



2026.gada 19.augusts

Atzinums par 17/100 domājamām daļām no zemes vienības un
4/9 domājamām daļām no ēku (būvju) nekustamā īpašuma,
kas atrodas **Rēzeknes pilsētā, Dārzu ielā 56**,
piespiedu pārdošanas vērtību.

Latgales apgabaltiesas 31. iecirkņa
zvērinātai tiesu izpildītājai
Gaidai Rutkovskai

Cienījamā kundze !

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši 17/100 domājamo daļu no zemes vienības un 4/9 domājamo daļu no ēku (būvju) nekustamā īpašuma, kas atrodas **Rēzeknes pilsētā, Dārzu ielā 56**, ir reģistrēts Rēzeknes pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr.3 ar kadastra numuru 2100 005 0501, (turpmāk tekstā „Objekts”) novērtēšanu.

Viss nekustamais īpašums **Rēzeknes pilsētā, Dārzu ielā 56** sastāv no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 2100 005 0501 un kopējo platību 2232 m², būves (dzīvojamās mājas) ar kadastra apzīmējumu 2100 005 0501 001 un kopējo platību 305,6 m², būves (šķūņa) ar kadastra apzīmējumu 2100 005 0501 002 un kopējo platību 72,7 m² un būves (garāžas) ar kadastra apzīmējumu 2100 005 0501 003 un kopējo platību 20,9 m².

Ar vērtēšanas Objektu tiek saprasts uz nekustamā īpašuma **Rēzeknes pilsētā, Dārzu ielā 56** īpašnieka vārda zemesgrāmatā nostiprinātas īpašuma tiesības uz 17/100 domājamo daļu no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 2100 005 0501 un kopējo platību 2232 m², kā arī 4/9 domājamo daļu no ēku (būvju) nekustamā īpašuma: būves (dzīvojamās mājas) ar kadastra apzīmējumu 2100 005 0501 001 un kopējo platību 305,6 m², būves (šķūņa) ar kadastra apzīmējumu 2100 005 0501 002 un kopējo platību 72,7 m² un būves (garāžas) ar kadastra apzīmējumu 2100 005 0501 003 un kopējo platību 20,9 m².

1993.gada 12.maijā starp domājamo daļu līdzīpašniekiem tika noslēgts īpašuma koplietošanas līgums Nr.247-I; taču turpmāk mainoties domājamo daļu līdzīpašniekiem tas netika atjaunots un zemesgrāmatā ir reģistrēts tikai vēsturiskais nekustamā īpašuma koplietošanas kārtības līgums. Vērtētājiem pieejamos pirkuma līgumos nav norādītas konkrētām domājamām daļām atbilstošas īpašuma daļas, tādēļ vērtēšanas brīdī nav noteikta un vērtētājiem nav zināma kārtība, kādā līdzīpašnieki izmanto īpašumu un tā daļas (izņēmums: Rēzeknes pilsētas zemesgrāmatas nodaļuma Nr.3 II daļas 2.iedaļā izdarīta atzīme 1.1 - noteikta nekustamā īpašuma lietošanas kārtība - lietošanas tiesības uz zemes gabalu 867 kvm kopplatībā, kas zemes robežu plānā apzīmēts ar kupicām 21,63,29,301,61 un 3.1- fiziskas personas, personas kods: XXXX41-100XXX, lietošanā pāriet dzīvoklis nr.5). Izsoles dalībniekiem pašiem jāizvērtē ar šo apgrūtinājumu saistītie riski un papildu izdevumi.

Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību un 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 piekrit 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.

Apkopojot informāciju par nekustamo īpašumu tirgu, vērtētājs secina, ka darījumi ar domājamo daļu no īpašuma (bez lietošanas kārtības līguma) notiek ļoti reti. Pārsvārā šie darījumi notiek domājamo daļu īpašnieku starpā. Latvijas standartos „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 ir formulēts jēdziens „patiesā vērtība” (p. 3.15.), kas raksturo darījumu pastāvēt dažādām domstarpībām un apstākļos, kas atšķiras no normāla īpašuma pārdales procesa atklātā tirgū. Termins „patiesā vērtība” tiek izmantots arī juridiskā aspektā, definējot kompromisa lēmumu, kas apmierina abas puses. Patiesā vērtība paredz noteikt to cenu, kas ir taisnīga darījumā starp divām konkrētām pusēm, ņemot vērā attiecīgos ieguvumus vai zaudējumus, kas katrai no tām var rasties darījuma rezultātā. Patiesā vērtība ir plašāks jēdziens nekā tirgus vērtība. Daudzos gadījumos cena, kas ir taisnīga starp divām pusēm, ir pielīdzināma tai, kas iegūstamā tirgū, un sakarā ar to, ka patiesās vērtības aprēķinā nav ņemti vērā apstākļi, kas būtu jāignorē tirgus vērtības aprēķinā, konkrētajā gadījumā patiesā vērtība ir pielīdzināma tirgus vērtībai.

