



2026.gada 15.jūnijs.

Atzinums par nekustamā īpašuma (**nosaukums: Ind. augļu dārzs 5(6-53)**), kas atrodas **Rēzeknes novadā, Ozolaines pagastā, Pleikšņi, "Rožlejas 53"**, piespiedu pārdošanas vērtību.

Latgales apgabaltiesas 31.iecirkņa
zvērīnātai tiesu izpildītājai
Gaidai Rutkovskai

Cienījamā kundze !

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma (**nosaukums: Ind. augļu dārzs 5(6-53)**), ar kadastra numuru 7876 001 0859, kas atrodas **Rēzeknes novadā, Ozolaines pagastā, Pleikšņi, "Rožlejas 53"**, ir reģistrēts Ozolaines pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr.771 un sastāv no apbūvētas zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 7876 001 0859 un kopējo platību 420 m², uz kuras atrodas VZD reģistrēta būve, kas zemes īpašniekam nepieder un VZD neregistrēta būve (turpmāk tekstā „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: Ind. augļu dārzs 5(6-53)**), kas atrodas **Rēzeknes novadā, Ozolaines pagastā, Pleikšņi, "Rožlejas 53"**, 2026.gada 15.jūnijā visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

600 (seši simti) eiro.

Nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums 2026.gada 02.aprīlis.

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 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 7876 001 0859 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
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	Nekustamais īpašums (nosaukums: Ind. augļu dārzs 5(6-53)), kas atrodas Rēzeknes novadā, Ozolaines pagastā, Pleikšņi, "Rožlejas 53" .
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 15.jūnijs
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. Pamats: 2024.gada 18.marta pirkuma līgums.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Apbūvēta zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 7876 001 0859 un kopējo platību 420 m ² , uz kuras atrodas VZD reģistrēta būve, kas zemes īpašniekam nepieder un VZD neregistrēta būve.
1.8 Pašreizējā izmantošana	Apbūvēta zemes vienība, kas piemērota dārza mājas uzturēšanai.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Savrupmāju apbūves teritorija. Teritorija, kurā ierīko centralizētas ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmas (TIN15).
1.10 Labākais izmantošanas veids	Zemes vienība, kas piemērota dārza mājas uzturēšanai.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	2026.gada 12.februāra Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.31 zvērinātas tiesu izpildītājas Gaidas Rutkovskas Pieprasījums Nr.04375/031/2026-NOS. Ozolaines pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.771 datorizdruka. 2020.gada 21.janvāra Rēzeknes novada pašvaldības Būvvaldes izziņa Nr.1.9/4 Par būvi īpašumā "Rožlejas 53", Pleikšņi, Ozolaines pag., Rēzeknes nov. 2026.gada 17.februāra Rēzeknes valstspilsētas pašvaldības Būvvaldes izziņa Nr.3.12.2.3/19 Par būvēm zemes vienībā ar kad.apz.78760010859. Rēzeknes novada būvvaldes IZZIŅA PAR BŪVES NEESEMĪBU NR. BIS-BV-23.1-2020-85 (1.9.3). 1983.gada 12.oktobra izziņa un 1989.gada dārza mājiņas projekta dokumentācija. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas.
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas izdarītas atzīmes: - dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam - 0.0420 ha; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu – sarkanā līnija – 0.0028ha; - parējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam – 0.0028 ha. Objekts atrodas teritorijā ar īpašiem noteikumiem (pēc www.geolatvija.lv datiem Teritorija, kurā ierīko centralizētas ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmas (TIN15), skat. skaidrojums 4.lappusē)
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Uz vērtējamās zemes vienības atrodas būve (dārza mājiņa), kas ir reģistrēta VZD un nepieder zemes īpašniekam, kā arī VZD neregistrēta nelielas platības būve, kuras īpašuma tiesības nav zināmas. VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas izdarīta atzīme-sanitārās aizsargjoslas teritorija ap kapsētu – 0.0420 ha.

