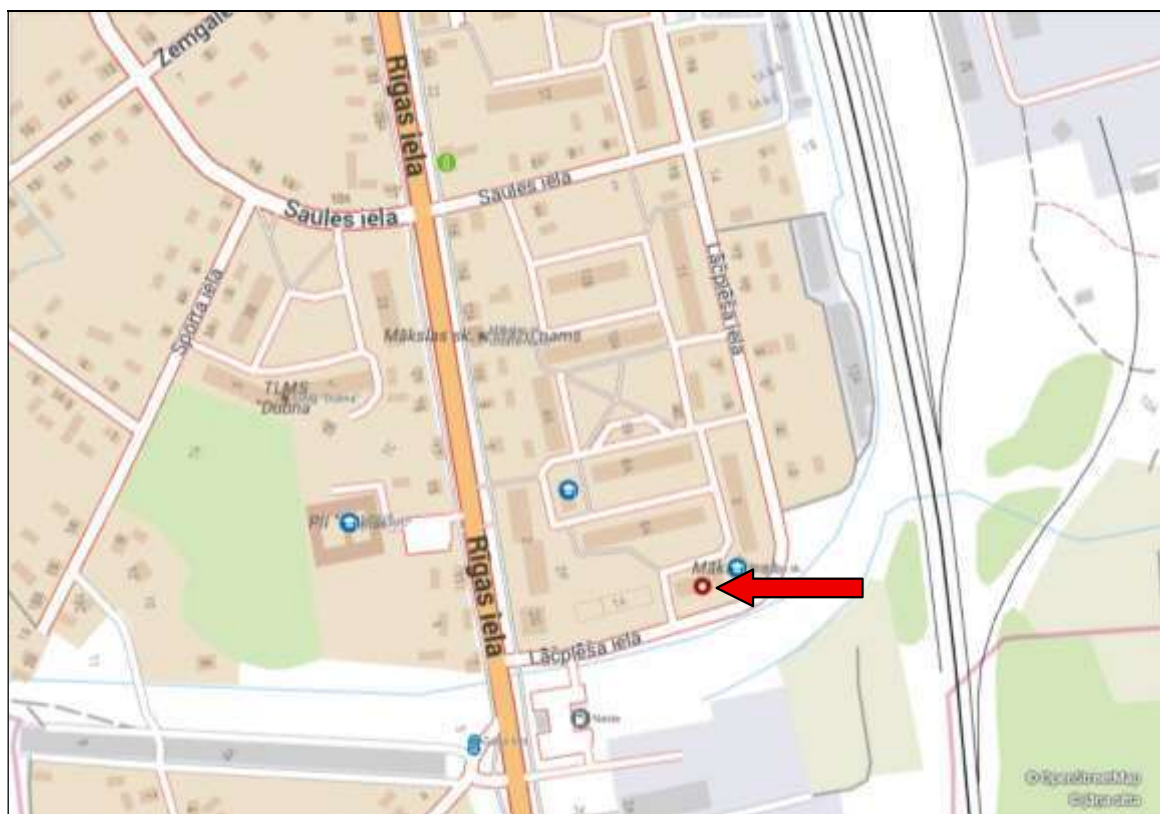
SATURS

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 vannas istabā un tualetē
 - 4.4.2.2 Drošības sistēmas
 - 4.4.2.3 Virtuves telpā esošie dzīvokļa piederumi
 - 4.4.3 Inženierkomunikāciju raksturojums
5. Īpašuma vērtējums
 - 5.1 Vērtējuma pamatojums
 - 5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids
 - 5.3 Nekustamā īpašuma tirgus daļas, kurā ietilpst vērtēšanas objekts, raksturojums/analīze
 - 5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori
 - 5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus un piespiedu pārdošanas vērtību aprēķins
 - 5.5.1. Tirgus vērtības aprēķins.
 - 5.5.2. Piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins.
 - 5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas
 - 5.7 Neatkarības apliecinājums
 - 5.8 Kopsavilkums
6. Pielikumi

