



2026.gada 15.jūnijs

Atzinums par nekustamā īpašuma (**nosaukums: Individuālais augļu dārzs 5 (2-100,101)**), kas atrodas **Rēzeknes novadā, Ozolmuižas pagastā, "Individ.augļu dārzs 5(2-100,101)"**, piespiedu pārdošanas vērtību.

Latgales apgabaltiesas 29.iecirkņa
zvērīnātai tiesu izpildītājam
Lilijai Solovjovai

Cienījamā kundze !

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma (**nosaukums: Individuālais augļu dārzs 5 (2-100,101)**), ar kadastra numuru 7878 003 0139, kas atrodas **Rēzeknes novadā, Ozolmuižas pagastā, "Individ.augļu dārzs 5(2-100,101)"**, ir reģistrēts Ozolmuižas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.114 un sastāv no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 7878 003 0139 un kopējo platību 1330m², apbūves* - kadastra apzīmējums 7878 003 0139 001 (dārza māja), 7878 003 0139 002 (šķūnis), 7878 003 0139 003 (siltumnīca), zemesgrāmatā neregistrētās būves – dzīvojamā māja, garāža/saimniecības ēka, palīgēka, siltumnīca (turpmāk tekstā „Objekts”) novērtēšanu.

*- zemesgrāmatā reģistrētā apbūve neeksistē, tās vietā ir neregistrēta patvaļīga būvniecība. Atbilstoši www.kadastrs.lv un www.topografija.lv garāža/ saimniecības ēka un žogs zemes vienības rietumu daļā daļēji uzbūvēts kaimiņu īpašumā "Gaišais ceļš 102", Lielie Garanči, Ozolmuižas pagasts, Rēzeknes novads ar kad. Nr.7878 003 0141, kad. apz.7878 003 0141. Būvdarbi veikti ekspluatācijas aizsargjoslā gar pašvaldības ceļu 7806 un 7818. Pārbūvētās un uzbūvētās ēkas neatbilst Rēzeknes novada pašvaldības teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem (apbūves blīvums, apbūves augstums, attālums līdz kaimiņu zemes vienības robežām). Zemesgabala apbūve esošajā būvniecības stadijā attiecībā uz ēku - dārza mājiņas pārbūvi par garāžu un saimniecības ēku un šķūņa pārbūvi, dzīvojamās ēkas (aptuveni 10x7m) un divu siltumnīcu (aptuveni 5x2m un 6x2m) būvniecību veikta bez būvniecības dokumentācijas. Pamats: 2019.gada 01.aprīļa Rēzeknes novada pašvaldības Būvvaldes izziņa Nr.1.7.1/108 Par ēkām īpašumā ar kad.Nr.7878 003 0139, kad. apz.7878 003 0139, "Individ. augļu dārzs 5(2-100,101)", Ozolmuižas pag., Rēzeknes nov.; 2024.gada 22.marta Rēzeknes novada pašvaldības Būvvaldes izziņa Nr. BIS-BV-47-2024-253 par īpašumu.

Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.

Atzinums paredzēts, iesniegšanai **Latgales apgabaltiesas 29.iecirkņa zvērīnātai tiesu izpildītājai Lilijai Solovjovai**, 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 piekrist 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.

Zemes gabalā esošā apbūve tiek iekļauta nekustamā īpašuma sastāvā, aprakstot būves ir norādītas to aptuvenās platības, taču nosakot nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību tika ņemti vērā apgrūtinājumi, kas varētu būt būtisks šķērslis zemesgrāmatā neregistrētās apbūves legalizēšanai (apbūve atrodas mazāk kā 4m no blakus esošu nekustamo īpašumu robežas un nav zināms, vai apbūves projekta dokumentācija tiks saskaņota, jo tā neatbilst Rēzeknes novada pašvaldības teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem). Vērtētājiem nav iespējams objektīvi noteikt izdevumus un šķēršļus, kas nākotnē var rasties vērtējamā Objektā esošās apbūves legalizācijas vai rekonstrukcijas procesā, tādēļ izsoles dalībniekiem pašiem ir jāizvērtē šo apgrūtinājumu iespējamie riski.

