

2025.gada 28.februāris

Atzinums par nekustamā īpašuma **(nosaukums: Inči)**,
kas atrodas **Rēzeknes novadā, Nautrēnu pagastā, Rogovka, "Inči"**,
piespiedu pārdošanas vērtību

Latgales apgabaltiesas 31.iecirkņa
zvērīnātai tiesu izpildītājam
Gaidai Rutkovskai

Cienījamā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma **(nosaukums: Inči)**, ar kadastra numuru 6876 006 0105, kas atrodas **Rēzeknes novadā, Nautrēnu pagastā, Rogovka, "Inči"**, ir reģistrēts Nautrēnu pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.235 un sastāv no 2 (divām) zemes vienībām ar kopējo platību 0.9 ha: neapbūvēta zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6876 006 0136 un kopējo platību 0.71 ha, apbūvēta zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6876 006 0105 un kopējo platību 0.19 ha; un apbūves: būve (dzīvojamā māja) ar kadastra apzīmējumu 6876 006 0105 001 un kopējo platību 80.9m², būve (kambaris) ar kadastra apzīmējumu 6876 006 0105 002 un kopējo platību 20.9m², būve (šķūnis) ar kadastra apzīmējumu 6876 006 0105 003 un kopējo platību 43.5m², būve (kūts) ar kadastra apzīmējumu 6876 006 0105 004 un kopējo platību 31.2m², būve (tualete – **dabā neeksistē**) ar kadastra apzīmējumu 6876 006 0105 005 un kopējo platību 1.1m², (turpmāk tekstā vērtēšanas „Objekts”) novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.

Atzinums paredzēts, iesniegšanai **Latgales apgabaltiesas 31.iecirkņa zvērīnātai 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 **(nosaukums: Inči)**, kas atrodas **Rēzeknes novadā, Nautrēnu pagastā, Rogovka, "Inči"**, 2025.gada 12.janvārī* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

7 400 (septiņi tūkstoši četri 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

