

2024.gada 20.novembris

Atzinums par ½ domājamās daļas no dzīvokļa **Nr.4**, kas atrodas **Rēzeknes pilsētā, N. Rancāna ielā 26**, piespiedu pārdošanas vērtību

Latgales apgabaltiesas 31.iecirkņa  
zvērīnātai tiesu izpildītājai  
Gaidai Rutkovskai

Cienījamā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši ½ domājamās daļas no dzīvokļa **Nr.4**, ar kadastra numuru 2100 901 1834, kas atrodas **Rēzeknes pilsētā, N. Rancāna ielā 26**, un reģistrēts Rēzeknes pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.2087-4, ar kopējo platību 28.4 m<sup>2</sup>, tādā tehniskā stāvoklī, ar kopējiem inženiertīkliem un piederumiem, kas ietekmē aprēķinus, kā tiks aprakstā uz apskates dienu, kā arī pie dzīvokļa piederošo kopīpašuma 2730/11960 domājamo daļu no būves ar kadastra apzīmējumu 21000080608001 un kopīpašuma 2730/11960 domājamo daļu no zemes ar kadastra apzīmējumu 21000080608 (turpmāk tekstā vērtēšanas Objekts), novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā dzīvokļa piespiedu pārdošanas vērtību. Dzīvoklis **Nr.4**, kas atrodas **Rēzeknes pilsētā, N. Rancāna ielā 26**, ir 1-istabas dzīvoklis, kas izvietots 1-stāva trīs dzīvokļu ēkā Rēzeknes pilsētas centrā.

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 ½ domājamās daļas no dzīvokļa **Nr.4**, kas atrodas **Rēzeknes pilsētā, N. Rancāna ielā 26 (kadastra numurs 2100 901 1834)**, 2024.gada 12.oktobrī\* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

**1 800** (viens tūkstotis astoņi simti) **eiro**.

\* - dzīvokļa 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 dzīvokļa 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

