

2026.gada 05.janvāris

Atzinums par nekustamā īpašuma – **garāžas Nr.3**,
kas atrodas **Rēzeknes pilsētā, Dārzu ielā 13**,
piespiedu pārdošanas vērtību.

Latgales apgabaltiesas 30.iecirkņa
zvērīnātai tiesu izpildītājam
Anitai Briškai

Cienījamā kundze !

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma – **garāžas Nr.3**, ar kadastra numuru 2100 509 1302, kas atrodas **Rēzeknes pilsētā, Dārzu ielā 13**, ir reģistrēts Rēzeknes pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.472-3 un sastāv no garāžas Nr.3 (**telpu grupa ar kadastra apzīmējumu 21000091308002001**) ar kopējo platību 16.4 m², tādā tehniskā stāvoklī, ar kopējiem inženiertīkliem un piederumiem, kas ietekmē aprēķinus, kā fiksēts aprakstā uz apskates dienu, kā arī piederošo kopīpašuma 1640/8670 domājamo daļu no neapdzīvojamām telpām (turpmāk tekstā „Objekts”) novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.

Atzinums paredzēts, iesniegšanai **Latgales apgabaltiesas 30.iecirkņa zvērīnātai 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 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 - garāžas Nr.3, kas atrodas **Rēzeknes pilsētā, Dārzu ielā 13**, 2025.gada 03.novembrī* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

2 700 (divi tūkstoši septiņi 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 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 Ēkas apraksts
 - 4.3 Garāžas novietojums ēkā
 - 4.4 Garāžas vispārējs apraksts
 - 4.4.1 Telpu iekšējās apdares raksturojums
 - 4.4.2 Ierīču un iekārtu raksturojums
 - 4.4.2.1 Sanitārtehniskās ierīces
 - 4.4.2.2 Drošības sistēmas
 - 4.4.2.3 Neapdzīvojamās telpās esošie 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 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 – garāža Nr.3 , kas atrodas Rēzeknes pilsētā, Dārzu ielā 13.
1.2	Vērtējuma pasūtītājs	Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.30 zvērināta tiesu izpildītāja Anita Briška.
1.3	Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta piespiedu pārdošanas vērtību vērtēšanas datumā izsoles vajadzībām.
1.4	Vērtēšanas datums	2025.gada 05.janvāris.
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 ½ domājamai daļai (nekustamā īpašuma domājamā daļa ir fiziskas personas atsevišķa manta). Fiziska persona – īpašnieks ½ domājamai daļai. Pamats: 2011.gada 8. jūlija Mantojuma apliecība Nr.3484.
1.7	Vērtējamā īpašuma sastāvs	Garāža ar kopējo platību 16.4 m ² (telpu grupa ar kadastra apzīmējumu 21000091308002001).
1.8	Pašreizējā izmantošana	Garāža.
1.9	Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija. Jauktas centra apbūves teritorija (JC1).
1.10	Labākais izmantošanas veids	Garāža.
1.11	Vērtējumā izmantotā informācija	2025.gada 28.oktobra Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.30 zvērinātas tiesu izpildītājas Anitas Briškas Pieprasījums Nr.14253/030/2025-NOS. Rēzeknes pilsētas zemesgrāmatas nodaļuma Nr.472-3 datorizdruka. LR VZD Latgales reģionālās nodaļas izsniegtā būves tehniskās inventarizācijas lietas Nr.21000091308002-03 kopijas. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas.
1.12	Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.13	Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Zemes gabals īpašuma sastāvā neietilpst (īpašums saistīts ar zemes gabalu ar kadastra apzīmējumu 21000091308).
1.14	Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	Rēzeknes pilsētas zemesgrāmatas nodaļumā Nr.472-3 II.daļas 2.iedaļā izdarītas atzīmes.
1.15	Citi izdarītie pieņēmumi	- sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, vērtētāji nesniedz telpu iekšējās apdares aprakstu, sanitārtehnisko ierīču aprakstu un šī atzinuma ietvaros tiek pieņemts, ka vērtējamā īpašuma tehniskais stāvoklis ir apmierinošs (lietošanai derīgs); - garāžas Nr.3 izvietojums ēkā tiek pieņemts pēc vērtētājiem iesniegtā būves tehniskās inventarizācijas lietas plāna un tā ir telpu grupa 21000091308002001 ar kopējo platību 16,4 m², kas atrodas ēkas malējā daļā; - 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
- Jauktas centra apbūves teritorija (JC1)

Apgrūtinātās teritorijas

- Vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli pilsētās

Informācijas avots: www.geolatvija.lv

3.FOTOATTĒLI



Baznīcas iela



Piebraukšanas ceļš



Garāžas izvietojums ēkā



4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Rēzeknes pilsētas centrālajā daļā, kvartālā, ko veido Brāļu Skrindu iela, Baznīcas iela, Dārzu iela Atbrīvošanas aleja.

Sabiedriskā transporta kustību uz Rēzeknes pilsētas citiem rajoniem nodrošina autobusu maršruti. Tuvākā maršruta autobusa pieturvietā atrodas uz Atbrīvošanas alejas. Līdz tuvākai dzelzceļa stacijai "Rēzekne 2" ir aptuveni 2,22 km.