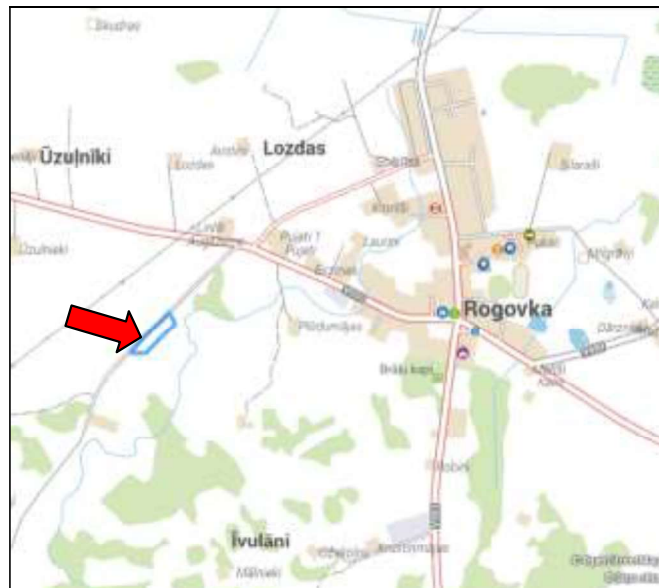
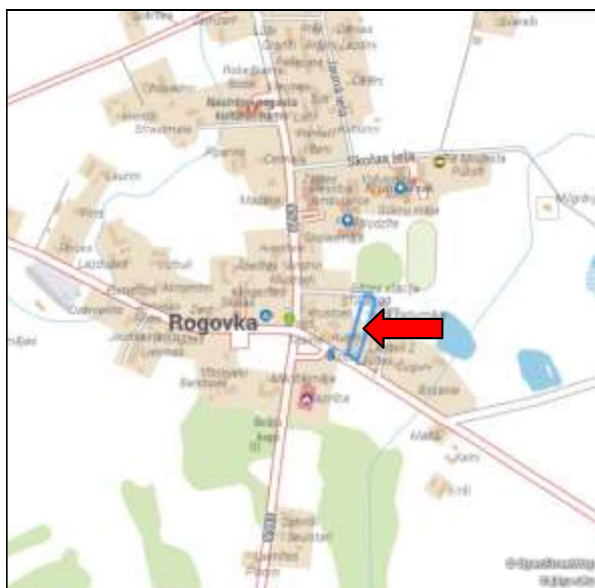
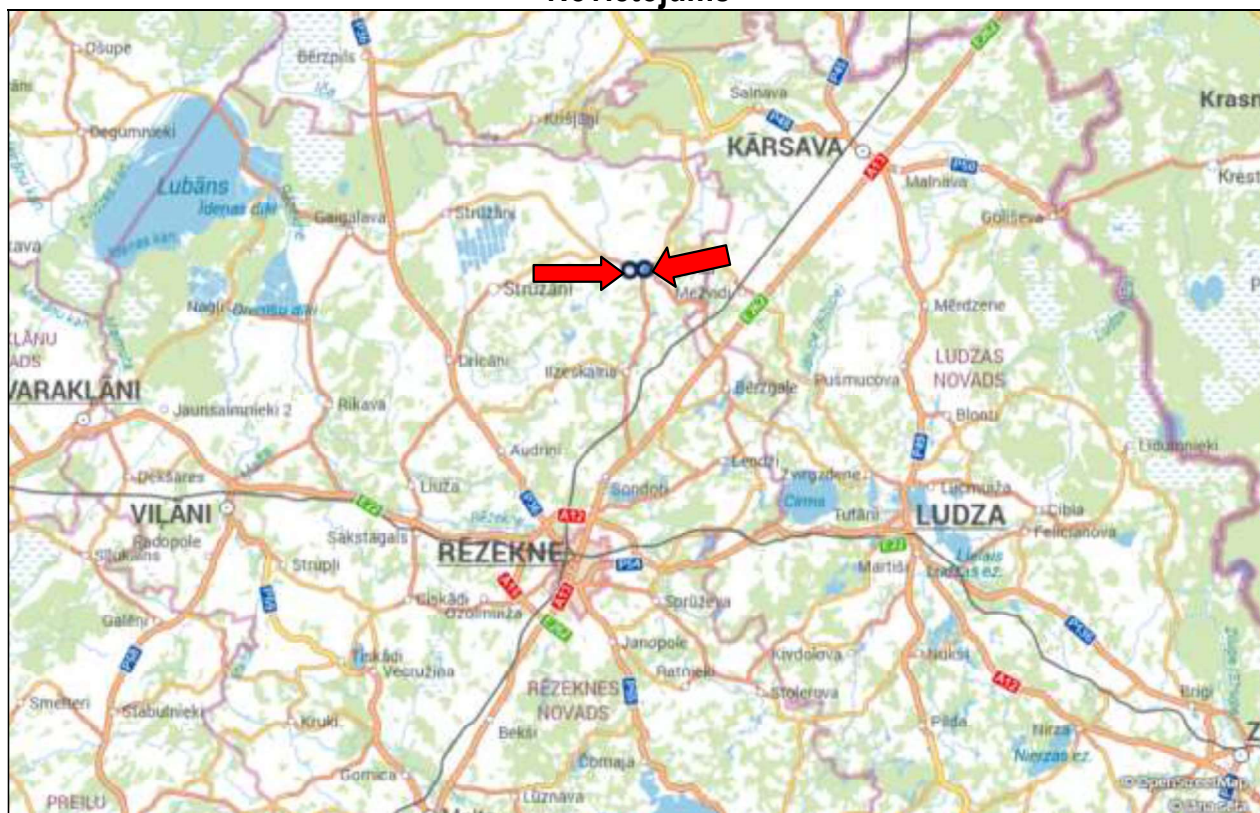
1. Vispārējā informācija
 - 1.1 Vērtējamais īpašums
 - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
 - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
 - 1.4 Vērtēšanas datums
 - 1.5 Vērtēšanas mērķis
 - 1.6 Īpašumtiesības
 - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.8 Pašreizējā izmantošana
 - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu
 - 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 vienības ar kadastra apzīmējumu 6876 006 0136 apraksts
 - 4.2.1 Zemes vienības pieejamība, uzlabojumi pie zemes vienības, autotransporta plūsmas gar zemes vienību
 - 4.2.2 Zemes vienības konfigurācija un reljefs
 - 4.2.3 Zemes vienības uzlabojumi
 - 4.2.4 Lauksaimniecības zemes raksturojums
 - 4.3 Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 6876 006 0105 apraksts
 - 4.3.1 Zemes vienības pieejamība, uzlabojumi pie zemes vienības, autotransporta plūsmas gar zemes vienību
 - 4.3.2 Zemes vienības konfigurācija un reljefs
 - 4.3.3 Zemes vienības uzlabojumi
 - 4.3.4 Inženierkomunikāciju raksturojums
 - 4.4 Apbūves apraksts
 - 4.4.1 Būves (dzīvojamās ēkas) ar kadastra apzīmējumu 6876 006 0105 001 apraksts
 - 4.4.2 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 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 (nosaukums: Inči), kas atrodas Rēzeknes novadā, Nautrēnu pagastā, Rogovka, "Inči" .
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.31 zvērinātā tiesu izpildītāja Gaida Rutkovska.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta piespiedu pārdošanas vērtību vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2025.gada 12.janvāris.
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: 2022.gada 14.aprīļa dāvinājuma līgums, Likuma "Par nekustamā īpašuma ierakstīšanu zemesgrāmatās" 14.pants.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6876 006 0105 un kopējo platību 0.19 ha. Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6876 006 0136 un kopējo platību 0.71 ha. Būve (dzīvojamā māja) ar kadastra apzīmējumu 6876 006 0105 001 un kopējo platību 80.9m². Būve (kambaris) ar kadastra apzīmējumu 6876 006 0105 002 un kopējo platību 20.9m². Būve (šķūnis) ar kadastra apzīmējumu 6876 006 0105 003 un kopējo platību 43.5m². Būve (kūts) ar kadastra apzīmējumu 6876 006 0105 004 un kopējo platību 31.2m². Būve (tualete – dabā neeksistē) ar kadastra apzīmējumu 6876 006 0105 005 un kopējo platību 1.1m².
1.8 Pašreizējā izmantošana	Dzīvojamā māja ar saimniecības ēkām un piemājas zemi, lauksaimniecībā izmantojams zemes gabals.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Savrupmājas apbūves teritorija. Lauksaimniecības teritorija.
1.10 Labākais izmantošanas veids	Dzīvojamā māja ar saimniecības ēkām un piemājas zemi, lauksaimniecībā izmantojams zemes gabals.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	2025.gada 10.janvāra Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.31 zvērinātās tiesu izpildītājas Gaidas Rutkovskas Pieprasījums Nr.00555/031/2025-NOS. Nautrēnu pagasta zemesgrāmatas nodaļuma Nr.235 noraksta datorizdruka. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas.
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	Nautrēnu pagasta zemesgrāmatas nodaļumā Nr.235 III.daļas 1.iedaļā izdarīta atzīme: - ceļa servitūta teritorija – 0.04 km. - uz zemes gabala atrodas citai personai piederošas ēkas un būves (apskatot nekustamo īpašumu dabā, uz zemes vienības konstatētas tikai zemes īpašniekam piederošas zemesgrāmatā reģistrētās būves). VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas izdarītas atzīmes: - aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem, kā arī pilsētu lauku teritorijās – 0.03 ha, - ceļa servitūta teritorija – 0.04 km, - aizsargjoslas teritorija gar autoceļu – 0.1 ha.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	Nautrēnu pagasta zemesgrāmatas nodaļumā Nr.235 II.daļas 2.iedaļā izdarītas 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 iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.

