



2026.gada 05.jūnijs.

Atzinums par nekustamā īpašuma (**nosaukums: Pameži**),
kas atrodas **Preiļu novadā, Rušonas pagastā, “Pameži”**,
piespiedu pārdošanas vērtību

Latgales apgabaltiesas 29.iecirkņa
zvērinātai tiesu izpildītājai
Lilijai Solovjovai

Cienījamā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma (**nosaukums: Pameži**), ar kadastra numuru 7670 013 0150, kas atrodas **Preiļu novadā, Rušonas pagastā, “Pameži”**, ir reģistrēts Rušonas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000506877 un sastāv no neapbūvēta zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 7670 013 0121 un kopējo platību 2,91 ha, tajā skaitā meža zeme 0,33 ha (turpmāk tekstā vērtēšanas „Objekts”) novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.

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 piekrt 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: Pameži**), kas atrodas **Preiļu novadā, Rušonas pagastā, “Pameži”**, 2026.gada 15.maijā* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

3 400 (trīs tūkstoši četri 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 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 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 013 0121 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 Lauksaimniecības zemes raksturojums
 - 4.2.5 Meža 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
 - 5.5.1 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju lauksaimniecībā izmantojamās zemes daļai
 - 5.5.2 Vērtējamā īpašuma sastāvā ietilpstošās meža zemes tirgus vērtības aprēķins ar salīdzināmo darījumu pieeju
 - 5.5.3 Vērtējamā īpašuma sastāvā ietilpstošās mežaudzes vērtības aprēķins ar ieņēmumu pieeju
 - 5.5.4 Iegūto rezultātu saskaņošana un apkopojums
 - 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: Pameži), kas atrodas Preiļu novadā, Rušonas pagastā, "Pameži" .
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.29 zvērināta tiesu izpildītāja Lilija Solovjova.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2026.gada 15.maijs.
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 013 0121 un kopējo platību 2,91 ha, tajā skaitā meža zeme 0,33 ha.
1.8 Pašreizējā izmantošana	Zemes gabals, kas piemērots lauksaimniecībai un mežsaimniecībai.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Lauksaimniecībā un mežsaimniecībā izmantojams zemes gabals.
1.10 Labākais izmantošanas veids	Neapbūvēts zemes gabals, kas piemērots lauksaimniecībai un mežsaimniecībai.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	2026.gada 05.maija Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.29 zvērināta tiesu izpildītājas Lilijai Solovjovai Pieprasījums Nr.15124/029/2026-NOS. Rušonas pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.100000506877 noraksta datorizdruka. 2026.gada VZD Dienvidu virsmežniecības izziņa Nr. DVM.4-5/936 Par informācijas sniegšanu īpašumam Pameži, Rušonas pagasts. Izdruka no VMD datu bāzes – nogabalu raksturojošie rādītāji un nogabalu plāns. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas. Taksācijas apraksts Sortimentu periodu plāns Finansu plūsmas plāns.
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas izdarītas atzīmes: - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos- 0,2698 ha; - vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli laukos- 2,91 ha; - dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam- 0,2698 ha.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	Rušonas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000506877 II.daļas 2.iedaļā izdarītas atzīmes. Rušonas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000506877 IV.daļas 1.,2.iedaļā izdarītas atzīmes.
1.15 Citi izdarītie pieņēmumi	- 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

