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

Tālr. +371 67506070
www.interbaltija.com

2025.gada 21.oktobris

Atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas
Balvu novadā, Medņevas pagastā, Aizgalīne, "Aizupes",
piespiedu pārdošanas vērtību

Latgales apgabaltiesas 19.iecirkņa
zvērinātam tiesu izpildītājam
Ingaram Osipovam

Godātais kungs !

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 3870 004 0097, kas atrodas **Balvu novadā, Medņevas pagastā, Aizgalīne, "Aizupes"**, ir reģistrēts Medņevas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 1000 0037 0584 un sastāv no zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 3970 004 0097 un kopējo platību 6,3ha, tai skaitā meža **2,05ha*** platībā, dzīvojamās mājas ar kadastra apzīmējumu 3870 004 0097 001 un kopējo platību 47,2m^2 , palīgēkas (kūts) ar kadastra apzīmējumu 38860050168002, palīgēkas (šķūņa) ar kadastra apzīmējumu 38860050168003, palīgēkas (pagraba) ar kadastra apzīmējumu 38860050168004, palīgēkas (saimniecības ēkas) ar kadastra apzīmējumu 38860050168005 un palīgēkas (pirts) ar kadastra apzīmējumu 38860050168006 (turpmāk tekstā „Objekts") novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.

***Iepazīstoties ar iesniegtajiem dokumentiem – VMD (Valsts meža dienesta) nogabalu raksturojošiem rādītājiem, pieejamo informāciju no LR VZD (Valsts zemes dienesta) kadastra un veicot OBJEKTA apskati, tika konstatētas atšķirības zemes platībās pa lietošanas veidiem - meža zeme ir 2,05 ha. Vērtējuma aprēķinos par pamatu tiek ņemtas platības pēc veiktās OBJEKTA apsekošanas dabā.**

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 nekustamā īpašuma, kas atrodas **Balvu novadā, Medņevas pagastā, Aizgalīne, "Aizupes"**, 2025.gada 10.oktobrī** visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība ir

10 800 (desmit tūkstoši astoņi simti) **eiro**.

**** - nekustamā īpašuma 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 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 tirgus 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 Vērtējamā īpašuma sastāvs
- 1.8 Pašreizējā izmantošana
- 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu
- 1.10 Labākais izmantošanas veids
- 1.11 Vērtējumā izmantotā informācija
- 1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi
- 1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi
- 1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem
- 1.15 Citi izdarītie pieņēmumi

2. Vērtējamā īpašuma novietojuma atzīme kartē
3. Fotoattēli
4. Vērtējamā īpašuma raksturojums
- 4.1 Atrašanās vieta
- 4.2 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 3970 004 0097 apraksts
  - 4.2.1 Zemes gabala pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta plūsmas gar zemes gabalu
  - 4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs
  - 4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi
  - 4.2.4 Lauksaimniecības zemes raksturojums
  - 4.2.5 Meža raksturojums
  - 4.2.6 Inženierkomunikāciju raksturojums
- 4.3 Apbūves apraksts
  - 4.3.1 Dzīvojamās māja ar kadastra apzīmējumu 3870 004 0097 001 apraksts
  - 4.3.2 Palīgēku apraksts

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 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju.
  - 5.5.2 Vērtējamā īpašuma sastāvā ietilpstošās mežaudzes vērtības aprēķins ar ieņēmumu pieeju
  - 5.5.3 Iegūto rezultātu saskaņošana un apkopojums
  - 5.5.4 Piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins
- 5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas
- 5.7 Neatkarības apliecinājums
- 5.8 Kopsavilkums

