

2025.gada 07.janvāris

Atzinums par 1/2 domājamās daļas no nekustamā īpašuma (**nosaukums: Kalniņu mājas**), kas atrodas **Rēzeknes novadā, Rikavas pagastā, Medinski, "Kalniņu mājas"**, piespiedu pārdošanas vērtību.

Latgales apgabaltiesas 29. iecirkņa  
zvērīnātai tiesu izpildītājai  
Lilijai Solovjovai

Cienījamā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši 1/2 domājamās daļas no nekustamā īpašuma (**nosaukums: Kalniņu mājas**), ar kadastra numuru 7882 005 0207, kas atrodas **Rēzeknes novadā, Rikavas pagastā, Medinski, "Kalniņu mājas"**, ir reģistrēts Rikavas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000492464 (turpmāk tekstā „Objekts”) novērtēšanu.

Viss nekustamais īpašums **Rēzeknes novadā, Rikavas pagastā, Medinski, "Kalniņu mājas"** sastāv no apbūvēta zemes gabala, kadastra apzīmējums 7882 005 0207, ar kopējo platību 9.4 ha, uz kura atrodas apbūve, kas pieder citai personai.

Ar vērtēšanas Objektu, tiek saprasts uz nekustamā īpašuma **Rēzeknes novadā, Rikavas pagastā, Medinski, "Kalniņu mājas"** daļas īpašnieka vārda zemesgrāmatā nostiprinātas īpašuma tiesības uz 1/2 domājamo daļu no apbūvēta zemes gabala ar kopējo platību 9.4 ha, uz kura atrodas zemes gabala īpašniekiem **nepiederoša** apbūve.

Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību, tas 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 1/2 domājamās daļas no nekustamā īpašuma (**nosaukums: Kalniņu mājas**), kas atrodas **Rēzeknes novadā, Rikavas pagastā, Medinski, "Kalniņu mājas"**, 2025.gada 07.janvārī visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

**8 100 (astoņi tūkstoši viens simts) eiro.**

**Nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums – 2024.gada 01.augusts.**

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 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

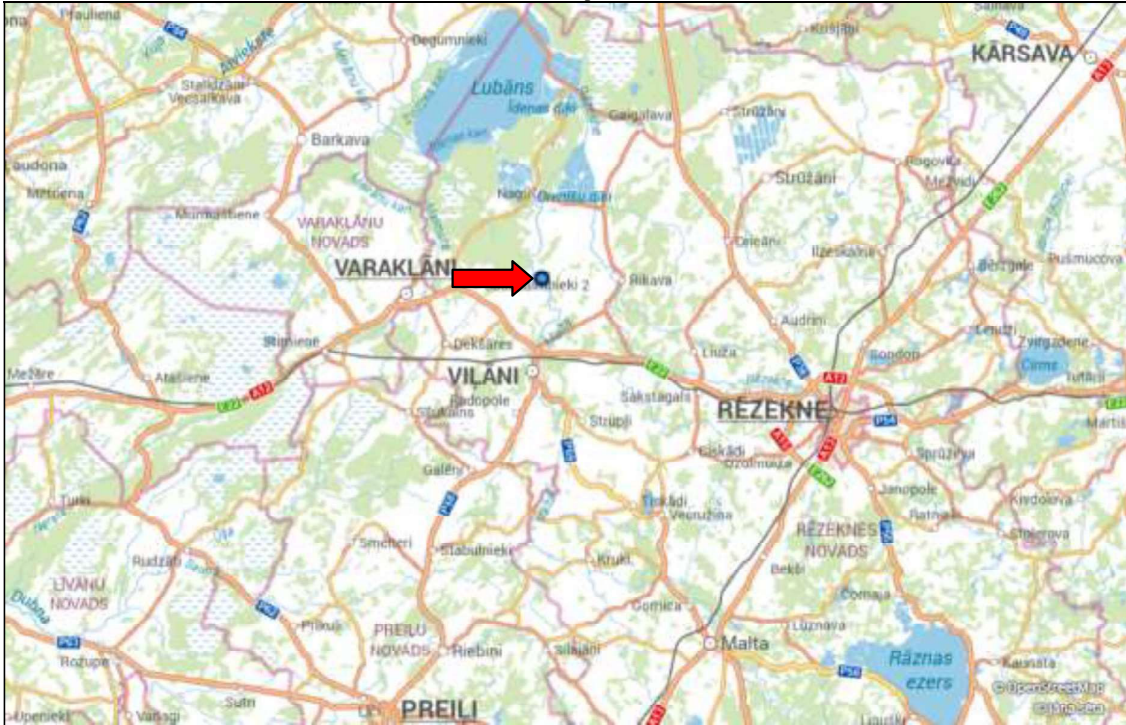
1. Vispārējā informācija
  - 1.1 Vērtējamais īpašums
  - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
  - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
  - 1.4 Vērtēšanas datums
  - 1.5 Vērtēšanas mērķis
  - 1.6 Īpašumtiesības
  - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
  - 1.8 Pašreizējā izmantošana
  - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar atbildības 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 7882 005 0207 apraksts
    - 4.2.1 Zemes gabala pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta un gājēju plūsmas gar zemes gabalu
    - 4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs
    - 4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi
    - 4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums
    - 4.2.5 Lauksaimniecības zemes 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 vērtības aprēķins izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju
  - 5.6 Piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins
  - 5.7 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas
  - 5.8 Neatkarības apliecinājums
  - 5.9 Kopsavilkums
6. Pielikumi

