



2026.gada 5.jūnijs

Atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas
Balvu novadā, Vectilžas pagastā, "Misāni"
piespiedu pārdošanas vērtību

Latgales apgabaltiesas 31.iecirkņa
zvērinātai tiesu izpildītājai
Gaidai Rutkovskai

Cienījamā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 3890 006 0050, kas atrodas **Balvu novadā, Vectilžas pagastā, "Misāni"** ir reģistrēts Vectilžas pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr. 86 un sastāv no zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 3890 006 0270 un kopējo platību 0,7962 ha, mehāniskās darbnīcas ēkas ar kadastra apzīmējumu 3890 006 0050 001 un kopējo platību 699,9 m² (turpmāk tekstā „Objekts”) novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.

Atzīme- Nostiprināta lietošanas tiesība līdz mūža galam.

Atzinums paredzēts, iesniegšanai **Latgales apgabaltiesas 31.iecirkņa zvērinātai tiesu izpildītājai Gaidai Rutkovskai**, 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, Vectilžas pagastā, "Misāni"**, 2026.gada 20.aprīlī* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

1 700 (viens tūkstotis septiņi 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 īpašuma 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 3890 006 0270 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
 - 4.3 Mehāniskās darbnīcas ēkas ar kadastra apzīmējumu 3890 006 0050 001 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 kā brīva no personālservitūta - īpašuma tiesība līdz mūža galam tirgus vērtības aprēķins izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju
 - 5.5.2 Vērtējamā īpašuma kā apgrūtināta ar personālservitūtu - īpašuma tiesība līdz mūža galam tirgus vērtības aprēķins izmantojot ieņēmumu pieeju - diskontētās naudas plūsmas metodi
 - 5.5.3 Piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins izsoles vajadzībām
 - 5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas
 - 5.7 Neatkarības apliecinājums
 - 5.8 Kopsavilkums
6. Pielikumi

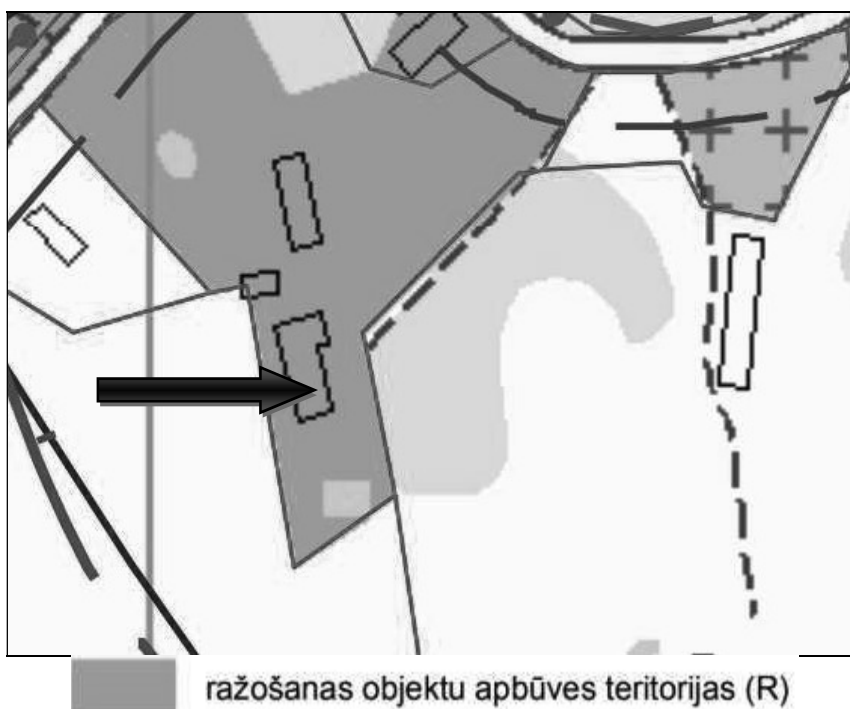
1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

1.1 Vērtējamais īpašums	Nekustamais īpašums, kas atrodas Balvu novadā, Vectilžas pagastā, "Misāni" .
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.31 zvērināta tiesu izpildītāja Gaida Rutkovska.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta piespiedu pārdošanas vērtību vērtēšanas datumā izsoles vajadzībām.
1.4 Vērtēšanas datums	2026.gada 20.aprīlis.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām.
1.6 Īpašumtiesības	Fiziska persona. Pamats: 2011.gada 1. februāra dāvinājuma līgums (notariālais akts) Nr.219. <u>Atzīme- Nostiprināta lietošanas tiesība līdz mūža galam.</u>
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 3890 006 0270 un kopējo platību 0,7962m ² . Mehāniskās darbnīcas ēka ar kadastra apzīmējumu 3890 006 0050 001 un kopējo platību 699,9 m ² .
1.8 Pašreizējā izmantošana	Racionāla plānojuma un platības ražošanas/noliktavas ēka ar zemes gabalu.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Ražošanas apbūves teritorija.
1.10 Labākais izmantošanas veids	Racionāla plānojuma un platības ražošanas/noliktavas ēka ar zemes gabalu.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	2026.gada 15.aprīļa Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.31 zvērinātas tiesu izpildītājas Gaidas Rutkovskas Pieprasījums Nr.10972/031/2026-NOS. Vectilžas pagasta zemesgrāmatas nodaļējuma Nr. 86 apliecības kopija. 2011.gada 1.februāra dāvinājuma līgums Nr.219. Ziņas par personu. Informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas.
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas izdarīta atzīme - pierobeža- 0,7962 ha.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Īpašums apgrūtināts ar lietošanas tiesību.
1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	Vectilžas pagasta zemesgrāmatas nodaļējumā Nr. 86 II.daļas 2.iedaļā izdarītās atzīmes.
1.15 Citi izdarītie pieņēmumi	- vērtējamais īpašums ir brīvs no ilgtermiņa nomas līgumiem, - vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ Novietojums



Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



Informācijas avots: https://geolatvija.lv/geo/tapis#document_198#nozoom

3.FOTOATTĒLI





4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Balvu novadā, Vectilžas pagastā, netālu no ciema Vectilža. Līdz Vectilžas pagasta centram ir aptuveni 1,2 km jeb 1 min brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz Vectilžas pagasta centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu un mikroautobusu maršruti. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas uz valsts vietējā autoceļa V465 Auziņi- Dukuļeva.

	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 Vectilžas pagastā uzskatāms par apmierinošu.

4.2 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 3890 006 0270 apraksts

Vērtējamā nekustamā īpašuma sastāvā ietilpst zemes gabals ar kopējo platību 0,7962 ha un kadastra apzīmējumu 3890 006 0270.

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

Piebraukšana zemes gabalam no valsts vietējā autoceļa V465 Auziņi- Dukuļeva, kas klāts ar apmierinošas kvalitātes asfaltbetona ceļu segumu, tālāk aptuveni 100 m pa īpašumu ar kadastra apzīmējumu 3890 006 0269, kam nav noteikts ceļa servitūts.

Pie zemes gabala ielas malā atrodas:

Gājēju ietve-	ir	☐	nav	X
Zālāja josla-	ir	☐	nav	X
Lapu koku stādījumu rinda-	ir	☐	nav	X
Ielas apgaismojums-	ir	☐	nav	X

4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

Zemes gabalam plānā ir neregulāra forma, ar līdzenu reljefu. Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots ražošanas ēkas uzturēšanai.

4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Zemes gabala lielāko daļu aizņem ēkas, lauksaimniecībā izmantojamā zeme. Vērtējamais nekustamais īpašums no blakus zemes gabaliem nav norobežots ar žogu.

4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

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

4.3 Mehāniskās darbības ēkas ar kadastra apzīmējumu 3890 006 0050 001 apraksts

Ēka celta 1970.gadā (nav zināms ēkas nodošanas ekspluatācijā gads). Ēkas plānojums, telpu platības, izmantotie materiāli ir atbilstoši "padomju" laika prasībām. Ēkas tehniskais stāvoklis kopumā ir nosacīti apmierinošs.

Ēkas tehniskie parametri:

Apbūves laukums, m ²	526,3
Tilpums, m ³	3107,0
Fiziskais stāvoklis, %	V2 – dabā V4
Kopējā telpu platība, m ²	699,9
1.stāvs, m ²	431,7
2.stāvs, m ²	268,2

Ēkas konstruktīvie pamatelementi un to tehniskais stāvoklis:

Konstruktīvais pamatelements	Konstruktīvais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	Nosacīti apmierinošs
Ārsienas un nesošās starpsiena	Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biezāks	Nosacīti apmierinošs
Nenesošās starpsienas	Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biezāks	Nosacīti apmierinošs
Starpstāvu pārsegums	Betona, dzelzsbetona, ķieģeļu mūra velves	Nosacīti apmierinošs
Ārsienu ārējā apdare	Ķieģeļu mūris	Nosacīti apmierinošs
Jumta konstrukcija	Vienslīpa koka konstrukcija	Nosacīti apmierinošs
Jumta segums	Cits neklasificēts materiāls	Nosacīti apmierinošs
Lietus ūdens novadīšana	-	-
Logu ailes	Stikla bloki, koka vērtne ar stiklojumu	Nosacīti apmierinošs
Ārdurvis	Koka pildīju	Nosacīti apmierinošs
Iekšējās durvis	Koka pildīju	Nosacīti apmierinošs
Garāžas vārti	Koka dēļu	Nosacīti apmierinošs
Kāpnes	Iekšējās- betona	Nosacīti apmierinošs

Telpu iekšējā apdare:

Konstruktīvais pamatelements	Tehniskais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Grīdas	Koka dēļu, betona, bez apdares	Nosacīti apmierinošs
Sienas	Bez apdares, krāsotas	Nosacīti apmierinošs
Griesti	Bez apdares, krāsoti	Nosacīti apmierinošs

Sanitārtehniskās ierīces ēkā nav.

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
Ūdensapgāde		X
Kanalizācija		X
Gāzes apgāde	-	-
Vājstrāvas tīkli	-	-
Vēdināšana		Dabīgā
Citi uzlabojumi (signalizācija, gaisa kondicionēšana, teritorijas apgaismojums un laistīšanas sistēmas)	-	-