



2021.gada 02.novembris

Atzinums par dzīvokļa **Nr.19**, kas atrodas  
**Ludzas novadā, Kārsavas pilsētā, Skolas ielā 3B,**  
pies piedu pārdošanas vērtību

Latgales apgabaltiesas 29.iecirkņa  
zvērinātai tiesu izpildītāji  
Lilijai Solovjovai

Cienījamā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši dzīvokļa **Nr.19**, ar kadastra numuru 6809 900 0521, kas atrodas **Ludzas novadā, Kārsavas pilsētā, Skolas ielā 3B**, un reģistrēts Kārsavas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.112-19, ar kopējo platību 37,75 m<sup>2</sup>, tādā tehniskā stāvoklī, ar kopējiem inženierīkiem un piederumiem, kas ietekmē aprēķinus, kā fiksēts aprakstā uz apskates dienu, kā arī pie dzīvokļa piederošo kopīpašuma 3775/126440 domājamo daļu no daudzdzīvokļu mājas un zemes ar kadastra apzīmējumu 6809 003 0011 (turpmāk tekstā vērtēšanas Objekts), novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā dzīvokļa pies piedu pārdošanas vērtību. Dzīvoklis **Nr.19**, kas atrodas **Ludzas novadā, Kārsavas pilsētā, Skolas ielā 3B**, ir 2-istabu dzīvoklis, kas izvietots "brežneva laika" projekta daudzdzīvokļu ēkas 3.stāvā.

Atzinums paredzēts, iesniegšanai **Latgales apgabaltiesas 29.iecirkņa zvērinātai tiesu izpildītāji Lilijai Solovjovai**, 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 pamatpierēmumiem un ierobežojošiem faktoriem.

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

Darām Jums zināmu SIA “INTERBALTIIJA” atzinumu, ka dzīvokļa **Nr.19**, kas atrodas **Ludzas novadā, Kārsavas pilsētā, Skolas ielā 3B** (kadastra numurs 6809 900 0521), 2021.gada 11.oktobrī\* visvairāk iespējamā pies piedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

**2 800 (divi tūkstoši astoņi simti) eiro.**

\* - dzīvokļa apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

Noteiktā pies piedu 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, izmainīties 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**