1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	Ozolaines pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr.771 II.daļas 2.iedaļā izdarītas atzīmes.
1.15 Citi izdarītie pieņēmumi	- uz zemes vienības atrodas būve (dārza mājiņa) ar kadastra apzīmējumu 7876 001 0859 001, kas Valsts zemes dienesta datos reģistrēta ar atzīmi "īpašuma tiesības nav reģistrētas". Saskaņā ar Rēzeknes novada pašvaldības Būvvaldes 2020. gada 21. janvāra izziņu Nr. 1.9/4 "Par būvi īpašumā 'Rožlejas 53', Pleikšņi, Ozolaines pag., Rēzeknes nov." minētā būve pieder fiziskai personai (pamats: 17.02.1989. apstiprināts tipveida projekts Nr. 72). Atbilstoši www.eservices.viss.gov.lv datiem šī persona ir mirusi, un nav informācijas par īpašuma tiesību pāreju vai nostiprināšanu zemesgrāmatā. Līdz ar to tiek pieņemts, ka būve nepieder zemes īpašniekam un nav uzskatāma par vērtējamā nekustamā īpašuma sastāvdaļu. - uz vērtējamās zemes vienības atrodas arī Valsts zemes dienestā neregistrēta būve, kas saskaņā ar 2026. gada 17. februāra Rēzeknes valstspilsētas pašvaldības Būvvaldes izziņu Nr. 3.12.2.3/19 "Par būvēm zemes vienībā ar kad. apz. 7876 001 0859" ir uzskatāma par patvaļīgu būvniecību. Tā kā būvei nav sakārtots tiesiskais statuss un tā neatbilst normatīvo aktu prasībām, tā netiek iekļauta vērtējamā nekustamā īpašuma sastāvā un netiek ņemta vērā tirgus vērtības noteikšanā; - VZD vērtējamā nekustamā īpašuma sastāvā ir reģistrēta siltumnīca, kas dabā nav (ir akts par nojaukšanu), bet izmaiņas nekustamā īpašuma sastāvā VZD nav veiktas, taču Atzinumā tiek pieņemts, ka būtiski nekustamā īpašuma vērtību tas neietekmē. - vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

Novietojums



Nekustamā īpašuma (nosaukums: Ind. augļu dārzs 5(6-53)) Rēzeknes novadā, Ozolaines pagastā, Pleikšņi, "Rožlejas 53" piespiedu pārdošanas vērtības noteikšana

Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



Funkcionālais zonējums un Teritorijas ar īpašiem noteikumiem

- Savrupmāju apbūves teritorija (DzS1)
- Teritorija, kurā ierīko centralizētas ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmas (TIN15)

Apgrūtinātās teritorijas

- Sanitārās aizsargjoslas teritorija ap kapsētu

5. TERITORIJAS AR ĪPAŠIEM NOTEIKUMIEM

5.1. CITA TERITORIJA AR ĪPAŠIEM NOTEIKUMIEM

5.1.1. Teritorija, kurā ierīko centralizētas ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmas (TIN15)

5.1.1.1. Pamatinformācija

258. Grafiskās daļas kartē "Lokālplānojuma teritorijas funkcionālais zonējums" attēlotas Teritorijas, kurā ierīko centralizētas ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmas (TIN15) robežas.

5.1.1.2. Apbūves parametri

Nenosaka

5.1.1.3. Citi noteikumi

259. Jaunbūvējamu vai pārbūvējamu ēku pieslēdz centralizētas ūdensapgādes sistēmai un centralizētas sadzīves notekūdeņu kanalizācijas sistēmai (pēc centralizēto tīklu izbūves līdz zemes vienībai pieguļošai ielai), ja tā atrodas normatīvajos aktos, kas nosaka vispārīgās prasības vietējās pašvaldības teritorijas plānošanai un apbūvei, noteiktā funkcionālajā zonā, kurā paredz obligātu centralizētu ūdensapgādi un sadzīves notekūdeņu kanalizāciju.