## 1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

1.1 Vērtējamais īpašums	½ domājamā daļa no nekustamā īpašuma ( <b>nosaukums: Kalniņu mājas</b> ), kas atrodas <b>Rēzeknes novadā, Rikavas pagastā, Medinski, "Kalniņu mājas"</b> .
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	<b>Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.29 zvērināta tiesu izpildītāja Lilija Solovjova.</b>
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma 1/2 domājamās daļas piespiedu pārdošanas vērtību.
1.4 Vērtēšanas datums	2025.gada 07.janvāris <b>Nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums – 2024.gada 01.augusts.</b>
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām.
1.6 Īpašumtiesības	Fiziska persona – īpašnieks ½ domājama daļai. Pamats: 2019.gada 17. maija dāvinājuma līgums Nr.1700. Līdzīpašnieks - fiziska persona ½ domājama daļai.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Ar vērtēšanas Objektu, tiek saprasts uz nekustamā īpašuma <b>Rēzeknes novadā, Rikavas pagastā, Medinski, "Kalniņu mājas"</b> daļas īpašnieka vārda zemesgrāmatā nostiprinātas īpašuma tiesības uz ½ domājamo daļu no apbūvēta zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 7882 005 0207 un kopējo platību 9,4 ha, uz kura atrodas zemes gabala īpašniekiem nepiederoša apbūve.
1.8 Pašreizējā izmantošana	Apbūvēts zemes gabals, kas piemērots ēku uzturēšanai un lauksaimniecībai.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Lauksaimniecības teritorija.
1.10 Labākais izmantošanas veids	Apbūvēts zemes gabals, kas piemērots ēku uzturēšanai un lauksaimniecībai.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	2024.gada 29.jūlija Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.29 zvērinātas tiesu izpildītājas Lilijas Solovjovas Pieprasījums Nr.13433/029/2024-NOS. Rikavas pagasta zemesgrāmatas nodaļuma Nr.100000492464 datorizdruka. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas.
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	Rikavas pagasta zemesgrāmatas nodaļumā Nr.100000492464 III.daļas 1.iedaļā izdarītas atzīmes: - ceļa servitūta teritorija – 0,1 ha; - ceļa servitūta teritorija – 0,0 ha. VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas izdarītas atzīmes: - ceļa servitūta teritorija – 0,17 km; - ceļa servitūta teritorija – 0,12 km.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Starp domājamo daļu līdzīpašniekiem nav noslēgts un zemesgrāmatā reģistrēts nekustamā īpašuma koplietošanas kārtības līgums. Uz zemes gabala atrodas zemes gabala īpašniekam nepiederoša apbūve.
1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	Rikavas pagasta zemesgrāmatas nodaļumā Nr.100000492464 II.daļas 2.iedaļā izdarīta atzīme.
1.15 Citi izdarītie pieņēmumi	- apskatot nekustamo īpašumu dabā un iepazīstoties ar vērtētājiem pieejamo informāciju, tika konstatēts, ka uz vērtējamā zemes gabala atrodas apbūve, kas reģistrēta Rikavas pagasta zemesgrāmatas nodaļumā Nr.1000 0049 3690 un nepieder zemes gabala īpašniekiem; - vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.

## 2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

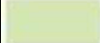


### Novietojums



½ domājāmās daļas no nekustamā īpašuma (nosaukums: Kalniņu mājas) Rēzeknes novadā, Rīkavas pagastā, Medinski, "Kalniņu mājas" piespiedu pārdošanas vērtības noteikšana

### Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



	Mežu teritorija (M)
	Lauksaimniecības teritorija (L)
	Lauksaimniecības teritorija (L1, L2)

Informācijas avots: [www.geolattvija.lv](http://www.geolattvija.lv)

### 3.FOTOATTĒLI





## 4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

### 4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Rēzeknes novadā, Rikavas pagastā, Medinski ciematā.

Attālums kilometros no vērtējamā nekustamā īpašuma līdz					
Meža ceļam	Tuvākā pilsēta (Vilāni)	Asfaltētam autoceļam	Pagasta centram	Rēzeknes centram	Rīgai
-	10,7	8	12	34,9	222,3

Līdz tuvākai autobusa maršruta pieturvietai, kas atrodas uz Valsts galvenā autoceļa (A12) Jēkabpils – Rēzekne – Ludza – Krievijas robeža (Terehova) aptuveni ir 9 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 Rēzeknes novadā, Rikavas pagastā uzskatāms par apmierinošu.

