



2026.gada 08.augustā.

Atzinums par nekustamā īpašuma (**nosaukums: Elita-1**),
kas atrodas **Preiļu novadā, Rušonas pagastā, "Elita-1"**,
piespiedu pārdošanas vērtību

Latgales apgabaltiesas 29. iecirkņa
zvērīnātai tiesu izpildītājam
Lilijai Solovjovai

Cienījamā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma (**nosaukums: Elita-1**), ar kadastra numuru 7670 012 0184, kas atrodas **Preiļu novadā, Rušonas pagastā, "Elita-1"**, ir reģistrēts Rušonas pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr.1000 0034 4661 un sastāv no zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 7670 012 0184 un kopējo platību 6,69 ha, nedzīvojamās ēkas ar kadastra apzīmējumu 7670 012 0184 001 un kopējo platību 529,9 m², (turpmāk tekstā „Objekts”) novērtēšanu. 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 prasmī analīzēt 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: Elita-1**), kas atrodas **Preiļu novadā, Rušonas pagastā, "Elita-1"**, 2026.gada 15.jūlijā* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība ir

10 800 (desmit tūkstoši astoņi 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 tirgus vērtību izmaiņām, kas var notikt ārēju apstākļu ietekmes rezultātā.

Ar cieņu

Marks Tarvids,
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 gabala ar kadastra apzīmējumu 7670 012 0184 apraksts
 - 4.2.1 Zemes gabala pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta plūsmas gar zemes gabalu
 - 4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs
 - 4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi
 - 4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums
 - 4.2.5 Lauksaimniecības zemes raksturojums
 - 4.3 Nedzīvojamās ēkas ar kadastra apzīmējumu 7670 012 0184 001 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 vērtību aprēķins
 - 5.5.1 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju
 - 5.5.2 Piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins
 - 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: Elīta-1), kas atrodas Preiļu novadā, Rušonas pagastā, "Elīta-1" .
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.29 zvērināta tiesu izpildītāja Lilija Solovjova.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta piespiedu pārdošanas vērtību vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2026.gada 15.jūlijs.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.
1.6 Īpašumtiesības	Fiziska persona. Pamats: 2014.gada 12.maija dāvinājuma līgums.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 7670 012 0184 un kopējo platību 6,69 ha. Nedzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 7670 012 0184 001 un kopējo platību 529,9 m ² .
1.8 Pašreizējā izmantošana	Lauksaimniecības zeme ar nedzīvojamu ēku – noliktavu sliktā (avārijas) tehniskā stāvoklī.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Lauku zemju teritorija.
1.10 Labākais izmantošanas veids	Lauksaimniecības zeme ar nedzīvojamo ēku.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	2026.gada 05.maija Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.29 zvērinātas tiesu izpildītājas Lilijas Solovjovas Pieprasījums Nr.15126/029/2026 -NOS. Rušonas pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.100000344661 noraksta datorizdruka. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas. Informācija no www.cenubanka.lv www.ss.com www.geolativija.lv www.kadastrs.lv www.lvm.geo.lv www.ozols.lv utt..
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	Rušonas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000344661 III.daļas 1.iedaļā izdarītas atzīmes: - ceļa servitūts – 0,05 ha (neierobežo zemes gabala lietošanu); - ceļa servitūts – 0,04 ha (neierobežo zemes gabala lietošanu). VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas izdarītas atzīmes: - lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam- 0,0828 ha; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju- 0,0322 ha; - pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam- 0,0828 ha; - dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam- 3,5004 ha; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts galvenajiem autoceļiem lauku apvidos- 3.4634 ha.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	Rušonas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000344661 II.daļas 2.iedaļā izdarītas atzīmes. Rušonas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000344661 IV.daļas 1.,2.iedaļā izdarītas atzīmes.
1.15 Citi izdarītie pieņēmumi	- sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta visu telpu apskate, vērtētāji nesniedz detalizētu telpu iekšējās apdares aprakstu un sanitārtehnisko ierīču aprakstu, un šī Atzinuma ietvaros tiek pieņemts, ka vērtējamā īpašuma tehniskais stāvoklis ir slikts (saskaņā ar VZD datiem ir avārijas stāvoklī); - vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesībām