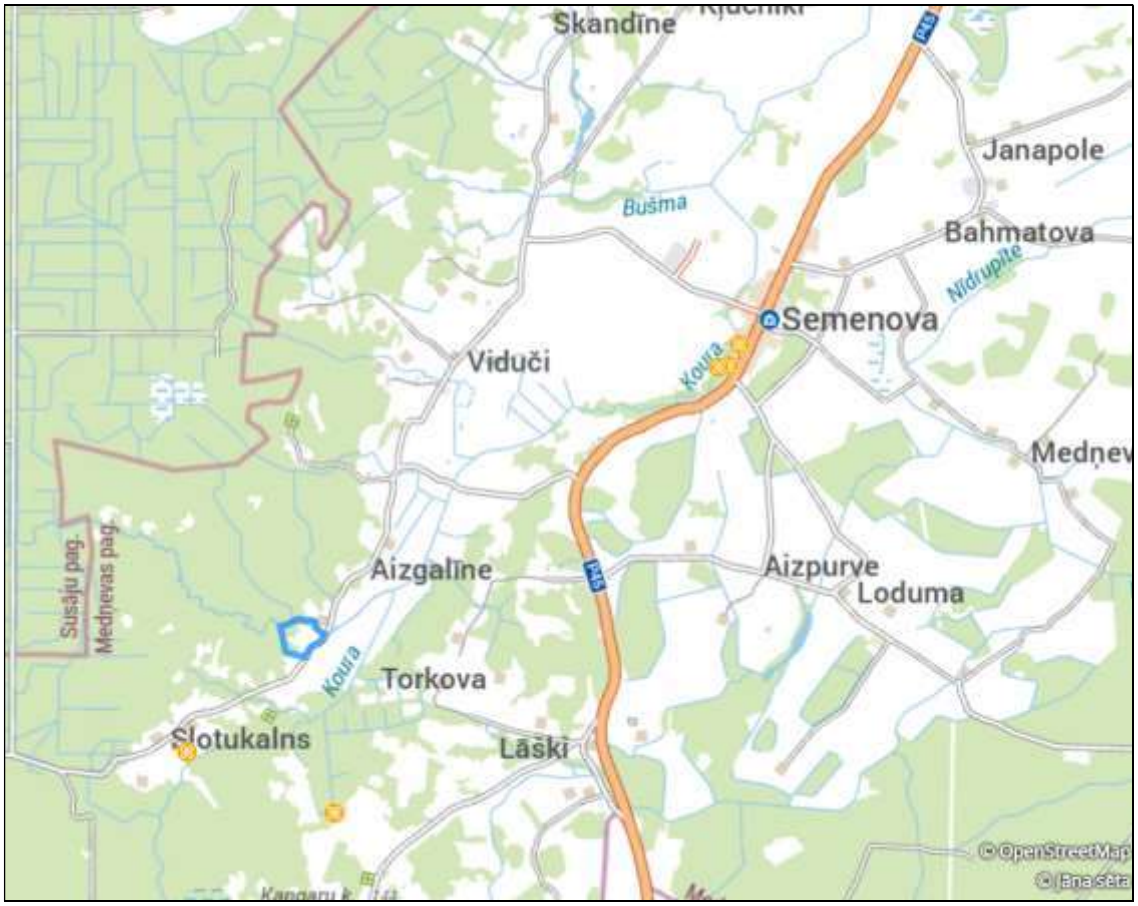
6. Pielikumi

1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

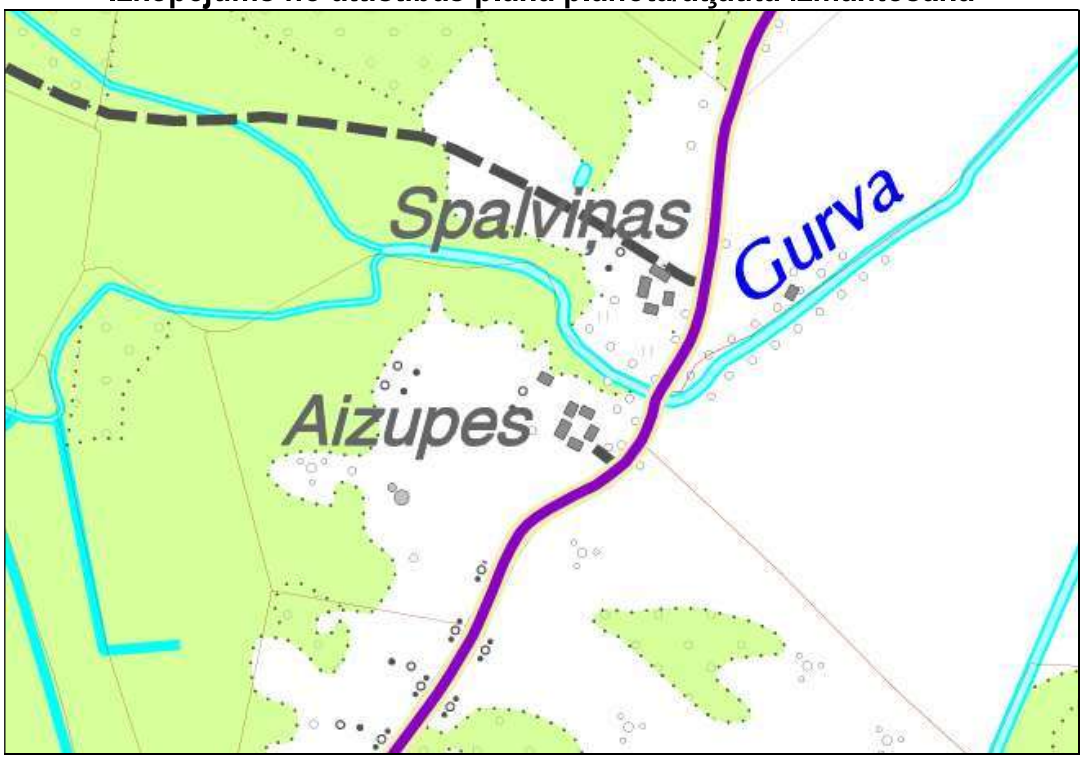
1.1 Vērtējamais īpašums	Nekustamais īpašums, kas atrodas **Balvu novadā, Medņevas pagastā, Aizgalīne, "Aizupes".**
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	**Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.19 zvērināts tiesu izpildītājs Ingars Osipovs.**
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta piespiedu pārdošanas vērtību vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2025.gada 10.oktobris.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.
1.6 Īpašumtiesības	Fiziska persona. Pamats: 1999.gada 1.marta LR Valsts zemes dienesta Balvu rajona nodaļas lēmums Nr.295, 2007.gada 21.maija mantojuma apliecība par tiesībām uz mantojumu pēc likuma Nr.2751.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 3970 004 0097 un kopējo platību 6,3 ha, tai skaitā meža **2,05ha*** platībā. Dzīvojamā māja ar kadastra apzīmējumu 3870 004 0097 001 un kopējo platību 47,2m^2. Palīgēka (kūts) ar kadastra apzīmējumu 3870 004 0097 002 un kopējo platību 21,6 m^2. Palīgēka (šķūnis) ar kadastra apzīmējumu 3870 004 0097 003 un kopējo platību 48,5 m^2. Palīgēka (pagrabs) ar kadastra apzīmējumu 3870 004 0097 004 un kopējo platību 5,8 m^2. Palīgēka (saimniecības ēka) ar kadastra apzīmējumu 3870 004 0097 005 un kopējo platību 8,1 m^2. Palīgēka (pirts) ar kadastra apzīmējumu 3870 004 0097 006 un kopējo platību 4,9m^2. ***Iepazīstoties ar iesniegtajiem dokumentiem – VMD (Valsts meža dienesta) nogabalu raksturojošiem rādītājiem, pieejamo informāciju no LR VZD (Valsts zemes dienesta) kadastra un veicot OBJEKTA apskati, tika konstatētas atšķirības zemes platībās pa lietošanas veidiem - meža zeme ir 2,05 ha. Vērtējuma aprēķinos par pamatu tiek ņemtas platības pēc veiktās OBJEKTA apsekošanas dabā.**