Darām Jums zināmu SIA "INTERBALTIJA" atzinumu, ka nekustamā īpašuma (nosaukums: Individuālais augļu dārzs 5 (2-100,101), kas atrodas Rēzeknes novadā, Ozolmuižas pagastā, "Individ.augļu dārzs 5(2-100,101)", 2026.gada 07.jūnijā** visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

10 300 (desmit tūkstoši trīs 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
 - 1.16 Papildus informācija
2. Vērtējamā īpašuma novietojuma atzīme kartē
3. Fotoattēli
4. Vērtējamā īpašuma raksturojums
 - 4.1 Atrašanās vieta
 - 4.2 Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 7878 003 0139 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
 - 4.3 Apbūves apraksts
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

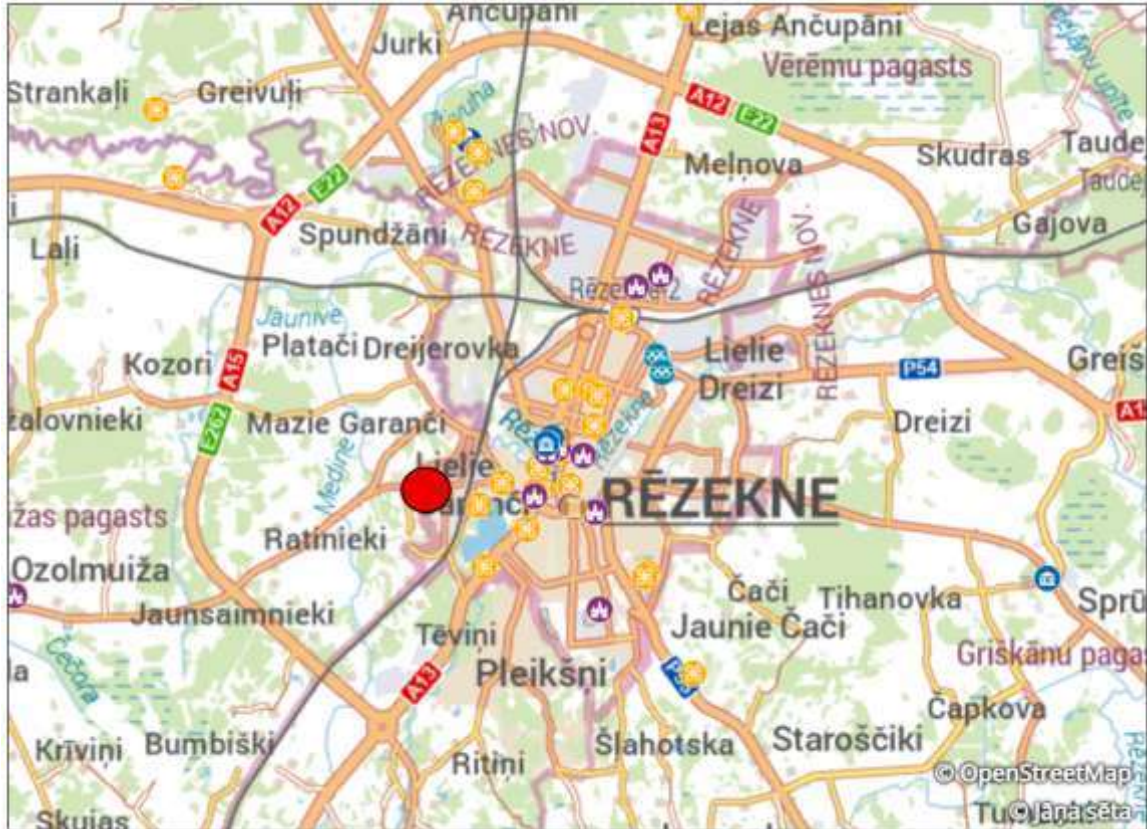
1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