Novērtējamā īpašuma domājamo daļu patiesā (tirgus) vērtība ir aprēķināta kā matemātiska domājamo daļu vērtība no novērtējamā īpašuma tirgus vērtības.

Darām Jums zināmu SIA “INTERBALTIJA” atzinumu, ka 17/100 domājamo daļu no zemes vienības un 4/9 domājamo daļu no ēku (būvju) nekustamā īpašuma, kas atrodas **Rēzeknes pilsētā, Dārzu ielā 56**, 2026.gada 18.augustā* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

23 000 (divdesmit trīs tūkstoši) **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 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 Vides, sociālo un pārvaldības (ESG) faktoru analīze
 - 1.16 Citi izdarītie pieņēmumi
 - 1.17 Papildus informācija
2. Vērtējamā īpašuma novietojuma atzīme kartē
3. Fotoattēli
4. Vērtējamā īpašuma raksturojums
 - 4.1 Atrašanās vieta
 - 4.2 Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 2100 005 0501 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 Apbūves apraksts
 - 4.3.1 Būves (dzīvojamās mājas) ar kadastra apzīmējumu 2100 005 0501 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 vērtības aprēķins
 - 5.5.1 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju
 - 5.5.2 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	17/100 domājamās daļas no zemes vienības un 4/9 domājamās daļas no ēku (būvju) nekustamā īpašuma, kas atrodas Rēzeknes pilsētā, Dārzu ielā 56.
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 18.augusts.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām.
1.6 Īpašumtiesības	Fiziska persona ir īpašnieks 17/100 zemes domājamām daļām. Pamats: 2002. gada 19. decembra pirkuma līgums; 2007. gada 19. aprīļa pirkuma līgums Nr. 3314 Fiziska persona ir īpašnieks 4/9 ēku(būvju) domājamām daļām. Pamats: 2002. gada 19. decembra pirkuma līgums; 2007. gada 19. aprīļa pirkuma līgums Nr. 3314. <u>Starp zemesgrāmatā reģistrētiem domājamo daļu līdzīpašniekiem nav noslēgts un zemesgrāmatā reģistrēts nekustamā īpašuma koplietošanas kārtības līgums, tādēļ nav noteikta kārtība, kādā līdzīpašnieki izmanto īpašumu un tā daļas, un izsoles dalībniekiem pašiem jāizvērtē ar šo apgrūtinājumu saistītie riski un papildu izdevumi.</u>
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Ar vērtēšanas Objektu tiek saprasts uz nekustamā īpašuma Rēzeknes pilsētā, Dārzu ielā 56 īpašnieka vārda zemesgrāmatā nostiprinātas īpašuma tiesības uz 17/100 domājamo daļu no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 2100 005 0501 un kopējo platību 2232 m², kā arī 4/9 domājamo daļu no ēku (būvju) nekustamā īpašuma: - būves (dzīvojamās mājas) ar kadastra apzīmējumu 2100 005 0501 001 un kopējo platību 305,6 m², - būves (šķūņa) ar kadastra apzīmējumu 2100 005 0501 002 un kopējo platību 72,7 m²; - būves (garāžas) ar kadastra apzīmējumu 2100 005 0501 003 un kopējo platību 20,9 m². 1993.gada 12.maijā starp domājamo daļu līdzīpašniekiem tika noslēgts īpašuma koplietošanas līgums Nr.247-I; taču turpmāk mainoties domājamo daļu līdzīpašniekiem tas netika atjaunots un zemesgrāmatā ir reģistrēts tikai vēsturiskais nekustamā īpašuma koplietošanas kārtības līgums. Vērtētājiem pieejamos pirkuma līgumos nav norādītas konkrētām domājamām daļām atbilstošas īpašuma daļas, tādēļ vērtēšanas brīdī nav noteikta un vērtētājiem nav zināma kārtība, kādā līdzīpašnieki izmanto īpašumu un tā daļas (izņēmums: Rēzeknes pilsētas zemesgrāmatas nodaļuma Nr.3 II daļas 2.iedaļā izdarīta atzīme 1.1 - noteikta nekustamā īpašuma lietošanas kārtība - lietošanas tiesības uz zemes gabalu 867 kvm kopplatībā, kas zemes robežu plānā apzīmēts ar kupicām 21,63,29,301,61 un 3.1- fiziskas personas, personas kods: XXXX41-100XXX, lietošanā pāriet dzīvoklis nr.5). <u>Izsoles dalībniekiem pašiem jāizvērtē ar šo apgrūtinājumu saistītie riski un papildu izdevumi</u>
1.8 Pašreizējā izmantošana	Septiņu dzīvokļu dzīvojamā māja ar koplietošanas telpām, ar palīgēkām un zemes vienību.