Informācijas avots: www.geolativija.lv

3.FOTOATTĒLI



Piebraucamais ceļš



Piebraucamais ceļš



Teritorija



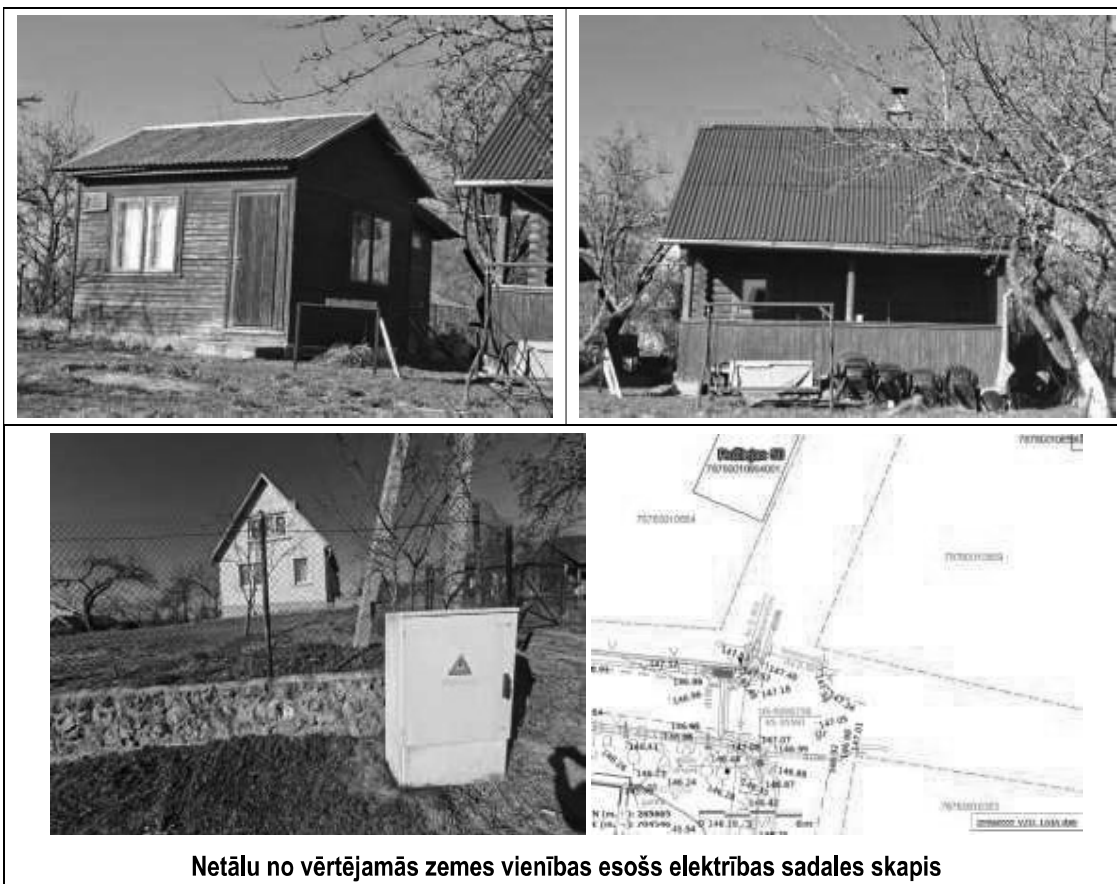
Teritorija



Teritorija



Teritorija



Netālu no vērtējamās zemes vienības esošs elektrības sadales skapis

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrāšanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Rēzeknes novadā, Ozolaines pagastā, dārzkopības kooperatīvā Pleikšņi. Līdz Rēzeknes pilsētas centram ir aptuveni 2,46 km jeb 3 min brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību nodrošina autobusu maršruti. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas uz Centrālās ielas. Līdz tuvākai dzelzceļa stacijai "Rēzekne 2" ir aptuveni 4.70 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 novadā, Ozolaines pagastā uzskatāms par apmierinošu.

4.2 Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 7876 001 0859 apraksts

Vērtējamā nekustamā īpašuma sastāvā ietilpst zemes vienība ar kopējo platību 420 m², uz kuras atrodas zemes gabala īpašniekam nepiederoša apbūve.

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

Piebraukšana zemes vienībai pa pašvaldībai piederošu vietējās nozīmes ceļu, kas klāts ar apmierinošas kvalitātes grants ceļu segumu. Autotransporta plūsma gar īpašumu nav intensīva. Kopumā piebraukšana zemes vienībai ar personīgo autotransportu ir ērta.

Pie zemes vienības ielas malā atrodas:

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

4.2.2 Zemes vienības konfigurācija un reljefs

Zemes vienībai plānā ir četrstūra forma, ar līdzenu reljefu. Zemes vienības konfigurācija un reljefs ir piemērots dārza mājas uzturēšanai.

4.2.3 Zemes vienības uzlabojumi

Zemes vienības lielāko daļu aizņem ēkas un dabīgs zālājs. Vērtējamais nekustamais īpašums no blakus zemes gabaliem ir norobežots ar metāla stabos stiprinātu metāla stiepli pinuma sieta žogu. Vārtu un žoga tehniskais stāvoklis ir apmierinošs.

4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

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



Informācijas avots: www.kadastrs.lv