



2026.gada 22.maijs.

Atzinums par dzīvokļa **Nr.2**, kas atrodas
Rēzeknes novadā, Maltas pagastā,
"Mīškonu sādža 469.2.km",
piespiedu pārdošanas vērtību

Latgales apgabaltiesas 29.iecirkņa
zvērīnātai tiesu izpildītājai
Lilijai Solovjovai

Cienījamā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši dzīvokļa **Nr.2**, ar kadastra numuru 7870 900 0378, kas atrodas **Rēzeknes novadā, Maltas pagastā, "Mīškonu sādža 469.2.km"**, un reģistrēts Maltas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.517-2, ar kopējo platību 41.6 m², tādā tehniskā stāvoklī, ar kopējiem inženiertīkliem un piederumiem, kas ietekmē aprēķinus, kā tiks aprakstā uz apskates dienu, kā arī pie dzīvokļa piederošo kopīpašuma 416/817 domājamo daļu no būves ar kadastra apzīmējumu 78700010197001, kopīpašuma 416/817 domājamo daļu no būves ar kadastra apzīmējumu 78700010197002 (dabā neeksistē), kopīpašuma 416/817 domājamo daļu no būves ar kadastra apzīmējumu 78700010197003 un kopīpašuma 416/817 domājamo daļu no zemes ar kadastra apzīmējumu 78700010197 (turpmāk tekstā vērtēšanas Objekts) novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā dzīvokļa piespiedu pārdošanas vērtību. Dzīvoklis **Nr.2**, kas atrodas **Rēzeknes novadā, Maltas pagastā, "Mīškonu sādža 469.2.km"**, ir 1-istabas dzīvoklis, kas izvietots 1.stāva koka divu dzīvokļu ēkā.

Atzinums paredzēts, iesniegšanai **Latgales apgabaltiesas 29.iecirkņa zvērīnātai tiesu izpildītājai 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 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.2**, kas atrodas **Rēzeknes novadā, Maltas pagastā, "Mīškonu sādža 469.2.km"** (kadastra numurs 7870 900 0378), 2026.gada 02.aprīlī* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

1 100 (viens tūkstotis viens simts) 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

