



2026.gada 03.augustā

Atzinums par dzīvokļa **Nr.5**,
kas atrodas **Rēzeknes novadā, Bērzgales pagastā, Marientāle, "Ceļmala 1"**,
piespiedu pārdošanas vērtību

Latgales apgabaltiesas 28.iecirkņa
zvērīnātai tiesu izpildītājai
Alīnai Zaķei

Cienījamā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši dzīvokļa **Nr.5**, ar kadastra numuru 7844 900 0182, kas atrodas **Rēzeknes novadā, Bērzgales pagastā, Marientāle, "Ceļmala 1"**, un reģistrēts Bērzgales pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000430171 - 5, ar kopējo platību 41,1 m², tādā tehniskā stāvoklī, ar kopējiem inženiertīkliem un piederumiem, kas ietekmē aprēķinus, kā fiksēts aprakstā uz apskates dienu, kā arī pie dzīvokļa piederošo kopīpašuma 4190/36490 domājamo daļu no būves ar kadastra apzīmējumu 7844 003 0173 001 un kopīpašuma 4190/36490 domājamo daļu no zemes ar kadastra apzīmējumu 7844 003 0173, (turpmāk tekstā vērtēšanas Objekts) novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā dzīvokļa piespiedu pārdošanas vērtību. Dzīvoklis **Nr.5**, kas atrodas **Rēzeknes novadā, Bērzgales pagastā, Marientāle, "Ceļmala 1"**, ir 2-istabu dzīvoklis, kas izvietots mazstāvu ēkas 2.stāvā.

Atzinums paredzēts, iesniegšanai **Latgales apgabaltiesas 28.iecirkņa zvērīnātai tiesu izpildītājai Alīnai Zaķei**, 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.5**, kas atrodas **Rēzeknes novadā, Bērzgales pagastā, Marientāle, "Ceļmala 1"** (kadastra numurs **7844 900 0182**), 2026.gada 03.augustā visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

2 700 (divi tūkstoši septiņi simti) eiro.

Dzīvokļa apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums ir 2026.gada 6.jūnijs

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 un neatšķiras no apsekošanas dienā esošā, 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,

Marks Tarvids,
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.5 , kas atrodas Rēzeknes novadā, Bērzgales pagastā, Marientālē, "Ceļmala 1" .
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.28 zvērinātā tiesu izpildītāja Alīna Zaķe.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas objekta piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2026.gada 03.augusts Nekustamā īpašuma apskates datums ir 2026.gada 06.jūnijs
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, bet likumā noteiktajos gadījumos - pašvaldībai. Pamats: 2025.gada 18.decembra akts par mantojuma lietas izbeigšanu Nr.5533. Saskaņā ar VZD datiem īpašnieks ir fiziska persona (mirusi).
1.7 Pašreizējā izmantošana	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 mazstāvu ēkas 2.stāvā ar kopējo platību 41,1 m ² .
1.9 Vērtējumā izmantotā informācija	2026.gada 3.jūnija Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.28 zvērinātas tiesu izpildītājas Alīnas Zaķes Pieprasījums Nr. 05757/028/2026-NOS. Bērzgales pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.100000430171-5 noraksts. 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 iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ



<https://balticmaps.eu/lv>

3.FOTOATTĒLI



Piebraukšanas ceļš pie dzīvojamās mājas
Marientāle, "Ceļmala 1"



Dzīvojamā māja Marientāle, "Ceļmala 1"



Dzīvojamā māja Marientāle, "Ceļmala 1"



Ieeja kāpņu telpā



1.stāva kāpņu telpa



2.stāva kāpņu telpa



2.stāva kāpņu telpa



Dzīvokļa Nr.5 ieejas durvis



Dzīvokļa Nr.5 logi



Dzīvokļa Nr.5 logi

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Daudzdzīvokļu ēka, kurā atrodas vērtēšanas Objekts, atrodas Rēzeknes novada, Bērzgales pagasta, apdzīvotā vietā - Marientāle.