Iedzīvotāju nodarbinātība -
Darba vietu pieejamība-
Iepirkšanās vietu pieejamība-
Skolu pieejamība-
Sabiedriskā transporta pieejamība-
Atpūtas vietu pieejamība-
Labiekārtojuma atbilstība-
Tuvāko īpašumu atbilstība apskatāma īpašuma tipam-
Kaitīgo apstākļu iedarbība (maza=teicams)-
Drošība-
Īpašumu izskats-
Tirgus pievilcība-

Teicams	Labs	Vidējs	Vājš	Slikts
	X			
	X			
	X			
	X			
	X			
	X			
	X			
	X			
		X		
		X		
		X		
		X		

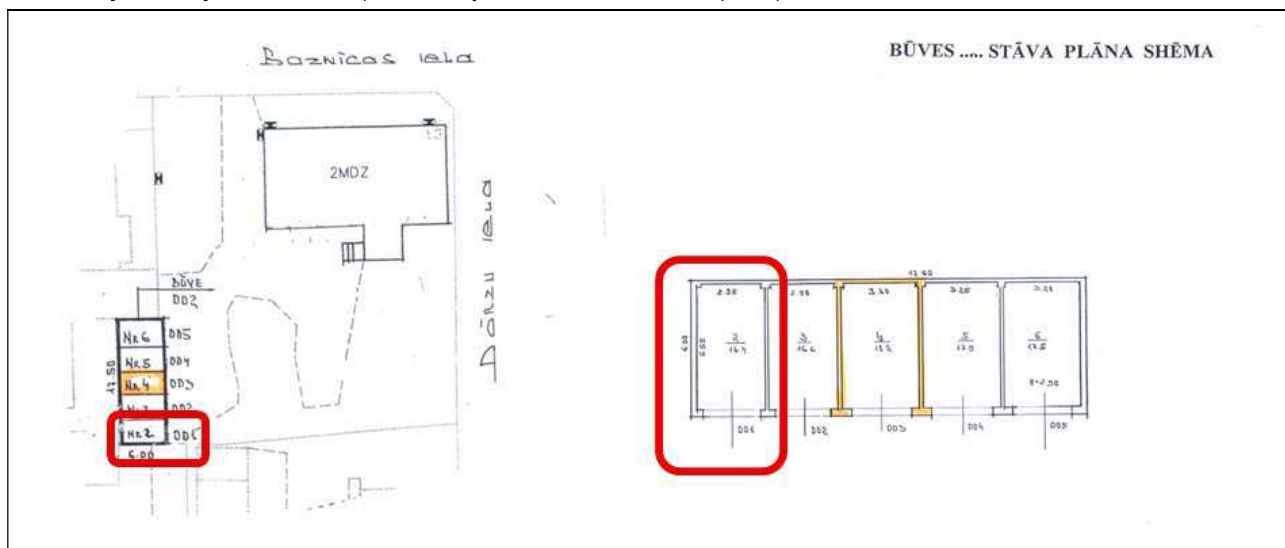
Kopumā vērtēšanas Objekta novietojums Rēzeknes pilsētā uzskatāms par labu.

4.2 Ēkas apraksts

Ēkas ārējais veidols neuzkrītošs. Ēkas konstruktīvais risinājums: ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biežumā vai biežāks. Ēka uzbūvēta 1970.gadā. Ēkas ekspluatācijā nodošanas gads VZD nav norādīts. Zemes gabals īpašuma sastāvā neietilpst (īpašums saistīts ar zemes gabalu ar kadastra apzīmējumu 21000091308 - [nekustamais īpašums pilnībā sadalīts dzīvokļu īpašumos](#)).

4.3 Garāžas novietojums ēkā

Vērtējamās telpas atrodas **1-stāvu** ēkas **malējā** daļā. Ēka netiek noēnota no apkārtējās apbūves vai labiekārtojumu "zaļās" zonas. Telpu novietojums ēkā ir uzskatāms par apmierinošu.



4.4 Garāžas vispārējs apraksts

Telpu kopējā platība ir 16.4m². Telpu augstums ir 2.25 m. Vizuāli vērtu tehniskais stāvoklis ir apmierinošs un pieņemts, ka telpa tiek izmantotas pēc nozīmes un ir nosacīti apmierinošā tehniskā stāvoklī.

4.4.1 Telpu iekšējās apdares raksturojums

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

Telpu nosaukums	Telpu Nr. pēc VZD	Telpu platība, m ²	Griesti	Sienas	Grīdas	Vārti	Logi	Stāvoklis
Garāža	1	16.4				Metāla atveramie	Bez loga	Apmierinošs

4.4.2 Ierīču un iekārtu raksturojums

4.4.2.1 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.

4.4.2.2 Drošības sistēmas

Nav.

4.4.2.3 Neapdzīvojamās telpās esošie piederumi

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 telpā 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	-	-
Ūdensapgāde	-	-
Kanalizācija	-	-
Gāzes apgāde	-	-