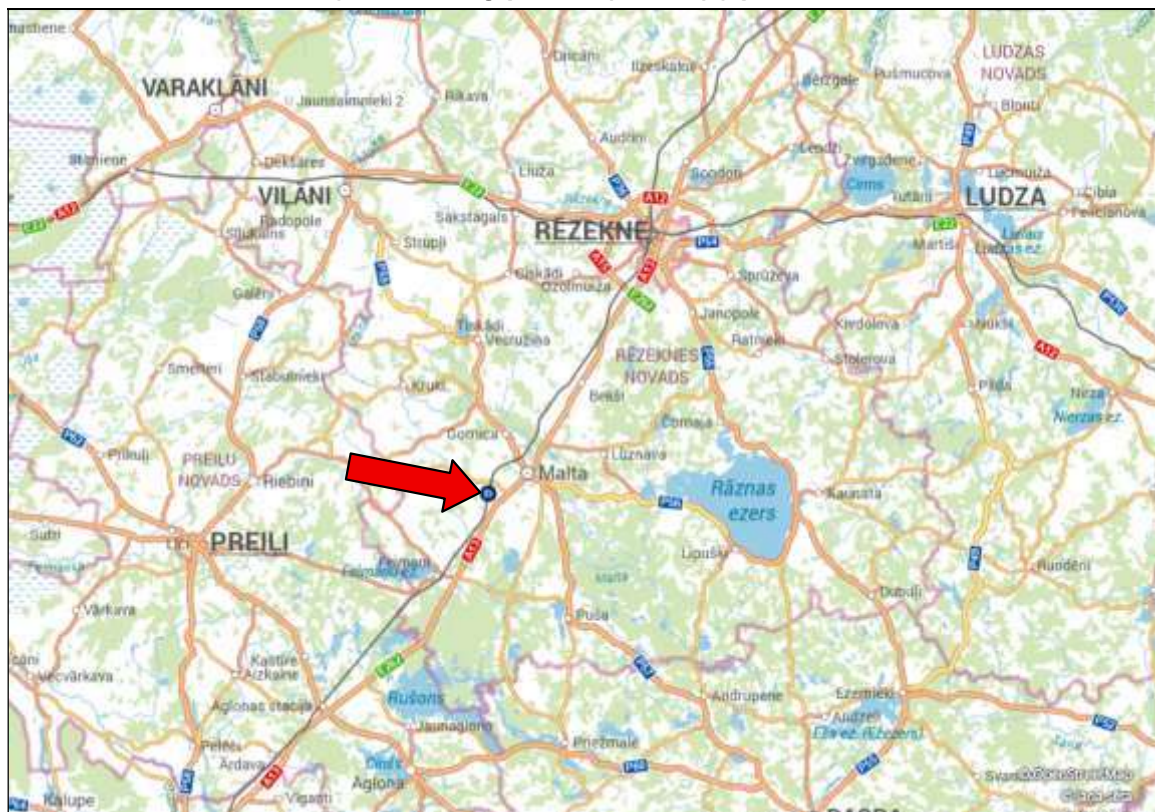
1. Vispārējā informācija
 - 1.1 Vērtējamais īpašums
 - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
 - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
 - 1.4 Vērtēšanas datums
 - 1.5 Vērtēšanas mērķis
 - 1.6 Īpašumtiesības
 - 1.7 Pašreizējā izmantošana
 - 1.8 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.9 Vērtējumā izmantotā informācija
 - 1.10 Apgrūtinājumi
 - 1.11 Galvenie izdarītie pieņēmumi
 - 1.12 Papildus informācija
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
 - 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.2 , kas atrodas Rēzeknes novadā, Maltas pagastā, "Mīškonu sādža 469.2.km" .
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.29 zvērinātā tiesu izpildītāja Lilija Solovjova.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2026.gada 22.maijs.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā dzīvokļa piespiedu pārdošanas vērtību.
1.6 Īpašumtiesības	Fiziska persona. Pamats: 2016.gada 30.maija mantojuma apliecība Nr.1939.
1.7 Pašreizējā izmantošana	Vienas ģimenes lietošanā esošs nestandarta dzīvoklis, kas ir izmantojams pēc papildus līdzekļu ieguldīšanas (jānomaina logi, ieteicams remonts). 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 1.stāva koka divu dzīvokļu ēkā ar kopējo platību 41.6 m².
1.9 Vērtējumā izmantotā informācija	2026.gada 10.februāra Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.29 zvērinātās tiesu izpildītājas Lilijas Solovjovas Pieprasījums Nr.04291/029/2026-NOS. Maltas pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.517-2 datorizdruka. LR VZD Latgales reģionālās nodaļas Rēzeknes filiāles Telpu grupas tehniskās inventarizācijas lietas Nr.18-002 kopija. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas.
1.10 Apgrūtinājumi	Maltas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.517-2 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 sliktā (dzīvošanai nepiemērotā) tehniskā stāvoklī; - vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.
1.12 Papildus informācija	Iepazīstoties ar vērtētājiem pieejamo informāciju, tika konstatēts, ka zemesgrāmatā reģistrētā nekustamā īpašuma adrese ("Mīškonu sādža 469.2.km"-2, Maltas pag., Rēzeknes nov.) atšķiras no VZD reģistrētās ("Laizāni"-2, Mīškoņi, Maltas pag., Rēzeknes nov.); Atzinumā tiek izmantota zemesgrāmatā reģistrētā adrese; Būve ar kadastra apzīmējumu 78700010197002 dabā neeksistē. Dzīvokļa inventarizācijas lietas kopijas plānā ir izmaiņas fiksētas nebūtiskas izmaiņas- telpā Nr.2 ir izveidots papildus logs no ieejas puses (logs plānā iezīmēts ar dzeltenu taisnstūri).



2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ



<https://balticmaps.eu/lv>

3.FOTOATTĒLI



Piebraukšana



Dzīvojamā māja "Mīškonu sādža 469.2.km"



Dzīvojamā māja "Mīškonu sādža 469.2.km"



Dzīvojamā māja "Mīškonu sādža 469.2.km"



Dzīvojamā māja "Mīškonu sādža 469.2.km"



Dzīvokļa Nr.2 ieejas durvis



Dzīvokļa Nr.2 logi



Dzīvokļa Nr.2 logi



Dzīvokļa Nr.2 logs



Palīgēka 78700010197003

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Divu dzīvokļu ēka, kurā atrodas vērtēšanas Objekts, atrodas Rēzeknes novadā, Maltas pagastā, apdzīvota vietā Mīškoņi.