1.8 Pašreizējā izmantošana	Lauku viensēta ar saimniecības ēkām un lauksaimniecībā, mežsaimniecībā izmantojamu zemi.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Lauksaimniecības un mežsaimniecības teritorija.
1.10 Labākais izmantošanas veids	Lauku viensēta ar saimniecības ēkām un lauksaimniecībā, mežsaimniecībā izmantojamu zemi.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	2025.gada 17.septembra Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.19 zvērināta tiesu izpildītāja Ingara Osipova Pieprasījums Nr.18133/019/2025-NOS. Medņevas pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 1000 0037 0584 noraksta kopija. 2025.gada VMD Austrumu virzmežniecības izziņa Nr. AVM.1-10/2318 Par meža inventarizācijas datiem. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas. Izdruka no VMD datu bāzes – nogabalu raksturojošie rādītāji un nogabalu plāns. Taksācijas apraksts Sortimentu periodu plāns Finanšu plūsmas plāns.
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas izdarītas atzīmes: - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju- 0,0062ha; - pierobeža- 6,2645ha.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	Medņevas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 1000 0037 0584 II.daļas 2.iedaļā izdarītās atzīmes.
1.15 Citi izdarītie pieņēmumi	- sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, vērtētāji nesniedz telpu iekšējās apdares aprakstu un sanitārtehnisko ierīču aprakstu, un šī atzinuma ietvaros tiek pieņemts, ka vērtējamā īpašuma tehniskais stāvoklis ir apmierinošs (dzīvošanai derīgs); - vērtējamais īpašums nav ieķīlāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem; - uz zemes gabala atrodas ēkas, kas nav reģistrētas zemesgrāmatā, to nojaukšanas vai legalizācijas izdevumi iekļauti tirgus vērtības aprēķinā.