1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Jauktas centra apbūves teritorija.																									
1.10 Labākais izmantošanas veids	Septiņu dzīvokļu dzīvojamā māja ar koplietošanas telpām, ar palīgēkām un zemes vienību.																									
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	2026.gada 13.jūlija Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.31 zvērinātas tiesu izpildītājas Gaidas Rutkovskas Pieprasījums Nr.19212/031/2026-NOS. Rēzeknes pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr.3 datorizdruka. 1993.gada 12.maija koplietošanas līgums Nr.247-I. 2002.gada 19.decembra pirkuma līgums. 2007.gada 19.aprīļa pirkuma – pārdevuma līgums Nr.3314 VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas. Informācija no www.kadastrs.lv www.geolattvija.lv www.ss.com www.cenubanka.lv www.kadastrakarte.lv www.bis.gov.lv utt.																									
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	Rēzeknes pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.3 III.daļas 1.iedaļā izdarītas atzīmes- nostiprināts personālservitūts - lietojuma tiesība uz nekustamā īpašuma 12/300 domājamām daļām zemes un 1/9 domājamo daļu ēku līdz mūža galam. Tiesības ieguvējs: fiziska persona, personas kods XXXX53-11XXX (neattiecas uz vērtējamo domājamo daļu). VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas izdarītas atzīmes: <table><tr><th>Nr.</th><th>Reģistrācijas datums</th><th>Tips</th><th>Apraksts</th><th>Platība</th></tr><tr><td>-</td><td>01.02.2025</td><td>7312040200</td><td>eksploatacijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju</td><td>0.0066</td></tr><tr><td>-</td><td>01.02.2025</td><td>7312010300</td><td>eksploatacijas aizsargjoslas teritorija gar paštecis kanalizācijas vadu</td><td>0.0088</td></tr><tr><td>-</td><td>01.02.2025</td><td>7312050201</td><td>eksploatacijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju</td><td>0.0047</td></tr><tr><td>-</td><td>01.02.2025</td><td>8317030100</td><td>Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārtīkuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinām</td><td>0.0066</td></tr></table> Informācijas avots: www.kadastrs.lv	Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	-	01.02.2025	7312040200	eksploatacijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju	0.0066	-	01.02.2025	7312010300	eksploatacijas aizsargjoslas teritorija gar paštecis kanalizācijas vadu	0.0088	-	01.02.2025	7312050201	eksploatacijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0047	-	01.02.2025	8317030100	Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārtīkuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinām	0.0066
Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība																						
-	01.02.2025	7312040200	eksploatacijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju	0.0066																						
-	01.02.2025	7312010300	eksploatacijas aizsargjoslas teritorija gar paštecis kanalizācijas vadu	0.0088																						
-	01.02.2025	7312050201	eksploatacijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0047																						
-	01.02.2025	8317030100	Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārtīkuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinām	0.0066																						
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Starp zemesgrāmatā reģistrētiem domājamo daļu līdzīpašniekiem nav noslēgts un zemesgrāmatā reģistrēts nekustamā īpašuma koplietošanas kārtības līgums, tādēļ nav noteikta kārtība, kādā līdzīpašnieki izmanto īpašumu un tā daļas, un izsoles dalībniekiem pašiem jāizvērtē ar šo apgrūtinājumu saistītie riski un papildu izdevumi.																									
1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	Rēzeknes pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.3 II.daļas 2.iedaļā izdarītas atzīmes. Rēzeknes pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.3 IV.daļas 1.,2.iedaļā izdarītas atzīmes.																									
1.15 Vides, sociālo un pārvaldības (ESG) faktoru analīze	- vērtētājiem nav iesniegts un interneta vietnē nav atrodams būvju energosertifikāts (www.bis.gov.lv); - saskaņā ar informāciju https://videscents.lv/gmc.lv/iebuve/vets/pludu-riska-informacijas-sistema vērtēšanas Objekts neatrodas plūdu riska teritorijā; ne reizi 10 gados; ne reizi 100 gados; - krasta erozija ("Coastal erosion") risks uz vērtēšanas objektu nav attiecināms; - karstuma viļņu ("Heatwave") risks: kondicionēšanas / rekuperācijas sistēmas nav; - savvaļas ugunsgrēku (Wildfire) risks uz vērtēšanas objektu nav attiecināms – tuvumā neatrodas meža masīvs, speciālas darbības riska ierobežošanai nav ielānotas; - vētras ("Storms") risks: vērtēšanas Objekts tiek būvēts no izturīgiem materiāliem, speciālas darbības riska ierobežošanai nav ielānotas; - īpaši smagi nokrišņu ("Heavy precipitation") risks: vērtēšanas Objekts tiek būvēts no izturīgiem materiāliem, speciālas darbības riska ierobežošanai nav ielānotas.																									

