

2026.gada 02.marts

Atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas
Rēzeknes pilsētā, Smilšu ielā 26,
piespiedu pārdošanas vērtību

Latgales apgabaltiesas 30. iecirkņa
zvērīnātai tiesu izpildītājam
Anitai Brišķai

Cienījamā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 2100 015 0919, kas atrodas **Rēzeknes pilsētā, Smilšu ielā 26**, ir reģistrēts Rēzeknes pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.2366 un sastāv no apbūvēta zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 2100 015 0919 un kopējo platību 5808 m², uz kura atrodas vairākas nelielas platības VZD un zemesgrāmatā neregistrētas palīgēkas, kuru īpašuma tiesības **nav reģistrētas/nav zināmas** (turpmāk tekstā vērtēšanas „Objekts”) novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.

Atzinums paredzēts, iesniegšanai **Latgales apgabaltiesas 30. iecirkņa zvērīnātai tiesu izpildītājam Anitai Brišķai**, 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.

Darām Jums zināmu SIA “INTERBALTIJA” atzinumu, ka nekustamā īpašuma, kas atrodas **Rēzeknes pilsētā, Smilšu ielā 26**, 2026.gada 24.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 atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja nekustamā īpašuma lietošana nav ierobežota ar atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā, vai vērtējamā īpašuma sastāva izmaiņu gadījumā, kā arī izmantošanas mērķa 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 2100 015 0919 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
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 vērtības aprēķins
 - 5.6 Piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins.
 - 5.7 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas
 - 5.8 Neatkarības apliecinājums
 - 5.9 Kopsavilkums
6. Pielikumi

1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA


1.1 Vērtējamais īpašums	Nekustamais īpašums, kas atrodas Rēzeknes pilsētā, Smilšu ielā 26.
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.30 zvērināta tiesu izpildītāja Anita Briška.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas objekta piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2026.gada 02.marts. Tālvadības pilota reģistrācija veikta VA "Civilās aviācijas aģentūra", Bezpilota gaisa kuģu informācijas sistēmā, un derīga līdz 2027.gada 28.februārim. UAS ekspluatanta reģistrācijas un tālvadības pilota reģistrācijas numurus skatīt BGKI sistēmā.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.
1.6 Īpašumtiesības	Fiziska persona. Pamats: 2007. gada 6. marta dāvinājuma līgums.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Apbūvēts zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 2100 015 0919 un kopējo platību 5808 m ² , uz kura atrodas vairākas nelielas platības VZD un zemesgrāmatā neregistrētas palīgēkas, kuru īpašuma tiesības nav reģistrētas/nav zināmas.
1.8 Pašreizējā izmantošana	Apbūvēts zemes gabals, kas piemērots dzīvojamās mājas celtniecībai.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Savrupmāju apbūves teritorija. Transporta infrastruktūras teritorija
1.10 Labākais izmantošanas veids	Zemes gabals, kas piemērots vienģimenes dzīvojamās mājas celtniecībai.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	2026.gada 22.janvāra Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.30 zvērinātas tiesu izpildītājas Anitas Briškas Pieprasījums Nr.01126/030/2026-NOS. Rēzeknes pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr.2366 noraksta datorizdruka. 2026.gada 04.februāra Rēzeknes valstspilsētas pašvaldības izziņa Nr. 3.12.1.5/7 par būvēm zemes vienībā ar kad.apz.2100 015 0919. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas. https://www.zemesgramata.lv , https://www.kadastrs.lv , https://www.cenubanka.lv , https://www.ss.com , https://www.melioracija.lv , https://www.geolatvija.lv , https://www.ozols.daba.gov.lv , https://videscents.lv/gmc.lv
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas izdarītas atzīmes: - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteces kanalizācijas vadu- 0,0030ha; - pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam- 0,0146ha; - dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam- 0,0146ha.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas izdarīta atzīme-ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu – sarkanā līnija (0,0146ha).
1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	Rēzeknes pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.2366 II.daļas 2.iedaļā izdarītās atzīmes.
1.15 Citi izdarītie pieņēmumi	- uz zemes gabala atrodas vairākas nelielas platības VZD un zemesgrāmatā neregistrētas palīgēkas, kuru īpašuma tiesības nav reģistrēta/nav zināmas; Atzinumā tās netiek iekļautas nekustamā īpašuma sastāvā un tiek pieņemts, ka būtiski tās tirgus vērtību neietekmē; - www.kadastrs.lv sistēmā īpašumam ar kadastra numuru 2100 015 0919 ir reģistrēta adrese Rēzekne, Smilšu iela 18A; Atzinumā tiek izmantota zemesgrāmatas nodalījumā reģistrētā adrese – Rēzekne, Smilšu iela 26; - 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



