

2026.gada 04.septembris

Atzinums par ½ domājamās daļas no nekustamā īpašuma,  
kas atrodas **Rēzeknes pilsētā, Koku ielā 1**  
piespiedu pārdošanas vērtību

Latgales apgabaltiesas 29.iecirkņa  
zvērinātai tiesu izpildītājai  
Lilijai Solovjovai

Cienījamā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši ½ domājamās daļas nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 2100 001 0607, kas atrodas **Rēzeknes pilsētā, Koku ielā 1** (turpmāk tekstā vērtēšanas „Objekts”) novērtēšanu. Īpašuma tiesības uz vērtējamo domājamo daļu nav reģistrētas zemesgrāmatā.

Viss nekustamais īpašums **Rēzeknes pilsētā, Koku ielā 1** sastāv no apbūvēta zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 2100 001 0607 un kopējo platību 3490 m<sup>2</sup>, uz kura saskaņā ar VZD datiem atrodas citas personas lietošanā esošas divas palīgēkas sliktā tehniskā stāvoklī.

Ar vērtēšanas Objektu tiek saprasta tiesiskā valdījumā esošā ½ domājamā daļa no nekustamā īpašuma **Rēzeknes pilsētā, Koku ielā 1, kas ir ½ domājamā daļa no** apbūvēta zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 2100 001 0607 un kopējo platību 3490 m<sup>2</sup>, uz kura saskaņā ar VZD datiem atrodas citas personas lietošanā esošas divas palīgēkas sliktā tehniskā stāvoklī.

**Starp domājamo daļu līdzīpašniekiem nav noslēgts un zemesgrāmatā reģistrēts nekustamā īpašuma koplietošanas kārtības līgums, tādēļ nav noteikta kārtība, kādā līdzīpašnieki izmanto īpašumu un tā daļas, un izsoles dalībniekiem pašiem jāizvērtē ar šo aprūtinājumu saistītie riski un papildu izdevumi.**

Atzinums paredzēts, iesniegšanai **Latgales apgabaltiesas 29.iecirkņa zvērinātai 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 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.

Apkopojot informāciju par nekustamo īpašumu tirgu, vērtētājs secina, ka darījumi ar domājamo daļu no īpašuma (bez lietošanas kārtības līguma) notiek ļoti reti. Pārsvārā šie darījumi notiek domājamo daļu īpašnieku starpā. Latvijas standartos „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 ir formulēts jēdziens „patiesā vērtība” (p. 3.15.), kas raksturo darījumu pastāvēt dažādām domstarpībām un apstākļos, kas atšķiras no normāla īpašuma pārdales procesa atklātā tirgū. Termins „patiesā vērtība” tiek izmantots arī juridiskā aspektā, definējot kompromisa lēmumu, kas apmierina abas puses. Patiesā vērtība paredz noteikt to cenu, kas ir taisnīga darījumā starp divām konkrētām pusēm, ņemot vērā attiecīgos ieguvumus vai zaudējumus, kas katrai no tām var rasties darījuma rezultātā. Patiesā vērtība ir plašāks jēdziens nekā tirgus vērtība. Daudzos gadījumos cena, kas ir taisnīga starp divām pusēm, ir pielīdzināma tai, kas iegūstamā tirgū, un sakarā ar to, ka patiesās vērtības aprēķinā nav ņemti vērā apstākļi, kas būtu jāignorē tirgus vērtības aprēķinā, konkrētajā gadījumā patiesā vērtība ir pielīdzināma tirgus vērtībai.

**Novērtējamā īpašuma  $\frac{1}{2}$  domājamās daļas patiesā (tirgus) vērtība ir aprēķināta kā matemātiska  $\frac{1}{2}$  vērtība no novērtējamā īpašuma tirgus vērtības.**

Darām Jums zināmu SIA "INTERBALTIJA" atzinumu, ka  $\frac{1}{2}$  domājamās daļas no nekustamā īpašuma, kas atrodas **Rēzeknes pilsētā, Koku ielā 1**, 2026.gada 04.septembrī visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

**3 500 (trīs tūkstoši pieci simti) eiro.**

**Nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums ir 2026.gada 25.maijs.**

**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 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 001 0607 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