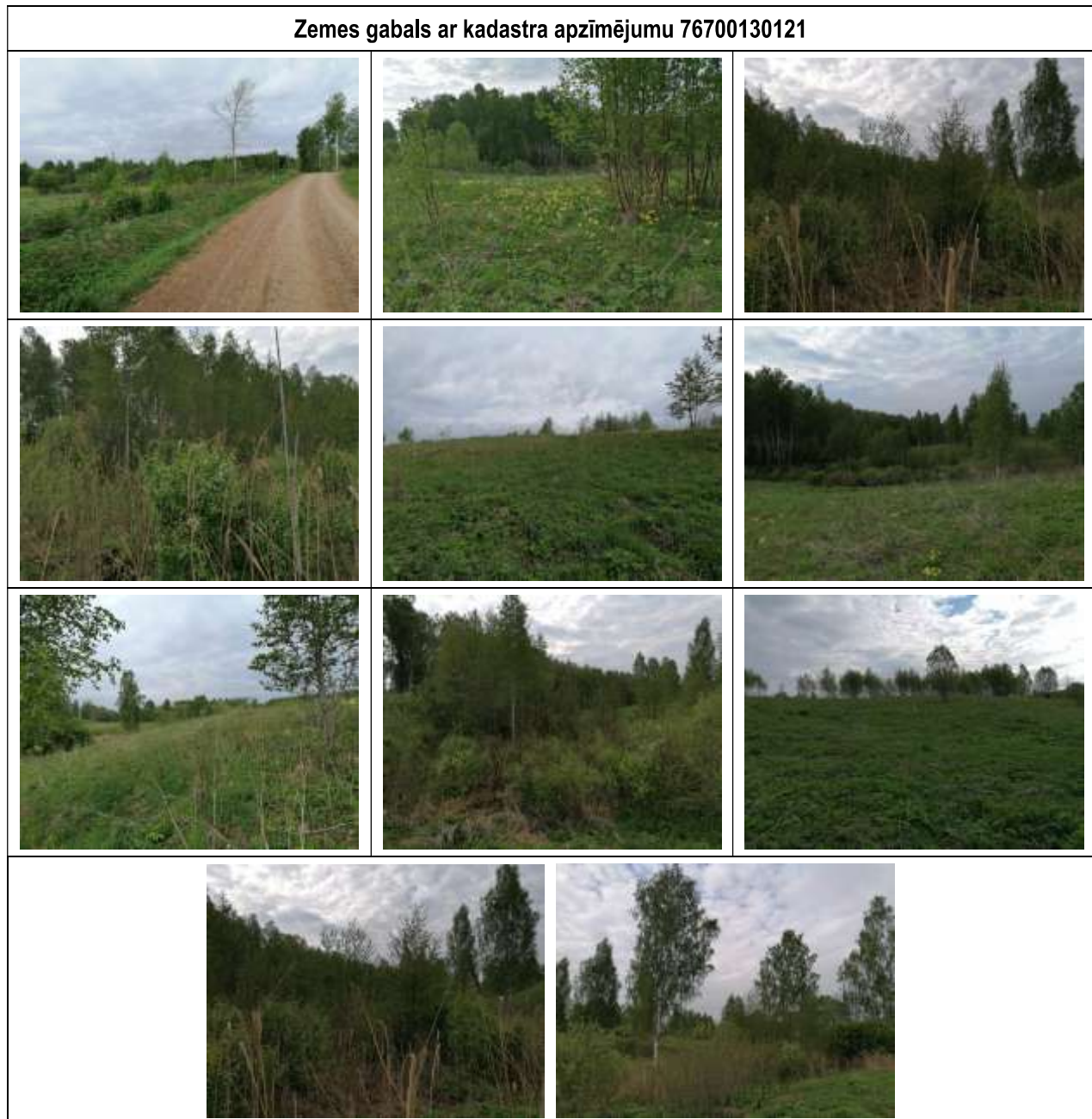


Informācijas avots: www.geolatvija.lv

Izkopējums no dabas datu pārvaldības sistēmas www.ozols.gov.lv



3.FOTOATTĒLI



4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Preiļu novadā, Rušonas pagastā.

Attālums kilometros no vērtējamā nekustamā īpašuma līdz					
Piebraucamam ceļam	Vietējās nozīmes ceļam (V744)	Asfaltētam autoceļam	Pagasta centram	Rajona centram	Rīgai
0	1,4	0,38	9	~21,6	~226

Līdz tuvākai autobusa maršruta pieturvietai, kas atrodas uz autoceļa A13 aptuveni ir 1,50 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 gabala ar kadastra apzīmējumu 7670 013 0121 apraksts

Vērtēšanas Objekts ir zemes gabals ar kopējo platību 2,91 ha.

Zemes eksplikācija	Ha	%
Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	1,65	56,7
Meži	0,33	11,34
Krūmi	0,72	24,74
Zeme zem ūdnes	0,15	5,15
Pārējās zemes	0,06	2,06
KOPĀ	2,91	100%

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

Piebraukšana zemes gabalam no autoceļa A12 puses, kas klāts ar labas kvalitātes asfaltbetona ceļu segumu, tālāk aptuveni 380 m pa piebraucamo ceļu, kas ir graunts seuma pašvaldības ceļš (kadastra apzīmējums 76700130136001- nosaukums "Lubāni-Spuldzeņi-Rušona"). Autotransporta plūsma gar īpašumu nav intensīva. Piebraukšana zemes gabalam ar personīgo autotransportu ir ērta, nobrauktuve no ceļa nav izveidota (starp ceļu un zemes gabalu ir neliels grāvītis).



4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

Zemes gabalam plānā ir neregulāra forma. Reljefs lielākajā teritorijas daļā ir paugurains, tas saskaņā ar VZD datiem nav meliorēts, taču www.melioracija.lv dotos iz iezīmētas. Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots lauksaimniecībai un mežsaimniecībai.



Apzīmējums	Nozīme
Zaļās līnijas	Drenāžas cauruļvadi vai grāvji, kas novada lieko ūdeni.
Skaitļi "7,5"	Caurules diametrs centimetros (piemēram, Ø75 cm) vai attālums starp drenāžām metros – atkarībā no sistēmas tipa.
Orķestris punkti	Drenāžas sijas vai savienojuma vietas.
Rozā kontūras	Kadastra robežas vai meliorācijas sistēmas apkalpojamā teritorija.
Uzraksti "Ruš432891fastr", "K:22", "K:25"	Sistēmas vai loka identifikatori (meliorācijas kvartāla numurs, objekta kods).
Zilās līnijas	Gaišākie novadgrāvji vai ūdens uztverējāmā, kas savāc ūdeni no drenāžām.

Šajā kartē redzamie meliorācijas apzīmējumi (zaļās līnijas un skaitļi) attēlo zemes drenāžas sistēmu — cauruļvadu un grāvju izvietojumu, kas paredzēti ūdens novadīšanai no lauksaimniecības zemēm.

Informācijas avots: www.melioracija.lv

4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Zemes gabalam nav būtisku uzlabojumu.

4.2.4 Lauksaimniecības zemes raksturojums

Lauksaimniecības zemes aizņem 1,65 ha vai 56,7% no kopējās zemes platības. Zemes kvalitātes novērtējums ir 30 balles. Augsnes apstākļu un reljefa dēļ piemērotas ganībām. Zemes pašlaik netiek apsaimniekotas, daļēji aizaugušas ar krūmiem un kokiem.

4.2.5 Meža raksturojums

Mežs aizņem 0,33 ha jeb 11% no kopējās zemes platības. Reljefs ir viļņots. Meža augšnes ir auglīgās sausās minerālaugsnes un auglīgās susinātās kūdras augšnes. Mežizstrādi var veikt praktiski jebkuros laika apstākļos. Pēdējos desmit gados mežizstrāde nav veikta. Pievešanas attālums svārstās robežās no 60 m līdz 260 m. Zemes gabalā esošo mežaudžu sastāvu pamatā veido mazvērtīgās koku sugas baltalksnis. Mežaudžu vecumstruktūru veido vidēja vecuma audzes.

