SIA «INTERBALTIJA»
Reģ. Nr. 40003518352
Ieriķu iela 3, Rīga, LV-1084, Latvija

Tālr. +371 67506070
www.interbaltija.com

2026.gada 02.aprīlis

Atzinums par dzīvokļa **Nr.1**, kas atrodas
Rēzeknes novadā, Maltas pagastā, Maltā, Andrupenes ielā 57,
piespiedu pārdošanas vērtību

Latgales apgabaltiesas 19.iecirkņa
zvērinātam tiesu izpildītājam
Ingaram Osipovam

Augsti godātais kungs !

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši dzīvokļa **Nr.1**, ar kadastra numuru 7870 900 0181, kas atrodas **Rēzeknes novadā, Maltas pagastā, Maltā, Andrupenes ielā 57**, un reģistrēts Maltas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.419- 1, ar kopējo platību 47,9 m^2, tādā tehniskā stāvoklī, ar kopējiem inženiertīkliem un piederumiem, kas ietekmē aprēķinus, kā fiksēts aprakstā uz apskates dienu, kā arī pie dzīvokļa piederošo kopīpašuma 4792/9661 domājamo daļu no būves ar kadastra apzīmējumu 78700030961001 un kopīpašuma 4792/9661 domājamo daļu no zemes ar kadastra apzīmējumu 78700030961 (turpmāk tekstā vērtēšanas Objekts) novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā dzīvokļa piespiedu pārdošanas vērtību. Dzīvoklis **Nr.1**, kas atrodas **Rēzeknes novadā, Maltas pagastā, Maltā, Andrupenes ielā 57**, ir 2-istabu dzīvoklis, kas izvietots divu dzīvokļu 1.stāvu ēkā.

Atzinums paredzēts, iesniegšanai **Latgales apgabaltiesas 19.iecirkņa zvērinātam tiesu izpildītājam Ingaram Osipovam**, 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.1**, kas atrodas **Rēzeknes novadā, Maltas pagastā, Maltā, Andrupenes ielā 57 (kadastra numurs 7870 900 0181),** 2026.gada 02.aprīlī* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

3 600 (trīs tūkstoši seši 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.1**, kas atrodas **Rēzeknes novadā, Maltas pagastā, Maltā, Andrupenes ielā 57.**
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	**Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.19 zvērināts tiesu izpildītājs Ingars Osipovs.**
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2026.gada 02.aprīlis Apskatīts 2026.gada 01.aprīlī.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā dzīvokļa piespiedu pārdošanas vērtību.
1.6 Īpašumtiesības	Fiziska persona. Pamats: 2020.gada 4.novembra pirkuma līgums Nr.233.
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 divu dzīvokļu 1.stāva ēkā ar kopējo platību 47,9m^2.
1.9 Vērtējumā izmantotā informācija	2026.gada 21.janvāra Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.19 zvērināta tiesu izpildītāja Ingara Osipova Pieprasījums Nr.01396/019/20265-NOS. Maltas pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.419- 1 datorizdruka. LR VZD Latgales reģionālās nodaļas Rēzeknes filiāles telpu grupas tehniskās inventarizācijas lietas Nr.407-001 kopijas. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas.
1.10 Apgrūtinājumi	Maltas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.419- 1 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 ieķīlāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ







https://balticmaps.eu/lv

3.FOTOATTĒLI

	
Dzīvojamā māja Andrupenes ielā 57	Dzīvojamā māja Andrupenes ielā 57 un aka
	
Dzīvojamā māja Andrupenes ielā 57	Dzīvojamā māja Andrupenes ielā 57 un dzīvokļa Nr.1 izvietojums ēkā
	
Dzīvojamā māja Andrupenes ielā 57 un dzīvokļa Nr.1 izvietojums ēkā	Dzīvojamā māja Andrupenes ielā 57 un dzīvokļa Nr.1 izvietojums ēkā

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Daudzdzīvokļu ēka, kurā atrodas vērtēšanas Objekts, atrodas Rēzeknes novadā, Maltas pagastā, Maltas ciematā.

Līdz Rēzeknes pilsētas centram ir aptuveni 22 km jeb 17 min. brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz nodrošina autobusu maršruti. Tuvākā maršruta pieturvieta atrodas uz Andrupenes ielas ~ 340m attālumā.

Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu uzskatāms par apmierinošu.

Daudzdzīvokļu ēka ar vērtēšanas Objektu ir novietota kvartāla iekšpusē. Apkārtne salīdzinoši apzaļumota, nav veikti kvartāla labiekārtošanas darbi. Apkārtējo apbūvi veido noliktavas un ražošanas ēkas, nelielas vienģimeņu dzīvojamās ēkas. Piebraucamais ceļš līdz īpašumam ir ar grants segumu (piebraukšana pa fiziskai personai piederošu zemi ar kadastra apzīmējumu 78700031113 – VZD nav reģistrēts ceļa servitūts uz šīs zemes vienības), piebraukšana ir iespējama, taču juridiski pilnībā nav sakārtota.

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

Apkārtējos kvartālos atrodas Rozentovas speciālā pamatskola, noliktavas un ražotnes. Pagasta daļas infrastruktūras attīstība uzskatāma par samērā apmierinošu.

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

4.2 Ēkas un koplietošanas telpu apraksts

Ēkas ārējais veidols neuzkrītošs. Ēkas konstruktīvais risinājums: koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi (ķieģeļu mūra ārējā apdare). Ēka uzbūvēta 1930.gadā, bet VZD nav norādīts ēkas ekspluatācijas pieņemšanas gads.

Ēka, kurā atrodas vērtējamais dzīvoklis, ir divu dzīvokļu māja un katram dzīvoklim ir sava atsevišķa ieeja. Izvērtējot ēkas konstrukciju esošo tehnisko stāvokli, ēkas fizisko un morālo novecojumu kopumā ēkas, t.sk., koplietošanas telpu, tehniskais stāvoklis ir uzskatāms par samērā apmierinošu. Par konstruktīvo pamatelementu un jumta seguma tehnisko stāvokli vērtētājiem informācijas nav.

4.3 Dzīvokļa novietojums ēkā

Vērtējamais dzīvoklis atrodas **1-stāva ēkā**. Dzīvokļa logi vērsti D un A debesu puses virzienā. Ēka netiek noēnota no apkārtējās apbūves vai labiekārtojumu "zaļās" zonas.

4.4 Dzīvokļa vispārējs apraksts

2-istabu dzīvokļa kopējā platība ir 47,9 m^2, t.sk. dzīvojamā platība – 35,3 m^2. Dzīvokļa telpu augstums ir 2,22 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	16,9					PVC	Apmierinošs
Dzīvojamā istaba	2	18,4					PVC	Apmierinošs
Virtuve	3	6,5					PVC	Apmierinošs
Tualete	4	0,8					Bez loga	Apmierinošs
Pieliekamais	5	1,7					Bez loga	Apmierinošs
Koridors	6	3,6				Koka	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 ir tualetes telpa, taču ēkā pēc VZD datiem nav ūdens un kanalizācijas, tādēļ Atzinumā tiek pieņemts, ka 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 telpu grupas tehniskajā inventarizācijas lietā uzrādītās inženierkomunikācijas.

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

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