1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

1.1 Vērtējamais īpašums	Dzīvoklis Nr.14 , kas atrodas Līvānu novadā, Līvānu pilsētā, Lāčplēša ielā 1B.
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.27 zvērinātā tiesu izpildītāja Žanna Osipova.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2025.gada 12.jūlijs.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā dzīvokļa piespiedu pārdošanas vērtību.
1.6 Īpašumtiesības	Atzīme- nekustamais īpašums atzīts par bezmantinieku mantu un piekrīt valstij. Pamats: 2025.gada 10.janvāra akts par mantojuma lietas izbeigšanu Nr.65.
1.7 Pašreizējā izmantošana	Tipveida dzīvoklis, kas ir izmantojams bez papildus līdzekļu ieguldīšanas. Vērtētājs atzīmē, ka dzīvokļa tehniskais stāvoklis ir pieņemts bez iekštelpu apsekošanas, un dabā tas var atšķirties no pieņemtā.
1.8 Vērtējamā īpašuma sastāvs	1-istabas dzīvoklis, kas izvietots "lietuviešu" projekta daudzdzīvokļu ēkas 5.stāvā ar kopējo platību 31.7 m ² .
1.9 Vērtējumā izmantotā informācija	2025.gada 08.jūlija Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.27 zvērinātas tiesu izpildītājas Žannas Osipovas Pieprasījums Nr.14715/027/2025-NOS. Līvānu pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr.5013-14 datorizdruka. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas.
1.10 Apgrūtinājumi	Nav ziņu.
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 iekļilāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ



<https://balticmaps.eu/lv>

3.FOTOATTĒLI



Dzīvojamā māja Lāčplēša ielā 1B



Dzīvojamā māja Lāčplēša ielā 1B



Ieeja kāpņu telpā



5.stāva kāpņu telpa



Dzīvokļa Nr.14 ieejas durvis



Dzīvokļa Nr.14 logi un balkons

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Daudzdzīvokļu ēka, kurā atrodas vērtēšanas Objekts, atrodas Līvānu pilsētā, kvartālā, ko veido Rīgas, Saules un Lāčplēša ielas (pilsētas nomalē).

Līdz Līvānu pilsētas centram ir aptuveni 1.4 km jeb 1 min. brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz Līvānu pilsētas centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu maršruti. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas uz Rīgas ielas. Līdz tuvākai dzelzceļa stacijai "Līvānu" ir aptuveni 1.27 km.

Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu uzskatāms par labu.

Daudzdzīvokļu ēka ar vērtēšanas Objektu ir novietota paralēli Lāčplēša ielai. Apkārtnē salīdzinoši apzaļumota, veikti kvartāla labiekārtošanas darbi, izveidoti zālāji un krūmu apstādījumi. Apkārtnē apbūvi veido daudzstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas, nelielas viengimeņu dzīvojamās ēkas. Piebraucamais ceļš un gājēju celiņi klāti ar asfaltbetona un bruģakmens segumu.

Apkārtnē apbūves kvalitāte un pieguļošās teritorijas labiekārtojums uzskatāms par labu.

Apkārtnē kvartālā atrodas bērnu dārzs, nelieli pārtikas un rūpniecības preču veikali, degvielas uzpildes stacija. Pilsētas daļas infrastruktūras attīstība uzskatāma par apmierinošu.

Kopumā ēkas ar vērtēšanas Objektu novietojums Līvānu pilsētā uzskatāms par apmierinošu.

4.2 Ēkas un koplietošanas telpu apraksts

Ēkas ar vērtējamo Objektu tips atbilst "lietuviešu" projektam. Ēkas ārējais veidols neuzkrītošs, tipisks 20.gs. 80.-to gadu daudzdzīvokļu ēku celtniecībai. Ēkas konstruktīvais risinājums: vieglbetona bloku konstrukcijas. Ēkas uzbūvēšanas laiks – 1988.gads. Eksploatacijā pieņemšanas laiks vērtētājiem nav zināms.