	ierobežojošiem apgrūtinājumiem.
1.16 Pieņēmumi	Apsekojot nekustamo īpašumu, tika konstatēts, ka zemesgrāmatā neregistrētā, bet VZD reģistrētā būve 7670 012 0184 002 – šķūnis ir dabā, taču ir ļoti sliktā tehniskā stāvoklī un Atzinumā netiek detalizēti aprakstīta un vērtējamā nekustamā īpašuma sastāvā netiek iekļauta (VZD īpašumtiesības nav reģistrētas). Nekustamā īpašuma apsekošanas rezultātā konstatēts, ka uz zemes gabala esošā apbūve ir avārijas stāvoklī, ar būtiskiem konstrukciju un apdares bojājumiem, kas izslēdz tās drošu ekspluatāciju. Ņemot vērā ēkas tehnisko stāvokli, kā arī to, ka rekonstrukcija nav ekonomiski pamatota, ēkas tirgus vērtība šajā vērtējumā netiek noteikta. Pieņemts, ka ēkas demontāžas izmaksas ir aptuveni līdzvērtīgas būvgružu vērtībai, tādējādi apbūve neietekmē zemes gabala tirgus vērtību.

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

Novietojums



Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



Informācijas avots: www.geolatvija.lv

3.FOTOATTĒLI





Nedzīvojama ēka



Nedzīvojama ēka



Nedzīvojama ēka



Nedzīvojama ēka, elektrības skapis



Nedzīvojama ēka



Teritorija

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Preiļu novada, Rušonas pagastā, blakus augstākās kategorijas Latvijas autoceļam A13 Krievijas robeža (Grebņeva)—Rēzekne—Daugavpils—Lietuvas robeža (Medumi).

Attālums kilometros no vērtējamā nekustamā īpašuma līdz					
Meža ceļam	Vietējās nozīmes ceļam	Asfaltētam autoceļam	Pagasta centram	Rajona centram	Rīgai
-	-	0	7,6	20,6	225,7

Līdz tuvākai autobusa maršruta pieturvietai, kas atrodas uz autoceļa A13 Krievijas robeža (Grebņeva)—Rēzekne—Daugavpils—Lietuvas robeža (Medumi) aptuveni ir 550 m.

	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 Preiļu novadā, Rušonas pagastā uzskatāms par apmierinošu.

4.2 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 7670 012 0184 apraksts

Vērtējamā nekustamā īpašuma sastāvā ietilpst zemes gabals ar kopējo platību 6,69 ha.

Zemes eksplikācija	Ha	%
Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	5,16	77,13
Zeme zem ēkām	0,34	5,08
Krūmāju platība	0,75	11,21
Zeme zem ceļiem	0,09	1,35
Pārējās zemes	0,35	5,23
KOPĀ	6,69	100%

4.2.1 Zemes gabala pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta plūsma gar zemes gabalu

Piebraukšana zemes gabalam no autoceļa A13 Krievijas robeža (Grebņeva)—Rēzekne—Daugavpils—Lietuvas robeža (Medumi), kas klāts ar labas kvalitātes asfaltbetona ceļu segumu. Autotransporta plūsma gar īpašumu samērā intensīva. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar autotransportu ir ērta.

4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

Zemes gabalam plānā ir neregulāra forma un tas ir ar viļņotu reljefu. Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots lauksaimniecībai.

4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Zemes gabalam nav būtisku uzlabojumu. Vērtējamais nekustamais īpašums no blakus zemes gabaliem nav norobežots.

4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

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



Sakarā ar to, ka vērtētājiem nav ziņu par īpašumā noslēgto spēkā esošo līgumu par elektrības piegādi, šī atzinuma ietvaros tiek pieņemtas VZD Kadastra informācijas sistēmā topogrāfijas kartē atzīmētas inženierkomunikācijas (iezīmēta elektrības pieslēguma vieta).

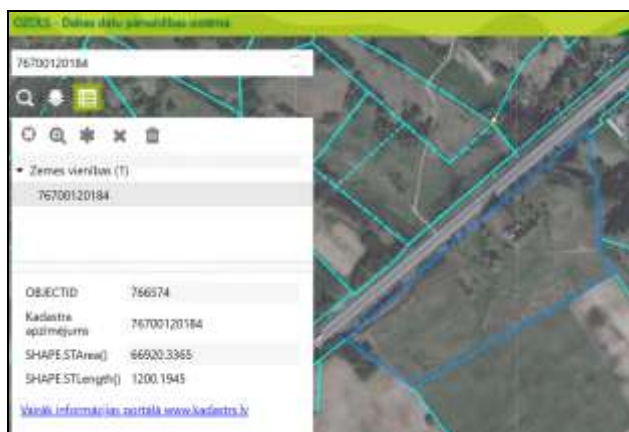
Saskaņā ar topogrāfisko plānu uz zemesgabala robežas identificējams elektroapgādes tīkls ar apzīmējumu "US-P000379", kas norāda uz iespējamu elektrības pieslēguma punktu vai sadales tīkla elementu. Ņemot vērā, ka topogrāfijā redzams kabeļu ievads, tiek pieņemts, ka elektrības pieslēguma vieta ir izbūvēta, taču pieslēguma statuss (aktīvs/neaktīvs) nav pārbaudīts. Precīzu informāciju par pieslēguma esamību un jaudu nepieciešams apstiprināt pie elektroapgādes operatora (AS "Sadales tīkls").