1.16 Citi izdarītie pieņēmumi	- sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, vērtētāji nesniedz telpu iekšējās apdares aprakstu, sanitārtehnisko ierīču aprakstu un šī atzinuma ietvaros tiek pieņemts, ka vērtējamā īpašuma tehniskais stāvoklis ir apmierinošs (dzīvošanai derīgs); - vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.
1.17 Papildus informācija	1993.gada 12.maijā starp domājamo daļu līdzīpašniekiem tika noslēgts īpašuma koplietošanas līgums Nr.247-I; taču turpmāk mainoties domājamo daļu līdzīpašniekiem tas netika atjaunots un zemesgrāmatā ir reģistrēts tikai vēsturiskais nekustamā īpašuma koplietošanas kārtības līgums. Vērtētājiem pieejamos pirkuma līgumos nav norādītas konkrētām domājamām daļām atbilstošas īpašuma daļas, tādēļ vērtēšanas brīdī nav noteikta un vērtētājiem nav zināma kārtība, kādā līdzīpašnieki izmanto īpašumu un tā daļas (izņēmums: Rēzeknes pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr.3 II daļas 2.iedaļā izdarīta atzīme 1.1 - noteikta nekustamā īpašuma lietošanas kārtība - lietošanas tiesības uz zemes gabalu 867 kvm kopplatībā, kas zemes robežu plānā apzīmēts ar kupicām 21,63,29,301,61 un 3.1- fiziskas personas, personas kods: XXXX41-100XXX, lietošanā pāriet dzīvoklis nr.5). <u>Izsoles dalībniekiem pašiem jāizvērtē ar šo apgrūtinājumu saistītie riski un papildu izdevumi.</u> VZD kadastra informācijas sistēmā uz vērtējamās zemes vienības ir reģistrēta palīgēka ar kadastra apzīmējumu 21000050503012, kas nav reģistrēta zemesgrāmatā un dabā nav konstatēta.