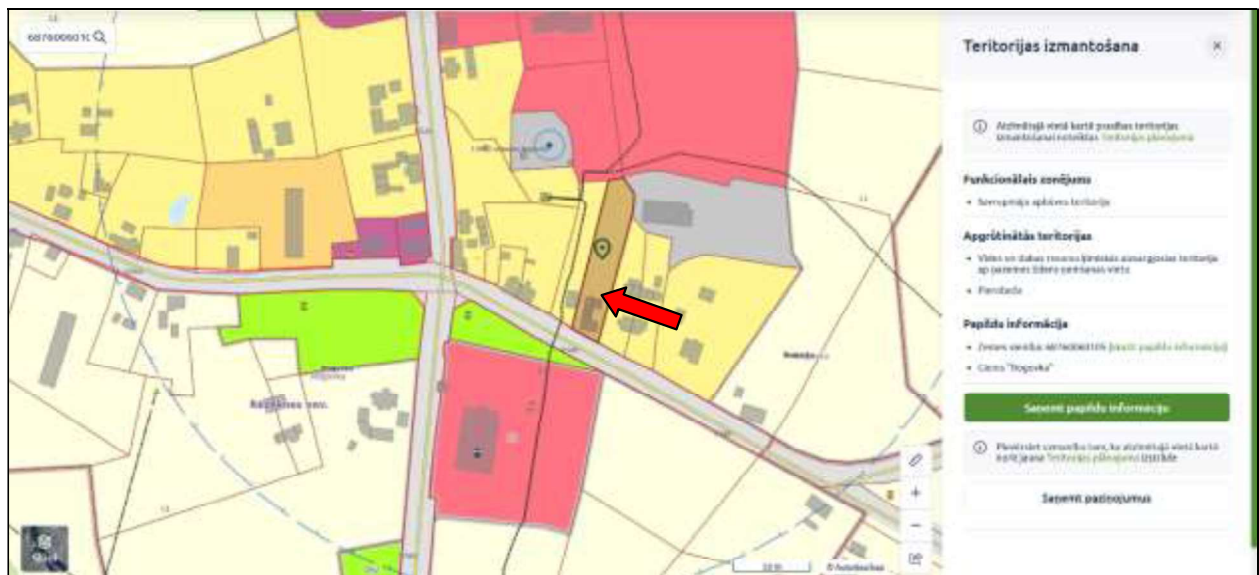
2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