1.1 Vērtējamais īpašums	Nekustamais īpašums (nosaukums: Individuālais augļu dārzs 5 (2-100,101)), kas atrodas Rēzeknes novadā, Ozolmuižas pagastā, "Individ.augļu dārzs 5(2-100,101)" .
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.29 zvērināts tiesu izpildītājs Lilijs Solovjova.
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. Pamats: 2011.gada 16.marta Mantojuma apliecība Nr.1148.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Apbūvēta zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 7878 003 0139 un kopējo platību 1330 m². Zemesgrāmatā reģistrētā apbūve - kadastra apzīmējums 7878 003 0139 001 (dārza māja), 7878 003 0139 002 (šķūnis), 7878 003 0139 003 (siltumnīca). Zemesgrāmatā neregistrētās būves – dzīvojamā māja, garāža/saimniecības ēka, bloku palīgēka- šķūnis, siltumnīca. Zemesgrāmatā reģistrētā apbūve neeksistē, tās vietā ir neregistrēta patvaļīga būvniecība. Atbilstoši www.kadastrs.lv un www.topografija.lv garāža un saimniecības ēka un žogs zemes vienības rietumu daļā daļēji uzbūvēts kaimiņu īpašumā "Gaišais ceļš 102", Lielie Garanči, Ozolmuižas pagasts, Rēzeknes novads ar kad. Nr.7878 003 0141, kad. apz.7878 003 0141. Būvdarbi veikti ekspluatācijas aizsargjoslā gar pašvaldības ceļu 7806 un 7818. Pārbūvētās un uzbūvētās ēkas neatbilst Rēzeknes novada pašvaldības teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem (apbūves blīvums, apbūves augstums, attālums līdz kaimiņu zemes vienības robežām). Zemesgabala apbūve esošajā būvniecības stadijā attiecībā uz ēku - dārza mājiņas pārbūvi par garāžu un saimniecības ēku un šķūņa pārbūvi, dzīvojamās ēkas (aptuveni 10x7m) un divu siltumnīcu (aptuveni 5x2m un 6x2m) būvniecību veikta bez būvniecības dokumentācijas. Pamats: 2019.gada 01.aprīļa Rēzeknes novada pašvaldības Būvvaldes izziņa Nr.1.7.1/108 Par ēkām īpašumā ar kad.Nr.7878 003 0139, kad. apz.7878 003 0139, "Individ. augļu dārzs 5(2-100,101)", Ozolmuižas pag., Rēzeknes nov.; 2024.gada 22.marta Rēzeknes novada pašvaldības Būvvaldes izziņa Nr. BIS-BV-47-2024-253 par īpašumu.
1.8 Pašreizējā izmantošana	Apbūvēts zemes gabals, kas piemērots ēku uzturēšanai un uz tā esošā patvaļīga būvniecība.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Lauksaimniecības teritorija.
1.10 Labākais izmantošanas veids	Apbūvēts zemes gabals, kas piemērots ēku uzturēšanai un uz tā esošā apbūve.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	2026.gada 17.februāra Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.29 zvērinātas tiesu izpildītājas Lilijs Solovjovas Pieprasījums Nr. 05337/029/2026 -NOS. Ozolmuižas pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.114 noraksts. 2019.gada 01.aprīļa Rēzeknes novada pašvaldības Būvvaldes izziņa Nr.1.7.1/108 Par ēkām īpašumā ar kad.Nr.7878 003 0139, kad. apz.7878 003 0139, "Individ. augļu dārzs 5(2-100,101)", Ozolmuižas pag., Rēzeknes nov. 2024.gada 22.marta Rēzeknes novada pašvaldības Būvvaldes izziņa Nr.BIS-

	BV-47-2024-253 par īpašumu. 2026.gada 26.marta Rēzeknes valstspilsētas pašvaldības būvvaldes izziņa Nr..3.12.2.3/33 Par būvēm zemes vienībā ar kad.apz. 7878 003 0139. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas.
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	VZD kadastra informācijas sistēmā minētais apgrūtinājums- Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam – 0,1099 ha.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Saskaņā ar www.geolativija.lv un www.kadastrs.lv datiem: - Sanitārās aizsargjoslas teritorija ap kapsētu; - Eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos Izmaiņas nekustamā īpašuma sastāvā (par būvju neesamību dabā) nav reģistrētas un uz zemes gabala atrodas patvaļīga būvniecība.
1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	Ozolmuižas pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr.114 II.daļas 2.iedaļā izdarītās atzīmes.
1.15 Citi izdarītie pieņēmumi	- atbilstoši vērtētājiem iesniegtai informācijai zemes gabalā esošā apbūve ir patvaļīga būvniecība, kas izbūvēta zemesgrāmatā reģistrētās apbūves vietā; izdevumi, kas saistīti ar nekustamā īpašuma sastāva izmaiņu reģistrēšanu, patvaļīgas būvniecības legalizēšanu LR Likuma noteiktā kārtībā tiek iekļauti aprēķinot nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību; - vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.
1.16 Papildus informācija	Zemes gabalā esošā apbūve tiek iekļauta nekustamā īpašuma sastāvā, un, aprakstot būves, ir norādītas to aptuvenās platības. Nosakot nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību, tika ņemti vērā apgrūtinājumi, kas var būt būtisks šķērslis zemesgrāmatā neregistrētās apbūves legalizēšanai. Konstatēts, ka apbūve atrodas mazāk nekā 4 m attālumā no blakus esošo nekustamo īpašumu robežām, un nav zināms, vai būvprojekta dokumentāciju būs iespējams saskaņot, jo tā neatbilst Rēzeknes novada pašvaldības teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem. Vērtētājiem nav iespējams objektīvi noteikt potenciālos izdevumus un šķēršļus, kas nākotnē var rasties apbūves legalizācijas vai rekonstrukcijas procesā. Līdz ar to izsoles dalībniekiem pašiem ir jāizvērtē minēto apgrūtinājumu radītie riski un iespējamie papildu izdevumi.