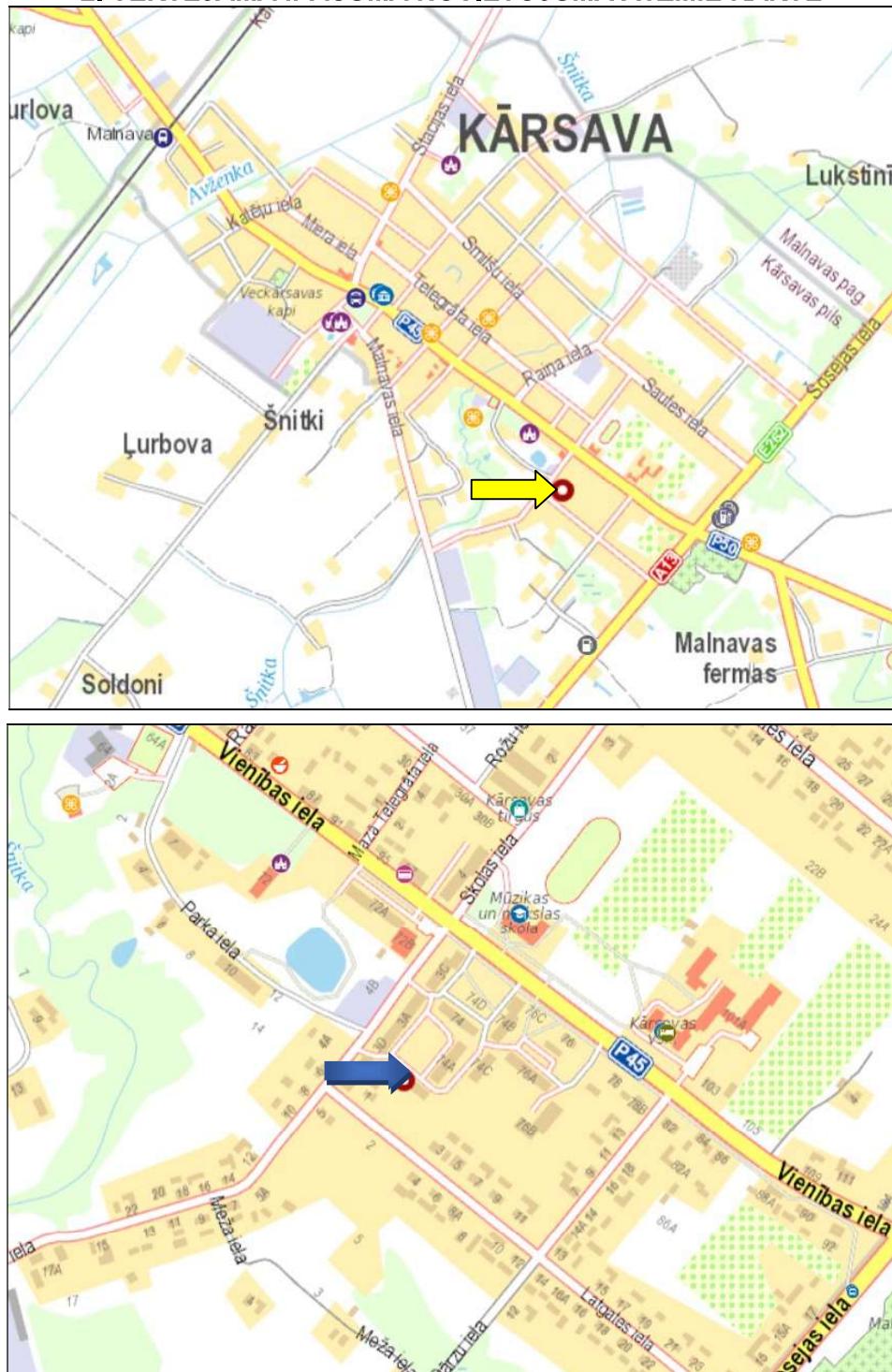
## SATURS

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.19, kas atrodas <b>Ludzas novadā, Kārsavas pilsētā, Skolas ielā 3B.</b>
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	<b>Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.29 zvērinātā tiesu izpildītāja Lilija Solovjova.</b>
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta pies piedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2021.gada 11.oktobris.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam Atzinumu par vērtējamā dzīvokļa pies piedu pārdošanas vērtību.
1.6 Īpašumtiesības	Fiziska persona. Pamats: 2006.gada 1. septembra pirkuma līgums.
1.7 Pašreizējā izmantošana	Vienas ģimenes lietošanā esošs 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	2-istabu dzīvoklis, kas izvietots "brežneva laika" projekta daudzdzīvokļu ēkas 3.stāvā ar kopējo platību 37,75 m <sup>2</sup> . VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas norādīta dzīvokļa kopējā platība 37,8 m <sup>2</sup> . Vērtētāji izmanto Zemesgrāmatu apliecībā norādīto platību – 37,75 m <sup>2</sup> .
1.9 Vērtējumā izmantotā informācija	2021.gada 27.septembra Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.29 zvērinātas tiesu izpildītājas Lilijas Solovjovas Pieprasījums Nr.11445/029/2021-NOS. Kārsavas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr.112-19 datorizdruka. VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas.
1.10 Apgrūtinājumi	Kārsavas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.112-19 II.dajas 2.iedajā 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 ieķilāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.

## 2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ



### 3.FOTOATTĒLI



## 4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

### 4.1 Atrašanās vieta

Daudzdzīvokļu ēka, kurā atrodas vērtēšanas Objekts, atrodas Kārsavas pilsētā, kvartālā, ko veido Vienības, Skolas, Latgales un Dārzu ielas.

Sabiedriskā transporta kustību nodrošina autobusu maršruti. Tuvākā maršruta pieturvieta atrodas uz Vienības ielas. Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu uzskatāms par labu.

Daudzdzīvokļu ēka ar vērtēšanas Objektu ir novietota paralēli Vienības kvartāla iekšpusē. Apkārtne salīdzinoši apzīumota, veikti kvartāla labiekārtošanas darbi, izveidoti zālāji un krūmu apstādījumi. Apkārtējo apbūvi veido daudzstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas, nelielas vienīgmeņu dzīvojamās ēkas. Piebraucamais ceļš un gājēju celiņi klāti ar asfaltbetona un bruģakmens segumu.

Apkārtējās apbūves kvalitāte un pieguļošas teritorijas labiekārtojums uzskatāms par labu.

Apkārtējos kvartālos atrodas skola, tirdzniecības preču veikali, komerciāla un sabiedriska rakstura ēkas. Pilsētas daļas infrastruktūras attīstība uzskatāma par labu.

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

### 4.2 Ēkas un koplietošanas telpu apraksts

Ēkas ar vērtējamo Objektu tips atbilst "brežneva laika" projektam. Ēkas ārējais veidols neuzkrītošs, tipisks 20.gs. 60.-to gadu daudzdzīvokļu ēku celtniecībai. Ēkas konstruktīvais risinājums: silikātkieģeļu konstrukcijas. Precīzs ēkas ekspluatācijas uzsākšanas laiks – 1969.gads.

Kāpnu telpas ieejas durvis netiek slēgtas ar atslēgu. Kāpnu 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 **3-stāvu** ēkas **3.stāvā**, ēkas **malējā** daļā. Dzīvokļa logi vērsti Z un D debesu puses virzienā. Ēka netiek noēnota no apkārtējās apbūves vai labiekārtojumu "zāļās" zonas.

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

### 4.4 Dzīvokļa vispārējs apraksts

2-istabu dzīvokļa kopējā platība ir 37,8 m<sup>2</sup> (pēc VZD), t.sk. dzīvojamā platība – 27,5 m<sup>2</sup>. Dzīvokļa telpu augstums ir 2,51 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 <sup>2</sup>	Griesti	Sienas	Grīdas	Durvis	Logi	Stāvoklis
Istaba	1	14,8					PVC	Apmierinošs
Istaba	2	12,7					PVC	Apmierinošs
Koridors	3	2,9				Koka	Bez loga	Apmierinošs
Vannas istaba	4	2,2					PVC	Apmierinošs
Virtuve	5	5,2					PVC	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 piediderumi

Virtuves telpās esosāis iebūvētais vai kāda cita veida mēbelejums, 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	X	

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