Līdz Bērzgales pagasta centram (Bērzgale) ir aptuveni 4,59 km jeb 4 min. brauciens ar vieglo automašīnu, līdz Rēzeknes pilsētas centram – 14,6 km. Sabiedriskā transporta kustību nodrošina autobusu maršruti. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas uz Valsts galvenā autoceļa A13 Krievijas robeža (Grebņeva) – Rēzekne – Daugavpils – Lietuvas robeža (Medumi).

Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu uzskatāms par apmierinošu.

Dzīvokļu ēka ar vērtēšanas Objektu ir novietota paralēli Valsts galvenajam autoceļam A13. Apkārtnē salīdzinoši apzaļumota. Apkārtnē apbūvi veido nelielas dzīvojamās ēkas un lauku viensētas.

Apkārtnē apbūves kvalitāte un pieguļošās teritorijas labiekārtojums uzskatāms par samērā apmierinošu.

Apkārtnē nav būtisku sociālās infrastruktūras objektu. Netālu esošā ciematā - Bērzgalē atrodas veikali, pirmsskolas izglītības iestāde, kultūras nams, baznīca un pagasta pārvalde. Teritorijas infrastruktūras attīstība vērtējama kā neapmierinoša.

Kopumā ēkas ar vērtēšanas Objektu novietojums Rēzeknes novadā, Bērzgales pagastā uzskatāms par daļēji apmierinošu.

4.2 Ēkas un koplietošanas telpu apraksts

Saskaņā ar VZD datiem ēka ir uzbūvēta 1953. gadā (ēkas ekspluatācijā pieņemšanas gads nav norādīts). Ēkas konstruktīvais risinājums: ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biežāks.

Kāpņu telpas ieejas durvis ir nolietotas un tehniskā stāvokļa dēļ nav aizveramas. Kāpņu telpa ir sliktā tehniskā stāvoklī (apdare ir morāli un fiziski novecojusi, uz griestiem ir manāmas mitruma pēdas). Izvērtējot ēkas konstrukciju esošo tehnisko stāvokli, ēkas fizisko un morālo novecojumu kopumā ēkas, t.sk., koplietošanas telpu, tehniskais stāvoklis ir uzskatāms par neapmierinošu. Par pagrabu telpu un jumta seguma tehnisko stāvokli vērtētājiem informācijas nav.

4.3 Dzīvokļa novietojums ēkā

Vērtējamais dzīvoklis atrodas **2-stāvu** ēkas **2.stāvā**, ēkas **malējā** daļā. Dzīvokļa logi vērsti ZR un Z debesu puses virzienā. Ēka netiek noēnota no apkārtnē apbūves vai labiekārtojumu "zaļās" zonas.

Dzīvokļa novietojums ēkā ir uzskatāms par sliktu (ēkas augšējais stāvs malējā daļā).

4.4 Dzīvokļa vispārējs apraksts

2-istabu dzīvokļa kopējā platība ir 41,1 m², t.sk. dzīvojamā platība – 27,2 m². Dzīvokļa telpu augstums ir 3,05 m.

Tiek pieņemts, ka dzīvokļa plānojums ir bez izmaiņām. Dzīvoklī nav vannas istabas.

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	15,8	-	-	-	-	Standarta**	Apmierinošs
Dzīvojamā istaba	2	11,4	-	-	-	-	Standarta**	Apmierinošs
Virtuve	3	6,4	-	-	-	-	Standarta**	Apmierinošs
Tualete	4	1,6	-	-	-	-	Standarta**	Apmierinošs
Koridors	5	5,9	-	-	-	Metāla	Bez loga	Apmierinošs

Standarta** - koka rāmja vērtne ar dubultstiklojumu

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 (ja tādas ir) ir apmierinošā tehniskā stāvoklī.

Nosaukums	"Padomju laika"	Mūsdienu prasībām atbilstoša	Tehniskais stāvoklis
Vanna	-	-	-
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 (krāsns)
Ūdensapgāde	X	
Kanalizācija		X (nav reģistrēts sadzīves kanalizācijas veids)
Gāzes apgāde	-	-

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