

2026.gada 31.jūlijs.

Atzinums par 1/4 domājamās daļas no nekustamā īpašuma (**nosaukums: Saulstariņš**), kas atrodas **Preiļu novadā, Riebiņu pagastā, "Saulstariņš"**, piespiedu pārdošanas vērtību

Latgales apgabaltiesas 30. iecirkņa
zvērīnātai tiesu izpildītājam
Anitai Briškai

Cienījamā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši 1/4 domājamās daļas no nekustamā īpašuma (**nosaukums: Saulstariņš**), ar kadastra numuru 7662 008 0177, kas atrodas **Preiļu novadā, Riebiņu pagastā, "Saulstariņš"**, ir reģistrēts Riebiņu pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000167632 (turpmāk tekstā „Objekts”) novērtēšanu.

Viss nekustamais īpašums **Preiļu novadā, Riebiņu pagastā, "Saulstariņš"** sastāv no apbūvēta zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 7662 008 0177 un kopējo platību 0.6926 ha, būves (vasarnīcas) ar kadastra apzīmējumu 7662 008 0177 001 un kopējo platību 74.1 m², būves (pirts) ar kadastra apzīmējumu 7662 008 0177 002 un kopējo platību 16.9 m², būves (šķūņa) ar kadastra apzīmējumu 7662 008 0177 003 un kopējo platību 60.2 m².

Ar vērtēšanas Objektu, tiek saprasts uz nekustamā īpašuma **Preiļu novadā, Riebiņu pagastā, "Saulstariņš"** daļas īpašnieka vārda zemesgrāmatā nostiprinātas īpašuma tiesības uz 1/4 domājamo daļu no apbūvēta zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 7662 008 0177 un kopējo platību 0.6926 ha, būves (vasarnīcas) ar kadastra apzīmējumu 7662 008 0177 001 un kopējo platību 74.1 m², būves (pirts) ar kadastra apzīmējumu 7662 008 0177 002 un kopējo platību 16.9 m², būves (šķūņa) ar kadastra apzīmējumu 7662 008 0177 003 un kopējo platību 60.2 m².

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.

Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību un tas paredzēts iesniegšanai **Latgales apgabaltiesas 30. iecirkņa zvērīnātai tiesu izpildītājai Anitai Briškai**, 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.

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 1/4 domājamās daļas patiesā (tirgus) vērtība ir aprēķināta kā matemātiska 1/4 vērtība no novērtējamā īpašuma tirgus vērtības.

“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 1/4 domājamās daļas no nekustamā īpašuma (**nosaukums: Saulstariņš**), kas atrodas **Preiļu novadā, Riebiņu pagastā, “Saulstariņš”**, 2026.gada 22.jūlijā* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

4 100 (četri tūkstoši viens simts) **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 iespējamajiem 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 7662 008 0177 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 Apbūves apraksts
 - 4.3.1 Būves (vasarnīcas) ar kadastra apzīmējumu 7662 008 0177 001 apraksts
 - 4.3.2 Palīgēku 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	1/4 domājamā daļa no nekustamā īpašuma (nosaukums: Saulstariņš), kas atrodas Preiļu novadā, Riebiņu pagastā, "Saulstariņš" .
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.30 zvērināta tiesu izpildītāja Anīta Briška.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma 1/4 domājamās daļas piespiedu pārdošanas vērtību.
1.4 Vērtēšanas datums	2026.gada 22.jūlijs.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.
1.6 Īpašumtiesības	Fiziska persona – īpašnieks 1/4 domājamai daļai. Pamats: 2026.gada 26.maija mantojuma apliecība (par tiesībām uz mantojumu pēc likuma) Nr.628. Līdzīpašnieks 3/4 domājamai daļai – fiziska persona. 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.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Ar vērtēšanas Objektu, tiek saprasts uz nekustamā īpašuma Preiļu novadā, Riebiņu pagastā, "Saulstariņš" daļas īpašnieka vārda zemesgrāmatā nostiprinātas īpašuma tiesības uz 1/4 domājamo daļu no: - apbūvēta zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 7662 008 0177 un kopējo platību 0.6926 ha, - būves (vasarnīcas) ar kadastra apzīmējumu 7662 008 0177 001 un kopējo platību 74.1 m ² , - būves (pirts) ar kadastra apzīmējumu 7662 008 0177 002 un kopējo platību 16.9 m ² , - būves (šķūņa) ar kadastra apzīmējumu 7662 008 0177 003 un kopējo platību 60.2 m ² .
1.8 Pašreizējā izmantošana	Zemes gabals, kas piemērots ēku uzturēšanai un lauksaimniecībai.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Lauksaimniecības teritorijas
1.10 Labākais izmantošanas veids	Zemes gabals, kas piemērots ēku uzturēšanai un lauksaimniecībai.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	2026.gada 09.jūlija Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.30 zvērinātas tiesu izpildītājas Anītas Briškas Pieprasījums Nr.12755/030/2026-NOS. Riebiņu pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.100000167632 noraksta datorizdruka. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas.
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 – 0.1162 ha; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju – 0.0017ha; - vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu – 0.6926 ha; - dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam – 0.1162 ha.