Līdz Maltas centram ir aptuveni 4.56 km jeb 5 min. brauciens ar vieglo automašīnu. Līdz Rēzeknes centram ir aptuveni 25.5km jeb 20 min. brauciens ar vieglo automašīnu Sabiedriskā transporta kustību uz Maltas centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu maršruti. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas uz valsts galvenā autoceļa A13 (Krievijas robeža (Grebņeva) – Lietuvas robeža (Medumi)) aptuveni 1.3 km attālumā.

Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu uzskatāms par nosacīti apmierinošu.

Ēka ar vērtēšanas Objektu ir novietota gar dzelzceļa sliedēm. Apkārtnē salīdzinoši apzaļumota, bet nav veikti apkārtējās teritorijas labiekārtošanas darbi. Apkārtējo apbūvi veido nelielas vienģimeņu dzīvojamās ēkas, lauksaimniecības un meža zemes. Piebraukšana līdz īpašumam ir neapmierinoša (piebraukšana no valsts galvenā autoceļa A13 (Krievijas robeža (Grebņeva) – Lietuvas robeža (Medumi)) puses, kas klāts ar labas kvalitātes asfaltbetona ceļu, tālāk pa pašvaldības ceļu, kas klāts ar apmierinošas kvalitātes grants ceļa segumu, tad pa fiziskai personai piederošu zemi ar kadastra apzīmējumu 78700010013 – VZD nav reģistrēts ceļa servitūts uz šīs zemes vienības) tālāk pāri dzelzceļa sliedēm. VZD iezīmēts servitūta ceļš no Rietumu puses, taču tas uz vērtēšanas brīdi nav izbraucams.

Apkārtējās apbūves kvalitāte un pieguļošās teritorijas labiekārtojums uzskatāms par neapmierinošu (tuvākie veikali, skolas, bērnudārzi, medicīnas un citi pakalpojumi atrodas Maltas ciematā).

Apkārt atrodas - dzelzceļa stacijas, nelielas dzīvojamās mājas, lauksaimniecības un meža zemes. Pagasta daļas infrastruktūras attīstība vietā, kura atrodas dzīvojamā māja, uzskatāma par neapmierinošu.

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

4.2 Ēkas un koplietošanas telpu apraksts

Ēkas ārējais veidols neuzkrītošs. Ēkas konstruktīvais risinājums: koka konstrukcijas. Precīzs ēkas uzbūvēšanas laiks – 1950.gads. Ēka ir divu dzīvokļu māja. Katram dzīvoklim atsevišķa ieeja.

Izvērtējot ēkas konstrukciju esošo tehnisko stāvokli, ēkas fizisko un morālo novecojumu kopumā ēkas, t.sk., koplietošanas telpu, tehniskais stāvoklis ir uzskatāms par neapmierinošu. Par pagraba telpu un jumta seguma tehnisko stāvokli vērtētājiem informācijas nav.

4.3 Dzīvokļa novietojums ēkā

Vērtējamais dzīvoklis atrodas **1.stāvu ēkā**. Dzīvokļa logi vērsti Z, D un R debesu puses virzienā. Ēka netiek noēnota no apkārtējās apbūves vai labiekārtojumu “zaļās” zonas.

4.4 Dzīvokļa vispārējs apraksts

1-istabas dzīvokļa kopējā platība ir 41.6 m², t.sk. dzīvojamā platība – 18.1 m².

Dzīvokļa telpu augstums ir no 2.08m līdz 2.94m.

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 slikts (dzīvošanai nepiemērots).

Telpu nosaukums	Telpu Nr. pēc VZD	Telpu platība, m ²	Griesti	Sienas	Grīdas	Durvis	Logi	Stāvoklis
Istaba	1	18.1					Standarta**	Slikts
Virtuve	2	18.7					Standarta**	Slikts
Pieliekamais	3	2.2					Bez loga	Slikts
Koridors	4	2.6				Koka	Standarta**	Slikts

Standarta** - koka rāmja vērtne ar dubultstiklojumu

Dzīvokļa Nr.2, Rēzeknes novadā, Maltas pagastā, “Mīškonu sādža 469.2.km” piespiedu pārdošanas vērtības noteikšana

4.4.2 Ierīču un iekārtu raksturojums

4.4.2.1 Sanitārtehniskās ierīces

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 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 atbilstoši VZD informatīvai izdrukai no Kadastra informācijas sistēmas uzrādītās inženierkomunikācijas.

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	X	
Siltumapgāde		Krāsns apkure
Ūdensapgāde	-	-
Kanalizācija	-	-
Gāzes apgāde	-	-

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