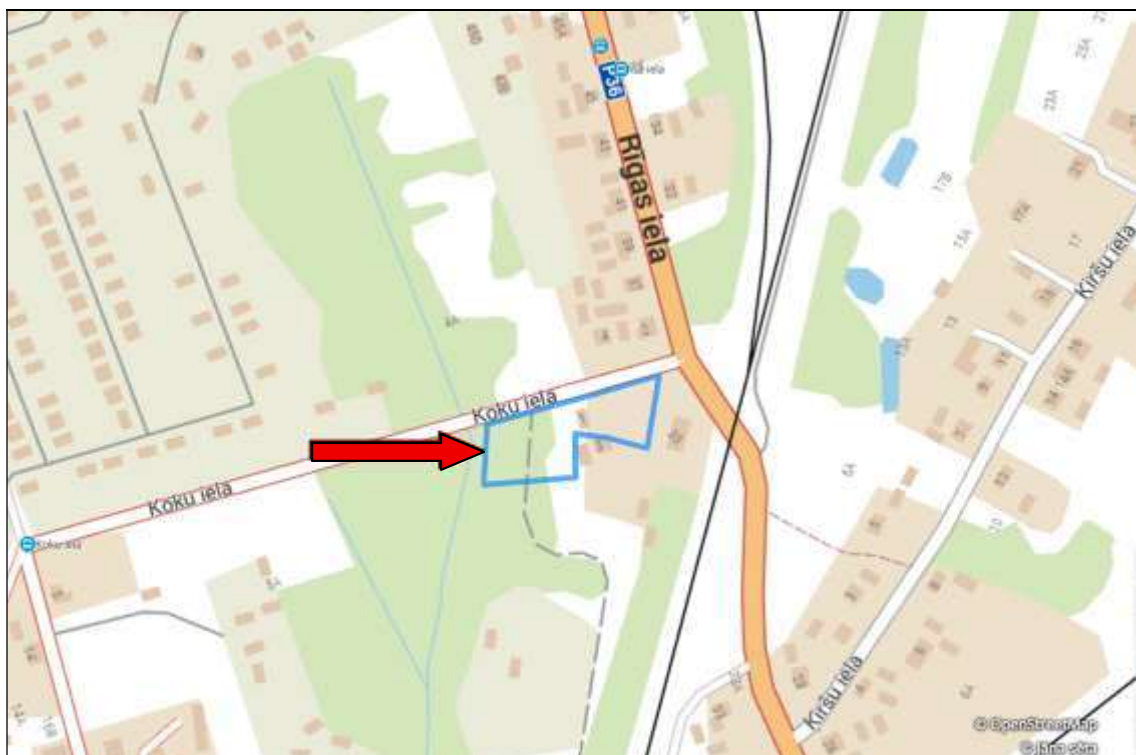
## 1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

|                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.1 Vērtējamais īpašums                                     | ½ domājamā daļa no nekustamā īpašuma, kas atrodas <b>Rēzeknes pilsētā, Koku ielā 1.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 1.2 Vērtējuma pasūtītājs                                    | <b>Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.29 zvērināta tiesu izpildītāja Lilija Solovjova.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 1.3 Vērtēšanas uzdevums                                     | Noteikt vērtēšanas Objekta piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām vērtēšanas datumā.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 1.4 Vērtēšanas datums                                       | 2026.gada 04.septembris.<br>Īpašums apsekots 2026.gada 25.maijā.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 1.5 Vērtēšanas mērķis                                       | Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma ½ domājamās daļas piespiedu pārdošanas vērtību.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 1.6 Īpašumtiesības                                          | Tiesiskais valdītājs ½ domājamaī daļai - fiziska persona.<br>Pamats: 1998.gada 14. augusta Rēzeknes pilsētas domes zemes komisijas lēmuma izraksts Nr.16-1 par īpašuma tiesību atjaunošanu.<br>1996.gada 2.oktobra protokols par īpašuma tiesību atjaunošanu.<br>1996.gada 2.oktobra Rēzeknes pilsētas domes zemes komisijas lēmums Nr.15-3 par īpašuma tiesību atjaunošanu uz zemi.<br>Līdzīpašnieks ¼ domājamaī daļai - fiziska persona.<br>Līdzīpašnieks ¼ domājamaī daļai - fiziska persona.                                                                                                                                                                                             |
| 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs                               | Ar vērtēšanas Objektu tiek saprasta tiesiskā valdījumā esošā ½ domājamā daļa no nekustamā īpašuma <b>Rēzeknes pilsētā, Koku ielā 1, kas ir ½ domājamā daļa no</b> apbūvēta zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 2100 001 0607 un kopējo platību 3490 m², uz kura saskaņā ar VZD datiem atrodas citas personas lietošanā esošas divas palīgēkas sliktā tehniska stāvoklī.<br><b>Starp domājamo daļu līdzīpašniekiem nav noslēgts un zemesgrāmatā reģistrēts nekustamā īpašuma koplietošanas kārtības līgums, tādēļ nav noteikta kārtība, kādā līdzīpašnieki izmanto īpašumu un tā daļas, un izsoles dalībniekiem pašiem jāizvērtē ar šo apgrūtinājumu saistītie riski un papildu izdevumi.</b> |
| 1.8 Pašreizējā izmantošana                                  | Apbūvēts zemes gabals, uz kura saskaņā ar VZD datiem atrodas citas personas lietošanā esošas divas palīgēkas sliktā tehniska stāvoklī.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu | Savrupmāju apbūves teritorija.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 1.10 Labākais izmantošanas veids                            | Zemes gabals, kas piemērots dzīvojamās mājas celtniecībai.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 1.11 Vērtējumā izmantotā informācija                        | 2026.gada 12.maija Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.29 zvērinātas tiesu izpildītājas Lilijas Solovjovas Pieprasījums Nr. 16006/029/2026-NOS.<br>1998.gada 14. augusta Rēzeknes pilsētas domes zemes komisijas lēmuma izraksts Nr.16-1 par īpašuma tiesību atjaunošanu.<br>1996.gada 2.oktobra Rēzeknes pilsētas domes zemes komisijas lēmums Nr.15-3 par īpašuma tiesību atjaunošanu uz zemi.<br>1996.gada 2.oktobra protokols par īpašuma tiesību atjaunošanu.<br>VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas.                                                                                                                                                              |
| 1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi                   | VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas izdarītas atzīmes:<br>- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar kanalizācijas spiedvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam - 0.0270 ha;<br>- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem - 0.0229 ha;<br>- pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam - 0.0119 ha;<br>- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju - 0.0006ha;                                                                                                    |