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ





Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



ZEME, UZ KURAS APBŪVE NAV PRIMĀRĀ ZEMES IZMANTOŠANA

Ū	Ūdensteču un ūdenstilpju teritorijas
M	Mežu teritorijas
Z1	Labiekārtotas zaļās zonas teritorijas
Z2	Dabas teritorijas
Z3	Kapsētu teritorijas
Z4	Mazdārziņu teritorijas
L1	Lauksaimniecības teritorijas
L2	Meliorētās lauksaimniecības teritorijas

Informācijas avots: www.geolatvija.lv

3.FOTOATTĒLI

Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 3970 004 0097 un uz tā esoša apbūve



Piebaucamais ceļš



Apbūve



Apbūve



Apbūve























4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Balvu novada, Medņevas pagastā, Siltene.

Attālums kilometros no vērtējamā nekustamā īpašuma līdz					
Meža ceļam	Vietējās nozīmes ceļam	Asfaltētam autoceļam	Pagasta centram	Novada centram (Balvi)	Rīgai
-	robežojas	2,8	7,24	27,7	247,7

Līdz tuvākai autobusa maršruta pieturvietai, kas atrodas uz valsts vietējā autoceļa P45 (Viļaka – Kārsava) aptuveni ir 3 km.

	Teicams	Labs	Vidējs	Vājš	Slikts
Iedzīvotāju nodarbinātība -				X	
Darba vietu pieejamība-				X	
Iepirkšanās vietu pieejamība-				X	
Skolu pieejamība-				X	
Sabiedriskā transporta pieejamība-				X	
Atpūtas vietu pieejamība-				X	
Labiekārtojuma atbilstība-			X		
Tuvāko īpašumu atbilstība apskatāma īpašuma tipam-		X			
Kaitīgo apstākļu iedarbība (maza=teicams)-		X			
Drošība-			X		
Īpašumu izskats-			X		
Tirgus pievilcība-			X		

Kopumā vērtēšanas Objekta novietojums Balvu novadā, Medņevas pagastā uzskatāms par nosacīti apmierinošu.

4.2 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 3970 004 0097 apraksts

Vērtējamā nekustamā īpašuma sastāvā ietilpst zemes gabals ar kopējo platību 6,3 ha.

Zemes eksplikācija	Ha	%
Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	2,37	37,62
Meži	2,05	32,54
Krūmāji	1,58	25,08
Zeme zem ūdeņiem	0,1	1,59
Zeme zem ēkām	0,2	3,17
KOPĀ	**6,3**	**100**

Iepazīstoties ar iesniegtajiem dokumentiem – VMD (Valsts meža dienesta) nogabalu raksturojošiem rādītājiem, pieejamo informāciju no LR VZD (Valsts zemes dienesta) kadastra un veicot OBJEKTA apskati, tika konstatētas atšķirības zemes platībās pa lietošanas veidiem - meža zeme ir 2,05 ha. Vērtējuma aprēķinos par pamatu tiek ņemtas platības pēc veiktās OBJEKTA apsekošanas dabā.

4.2.1 Zemes gabala pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta plūsma gar zemes gabalu

Piebraukšana zemes gabalam no valsts vietējā autoceļa P45 puses, kas klāts ar apmierinošas kvalitātes asfalta segumu, tālāk aptuveni 2,8 km pa pašvaldības grants seguma ceļu (kadastra apzīmējums 38700040126). Autotransporta plūsma gar īpašumu nav intensīva. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar autotransportu ir ērta.

4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

Zemes gabalam plānā ir neregulāra forma, ar līdzenu reljefu. Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots ēku uzturēšanai, lauksaimniecībai un mežsaimniecībai.

4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Zemes gabala lielāko daļu aizņem pagalms, dabīga pļava, ēkas, meži un krūmi.

Vērtējamais nekustamais īpašums no blakus zemes gabaliem nav norobežots ar sētu.

4.2.4 Lauksaimniecības zemes raksturojums

Lauksaimniecības zemes aizņem 2,37 ha vai 37,62 % no kopējās zemes platības. Reljefs lielākajā teritorijas daļā ir samērā līdzens, augsnes ar zemu auglību – 25 balles, tās nav meliorētas. Augsnes apstākļu un reljefa dēļ piemērotas ganībām un aramzemei. Zemes pašlaik tiek daļēji apsaimniekotas, daļēji aizaugušas ar krūmiem un kokiem (nopļauta zāle, iekopts dārzs).