Teritorijas izmantošana

Atzīmētajā vietā kartē prasības teritorijas izmantošanai noteiktas Teritorijas plānojumā

Funkcionālais zonējums

- Transporta infrastruktūras teritorija

Apgrūtinātās teritorijas

- Eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu – sarkanā līnija

Papildu informācija

- Zemes vienība: 21000150919 (skatīt papildu informāciju)



Teritorijas izmantošana

Atzīmētajā vietā kartē prasības teritorijas izmantošanai noteiktas Teritorijas plānojumā

Funkcionālais zonējums

- Savrupmāju apbūves teritorija

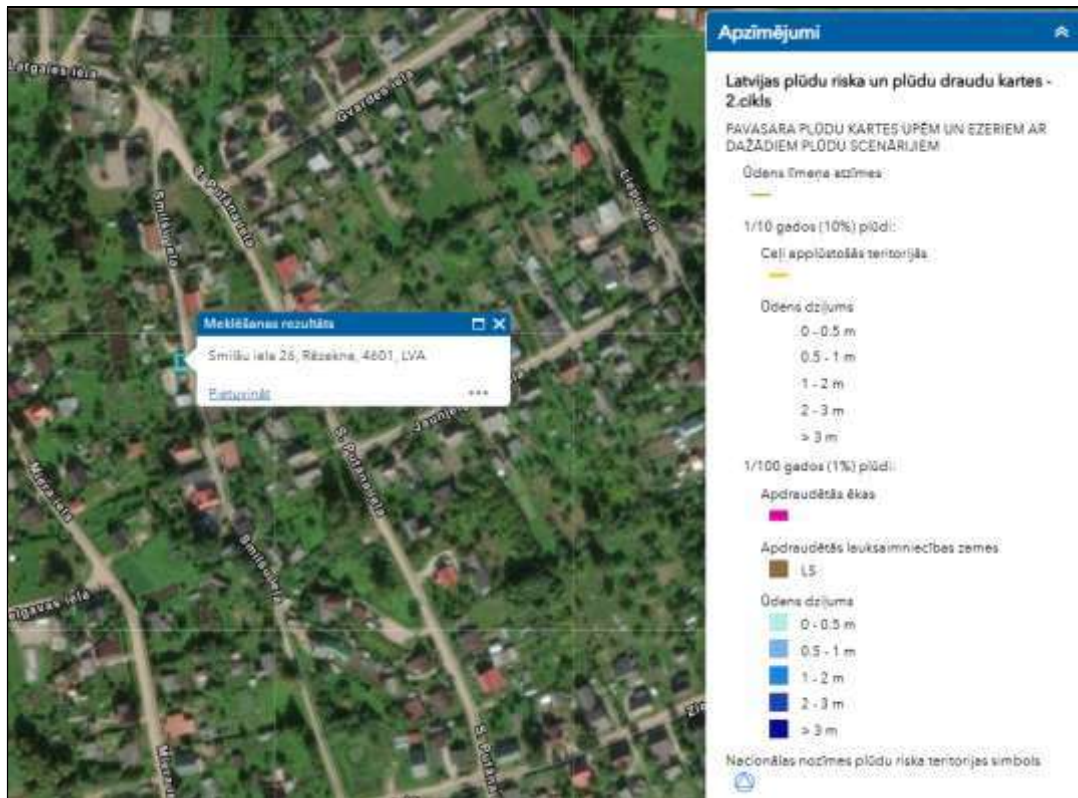
Papildu informācija

- Zemes vienība: 21000150919 (skatīt papildu informāciju)