Kāpņu telpas ieejas durvis netiek slēgtas ar atslēgu. Kāpņu telpa ir apmierinošā tehniskā stāvoklī. Izvērtējot ēkas konstrukciju esošo tehnisko stāvokli, ēkas fizisko un morālo novecojumu kopumā ēkas, t.sk., koplietošanas telpu, tehniskais stāvoklis ir uzskatāms par apmierinošu. Par pagraba telpu un jumta seguma tehnisko stāvokli vērtētājiem informācijas nav.

4.3 Dzīvokļa novietojums ēkā

Vērtējamais dzīvoklis atrodas **5-stāvu** ēkas **5.stāvā**, ēkas **vidus** daļā. Dzīvokļa istabas un virtuves logi vērsti D debesu puses virzienā, uz Lāčplēša ielu. Ēka netiek noēnota no apkārtnē apbūves vai labiekārtojuma "zaļās" zonas.

Dzīvokļa novietojums ēkā ir uzskatāms par apmierinošu (nav stūra).

4.4 Dzīvokļa vispārējs apraksts

1-istabas dzīvokļa kopējā platība ir 31.7 m², t.sk. dzīvojamā platība – 16.3 m². Dzīvokļa telpu augstums ir standarta – 2.5 m.

Tiek pieņemts, ka dzīvokļa plānojums ir bez izmaiņām.

4.4.1 Telpu iekšējās apdares raksturojums

Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta dzīvokļa telpu apskate, vērtētāji nesniedz telpu iekšējās apdares aprakstu un šī atzinuma ietvaros tiek pieņemts, ka iekštelpu tehniskais stāvoklis ir apmierinošs (dzīvošanai derīgs).

Telpu nosaukums	Telpu Nr. pēc VZD	Telpu platība, m ²	Griesti	Sienas	Grīdas	Durvis	Logi	Stāvoklis
Dzīvojamā istaba	1	16.3					PVC	Apmierinošs
Virtuve	2	6.4					PVC	Apmierinošs
Vannas istaba	3	2.6					Bez loga	Apmierinošs
Gaitenis	4	3.5				Metāla	Bez loga	Apmierinošs
Balkons	5	2.9					Bez loga	Apmierinošs

4.4.2 Ierīču un iekārtu raksturojums

4.4.2.1 Sanitārtehniskās ierīces vannas istabā un tualetē

Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, vērtētāji nesniedz telpās atrodošo sanitārtehnisko ierīču aprakstu un šī atzinuma ietvaros tiek pieņemts, ka atbilstoši VZD informatīvai izdrukai no Kadastra informācijas sistēmas vērtējamā īpašumā atrodošās sanitārtehniskās ierīces ir apmierinošā tehniskā stāvoklī.

Nosaukums	"Padomju laika"	Mūsdienu prasībām atbilstoša	Tehniskais stāvoklis
Vanna			Apmierinošs
Izlietne			Apmierinošs
Ūdens maisītāji			Apmierinošs
Klozetpods			Apmierinošs
Dušas kabīne	-	-	-

4.4.2.2 Drošības sistēmas

Nav.

4.4.2.3 Virtuves telpā esošie dzīvokļa piederumi

Virtuves telpās esošais iebūvētais vai kāda cita veida mēbelējums, izlietne ar ūdens maisītāju, gāzes vai elektriskās plītis, kā arī cita sadzīves tehnika nav iekļauta vērtējamā nekustamā īpašuma ierīču un iekārtu skaitā, tādēļ iepriekš minēto ierīču, iekārtu vai mēbeļu esamība virtuvē neietekmē turpmāk aprēķināto tirgus vērtību.

4.4.3 Inženierkomunikāciju raksturojums

Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, šī atzinuma ietvaros tiek pieņemtas atbilstoši VZD informatīvai izdrukai no Kadastra informācijas sistēmas uzrādītās inženierkomunikācijas.

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

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