### 4.2 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 7882 005 0207 apraksts

Vērtējamā nekustamā īpašuma sastāvā ietilpst zemes gabals ar kopējo platību 9,4 ha. Uz zemes gabala atrodas zemes gabala līdzīpašniekiem nepiederoša apbūve.

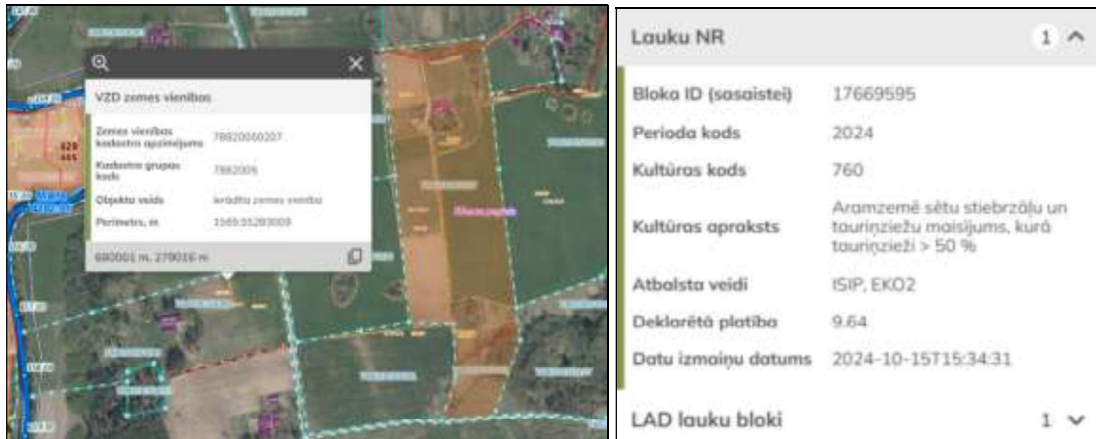
Zemes eksplikācija	Ha	%
Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	8.7	92.56
Krūmāji	0.2	2.13
Ūdens zeme	0.3	3.19
Zeme zem ēkām	0.1	1.06
Zeme zem ceļiem	0.1	1.06
<b>KOPĀ</b>	<b>9.4</b>	<b>100%</b>

#### 4.2.1 Zemes gabala pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta plūsmas gar zemes gabalu

Piebraukšana zemes gabalam no Valsts vietējās nozīmes autoceļa N596, tālāk pa grants seguma pašvaldības ceļu (zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 7882 005 0254). Autotransporta plūsma gar īpašumu nav intensīva. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar personīgo autotransportu ir ērta.

#### 4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

Zemes gabalam plānā ir neregulāra forma. Reljefs lielākajā teritorijas daļā ir līdzens, tas nav meliorēts. Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots ēku uzturēšanai un lauksaimniecībai.



The screenshot displays a map of agricultural land with a pop-up window titled 'VZD zemes vienības' (VZD land parcels) and a sidebar titled 'Lauku NR' (Field No.).

**VZD zemes vienības**

Zemes vienības kaskārti apzīmējums	78820060207
Kaskārtu grupas kods	7882006
Oļektu veids	ierādītu zemes vienību
Perimetrs, m	1560.51293009

680001 n. 279016 n.

**Lauku NR**

Bloka ID (sasaistei)	17669595
Perioda kods	2024
Kultūras kods	760
Kultūras apraksts	Aramzemē sētu stiebrzāļu un tauriņziežu maisījums, kurā tauriņzieži > 50 %
Atbalsta veidi	ISIP, EKO2
Deklarētā platība	9.64
Datu izmaiņu datums	2024-10-15T15:34:31

LAD lauku bloki

Informācijas avots: [www.melioracija.lv](http://www.melioracija.lv) un [www.karte.lad.gov.lv](http://www.karte.lad.gov.lv)

#### 4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Zemes gabalam nav būtisku uzlabojumu.

#### 4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

Pie zemes gabala ir pievilktā elektrība (ir elektrības sadales skapis).

#### 4.2.5 Lauksaimniecības zemes raksturojums

Lauksaimniecības zemes aizņem 8,7 ha vai 92,56 % no kopējās zemes platības. Zemes kvalitātes novērtējums ir 35 balles. Augsnes apstākļu un reljefa dēļ piemērotas aramzemei un ganībām, kultūras apraksts pēc LAD – stiebrzāļu un tauriņziežu maisījums, kurā tauriņzieži > 50 %. Zeme pašlaik tiek apstrādāta.