|                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>- dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam - 0.0389 ha;</li> <li>- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar stratēģiskas (valsts) nozīmes un reģionālas nozīmes dzelzceļa infrastruktūrā ietilpstošajiem sliežu ceļiem pilsētās un ciemos, izņemot tiem piegulošos vai ar tiem saistītos staciju sliežu ceļus, speciālās nozīmes sliežu ceļus, pievedceļus un strupceļus - 0.0119 ha.</li> </ul> |
| 1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi | Īpašuma tiesības uz vērtējamo domājamo daļu nav reģistrētas zemesgrāmatā. Starp domājamo daļu līdzīpašniekiem nav noslēgts un zemesgrāmatā reģistrēts nekustamā īpašuma lietošanas kārtības līgums.                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 1.14 Citi izdarītie pieņēmumi            | <ul style="list-style-type: none"> <li>- saskaņā ar VZD datiem uz zemes gabala atrodas citas personas lietošanā esoša apbūve ar kadastra apzīmējumu 21000010607002, 21000010607003, sliktā tehniskā stāvoklī;</li> <li>- vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.</li> </ul>                                                                                                                                                          |

## 2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

### Novietojums



Informācijas avots: [www.balticmaps.lv](http://www.balticmaps.lv)

## Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



Informācijas avots: [www.geolatvija.lv](http://www.geolatvija.lv)

### 3.FOTOATTĒLI



**Piebraucamais ceļš**



**Piebraucamais ceļš**



**Koku iela**



**Koku iela**



**Teritorija**



**Teritorija**



**Teritorija**



**Teritorija**



**Apbūve ar kadastra apzīmējumu 21000010607002,  
21000010607003 sliktā tehniskā stāvoklī**



**Apbūve ar kadastra apzīmējumu 21000010607002,  
21000010607003 sliktā tehniskā stāvoklī**



**Apbūve ar kadastra apzīmējumu 21000010607002,  
21000010607003 sliktā tehniskā stāvoklī un  
teritorija**



**Teritorija**



**Teritorija**



**Teritorija**



**Teritorija**



**Teritorija**



**Teritorija**



**Teritorija**

## 4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

### 4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Rēzeknes pilsētā, Koku ielā.

Līdz Rēzeknes pilsētas centram ir aptuveni 1,76 km jeb 2 min. brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz Rēzeknes pilsētas centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu maršruti un pasažieru vilcienu satiksme. Tuvākā maršruta autobusa pieturvietā atrodas uz Rīgas ielas aptuveni 260 m attālumā. Līdz tuvākai dzelzceļa stacijai "Rēzekne - 2" ir aptuveni 2,54 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 pilsētā uzskatāms par apmierinošu.

### 4.2 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 2100 001 0607 apraksts

Vērtēšanas Objekts ir apbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 0,3490 m<sup>2</sup>, uz kura saskaņā ar VZD datiem atrodas citas personas lietošanā esošas divas palīgēkas sliktā tehniskā stāvoklī.

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

Piebraukšana zemes gabalam no Rīgas ielas puses pa Koku ielu, kas klāta ar labas kvalitātes asfaltbetona ceļu segumu. Autotransporta plūsma un gājēju kustība Koku ielā nav intensīva. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar personīgo autotransportu ir ērta.

Pie zemes gabala ielas malā atrodas:

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

#### 4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

Zemes gabalam plānā ir neregulāra forma, ar paugurainu reljefu. Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots dzīvojamās mājas celtniecībai un uzturēšanai.

#### 4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Zemes gabala lielāko daļu aizņem dabīgs zālājs, koku un krūmu audze.

Vērtējamais nekustamais īpašums no blakus zemes gabaliem nav norobežots