Novietojums

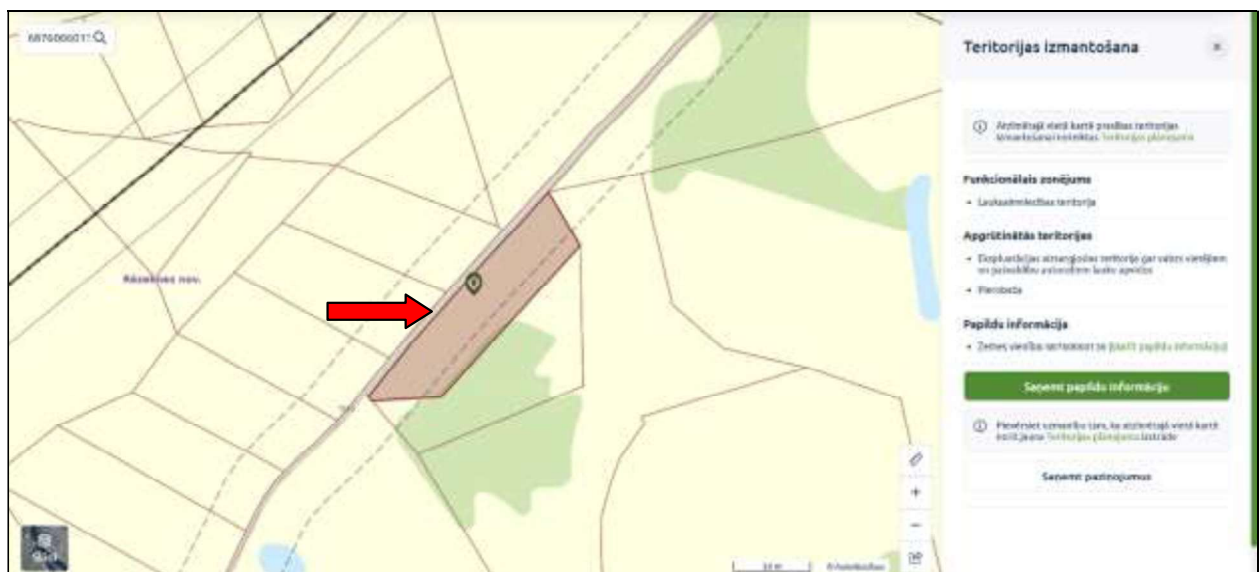


Nekustamā īpašuma (nosaukums: Inči) Rēzeknes novadā, Nautrēnu pagastā, Rogovka, "Inči" piespiedu pārdošanas vērtības noteikšana

Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



SAVRUPMĀJU APBŪVES TERITORIJA (DzS)



LAUKSAIMNIECĪBAS TERITORIJA (L)

Informācijas avots: www.geolativija.lv

3.FOTOATTĒLI

Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6876 006 0105		
		
Piebraucamais ceļš	Teritorija	Dzīvojamā māja
		
Dzīvojamā māja	Dzīvojamā māja	Dzīvojamā māja
		
Dzīvojamā māja un ieejas durvis	Kambaris un šķūnis	Kūts
		
Teritorija un aka	Kūts	Kūts

 Teritorija	 Teritorija	 Šķūnis
	 Kambaris	
Zemes gvienība ar kadastra apzīmējumu 6876 006 0136		
		
		

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Rēzeknes novadā, Nautrēnu pagastā, apdzīvotā vietā Rogovka.

Attālums kilometros no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 68760060105 līdz					
Meža ceļam	Vietējās nozīmes ceļam	Asfaltētam autoceļam	Pagasta centram	Novada centram	Rīgai
-	0	0	0.15	24.7	261.3

Tuvākā autobusa maršruta pieturvietai, kas atrodas uz Valsts vietējā autoceļa P499 (Rogovka – Mežvidi - Pušmucova) ir blakus mājai.

	Teicams	Labs	Vidējs	Vājš	Slihts
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 uzskatāms par apmierinošu.

4.2 Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 6876 006 0136 apraksts

Vērtēšanas Objekts ir zemes vienība ar kopējo platību 0.71 ha.

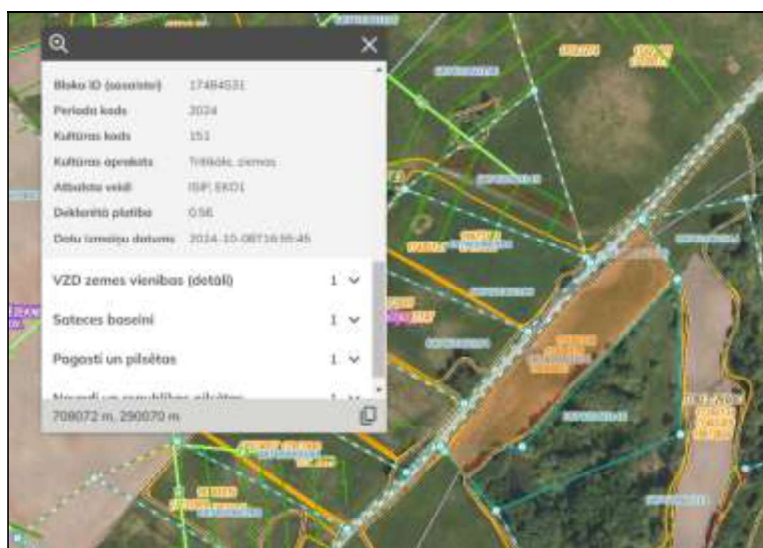
Zemes eksplikācija	Ha	%
Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	0.71	100
KOPĀ	0.71	100%

