SIA «INTERBALTIJA»
Reģ. Nr. 40003518352
Ieriķu iela 3, Rīga, LV-1084, Latvija

Tālr. +371 67506070
www.interbaltija.com

2026.gada 07.oktobrī

Atzinums par nekustamā īpašuma (**nosaukums: Gunas zeme)**,
kas atrodas **Rēzeknes novadā, Sakstagala pagastā,**
piespiedu pārdošanas vērtību

Latgales apgabaltiesas 30.iecirkņa
zvērinātai tiesu izpildītājai
Anitai Briškai

Cienījamā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma (**nosaukums: Gunas zeme)**, ar kadastra numuru 7886 003 0584, kas atrodas **Rēzeknes novadā, Sakstagala pagastā,** ir reģistrēts Sakstagala pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000610731 un sastāv no 2(divām) zemes vienībām ar kopējo platību 3,4 ha: zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 7886 003 0355 un kopējo platību 1,7 ha un zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 7886 003 0356 un kopējo platību 1,7 ha, tajā skaitā meža zeme 1,7 ha, (turpmāk tekstā vērtēšanas „Objekts") novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.

Atzinums paredzēts iesniegšanai **Latgales apgabaltiesas 30.iecirkņa zvērinātai tiesu izpildītājai Anitai Briškai** 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: Gunas zeme)**, kas atrodas **Rēzeknes novadā, Sakstagala pagastā,** 2026.gada 07.oktobrī visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

4 700 (četri tūkstoši septiņi simti) **eiro**.

Nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums ir 2026.gada 06.septembris.

Noteiktā piespiedu pārdošanas vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim un tas neatšķiras no apskates dienā esošā, 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 vienības ar kadastra apzīmējumu 7886 003 0355 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 7886 003 0356 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 Meža 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
        5.5.1 Vērtējamā īpašuma sastāvā ietilpstošās meža zemes tirgus vērtības aprēķins ar salīdzināmo darījumu pieeju
        5.5.2 Vērtējamā īpašuma sastāvā ietilpstošās lauksaimniecības zemes tirgus vērtības aprēķins ar salīdzināmo darījumu pieeju
        5.5.3 Vērtējamā īpašuma sastāvā ietilpstošās mežaudzes vērtības aprēķins ar ieņēmumu pieeju
        5.5.4 Iegūto rezultātu saskaņošana un apkopojums
    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 (**nosaukums: Gunas zeme)**, kas atrodas **Rēzeknes novadā, Sakstagala pagastā.**
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 07.oktobris.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.
1.6 Īpašumtiesības	Fiziska persona. 2021.gada 10.augusta dāvinājuma līgums Nr.35.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 7886 003 0355 un kopējo platību 1,7 ha. Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 7886 003 0356 un kopējo platību 1,7 ha, tajā skaitā meža zeme 1,7 ha.
1.8 Pašreizējā izmantošana	Zemes vienības, kas piemērotas lauksaimniecībai un mežsaimniecībai.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Lauksaimniecības un mežsaimniecības teritorija
1.10 Labākais izmantošanas veids	Zemes vienības, kas piemērotas lauksaimniecībai un mežsaimniecībai.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	2026.gada 21.aprīļa Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.30 zvērinātas tiesu izpildītājas Anitas Briškas Pieprasījums Nr. 07118/030/2026 -NOS. Sakstagala pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.100000610731 datorizdruka. VMD Austrumu virsmežniecības izziņa Nr. AVM.4-5/903 par ierobežotas pieejamības informācijas nosūtīšanu par īpašumu "Gunas zeme". Izdruka no VMD datu bāzes – nogabalu raksturojošie rādītāji un nogabalu plāns. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas. Taksācijas apraksts Sortimentu periodu plāns Finanšu plūsmas plāns. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas. www.geolatvija.lv www.cenubanka.lv www.kadsatrs.lv www.lvm.geo.lv www.melioracija.lv
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	**VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 7886 003 0355 izdarītas atzīmes:** - dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam - 0.4348 ha; - pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam - 0.4348 ha; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap navigācijas tehnisko līdzekli, kas paredzēts valsts aizsardzības vajadzībām - 1.7000 ha; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar dzelzceļu lauku apvidos - 0.4348 ha; - drošības aizsargjoslas teritorija gar dzelzceļu, pa kuru pārvadā naftu, naftas produktus, bīstamas ķīmiskās vielas un produktus - 0.0127 ha.
	VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 7886 003 0356 izdarīta atzīme- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap navigācijas tehnisko līdzekli, kas paredzēts valsts aizsardzības vajadzībām - 1.7000 ha.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	Sakstagala pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000610731 II.daļas 2.iedaļā izdarītas atzīmes.
1.15 Citi izdarītie pieņēmumi	- vērtējamais īpašums nav ieķīlāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