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

Novietojums (www. <https://balticmaps.eu/>)





Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



Informācijas avots: www.rezeknesnovads.lv

3.FOTOATTĒLI



2024.gada fotoattēli	
	
Piebraucamais ceļš	Piebraucamais ceļš
	
Dzīvojamā māja	Šķūņa vietā izbūvēta palīgēka
	
Blakus esoša zemes vienība, kas pieder citai personai	Dārza mājas vietā uzbūvēts šķūnis un garāža
	
Šķūņa vietā izbūvēta bloku palīgēka	Apbūve



4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrāšanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Rēzeknes novadā, Ozolmuižas pagastā, netālu no Rēzeknes pilsētas robežas. Līdz Rēzeknes pilsētas centram ir aptuveni 2,6 km jeb 4 min brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību nodrošina autobusu maršruti. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas uz Torņa ielas 420 m attālumā un uz autoceļa V580 aptuveni 750 m attālumā.

	Teicams	Labs	Vidējs	Vājš	Slihts
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, Ozolmuižas pagastā uzskatāms par apmierinošu.

4.2 Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 7878 003 0139 apraksts

Vērtējamā nekustamā īpašuma sastāvā ietilpst zemes vienība ar kopējo platību 1330 m². Uz zemes vienības atrodas apbūve, kas pēc vērtētājiem sniegtās informācijas ir uzskatāma par patvaļīgu būvniecību.

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

Piebraukšana zemes vienībai pa pašvaldības grants seguma ceļu (zemes kadastra apzīmējums 7878 003 0486). Autotransporta plūsma ar īpašumu nav intensīva. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar personīgo autotransportu ir ērta.

4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

Zemes gabalam plānā ir neregulāra forma un tas ir ar nelīdzenu reljefu (ir slīpums no ēkām uz piebraucamā ceļa pusi). Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots vienas dārza mājas vai dzīvojamās mājas uzturēšanai.

4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Zemes gabala lielāko daļu aizņem būves, sakņu dārzs.

Vērtējamais nekustamais īpašums no blakus zemes gabaliem (no trīs pusēm) ir norobežots ar metāla stabos stiprinātu metāla stiepli pinuma sieta žogu. No kaimiņu zemes vienības, kas pieder citai fiziskai personai, zemes gabals nav norobežots Vārtu un žoga tehniskais stāvoklis ir apmierinošs.

4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	-	-
Siltumapgāde	-	-
Ūdensapgāde		Aka
Kanalizācija		X (izsmēlamā bedre)
Gāzes apgāde	-	-
Citas izbūves/tīkli	-	-



Zemes vienības teritorijā elektrības sadales skapis nav identificēts. Apsekošanas laikā konstatēts, ka elektroapgāde apbūvei tiek nodrošināta pa gaisvadu līniju. Vērtētājiem nav pieejama informācija par spēkā esošu elektroenerģijas piegādes līgumu, līdz ar to nav iespējams objektīvi apstiprināt elektroapgādes pakalpojuma faktisko statusu uz vērtēšanas dienu.

4.3 Apbūves apraksts

Zemesgrāmatā reģistrētā apbūve dabā neeksistē, tās vietā ir konstatēta apbūve, kas pēc vērtētājiem sniegtās informācijas ir patvaļīga būvniecība, jo nav saskaņota ar Rēzeknes novada pašvaldības būvvaldi. Uz vērtēšanas brīdi uz zemes vienības atrodas lielas platības dzīvojamā māja (ēka ar cokola stāvs, 1 stāvs un mansarda stāvs), garāža/saimniecības ēka, bloku palīgēka un siltumnīca. Dzīvojamā mājas tehniskais stāvoklis tiek pieņemts – apmierinošs, dzīvošanai derīgs. Tās ārējā apdare ir ķieģeļu mūra, jumta segums – metāla lokšņu, logi – stiklojums koka rāmjos un PVC, ārdurvis – metāla, garāžas vārti – metāla. Garāža/saimniecības ēka ir ķieģeļu mūra/koka konstrukcijas būve ar metāla jumta segumu – tehniskais stāvoklis apmierinošs. Bloku šķūnis un siltumnīca – tehniskais stāvoklis apmierinošs.

Ņemot vērā, ka VZD ēkas nav reģistrētas, Atzinumā tiek norādītas aptuvenās platības:

- Dzīvojamā māja ar orientējošo platību 140m² (10*7 apbūves laukums pēc būvvaldes apsekošanas datiem, platība tiek pieņemta -20% no apbūves laukuma), tai skaitā - 1.stāvs – 56m², cokola stāvs – 56m², mansarda stāvs (tiek pieņemts 1/2 daļa no 1.stāva platības)- 28m²;
- Garāža/saimniecības ēka ar orientējošo platību 60,8m² (76m² – orientējošais apbūves laukums pēc kadastrā veiktās instrumentālās uzmērīšanas), platība tiek pieņemta -20% no apbūves laukuma).



- Bloku palīgēka- šķūnis ar orientējošo platību 30,4m² (38m² – orientējošais apbūves laukums pēc kadastrā veiktās instrumentālās uzmērīšanas), platība tiek pieņemta -20% no apbūves laukuma).