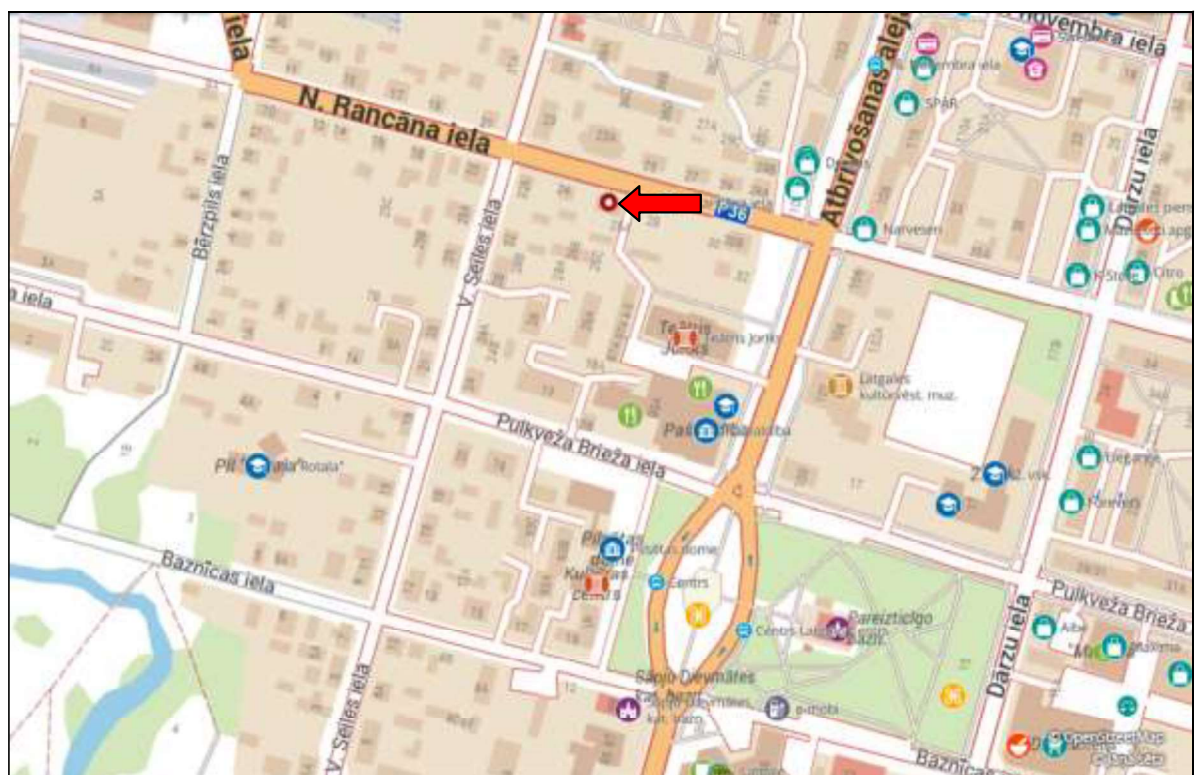
1. Vispārējā informācija
  - 1.1 Vērtējamais īpašums
  - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
  - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
  - 1.4 Vērtēšanas datums
  - 1.5 Vērtēšanas mērķis
  - 1.6 Īpašumtiesības
  - 1.7 Pašreizējā izmantošana
  - 1.8 Vērtējamā īpašuma sastāvs
  - 1.9 Vērtējumā izmantotā informācija
  - 1.10 Apgrūtinājumi
  - 1.11 Galvenie izdarītie pieņēmumi
2. Vērtējamā īpašuma novietojuma atzīme kartē
3. Fotoattēli
4. Vērtējamā īpašuma raksturojums
  - 4.1 Atrašanās vieta
  - 4.2 Ēkas un koplietošanas telpu apraksts
  - 4.3 Dzīvokļa novietojums ēkā
  - 4.4 Dzīvokļa vispārējs apraksts
    - 4.4.1 Telpu iekšējās apdares raksturojums
    - 4.4.2 Ierīču un iekārtu raksturojums
      - 4.4.2.1 Sanitārtehniskās ierīces vannas istabā un tualetē
      - 4.4.2.2 Drošības sistēmas
      - 4.4.2.3 Virtuves telpā esošie dzīvokļa piederumi
    - 4.4.3 Inženierkomunikāciju 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 un piespiedu pārdošanas vērtību aprēķins
    - 5.5.1. Tirgus vērtības aprēķins.
    - 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             | ½ domājamā daļa no dzīvokļa Nr.4, kas atrodas Rēzeknes pilsētā, N. Rancāna ielā 26.  |
| 1.2 Vērtējuma pasūtītājs            | Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.31 zvērinātā tiesu izpildītāja Gaida Rutkovska.   |
| 1.3 Vērtēšanas uzdevums             | Noteikt vērtēšanas Objekta piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām vērtēšanas datumā.  |
| 1.4 Vērtēšanas datums               | 2024.gada 12.oktobris.   |
| 1.5 Vērtēšanas mērķis               | Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā dzīvokļa piespiedu pārdošanas vērtību.  |
| 1.6 Īpašumtiesības                  | Fiziska persona – īpašnieks ½ domājamai daļai.<br>Pamats: 2011.gada 18.augusta mantojuma apliecība Nr. 2658, 2011.gada 23.septembra mantojuma apliecība Nr. 3062.<br>Līdzīpašnieks- fiziska persona ½ domājamai daļai.   |
| 1.7 Pašreizējā izmantošana          | Vienas ģimenes lietošanā esošs nestandarta dzīvoklis, kas ir izmantojams bez papildus līdzekļu ieguldīšanas.<br>Vērtētājs atzīmē, ka dzīvokļa tehniskais stāvoklis ir pieņemts bez iekštelpu apsekošanas, un dabā tas var atšķirties no pieņemtā.  |
| 1.8 Vērtējamā īpašuma sastāvs       | 1-istabas dzīvoklis ar kopējo platību 28.4m <sup>2</sup> , kas izvietots 1.stāva trīs dzīvokļu ēkā.  |
| 1.9 Vērtējumā izmantotā informācija | 2024.gada 9.oktobra Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.31 zvērinātas tiesu izpildītājas Gaidas Rutkovskas Pieprasījums Nr.12990/031/2024-NOS.<br>Rēzeknes pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr.2087-4 datorizdruka.<br>VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas.  |
| 1.10 Apgrūtinājumi                  | Rēzeknes pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.2087-4 II.daļas 2.iedaļā izdarītas atzīmes par apgrūtinājumiem.<br>Starp domājamo daļu līdzīpašniekiem nav noslēgts un zemesgrāmatā reģistrēts nekustamā īpašuma koplietošanas kārtības līgums.  |
| 1.11 Galvenie izdarītie pieņēmumi   | - sakarā ar to, ka vērtētājam netika nodrošināta vērtēšanas Objekta iekštelpu apsekošana, balstoties uz pieejamo dokumentāciju un ārējās apsekošanas materiāliem, tirgus vērtības aprēķinos tiek pieņemts, ka iekštelpas ir apmierinošā (dzīvošanai derīgā) tehniskā stāvoklī;<br>- vērtējamais īpašums nav iekļilāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem. |



