

2025.gada 27.novembris.

Atzinums par 1/6 domājamās daļas no
ēku(būvju) nekustamā īpašuma, kas atrodas
Rēzeknes novadā, Ilzeskalna pagastā, Ilzeskalns, Liepu ielā 2A,
piespiedu pārdošanas vērtību.

Latgales apgabaltiesas 31. iecirkņa
zvērīnātai tiesu izpildītājam
Gaidai Rutkovskai

Cienījamā kundze !

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši 1/6 domājamās daļas no ēku(būvju) nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 7858 505 0024, kas atrodas **Rēzeknes novadā, Ilzeskalna pagastā, Ilzeskalns, Liepu ielā 2A**, ir reģistrēts Ilzeskalna pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr.100000887516 (turpmāk tekstā „Objekts”) novērtēšanu.

Atzīme - būve saistīta ar zemes vienību, kadastra apzīmējums 78580050391.

Viss nekustamais īpašums **Rēzeknes novadā, Ilzeskalna pagastā, Ilzeskalns, Liepu ielā 2A** sastāv no būves (garāžas) ar kadastra apzīmējumu 78580050391003 un kopējo platību 144m².

Ar vērtēšanas Objektu, tiek saprasts uz nekustamā īpašuma **Rēzeknes novadā, Ilzeskalna pagastā, Ilzeskalns, Liepu ielā 2A** daļas īpašnieka vārda zemesgrāmatā nostiprinātas īpašuma tiesības uz 1/6 domājamo daļu no būves (garāžas) ar kadastra apzīmējumu 78580050391003 un kopējo platību 144m².

Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību, tas 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 prasmī 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 1/6 domājamās daļas no ēku(būvju) nekustamā īpašuma, kas atrodas **Rēzeknes novadā, Ilzeskalna pagastā, Ilzeskalns, Liepu ielā 2A**, 2025.gada 10.oktobrī* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

1 500 (viens tūkstotis pieci simti) **eiro.**

* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

Noteiktā piespiedu pārdošanas vērtība ir spēkā, ja zemes gabala iznomāšanas nosacījumi atbilst nekustamo īpašumu tirgū pieņemtiem nomas principiem, 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 iespējamajiem 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

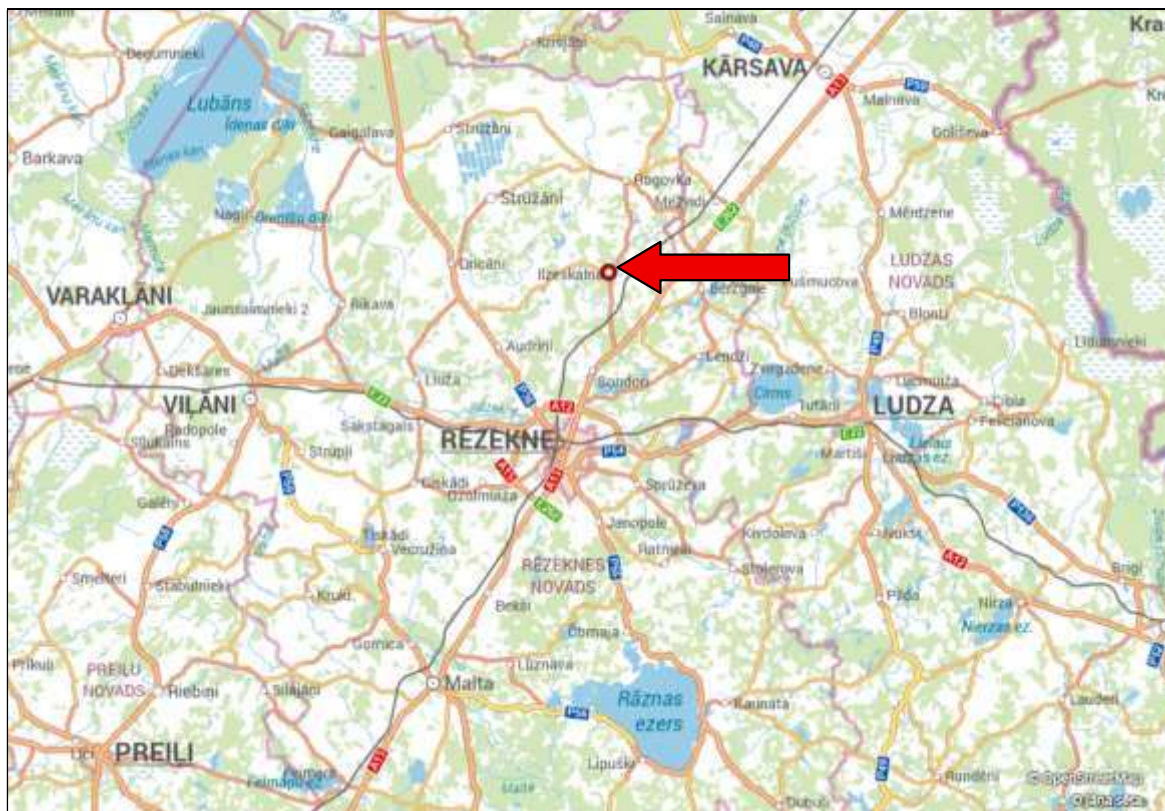
SATURS

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 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 7858 005 0391 apraksts
 - 4.2.1 Zemes vienības pieejamība, uzlabojumi pie zemes vienības, autotransporta un gājēju plūsmas gar zemes vienību
 - 4.2.2 Zemes vienības konfigurācija un reljefs
 - 4.2.3 Zemes vienības uzlabojumi
 - 4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums
 - 4.3 Būves (garāžas) ar kadastra apzīmējumu 7858 005 0391 003 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

