



2025.gada 11.jūnijs.

Atzinums par nekustamā īpašuma (**nosaukums: Artjomovo**),
kas atrodas **Preiļu novadā, Riebiņu pagastā, "Hromino sādža"**,
piespiedu pārdošanas vērtību

Latgales apgabaltiesas 31.iecirkņa
zvērīnātai tiesu izpildītājai
Gaidai Rutkovskai

Cienījamā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma (**nosaukums: Artjomovo**), ar kadastra numuru 7662 005 0075, kas atrodas **Preiļu novadā, Riebiņu pagastā, "Hromino sādža"**, ir reģistrēts Riebiņu pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr.896 un sastāv no apbūvētas zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 7662 005 0075 un kopējo platību 2,4 ha, uz kuras atrodas Valsts Zemes dienestā neregistrētas būves, kuru īpašuma tiesības nav zināmas (turpmāk tekstā vērtēšanas „Objekts”) novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.

Atzinums paredzēts, iesniegšanai **Latgales apgabaltiesas 31.iecirkņa zvērīnātai tiesu izpildītājai Gaidai Rutkovskai**, 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: Artjomovo**), kas atrodas **Preiļu novadā, Riebiņu pagastā, "Hromino sādža"**, 2025.gada 08.maijā* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

4 600 (četri tūkstoši seši 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

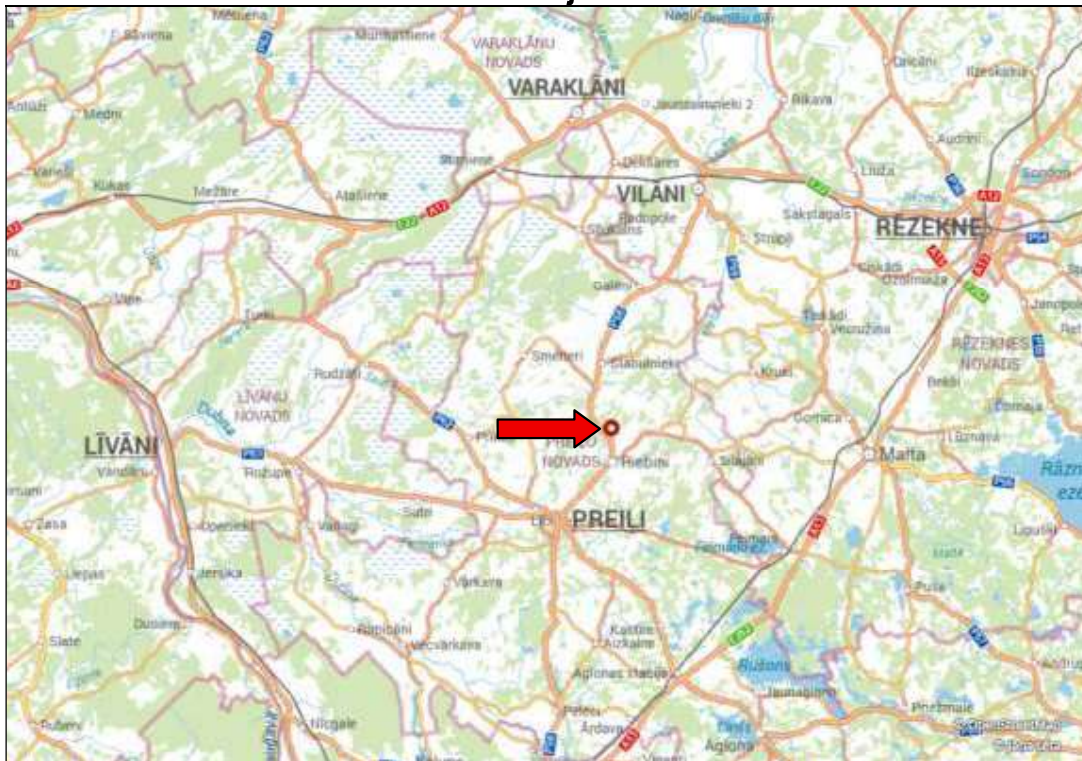
1. Vispārējā informācija
 - 1.1 Vērtējamais īpašums
 - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
 - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
 - 1.4 Vērtēšanas datums
 - 1.5 Vērtēšanas mērķis
 - 1.6 Īpašumtiesības
 - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.8 Pašreizējā izmantošana
 - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu
 - 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 Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 7662 005 0075 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 Inženierkomunikāciju raksturojums
 - 4.2.5 Lauksaimniecības zemes 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 izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju
 - 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: Artjomovo), kas atrodas Preiļu novadā, Riebiņu pagastā, "Hromino sādža".
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.31 zvērinātā tiesu izpildītāja Gaida Rutkovska.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta piespiedu pārdošanas vērtību vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2025.gada 08.maijs.
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. Pamats: 2006.gada 23.maija pirkuma līgums.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Apbūvēta zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 7662 005 0075 un kopējo platību 2,4 ha, uz kuras atrodas Valsts Zemes dienestā neregistrētas būves, kuru īpašuma tiesības nav zināmas.
1.8 Pašreizējā izmantošana	Apbūvēta zemes vienība, kas piemērota ēku uzturēšanai un lauksaimniecībai.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Lauksaimniecības teritorija.
1.10 Labākais izmantošanas veids	Apbūvēta zemes vienība, kas piemērota ēku uzturēšanai un lauksaimniecībai.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	2025.gada 22.aprīlī Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.31 zvērinātas tiesu izpildītājas Gaidas Rutkovskas Pieprasījums Nr.06342/031/2025-NOS. Riebiņu pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.896 datorizdruka. 2025.gada 14.maija LR Preiļu novada pašvaldības izziņa Nr.4.21/2025/22 par ēku piederību. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas. VZD Kartes skata izdruka. Informācijas avoti: www.ss.com ; www.kadastrs.lv ; www.cenubanka.lv ; www.geolatvija.lv ; www.bis.gov.lv utt.
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas izdarītas atzīmes: - lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam – 0,0398 ha, - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem – 0,0398 ha.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Uz vērtējamās zemes vienības atrodas būves, kas nav reģistrētas VZD un kuru īpašuma tiesības nav zināmas.
1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	Riebiņu pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.896 II.daļas 2.iedaļā izdarītas atzīmes.
1.15 Citi izdarītie pieņēmumi	- uz zemes gabala esošā apbūve netiek iekļauta vērtējamā nekustamā īpašuma sastāvā kā ēku(būvju) īpašums, jo vērtētājiem nav zināmi to tehniskie parametri; pēc vērtētājiem sniegtās informācijas, būvju piederība nav zināma; 2025.gada 14.maija LR Preiļu novada pašvaldības izziņā Nr.4.21/2025/22 par ēku piederību "Pašvaldība apliecina, ka būves (ēkas) uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 76620050075 līdz 1993.gada 5.aprīlim nav reģistrētas uz citas personas vārda. Par ēkām nepastāv strīds. Savukārt Civillikuma 968.pants nosaka, ka "ēkas (būves), kuras Zemesgrāmatu nodalījā, Valsts zemes dienestā vai pašvaldībā nav reģistrētas kā patstāvīgi īpašuma objekti, uzskatāmas par zemes īpašnieka īpašumu", taču izsoles dalībniekiem pašiem jāizvērtē ar apbūves legalizēšanu vai nojaukšanu saistītie riski un izdevumi; - vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