4.2.1 Zemes vienības pieejamība, uzlabojumi pie zemes vienības, autotransporta plūsmas gar zemes vienību

Piebraukšana zemes vienībai no Valsts vietējā autoceļa V555 (Dziļāri – Rogovka) puses, kas klāts ar apmierinošas kvalitātes asfaltbetona ceļu segumu, tālāk aptuveni 400m pa piebraucamo pašvaldības ceļu (zemes kadastra apzīmējumi 68760060229), kas klāts ar apmierinošas kvalitātes grants ceļu segumu. Autotransporta plūsma gar īpašumu nav intensīva. Kopumā piebraukšana zemes vienībai ar personīgo autotransportu ir ērta.

4.2.2 Zemes vienības konfigurācija un reljefs

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



Informācijas avots: www.melioracija.lv

4.2.3 Zemes vienības uzlabojumi

Zemes vienībai nav būtisku uzlabojumu.

4.2.4 Lauksaimniecības zemes raksturojums

Lauksaimniecības zemes aizņem 0.71 ha vai 100 % no kopējās zemes platības. Zemes kvalitātes novērtējums ir 45 balles. Augsnes apstākļu un reljefa dēļ piemērots aramzemei. Pēc LAD datu kultūras apraksta, zemes vienībā ir iesētas auzas, tritikāle, ziemas. Zeme pašlaik tiek apstrādāta.

4.3 Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 6876 006 0105 apraksts

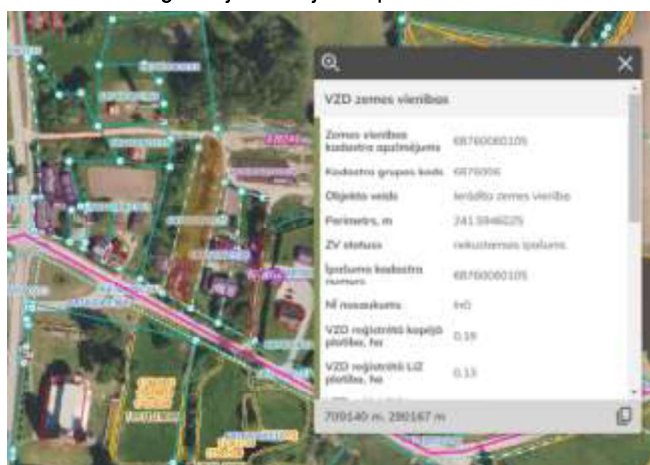
Vērtēšanas Objekts ir apbūvēta zemes vienība ar kopējo platību 0.19 ha. Uz zemes vienība atrodas īpašniekam piederoša apbūve.

4.3.1 Zemes vienības pieejamība, uzlabojumi pie zemes vienības, autotransporta plūsmas gar zemes vienību

Piebraukšana zemes vienībai pa Valsts vietējo autoceļu P499 (Rogovka – Mežvidi - Pušmucova) puses, kas klāts ar labas kvalitātes asfaltbetona ceļu segumu. Autotransporta plūsma gar īpašumu ir samēra intensīva. Kopumā piebraukšana zemes vienībai ar personīgo autotransportu ir ērta.

4.3.2 Zemes vienības konfigurācija un reljefs

Zemes vienībai plānā ir neregulāra forma. Reljefs lielākajā teritorijas daļā ir līdzens, tas nav meliorēts. Zemes vienības konfigurācija un reljefs ir piemērots lauku viensētas uzturēšanai.