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

Novietojums



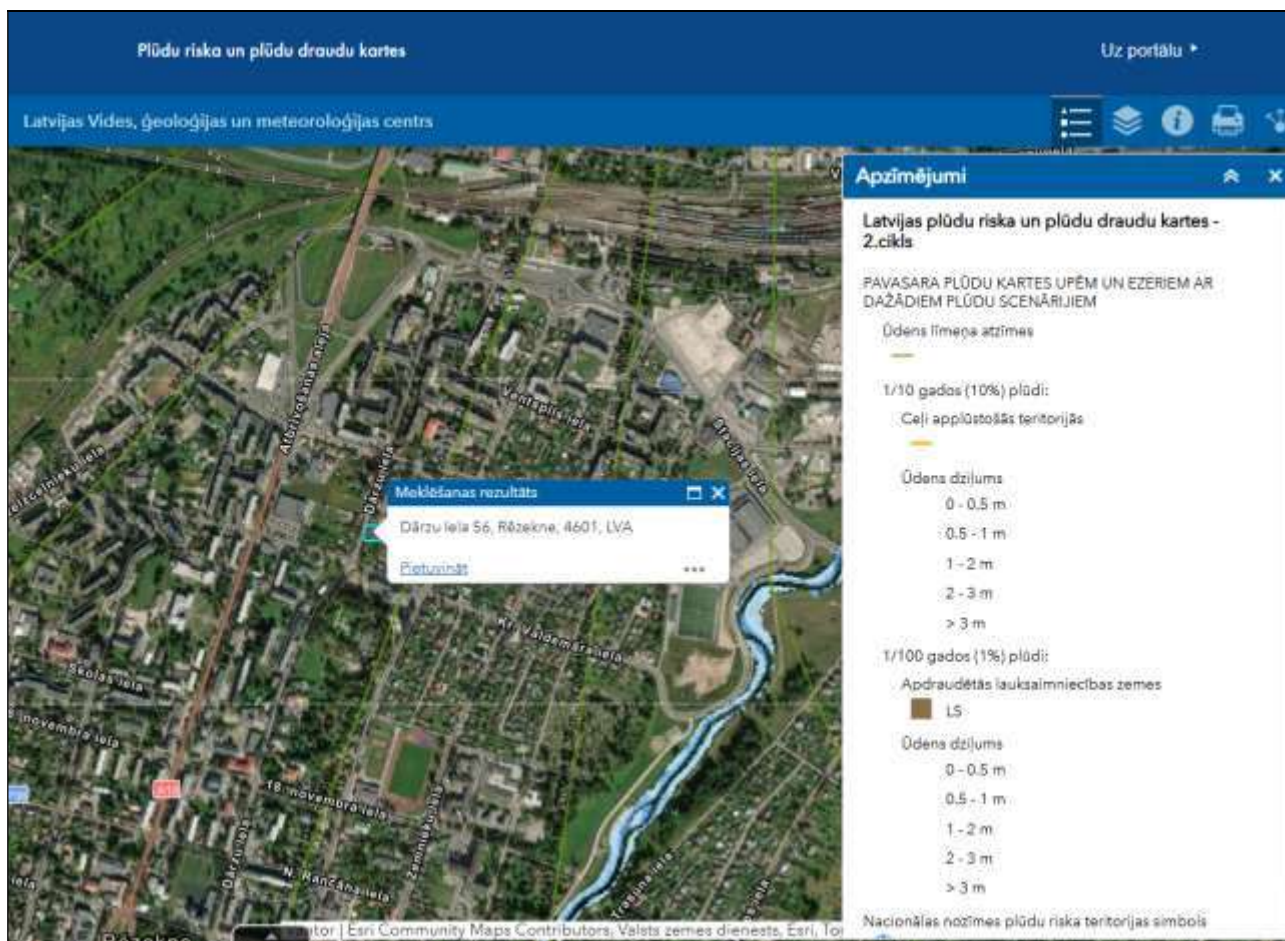
Informācijas avots: <https://balticmaps.eu/lv/>

Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



Informācijas avots: www.geolattija.lv

Izkopējums no plūdu riska un plūdu draudu kartes



Informācijas avots: <https://pris.lvqmc.lv/slani>

3.FOTOATTĒLI



Dzīvojamā māja Dārzu ielā 56



Dzīvojamā māja Dārzu ielā 56

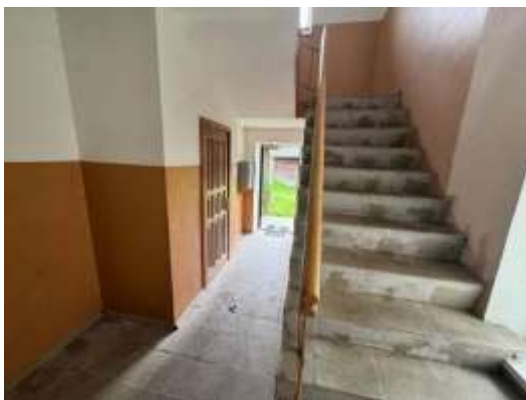


Dzīvojamā māja Dārzu ielā 56



Ieeja ēkā no pagalma puses

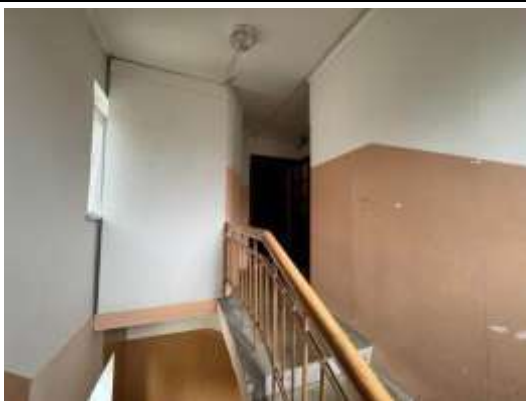




1.stāva kāpņu telpa



1.stāva kāpņu telpa



2.stāva kāpņu telpa



Palīgēkas



Palīgēkas

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Rēzeknes pilsētas centrālajā daļā, kvartālā, ko veido Dārzu, Lubānas, Kr.Valdemāra un Raiņa ielas.