Novietojums



Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



- MEŽU TERITORIJA (M)
- MEŽU TERITORIJA PILSĒTĀ UN CIEMOS (M1)
- LAUKSAIMNIECĪBAS TERITORIJA (L)
- LAUKSAIMNIECĪBAS TERITORIJA PILSĒTĀ UN CIEMOS (L1)
- ŪDEŅU TERITORIJA (Ū)
- TERITORIJA, KURĀ AIZLIEGTA VĒJA ELEKTROSTACIJU, KURU JAUDA LIELĀKA PAR 20 KW, BŪVNIECĪBA (TIN12)

Informācijas avots: www.geolattvija.lv

3.FOTOATTĒLI

		
Piebraucamais ceļš	Teritorija	Teritorija
		
Teritorija un neregistrētā apbūve	Teritorija un neregistrētā apbūve	Teritorija un neregistrētā apbūve
		
Teritorija un neregistrētā apbūve	Teritorija un neregistrētā apbūve	Teritorija un neregistrētā apbūve
		
Teritorija un neregistrētā apbūve	Teritorija un neregistrētā apbūve	Teritorija un neregistrētā apbūve

		
Teritorija un neregistrētā apbūve	Teritorija un neregistrētā apbūve	Teritorija un neregistrētā apbūve
		
Teritorija	Teritorija un neregistrētā apbūve	Teritorija
		
Teritorija	Aka	

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Preiļu novadā, Riebiņu pagastā, apdzīvotā vietā Hromina

Attālums kilometros no vērtējamā nekustamā īpašuma līdz					
Meža ceļam	Vietējās nozīmes ceļam	Asfaltētam autoceļam	Pagasta centram	Novada centram	Rīgai
-	-	1	3.48	10.5	215.1

Līdz tuvākai autobusa maršruta pieturvietai, kas atrodas uz Valsts reģionālā autoceļa P58 (Viļāni - Preiļu – Špoģi) aptuveni ir 2.25 km.