1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	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.
1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	Riebiņu pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000167632 II.daļas 2.iedaļā izdarītas atzīmes.
1.15 Citi izdarītie pieņēmumi	- sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, vērtētāji nesniedz telpu iekšējās apdares aprakstu un sanitārtehnisko ierīču aprakstu, un šī atzinuma ietvaros tiek pieņemts, ka vērtējamā īpašuma tehniskais stāvoklis ir apmierinošs (dzīvošanai derīgs); - 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



Funkcionālais zonējums

- Lauksaimniecības teritorija

Apgrūtinātās teritorijas

- Vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu

Informācijas avots: www.geolattvija.lv

3.FOTOATTĒLI

		
Piebraucamais ceļš	Teritorija	Teritorija un vasarnīca
		
Vasarnīca	Vasarnīca un pirts	Vasarnīca
		
Pirts	Teritorija un šķūnis	Teritorija un šķūnis
		
Teritorija	Teritorija un būves	Teritorija

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Preiļu novadā, Riebiņu pagastā, apdzīvotā vietā Ciši.

Attālums kilometros no vērtējamā nekustamā īpašuma līdz					
Meža ceļam	Vietējās nozīmes ceļam	Asfaltētam autoceļam	Pagasta centram	Novada centram	Rīgai
-	-	-	9.60	3.00	208.01

Līdz tuvākai autobusa maršruta pieturvietai, kas atrodas uz valsts vietējā autoceļa V742 (Preiļi - Gailmuiža – Feimaņi) aptuveni ir 0.15 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, Riebiņu pagastā uzskatāms par apmierinošu.

4.2 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 7662 008 0177 apraksts

Vērtēšanas Objekts ir zemes gabals ar kopējo platību 0.6926 ha.

Zemes eksplikācija	Ha pēc VZD	%
Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	0.4834	69.79
Krūmāji	0.2092	30.21
KOPĀ	0.6926	100%

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

Piebraukšana zemes gabalam pa valsts vietējo autoceļu V742 (Preiļi - Gailmuiža – Feimaņi), kas klāta ar labas kvalitātes asfaltbetona ceļu segumu. Autotransporta plūsma gar īpašumu ir intensīva. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar personīgo autotransportu ir ērta.

4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

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



Informācijas avots: www.topografija.lv

4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Zemes gabalā ir dīķi.

4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums (minētās inženierkomunikācijas atzīmētas atbilstoši VZD Kadastra informācijas sistēmā norādītām ziņām par ēkā esošo labiekārtojuma veidu un situāciju dabā)

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



Informācijas avots: www.kadastrs.lv

4.2.5 Lauksaimniecības zemes raksturojums

Lauksaimniecības zemes aizņem 0.4834 ha vai 69.79 % no kopējās zemes platības. Zemes kvalitātes novērtējums ir 20 balles. Saskaņā ar VZD augsnes apstākļu un reljefa dēļ piemērotas aramzemei un ganībām. Zeme tiek kopta.

4.3 Apbūves apraksts

4.3.1 Būves (vasarnīcas) ar kadastra apzīmējumu 7662 008 0177 001 apraksts

Saskaņā ar VZD datiem ēka ir uzbūvēta 2009.gadā un ekspluatācijā pieņemta 2010.gadā. Ēkas plānojums, telpu platības, izmantotie materiāli atbilstoši mūsdienu prasībām. Teik pieņemts, ka ēkas tehniskais stāvoklis kopumā ir apmierinošs.

Ēkas tehniskie parametri:

Apbūves laukums, m ²	52.7
Tilpums, m ³	216.0
Nolietojums pēc VZD datiem	V1 – jauna ēka ļoti labā tehniskā stāvoklī
Kopējā telpu platība, m ²	74.1
1.stāvs, m ²	42.4
2.stāvs, m ²	31.7

Būves nolietojuma korekcijas koeficients

Nr.p.k.	Nolietojuma grupas kods	Būves nolietojums, %	Būves nolietojuma korekcijas koeficients	Kartē attēlotā informācija
1.	V1	0-12	1,0	
2.	V2	13-32	0,9	
3.	V3	33-52	0,7	*
4.	V4	53-84	0,4	**
5.	V5	85-100	0,0	**

Telpu sadalījums atbilstoši izmantošanas veidam:

Dzīvojamās telpas, m ²	31.7
Palīgtelpas, m ²	37.5
Ārtelpas, m ²	4.9

Ēkas konstruktīvie pamatelementi un to tehniskais stāvoklis:

Konstruktīvais pamatelements	Konstruktīvais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Dzelzbetona, betona bloki	Apmierinošs
Ārsienas un nesošās starpsiena	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi	Apmierinošs
Nenesošās starpsienas	Koka konstrukcija	Apmierinošs
Starpstāvu pārsegums	Koka konstrukcija	Apmierinošs
Ārsienu ārējā apdare	Krāsota	Apmierinošs
Jumta konstrukcija	Koka konstrukcija	Apmierinošs
Jumta segums	Cits neklasificēts materiāls	Apmierinošs
Lietus ūdens novadīšana	-	Apmierinošs
Logu ailes	PVC	Apmierinošs
Ārdurvis	-	Apmierinošs
Iekšējās durvis	Nav ziņu	Apmierinošs
Kāpnes	Betona	Apmierinošs

Telpu iekšējā apdare:

Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, vērtētāji nesniedz telpu iekšējās apdares aprakstu un šī atzinuma ietvaros tiek pieņemts, ka vērtējamā īpašuma telpu tehniskais stāvoklis ir apmierinošs (dzīvošanai derīgs).

Konstruktīvais pamatelements	Tehniskais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Grīdas		Apmierinošs
Sienas		Apmierinošs
Griesti		Apmierinošs