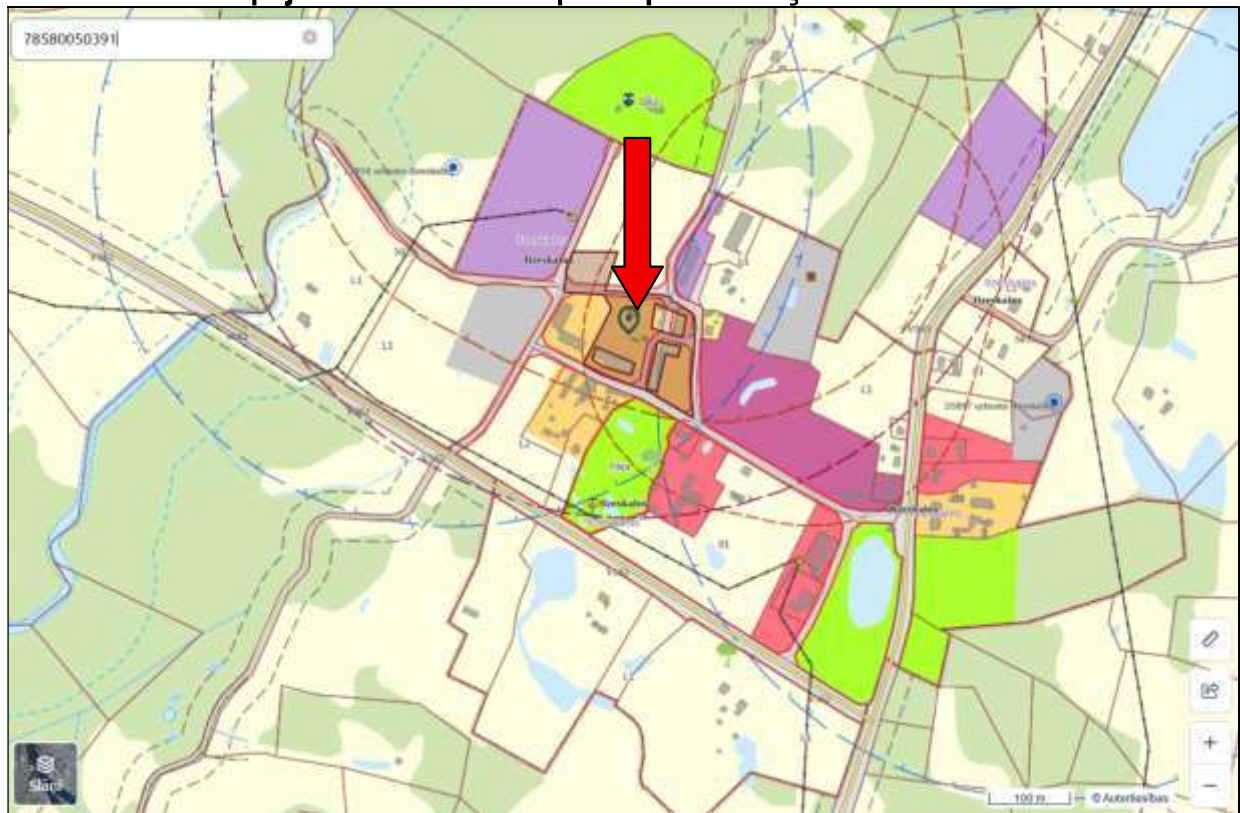
1.1	Vērtējamais īpašums	1/6 domājamā daļa no nekustamā īpašuma, kas atrodas Rēzeknes novadā, Ilzeskalna pagastā, Ilzeskalns, Liepu ielā 2A.
1.2	Vērtējuma pasūtītājs	Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.31 zvērināta tiesu izpildītāja Gaida Rutkovska.
1.3	Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta piespiedu pārdošanas vērtību vērtēšanas datumā izsoles vajadzībām.
1.4	Vērtēšanas datums	2025.gada 10.oktobris.
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 1/6 domājamaī daļai. Pamats: Rēzeknes novada pašvaldības būvvaldes 2024.gada 27.jūlija akts par būves pieņemšanu ekspluatācijā Kods 24027760043480 (2.2.31). Līdzīpašnieki – piecas fiziskas personas.
1.7	Vērtējamā īpašuma sastāvs	Ar vērtēšanas Objektu, tiek saprasts uz nekustamā īpašuma Rēzeknes novadā, Ilzeskalna pagastā, Ilzeskalns, Liepu ielā 2A daļas īpašnieka vārda zemesgrāmatā nostiprinātas īpašuma tiesības uz 1/6 domājamo daļu no būves (garāžas) ar kadastra apzīmējumu 78580050391003 un kopējo platību 144m ² . Izvērtējot nekustamā īpašuma sastāvu, Atzinumā tiek pieņemta un vērtība tiek noteikta 1/6 domājamaī daļai atbilstošai garāžas telpai ar kopējo platību 24 m² (144m² ēka ir 6 garāžu būve – katra garāža 24 m²).
1.8	Pašreizējā izmantošana	Garāžas ēka.
1.9	Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija.
1.10	Labākais izmantošanas veids	Garāžas ēka.
1.11	Vērtējumā izmantotā informācija	2025.gada 24.septembra Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.31 zvērinātas tiesu izpildītājas Gaidas Rutkovskas Pieprasījums Nr.17000/031/2025-NOS. Ilzeskalna pagasta zemesgrāmatas nodaļējuma Nr.100000887516 datorizdruka. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas.
1.12	Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	Starp domājamās daļas līdzīpašniekiem nav noslēgts un zemesgrāmatā reģistrēts nekustamā īpašuma koplietošanas kārtības līgums.
1.13	Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Zemes vienība īpašuma sastāvā neietilpst (zemes nomas līgums nav iesniegts, zemes īpašuma tiesības pēc VZD datiem ir nostiprinātas uz Rēzeknes novada pašvaldības vārda).
1.14	Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	Ilzeskalna pagasta zemesgrāmatas nodaļējumā Nr.100000887516 II.daļas 2.iedaļā izdarītās atzīmes.
1.15	Citi izdarītie pieņēmumi	- Izvērtējot nekustamā īpašuma sastāvu, Atzinumā tiek pieņemta un vērtība tiek noteikta 1/6 domājamaī daļai atbilstošai garāžas telpai ar kopējo platību 24 m² (144m² ēka ir 6 garāžu būve – katra garāža 24 m²). - 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 labs (lietošanai derīgs); - zemes gabala iznomāšanas nosacījumi atbilst nekustamo īpašumu tirgū pieņemtiem nomas principiem; - vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ



<https://balticmaps.eu/lv>

Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



Funkcionālais zonējums

- Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija

Apgrūtinātās teritorijas

- Sanitārās aizsargjoslas teritorija ap notekūdeņu attīrīšanas ietaisi ar atklātu notekūdeņu apstrādi un atklātiem dūņu laukiem
- Vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu
- Sanitārās aizsargjoslas teritorija ap kapsētu
- Vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli laukos
- Pierobeža

Informācijas avots: www.geolattvija.lv

3.FOTOATTĒLI



4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Rēzeknes novadā, Ilzeskalna pagastā, apdzīvotā vietā Ilzeskalns. Līdz Rēzeknes pilsētas centram ir aptuveni 17.2 km jeb 14 min brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz Rēzeknes pilsētas centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu maršruti. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas uz Ilzes ielas aptuveni 0.55 km attālumā.

	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 uzskatāms par apmierinošu.

4.2 Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 7858 005 0391 apraksts

Vērtējamais nekustamais īpašums saistīts ar zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 7858 005 0391 un kopējo platību 13500 m², īpašuma tiesības pēc VZD datiem – Rēzeknes novada pašvaldība.

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

Piebraukšana zemes vienībai pa Liepu ielu, kas klāta ar labas kvalitātes asfaltbetona 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 vienībai plānā ir neregulāra forma, ar līdzenu reljefu. Zemes vienības konfigurācija un reljefs ir piemērots garāžas ēku un citu būvju uzturēšanai.

4.2.3 Zemes vienības uzlabojumi

Zemes vienībai nav būtisku uzlabojumu.

4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums (visas komunikācijas tiek pieņemtas atbilstoši VZD datiem, topogrāfijas kartē).

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

4.3 Būves (garāžas) ar kadastra apzīmējumu 7858 005 0391 003 apraksts

Ēkas uzbūvēta 2018.gadā. Eksploatācijā pieņemta 2024.gadā. Ēkas konstruktīvais risinājums: gāzbetona, izdedžbetona, ģipšbetona, keramzītbetona bloki. Ēkas tehniskais stāvoklis kopumā tiek pieņemts kā labs. Būve ir sešu garāžu ēka, katras garāžas platība -24 m².

Ēkas tehniskie parametri:

Apbūves laukums, m ²	166.4
Tilpums, m ³	512
Nolietojums	V1 - Jauna ēka ļoti labā tehniskā stāvoklī
Kopējā telpu platība, m ²	144

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 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 labs (lietošanai derīgs).

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 pieņemts, ka atbilstoši VZD Informatīvai izdrukai no Kadastra informācijas sistēmas inženierkomunikāciju nav.