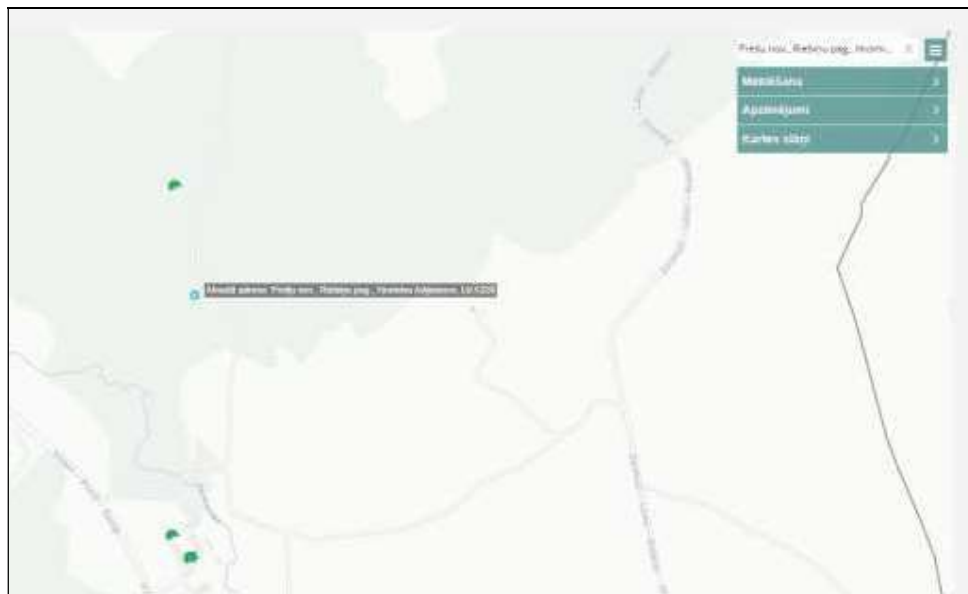
	Teicams	Labs	Vidējs	Vājš	Slikts
Iedzīvotāju nodarbinātība -			X		
Darba vietu pieejamība-			X		
Iepirkšanās vietu pieejamība-			X		
Skolu pieejamība-			X		
Sabiedriskā transporta pieejamība-			X		
Atpūtas vietu pieejamība-			X		
Labiekārtojuma atbilstība-		X			
Tuvāko īpašumu atbilstība apskatāma īpašuma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

Kopumā vērtēšanas Objekta novietojums Preiļu novadā uzskatāms par apmierinošu.

4.2 Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 7662 005 0075 apraksts

Vērtēšanas Objekts ir zemes vienība ar kopējo platību 2.4 ha, uz kuras atrodas VZD neregistrētas būves, kuru īpašuma tiesības nav zināmas.

Zemes eksplikācija	Ha	%
Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	2.3	95.83
Zeme zem ceļiem	0.1	4.17
KOPĀ	2.4	100%



Informācijas avots: www.bis.gov.lv

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

Piebraukšana zemes vienībai no Valsts reģionālā autoceļa P58 (Vilāni - Preiļu – Špoģi), kas klāts ar labas kvalitātes asfaltbetona ceļu segumu, tālāk aptuveni 1 km pa pašvaldības ceļu, kas klāts ar apmierinošas kvalitātes grants segumu. Kopumā piebraukšana zemes vienībai ar personīgo autotransportu ir ērta.

4.2.2 Zemes vienības konfigurācija un reljefs

Zemes vienībai plānā ir neregulāra forma. Reljefs lielākajā teritorijas daļā ir līdzens, tas nav meliorēts. Zemes vienības konfigurācija un reljefs ir piemērots ēku uzturēšanai un lauksaimniecībai.



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

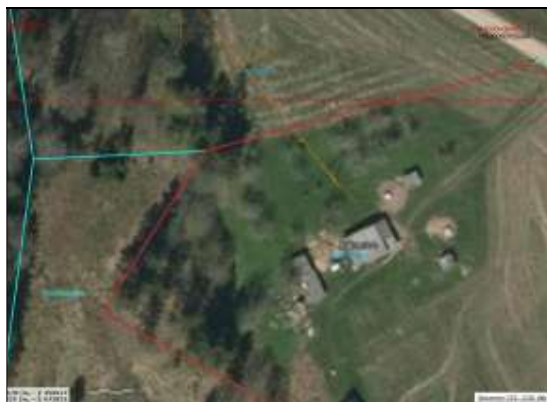
4.2.3 Zemes vienības uzlabojumi

Zemes vienībai nav būtisku uzlabojumu.

4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

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

Pēc VZD topogrāfijas kartes- zemes vienībā ir gaisvadu elektrolīnija.



Informācijas avots: www.kadastrs.lv

4.2.5 Lauksaimniecības zemes raksturojums

Lauksaimniecības zemes aizņem 2.3 ha vai 95.83 % no kopējās zemes platības. Zemes kvalitātes novērtējums ir 28 balles. Augsnes apstākļu un reljefa dēļ piemērotas aramzemei un ganībām, kultūras apraksts pēc LAD – pārējie citur neminētie kultūraugi, sēti kā kultūraugu maisījums aramzemē. Zeme pašlaik tiek apstrādāta.