## 2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ



<https://balticmaps.eu/lv>

### 3.FOTOATTĒLI



**N. Rancāna iela**



**N. Rancāna iela**



**Dzīvojamā māja N. Rancāna ielā 26**



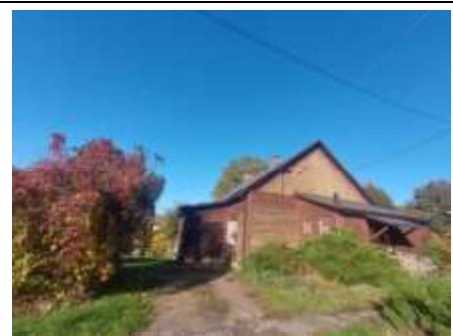
**Dzīvojamā māja N. Rancāna ielā 26**



**Dzīvojamā māja N. Rancāna ielā 26**



**Dzīvojamā māja N. Rancāna ielā 26**



**Dzīvojamā māja N. Rancāna ielā 26**



**Dzīvojamā māja N. Rancāna ielā 26**





Dzīvojamā māja N. Rancāna ielā 26 un dzīvokļa Nr.4 izvietojums tajā



Dzīvokļa Nr.4 ieejas durvis un logs



Šķūnis



Šķūnis



Ateja



Kanalizācijas lūka

## 4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

### 4.1 Atrašanās vieta

Daudzdzīvokļu ēka, kurā atrodas vērtēšanas Objekts, atrodas Rēzeknes pilsētas centrā, kvartālā, ko veido Atbrīvošanas aleja, Pulkveža Brieža, V. Seiles un N. Rancāna ielas.

Sabiedriskā transporta kustību uz citiem rajoniem nodrošina autobusu maršruti. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas uz Atbrīvošanas alejas. Līdz tuvākai dzelzceļa stacijai "Rēzekne-2" ir aptuveni 2.29 km.

Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu uzskatāms par labu.

Daudzdzīvokļu ēka ar vērtēšanas Objektu ir novietota paralēli N.Rancāna ielai. Apkārtne salīdzinoši apzaļumota, veikti kvartāla labiekārtošanas darbi, izveidoti zālāji un krūmu apstādījumi. Apkārtējo apbūvi veido daudzstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas, komerciāla un sabiedriska rakstura ēkas, nelielas viengimeņu dzīvojamās ēkas. Piebraucamais ceļš un gājēju celiņi klāti ar asfaltbetona un bruģakmens segumu.

Apkārtējās apbūves kvalitāte un pieguļošās teritorijas labiekārtojums uzskatāms par labu.

Apkārtējos kvartālos atrodas skolas, bērnudārzi, pārtikas un rūpniecības preču veikali, teātris, muzejs, restorāni, Pilsētas dome, kultūras centrs utt.. Pilsētas daļas infrastruktūras attīstība uzskatāma par labu.

Kopumā ēkas ar vērtēšanas Objektu novietojums Rēzeknes pilsētā uzskatāms par labu.

### 4.2 Ēkas un koplietošanas telpu apraksts

Ēkas ārējais veidols neuzkrītošs. Ēkas konstruktīvais risinājums: koka karkasa konstrukcijas. Precīzs ēkas ekspluatācijas uzsākšanas laiks – 1929.gads. Pie domājamām daļām pieder domājamā daļa no palīgēkas (šķūņa), kas atrodas pagalmā un ir samērā apmierinošā tehniskā stāvoklī.