Līdz Rēzeknes pilsētas centram ir aptuveni 1,32 km jeb 1 min brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz Rēzeknes pilsētas centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu maršruti. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas uz Dārzu ielas. Līdz tuvākai dzelzceļa stacijai "Rēzekne 2" ir aptuveni 1,18 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 pilsētā uzskatāms par labu.

4.2 Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 2100 005 0501 apraksts

Vērtējamā nekustamā īpašuma sastāvā ietilpst zemes vienība ar kopējo platību 2232 m² un kadastra apzīmējumu 2100 005 0501.

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

Piebraukšana zemes gabalam pa Dārzu ielu, kas klāta ar labas kvalitātes asfaltbetona ceļu segumu. Autotransporta plūsma un gājēju kustība Dārzu ielā ir intensīva. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar personīgo autotransportu ir ērta.

Pie zemes gabala ielas malā atrodas:

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

4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

Zemes gabalam plānā ir četrstūra forma un tas ir ar līdzenu reljefu. Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots dzīvojamās mājas un palīgēku uzturēšanai.

4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Zemes gabala lielāko daļu aizņem dzīvojamā ēka un palīgēkas.

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

4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

Šī atzinuma ietvaros tiek pieņemtas VZD Informatīvajā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas uzrādītās un topogrāfijas kartē iezīmētās inženierkomunikācijas.

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



Informācijas avots: www.kadastrs.lv

4.3 Apbūves apraksts

4.3.1 Būves (dzīvojamās mājas) ar kadastra apzīmējumu 2100 005 0501 001 apraksts

Saskaņā ar VZD datiem māja celta 1945.gadā (nav norādīts ēkas ekspluatācijā pieņemšanas gads). Ēkas plānojums, telpu platības, izmantotie materiāli ir atbilstoši mūsdienu prasībām. Tiek pieņemts, ka ēkas tehniskais stāvoklis kopumā ir apmierinošs. Māja ir septiņu dzīvokļu ēka ar koplietošanas telpām.

Ēkas izvietojums attiecībā pret ielu – fasāde.

Ēkas izvietojums zemes gabalā – brīvi stāvoša.

Ēkas tehniskie parametri:

Apbūves laukums, m ²	193,1
Tilpums, m ³	1120
Nolietojums saskaņā ar VZD	V4- ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī
Kopējā telpu platība, m ²	305,6
Dzīvoklis Nr.1, m ²	45,1
Dzīvoklis Nr.2, m ²	42,3
Dzīvoklis Nr.3, m ²	34,8
Dzīvoklis Nr.4, m ²	35
Dzīvoklis Nr.5, m ²	30,6
Dzīvoklis Nr.6, m ²	21,9
Dzīvoklis Nr.7, m ²	34,5
Koplietošanas telpas, m ²	61,4

Telpu sadalījums atbilstoši izmantošanas veidam:

Dzīvojamās telpas, m ²	178,1
Palīgtelpas, m ²	66,1
Koplietošanas palīgtelpu platība, m ²	61,4

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 konstrukcijas	Apmierinošs
Starpstāvu pārsegums	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	Apmierinošs
Ārsienu ārējā apdare	Ķieģeļu mūris	Apmierinošs
Jumta konstrukcija	Nav ziņu	Apmierinošs
Jumta segums	Metāla loksnes	Apmierinošs
Lietus ūdens novadīšana	Metāla notekcaurules un notekrenes	Apmierinošs
Logu ailes	PVC	Apmierinošs
Ārdurvis	Metāla	Apmierinošs
Iekšējās durvis	Koka un metāla	Apmierinošs
Kāpnes	Betona	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 telpu tehniskais stāvoklis ir apmierinošs (dzīvošanai derīgs).

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 Informatīvajai izdrukai no Kadastra informācijas sistēmas, vērtējamā īpašumā atrodas sanitārtehniskas ierīces ir apmierinošā tehniskā stāvoklī.

Nosaukums	"Padomju laika"	Mūsdienu prasībām atbilstoša	Tehniskais stāvoklis
Vanna	-	-	-
Izlietne			Apmierinošs
Ūdens maisītāji			Apmierinošs
Klozetpods			Apmierinošs
Dušas kabīne	-	-	-

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