4.2.5 Lauksaimniecības zemes raksturojums

Lauksaimniecības zemes aizņem 5,16 ha vai 77,13 % no kopējās zemes platības. Reljefs lielākajā teritorijas daļā ir nedaudz paugurains, augsnes ar vidēju auglību – 35 balles, tās ir daļēji meliorētas (2,94 ha platībā pēc VZD datiem). Augsnes apstākļu un reljefa dēļ piemērotas aramzemei un ganībām. Zemes pašlaik daļēji apsaimniekotas, daļēji aizaugušas ar krūmiem.



Informācijas avots: www.topografija.lv



Informācijas avots: www.ozols.gov.lv



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

4.3 Nedzīvojamās ēkas ar kadastra apzīmējumu 7670 012 0184 001 apraksts

Ēkas ekspluatācijā uzsākšanas gads ir 1880.gads, ekspluatācijas pieņemšanas gads VZD nav norādīts. Ēkas tehniskais stāvoklis kopumā ir slikts, VZD reģistrēts - avārijas stāvoklī. Lielākā daļa ēkas ir bez jumta seguma, sliktā stāvoklī, ēkas sienas ar būtiskām deformācijas pazīmēm, plaisām. Daļā iekšēlu uzauguši nelieli koki. Uz nedzīvojamās ēkas stūra no autoceļa puses ir plāksne, kas iesējams liecina par ēkas nozīmi kultūrvēstures aspektā, taču objekts nav atzīmēts kā kultūras vai aizsargājamais objekts.



Pamats: www.kartes.lgia.gov.lv



Pamats: www.karte.mantojums.lv

Ēkas tehniskie parametri:

Apbūves laukums, m ²	645,3
Tilpums, m ³	2530
Nolietojums saskaņā ar VZD	V5 - ēka ir kritiskā stāvoklī vai sabrukusi
Kopējā telpu platība, m ²	529,9

Telpu sadalījums atbilstoši izmantošanas veidam:

Nedzīvojamās telpas, m ²	529,9
-------------------------------------	-------

Ēkas konstruktīvie pamatelementi un to tehniskais stāvoklis:

Konstruktīvais pamatelements	Konstruktīvais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	Slikts
Ārsienas un nesošās starpsiena	Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biezāks	Slikts
Nenesošās starpsienas	Silikātķieģeļi	Slikts
Starpstāvu pārsegums	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	Slikts
Ārsienu ārējā apdare	Silikātķieģeļi, apmetums	Slikts
Jumta konstrukcija	Koka spāru konstrukcija	Slikts
Jumta segums	Metāla loksnes ar antikorozijas pārklājumu	Slikts
Lietus ūdens novadīšana	Nav	-
Logu ailes	Koka vērtnes bez stiklojuma	Slikts
Ārdurvis	Koka	Slikts
Iekšējās durvis	Nav ziņu	-

Telpu iekšējā apdare:

Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta visu telpu apskate, vērtētāji nesniedz detalizētu telpu iekšējās apdares aprakstu un šī atzinuma ietvaros tiek pieņemts, ka vērtējamā īpašuma tehniskais stāvoklis ir slikts (izmantošanai nederīgs).

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.

Inženierkomunikāciju raksturojums:

Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, šī atzinuma ietvaros tiek pieņemtas VZD Informatīvajā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas uzrādītās inženierkomunikācijas (elektrības pieslēguma statuss nav pārbaudāms).

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	X	
Siltumapgāde	-	-
Ūdensapgāde	-	-
Kanalizācija	-	-
Gāzes apgāde	-	-
Vājstrāvas tīkli	-	-
Vēdināšana	-	-
Citi uzlabojumi (signalizācija, gaisa kondicionēšana, teritorijas apgaismojums un laistīšanas sistēmas)	-	-