Izvērtējot ēkas konstrukciju esošo tehnisko stāvokli, ēkas fizisko un morālo novecojumu kopumā ēkas, t.sk., koplietošanas telpu, tehniskais stāvoklis ir uzskatāms par apmierinošu. Par pagraba telpu un jumta seguma tehnisko stāvokli vērtētājiem informācijas nav.

### 4.3 Dzīvokļa novietojums ēkā

Vērtējamais dzīvoklis atrodas 1.stāvu ēkas malējā daļā. Dzīvokļa logi vērsti D debesu puses virzienā, uz pagalma pusi. Ēka netiek noēnota no apkārtējās apbūves vai labiekārtojumu "zaļās" zonas.

### 4.4 Dzīvokļa vispārējs apraksts

1-istabas dzīvokļa kopējā platība ir 28.4 m<sup>2</sup>, t.sk. dzīvojamā platība – 14 m<sup>2</sup>. Dzīvokļa telpu augstums ir no 2.4 līdz 2.9 m.

Tiek pieņemts, ka dzīvokļa plānojums ir bez izmaiņām.

#### 4.4.1 Telpu iekšējās apdares raksturojums

Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta dzīvokļa telpu apskate, vērtētāji nesniedz telpu iekšējās apdares aprakstu un šī atzinuma ietvaros tiek pieņemts, ka iekštelpu tehniskais stāvoklis ir apmierinošs (dzīvošanai derīgs).

| Telpu nosaukums  | Telpu Nr. pēc VZD | Telpu platība, m <sup>2</sup> | Griesti | Sienas | Grīdas | Durvis | Logi     | Stāvoklis   |
|------------------|-------------------|-------------------------------|---------|--------|--------|--------|----------|-------------|
| Dzīvojamā istaba | 1                 | 14.0                          |         |        |        |        | PVC      | Apmierinošs |
| Virtuve          | 2                 | 11.5                          |         |        |        |        | Nav ziņu | Apmierinošs |
| Koridors         | 3                 | 1.6                           |         |        |        | Metāla | PVC      | Apmierinošs |
| Pieliekamais     | 4                 | 1.3                           |         |        |        |        | Nav ziņu | Apmierinošs |

#### 4.4.2 Ierīču un iekārtu raksturojums

##### 4.4.2.1 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 informatīvai izdrukai no Kadastra informācijas sistēmas vērtējamā īpašumā atrodošās sanitārtehniskās ierīces ir apmierinošā tehniskā stāvoklī.

##### 4.4.2.2 Drošības sistēmas

Nav.

##### 4.4.2.3 Virtuves telpā esošie dzīvokļa piederumi

Virtuves telpās esošais iebūvētais vai kāda cita veida mēbelējums, izlietne ar ūdens maisītāju, gāzes vai elektriskās plītis, kā arī cita sadzīves tehnika nav iekļauta vērtējamā nekustamā īpašuma ierīču un iekārtu skaitā, tādēļ iepriekš minēto ierīču, iekārtu vai mēbeļu esamība virtuvē neietekmē turpmāk aprēķināto tirgus vērtību.

#### 4.4.3 Inženierkomunikāciju raksturojums

Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, šī atzinuma ietvaros tiek pieņemtas atbilstoši VZD informatīvai izdrukai no Kadastra informācijas sistēmas uzrādītās inženierkomunikācijas.

| Nosaukums     | Centralizētie tīkli | Vietējie tīkli |
|---------------|---------------------|----------------|
| Elektroapgāde | X                   |                |
| Siltumapgāde  |                     | Krāsns apkure  |
| Ūdensapgāde   | -                   | -              |
| Kanalizācija  | -                   | -              |
| Gāzes apgāde  | -                   | -              |



Pēc [www.kadastrs.lv](http://www.kadastrs.lv) topogrāfijas datiem, dzīvojamai ēkai ir pieslēgums pilsētas ūdensvada un kanalizācijas tīkliem.

Dzīvokļa apdare kopumā ir apmierinošā tehniskā stāvoklī, dzīvoklī atrodošās iekārtas un komunikācijas ir apmierinošā tehniskā stāvoklī.