Novietojums

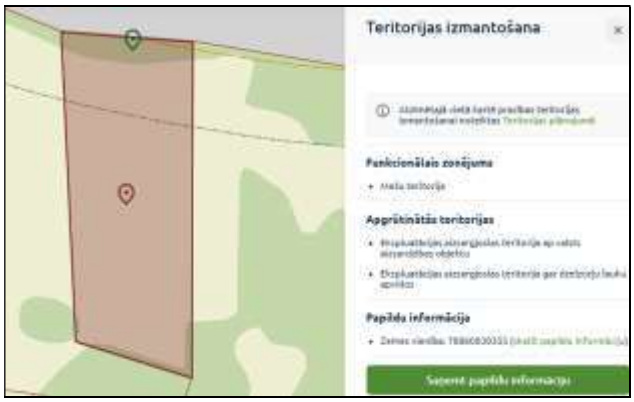


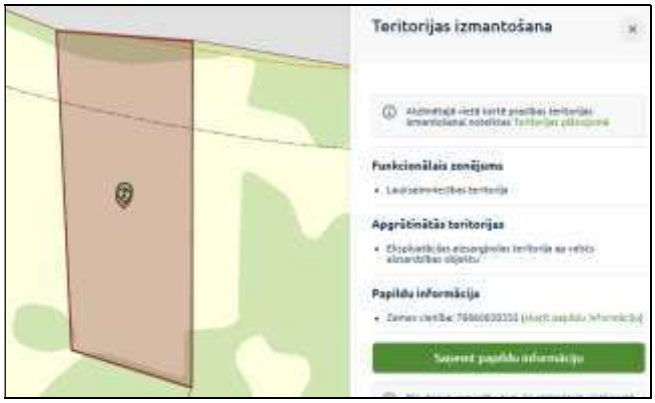


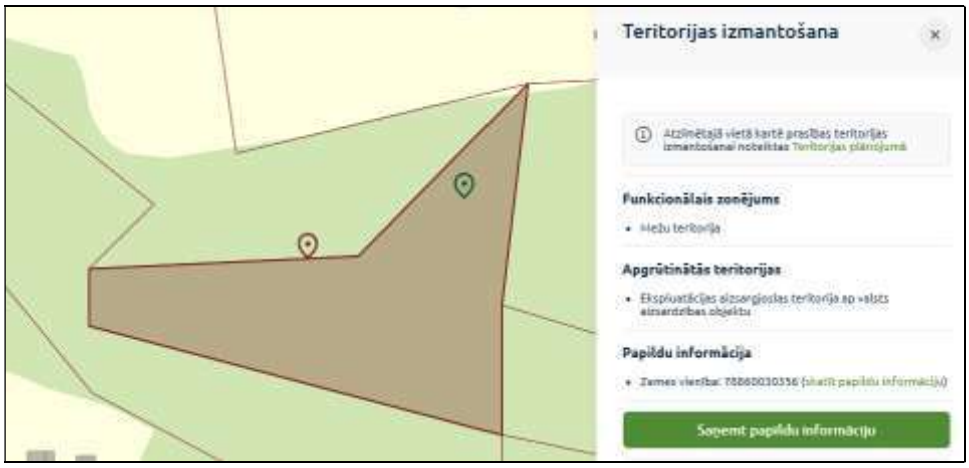


Informācijas avots: www.balticmaps.com

Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana







Informācijas avots: www.geolatvija.lv

3.FOTOATTĒLI

Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 78860030355		
		
		
Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 78860030356		
		
		

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Rēzeknes novadā, Sakstagala pagastā, netālu no apdzīvotas vietas Deičmaņi.

Attālums kilometros no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 7886 003 0355 līdz					
Meža ceļam	Vietējās nozīmes ceļam	Asfaltētam autoceļam	Pagasta centram	Rēzeknes pilsētas centram	Rīgai
-	2	1,74	1,78	18,17	228,87

Līdz tuvākai autobusa maršruta pieturvietai, kas atrodas Sakstagala ciematā uz Valsts vietējā autoceļa V552 (Ciskādi–Dricāni) aptuveni ir 2,11 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 uzskatāms par apmierinošu.

4.2 Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 7886 003 0355 apraksts

Vērtēšanas Objekts ir zemes vienība ar kopējo platību 1,7 ha.

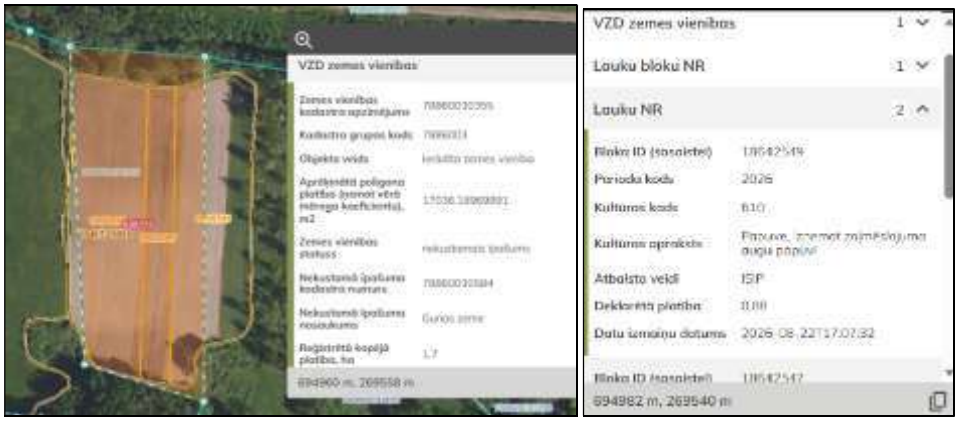
Zemes eksplikācija	Ha	%
Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	1,7	100%
KOPĀ	**1,7**	**100%**