Saņemt papildu informāciju

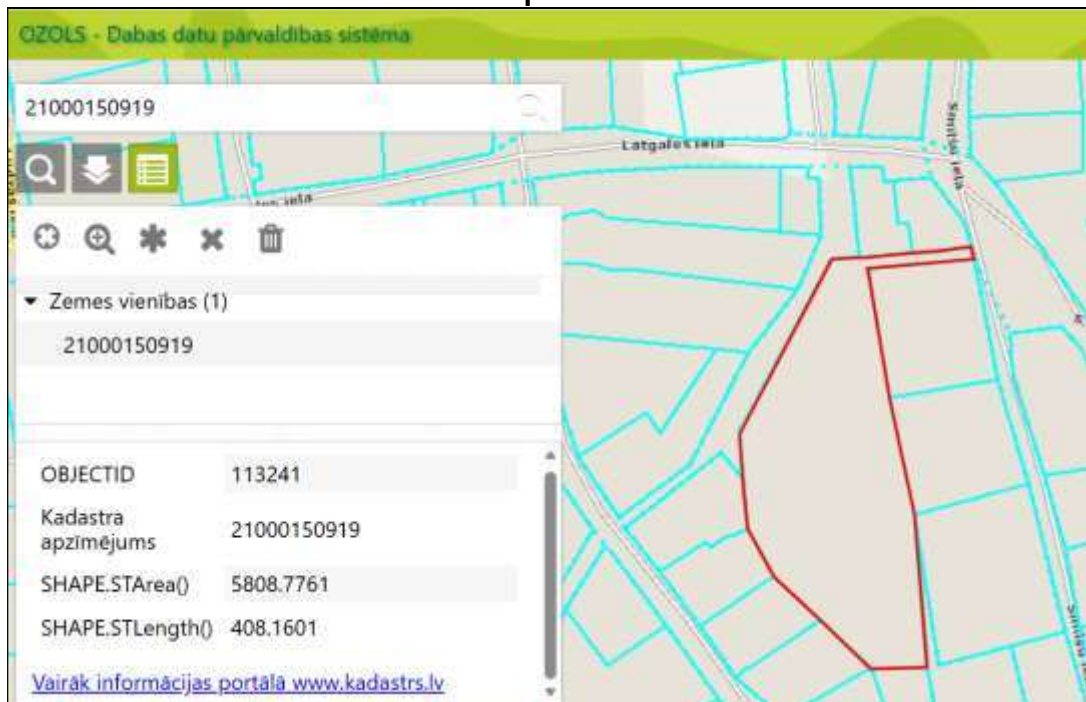
Informācijas avots: www.geolatvia.lv

ieskats Latvijas plūdu riska un plūdu draudu kartē



Informācijas avots: <https://videscentrs.lv/gmc.lv/iebuve/pludu-riska-un-pludu-draudu-kartes>

Karte no dabas pārvaldes sistēmas



Informācijas avots: www.ozols.gov.lv

3.FOTOATTĒLI



Smilšu iela (piebraucamais ceļš



**Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 21000150919
transporta infrastruktūras daļa (piebraukšana pie zemes
gabala)**





4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Rēzeknes pilsētā, kvartālā, ko veido Miera iela, Latgales iela, Smilšu iela un Ziedu iela.

Līdz Rēzeknes pilsētas centram ir aptuveni 2 km jeb 2 min. brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz Rēzeknes pilsētas centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu maršruti. Tuvākā maršruta autobusa pieturvietā atrodas uz Latgales ielas. Līdz tuvākai dzelzceļa stacijai "Rēzekne 2" ir aptuveni 3,25 km.

	Teicams	Labs	Vidējs	Vājš	Slikts
Iedzīvotāju nodarbinātība -	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Darba vietu pieejamība-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Iepirkšanās vietu pieejamība-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Skolu pieejamība-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sabiedriskā transporta pieejamība-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Atpūtas vietu pieejamība-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Labiekārtojuma atbilstība-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Tuvāko īpašumu atbilstība apskatāma īpašuma tipam-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kaitīgo apstākļu iedarbība (maza=teicams)-	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Drošība-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Īpašumu izskats-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tirgus pievilcība-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Kopumā vērtēšanas Objekta novietojums Rēzeknes pilsētā uzskatāms par apmierinošu.