Informācijas avots: www.melioracija.lv

4.3.3 Zemes vienības uzlabojumi

Zemes vienībai nav būtisku uzlabojumu.

4.3.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

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

Elektrības piegāde pie dzīvojamās mājas tiek nodrošināta pa gaisvadu līniju. Elektrības sadales skapis pie zemes vienības arī ir konstatēts.



Informācijas avots: www.kadastrs.lv

4.4 Apbūves apraksts

4.4.1 Būves (dzīvojamās ēkas) ar kadastra apzīmējumu 6876 006 0105 001 apraksts

Ēkas uzbūvēta 1939.gadā, pieņemta ekspluatācijā 1940.gadā. Ēkas plānojums, telpu platības, izmantotie materiāli nav atbilstoši mūsdienu prasībām. Ēkas tehniskais stāvoklis kopumā tiek pieņemts kā apmierinošs.

Ēkas tehniskie parametri:

Apbūves laukums, m ²	78.4
Tilpums, m ³	263
Fiziskais nolietojums, %	V4
Kopējā telpu platība, m ²	80.9
1.stāvs, m ²	66.3
Pagrabs, m ²	14.6

Būves nolietojuma korekcijas koeficients

Nr.p.k.	Nolietojuma grupas kods	Būves nolietojums, %	Būves nolietojuma korekcijas koeficients	Kartē attēlotā informācija
1.	V1	0-12	1,0	
2.	V2	13-32	0,9	
3.	V3	33-52	0,7	*
4.	V4	53-84	0,4	**
5.	V5	85-100	0,0	**

Telpu sadalījums atbilstoši izmantošanas veidam:

Dzīvojamās telpas, m ²	51.4
Palīgtelpas, m ²	14.9

Ēkas konstruktīvie pamatelementi un to tehniskais stāvoklis:

Konstruktīvais pamatelements	Konstruktīvais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Akmens mūris	Apmierinošs
Ārsienas un nesošās starpsiena	Koka konstrukcija	Apmierinošs
Nenesošās starpsienas	Koka konstrukcija	Apmierinošs
Starpstāvu pārsegums	Koka konstrukcija	Apmierinošs
Ārsienu ārējā apdare	Ķieģeļu mūris	Apmierinošs
Jumta konstrukcija	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	Apmierinošs
Jumta segums	Viļņotās azbestcimenta loksnes	Apmierinošs
Lietus ūdens novadīšana	-	-
Logu ailes	PVC	Apmierinošs
Ārdurvis	Koka	Apmierinošs
Iekšējās durvis	Nav ziņu	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).

Konstruktīvais pamatelements	Tehniskais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Grīdas		Apmierinošs
Sienas		Apmierinošs
Griesti		Apmierinošs

Sanitārtehniskās ierīces:

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	-	-
Citi uzlabojumi (signalizācija, gaisa kondicionēšana, teritorijas apgaismojums un laistīšanas sistēmas)	-	-

4.5.2 Palīgēku apraksts

Palīgēkas nosaukums	Kambaris	Šķūnis	Kūts
Kadastra apzīmējums	Nr.002	Nr.003	Nr.004
Platība, m ²	20.9	43.5	31.2
Uzbūvēšanas gads	1938	1938	1938
Ekspluatācijas pieņemšanas gads	1940	1940	1940
Apbūves laukums, m ²	23.4	44.5	35.6
Tilpums, m ³	47	98	78
Nolietojums	V4	V4	V3
Ārsienas un nesošās starpsiena	Koka konstrukcija	Koka konstrukcijas	Koka konstrukcijas
Ēkas tehniskais stāvoklis	Nosacīti apmierinošs	Slikts (grausts)	Nosacīti apmierinošs
Inženierkomunikāciju nodrošinājums	-	-	Elektrība