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

Piebraukšana zemes vienībai no Valsts vietējā autoceļa V552 (Ciskādi–Dricāni) puses, kas klāts ar apmierinošas kvalitātes asfaltbetona segumu, tālāk aptuveni 1,54 km pa pašvaldības ceļu ar kadastra apzīmējumu 7886 003 0541, tad aptuveni 330 m pa servitūta ceļu līdz īpašumam ar kadastra apzīmējumu 7886 003 0354, kas klāts ar apmierinošas kvalitātes grants segumu. Tālāk aptuveni 210 m līdz vērtējamai zemes vienībai piekļuve iespējama tikai kājām pa citām fiziskām personām piederošām zemes vienībām ar kadastra apzīmējumiem 7886 003 0105 un 7886 003 0062. Piebraukšana ar auto transportu līdz vērtējamai zemes vienībai nav iespējama un juridiski nav sakārtota.

4.2.2 Zemes vienības konfigurācija un reljefs

Zemes vienībai plānā ir četrstūra forma. Reljefs lielākajā teritorijas daļā ir līdzens, tas nav meliorēts, bet zemes vienību šķērso drenu kolektori (ierīkota drenāžas sistēma). Zemes vienības konfigurācija un reljefs ir piemērots lauksaimniecībai.



Informācijas avots: Informācijas avots: www.meliorācija.lv un www.karte.lad.gov.lv

4.2.3 Zemes vienības uzlabojumi

Zemes vienībai nav būtisku uzlabojumu.

4.2.4 Lauksaimniecības zemes raksturojums

Lauksaimniecības zemes aizņem 1,7 ha vai 100 % no kopējās zemes platības. Zemes kvalitātes novērtējums ir 35 balles. Augsnes apstākļu un reljefa dēļ piemērotas aramzemei. Saskaņā ar LAD datiem zemes vienība ir deklarēta kā papuve (kultūras kods 610; Papuve (izņemot zaļmēslojuma augu papuvi) ir neapsēta aramzeme, kuru veģetācijas periodā apstrādā un kopj, lai sagatavotu nākamajai sējai. Tā ir zeme, kurā nenotiek lauksaimnieciskā ražošana, raža netiek audzēta, un mērķis ir atpūtināt augsni, ierobežot nezāles un uzkrāt mitrumu un barības vielas). Saskaņā ar meliorācijas informācijas sistēmas datiem tas nav meliorēts, bet zemes vienību šķērso drenu kolektori (ierīkota drenāžas sistēma). Zemes vienība tiek apsaimniekota.

4.3 Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 7886 003 0356 apraksts

Vērtēšanas Objekts ir zemes vienība ar kopējo platību 1,7 ha.

Zemes eksplikācija	Ha	%
Meži	1,7	100
KOPĀ	**1,7**	**100%**

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

Piebraukšana zemes vienībai ir no Valsts vietējā autoceļa V552 (Ciskādi–Dricāni) puses, kas klāts ar labas kvalitātes asfaltbetona segumu, tālāk aptuveni 2,12 km pa pašvaldībai piekritīgo zemi ar kadastra apzīmējumu 7886 003 0541, kas klāts ar apmierinošas kvalitātes grants segumu, pēc tam aptuveni 210 m pa servitūta ceļu. Tālāk aptuveni 120 m līdz vērtējamai zemes vienībai veicams kājām gar citām fiziskām un juridiskām personām piederošām zemes vienībām ar kadastra apzīmējumiem 7886 003 0370 un 7886 003 0200. Piebraukšana zemes vienībai ar personīgo autotransportu nav iespējama un juridiski nav sakārtota (nav ceļa).

4.3.2 Zemes vienības konfigurācija un reljefs

Zemes vienībai plānā ir neregulāra forma. Reljefs lielākajā teritorijas daļā ir līdzens, tā nav meliorēta. Zemes vienības konfigurācija un reljefs ir piemērots mežsaimniecībai.



Informācijas avots: www.meliorācija.lv

4.3.3 Zemes vienības uzlabojumi

Zemes vienībai nav būtisku uzlabojumu.

4.3.4 Meža raksturojums

Mežs aizņem 1,7 ha jeb 100% no kopējās zemes platības. Reljefs ir līdzens. Meža augsnes ir auglīgās sausās minerālaugsnes. Mežizstrādi var veikt vasarā, sausos laika apstākļos vai ziemā, pēc ilgstoša kailsala. Pēdējos desmit gados mežizstrāde nav veikta. Pievešanas attālums svārstās robežās no 270 m līdz 470 m. Zemes gabalā esošo mežaudžu sastāvu pamatā veido augstvērtīgās koku sugas bērzs, kā arī mazvērtīgās koku sugas apse. Mežaudžu vecumstruktūru veido vidēja vecuma audzes.