4.2 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 2100 015 0919 apraksts

Vērtēšanas Objekts ir apbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 5808 m². Uz zemes gabala atrodas vairākas nelielas platības palīgēkas, kas nav reģistrētas VZD un nav zināma to piederība (īpašuma tiesības nav reģistrētas). Minētās būves pamatā ir nelielas siltumnīcas, mazēkas. Zemesgrāmatā III.daļas 1. iedaļā ir bijis ieraksts - zemes gabalu šķērso novadgrāvis (tas uz vērtēšanas brīdi ir dzēsts), taču dabā šis novadgrāvis ir un tas atzīmēts arī kartēs.

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

Piebraukšana zemes gabalam pa Smilšu ielu, kas klāta ar apmierinošas kvalitātes asfaltbetona grants seguma ceļu. Autotransporta plūsma un gājēju kustība Smilšu ielā nav intensīva. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar personīgo autotransportu ir ērta.

Pie zemes gabala ielas malā atrodas:

Gājēju ietve-	ir	<input type="checkbox"/>	nav	<input checked="" type="checkbox"/>
Zālāja josla-	ir	<input type="checkbox"/>	nav	<input checked="" type="checkbox"/>
Lapu koku stādījumu rinda-	ir	<input type="checkbox"/>	nav	<input checked="" type="checkbox"/>
Ielas apgaismojums-	ir	<input checked="" type="checkbox"/>	nav	<input type="checkbox"/>

4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

Zemes gabalam plānā ir neregulāra forma un tas ir ar nelīdzenu reljefu. Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots vienas ģimenes dzīvojamās mājas celtniecībai un uzturēšanai.

VZD zemes vienības	
Zemes vienības kadastra apzīmējums	21000150919
Kadastra grupas kods	2100015
Objekta veide	Uzērta zemes vienība
Perimetrs, m	408.16005141
Zemes vienības statuss	nekustamais īpašums
Nekustamā īpašuma kadastra numurs	21000150919
Nekustamā īpašuma nosaukums	Smilšu ielā 26
Reģistrētais kopējais platība, ha	0.5808
Reģistrētais pārējais zemes platība, ha	0.5808



Informācijas avots: www.melioracija.lv

4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

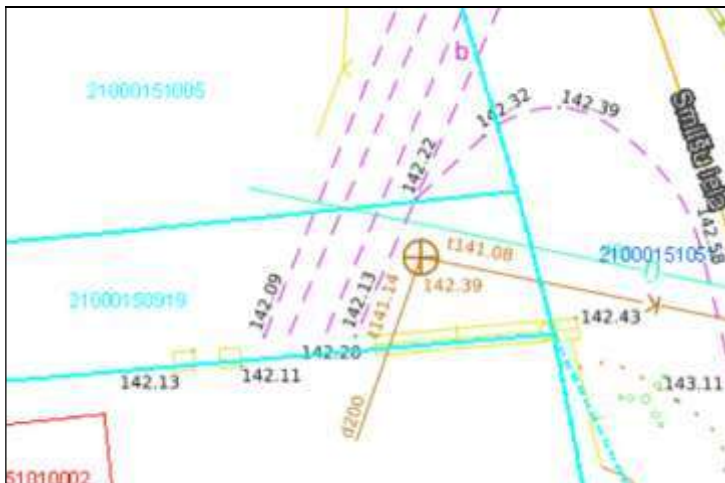
Zemes gabala lielāko daļu aizņem dabīgs zālājs, koki un krūmi.

Vērtējamais nekustamais īpašums no blakus zemes gabaliem ir daļēji norobežots ar žogu, kura tehniskais stāvoklis ir apmierinošs.

4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

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

PĒc VZD topogrāfijas kartes datiem, zemes gabala daļā, kas robežojas ar Smilšu ielu, atrodas piesēguma vieta pilsētas kanalizācijai un zemes vienību šķērso pilsētas ūdens vads.



Informācija avots: www.kadastrs.lv