Informācijas avots: www.meliorācija.lv



Informācijas avots: www.ozols.lv

4.2.5 Meža raksturojums

Mežs aizņem 2,05 ha jeb 32,54% no kopējās zemes platības. Reljefs ir līdzens, upes virzienā ar stāvu slīpumu, veidojot gravu. Meža augsne ir auglīgās sausās minerālaugsnes. Mežizstrādi var veikt praktiski jebkuros laika apstākļos. Pēdējos desmit gados mežizstrāde ir veikta. Pievešanas attālums svārstās robežās no 0 m līdz 350 m. Zemes gabalā esošo mežaudžu sastāvu pamatā veido mazvērtīgās koku sugas goba, baltalksnis. Mežaudžu vecumstruktūru veido jaunaudzes, vidēja un briestaudzes vecuma audzes. Daļa no mežaudzēm atrodas izteikta reljefa slīpumā jeb gravā, kas būtiski ierobežo mežsiamniecisko darbību, jo nav iespējams pārvietoties mežizstrādes tehnikai līdz ar to ne krājas kopšanas cirtes ne kailcirtes nav iespējama.

4.2.6 Inženierkomunikāciju raksturojums

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	X	
Siltumapgāde	-	-
Ūdensapgāde		Aka
Kanalizācija	-	-
Gāzes apgāde	-	-
Citas izbūves/tīkli	-	-

4.4 Apbūves apraksts

4.4.1 Dzīvojamās mājas ar kadastra apzīmējumu 3870 004 0097 001 apraksts

Ēka celta 1968.gadā, nav zināms ēkas nodošanas ekspluatācijā gads. Ēkas plānojums, telpu platības, izmantotie materiāli nav atbilstoši mūsdienu prasībām. Ēkas tehniskais stāvoklis kopumā ir apmierinošs.

Ēkas tehniskie parametri:

Apbūves laukums, m^2	60,4
Tilpums, m^3	157
Nolietojums	V3 - Ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī
Kopējā telpu platība, m^2	47,2

Telpu sadalījums atbilstoši izmantošanas veidam:

Dzīvojamās telpas, m^2	24,4
Palīgtelpas, m^2	22,8

Ēkas konstruktīvie pamatelementi un to tehniskais stāvoklis:

Konstruktīvais pamatelements	Konstruktīvais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	Apmierinošs
Ārsienas un nesošās starpsiena	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi	Apmierinošs
Nenesošās starpsienas	Koka konstrukcija	Apmierinošs
Starpstāvu pārsegums	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	Apmierinošs
Ārsienu ārējā apdare	Ķieģeļu mūris	Apmierinošs
Jumta konstrukcija	Koka spāru konstrukcija	Apmierinošs
Jumta segums	Viļņotās azbestcementa loksnes	Apmierinošs
Lietus ūdens novadīšana	-	-
Logu ailes	PVC	Apmierinošs
Ārdurvis	Nav ziņu	Apmierinošs
Iekšējās durvis	Nav zināms	Apmierinošs

Telpu iekšējā apdare:

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

Sanitārtehniskās ierīces vannas istabā un tualetē:

Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, vērtētāji šī atzinuma ietvaros pieņem, ka atbilstoši VZD Informatīvajai izdrukai no Kadastra informācijas sistēmas, vērtējamā īpašumā nav sanitārtehnisko ierīču.

Inženierkomunikāciju raksturojums:

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

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	X	
Siltumapgāde		X (krāsns)
Ūdensapgāde	-	-
Kanalizācija	-	-
Gāzes apgāde	-	-
Vājstrāvas tīkli	-	-
Vēdināšana		Dabīgā
Citi uzlabojumi (signalizācija, gaisa kondicionēšana, teritorijas apgaismojums un laistīšanas sistēmas)	-	-

4.4.2 Palīgēku apraksts

Palīgēkas nosaukums	Kūts	Šķūnis	Pagrabs	Saimniecības ēka	Pirts
Kadastra apzīmējums	Nr.002	Nr.003	Nr.004	Nr.005	Nr.006
Platība, m^2	21,6	48,5	5,8	8,1	4,9
Uzbūvēšanas gads	1968	1967	1967	1967	1967
Ekspluatācijas pieņemšanas gads	-	-	-	-	-
Apbūves laukums, m^2	27,6	52,7	9,1	12,6	7,6
Tilpums, m3	61	121	18	23	14
Nolietojums	V3	V3	V3	V3	V3
Ārsienas un nesošās starpsiena	Vieglbetona bloki	Koka konstrukcijas	Dzelzsbetona paneļi	Koka konstrukcijas	Koka konstrukcijas
Ēkas tehniskais stāvoklis	Apmierinošs	Apmierinošs	Apmierinošs	Apmierinošs	Apmierinošs
Inženierkomunikāciju nodrošinājums	Elektrība	Elektrība	Elektrība	Elektrība Krāsns	Krāsns