



2025.gada 03.oktobris

Atzinums par nekustamā īpašuma (**nosaukums: Komulīši**),
kas atrodas **Ludzas novadā, Zaļesjes pagastā, Romašēnki, "Komulīši"**,
piespiedu pārdošanas vērtību

Latgales apgabaltiesas 30. iecirkņa
zvērīnātai tiesu izpildītājam
Anitai Briškai

Cienījamā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma (**nosaukums: Komulīši**), ar kadastra numuru 6896 004 0115, kas atrodas **Ludzas novadā, Zaļesjes pagastā, Romašēnki, "Komulīši"**, ir reģistrēts Zaļesjes pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr.182 un sastāv no zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 6896 004 0115 un kopējo platību 2,4 ha, dzīvojamās ēkas ar kadastra apzīmējumu 6896 004 0115 001 un kopējo platību 51,6 m², nojumes ar kadastra apzīmējumu 6896 004 0115 002 un kopējo platību 6,9 m² un klēts ar kadastra apzīmējumu 6896 004 0115 003 un kopējo platību 17,4 m² (turpmāk tekstā „Objekts”) novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.

Atzinums 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.

“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: Komulīši**), kas atrodas **Ludzas novadā, Zaļesjes pagastā, Romašēnki, "Komulīši"**, 2025.gada 15.septembrī* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība 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 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

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 6896 004 0115 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 Dzīvojamās ēkas ar kadastra apzīmējumu 6896 004 0115 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: Komulīši), kas atrodas Ludzas novadā, Zaļesjes pagastā, Romašēni, "Komulīši" .
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.30 zvērināta tiesu izpildītāja Anita Briška.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta piespiedu pārdošanas vērtību vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2025.gada 15.septembris.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.
1.6 Īpašumtiesības	Atzīme - bezmantinieku manta. Pamats: 2025.gada 25.augusta akts par mantojuma lietas izbeigšanu Nr.5132.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6896 004 0115 un kopējo platību 2,4 ha. Dzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 6896 004 0115 001 un kopējo platību 51,6 m². Nojume ar kadastra apzīmējumu 6896 004 0115 002 un kopējo platību 6,9 m². Klēts ar kadastra apzīmējumu 6896 004 0115 003 un kopējo platību 17,4 m².
1.8 Pašreizējā izmantošana	Pamesta lauku viensēta ar ar krūmiem, kokiem un garu zāli aizaugušu zemes gabalu.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Lauksaimniecības teritorija.
1.10 Labākais izmantošanas veids	Lauku viensēta ar tās uzturēšanai un lauksaimniecībai piemērotu zemes gabalu.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	2025.gada 10.septembra Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.30 zvērinātas tiesu izpildītājas Anitas Briškas Pieprasījums Nr.11887/030/2025-NOS. Zaļesjes pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.182 datorizdruka. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas. www.geolativija.lv , www.ss.com , www.cenubanka.lv , www.melioracija.lv , www.ozols.lv , www.kadastrs.lv
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas izdarītas atzīmes: - pierobeža - 2,4ha; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap navigācijas tehnisko līdzekli, kas paredzēts valsts aizsardzības vajadzībām- 2,4ha.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	-
1.15 Citi izdarītie pieņēmumi	- sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate (nav izdevies piekļūt dzīvojamās mājas tuvumā, jo teritorija ir pilnībā apaugusi ar krūmiem, garu zāli un kokiem, piebraucamā ceļa nav un blakus atradās nepieskatīts suns), vērtētāji nesniedz telpu iekšējās apdares aprakstu un sanitārtehnisko ierīču aprakstu, un šī atzinuma ietvaros tiek pieņemts, ka vērtējamā īpašuma tehniskais stāvoklis ir neapmierinošs/slikts (dzīvošanai nederīgs); - sakarā ar to, ka vērtētājam nav izdevies piekļūt pie zemes gabalā esošas apbūves un starp krūmiem ir redzams tikai dzīvojamās mājas jumts un sienu fragmenti, Atzinumā tiek pieņemts, ka zemesgrāmatā reģistrētās palīgēkas dabā neeksistē, taču izmaiņas nekustamā īpašuma sastāvā nav reģistrētas; tas būtiski nekustamā īpašuma vērtību neietekmē; detalizēti palīgēkas Atzinumā netiek aprakstītas; - 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



APZĪMĒJUMI

Funkcionālā zona

Teritorijas, kur apbūve nav galvenais izmantošanas veids

	lauku zemes
	mežu teritorija
	ūdeņu teritorija

Informācijas avots: www.geolativija.lv

3.FOTOATTĒLI





4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Ludzas novada, Zaļesjes pagastā apdzīvotā vietā Romašenki.

Attālums kilometros no vērtējamā nekustamā īpašuma līdz					
Meža ceļam	Vietējās nozīmes ceļam	Asfaltētam autoceļam	Pagasta centram	Tuvākāi pilsētai (Zilupe)	Novada centram (Ludza)
-	0	2,5	5,4	6,8	34,4

Līdz tuvākai autobusa maršruta pieturvietai, kas atrodas uz autoceļa P52 aptuveni ir 3,9 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 Ludzas novadā, Zaļesjes pagastā uzskatāms par nosacīti apmierinošu.

4.2 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 6896 004 0115 apraksts

Vērtējamā nekustamā īpašuma sastāvā ietilpst zemes gabals ar kopējo platību 2,4 ha.

Zemes eksplikācija	Ha	%
Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	1,8	75
Purvi	0,4	17
Zeme zem ēkām	0,1	4
Zeme zem ceļiem	0,1	4
KOPĀ	2,4	100%

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

Piebraukšana zemes gabalam no Valsts vietējā autoceļa V513 (Ploski- Sovāni), kas klāts ar apmierinošas kvalitātes grants ceļu segumu, tālāk aptuveni 1 km pa piebraucamo pašvaldības ceļu (kadastra apzīmējums 68960040108), kas klāts ar apmierinošas kvalitātes grants segumu. Autotransporta plūsma gar īpašumu nav intensīva. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar autotransportu ir ērta.

4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

Zemes gabalam plānā ir neregulāra forma, ar līdzenu reljefu. Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots lauku viensētas uzturēšanai un lauksaimniecībai.

4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Zemes gabala lielāko daļu aizņem koki un krūmi. Zemes gabalam nav būtisku uzlabojumu.

4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

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

VZD datos pie dzīvojamās mājas labiekārtojuma ir atzīmēta elektrība, taču apskatot nekustamo īpašumu dabā, ir konstatēts, ka dzīvojamā māja netiek apdzīvota un ir pamesta lauku viensēta, elektrības sadales skapis nav atrodams, tādēļ tiek pieņemts, ka elektrības zemes gabalā nav.

4.2.5 Lauksaimniecības zemes raksturojums

Lauksaimniecības zemes aizņem 1,8 ha vai 75% no kopējās zemes platības. Reljefs lielākajā teritorijas daļā ir līdzens, augsnes ar vidēju auglību – 39balles, tās ir meliorētas pēc VZD datiem 1,8ha platībā. Augsnes apstākļu un reljefa dēļ piemērotas aramzemei. Zemes pašlaik netiek apsaimniekotas (aizaugušas ar krūmiem un kokiem).



Informācijas avots: www.melioracija.lv



Informācija no dabas datu pārvaldes sistēmas

Informācijas avots: www.ozols.lv

4.3 Dzīvojamās ēkas ar kadastra apzīmējumu 6896 004 0115 001 apraksts

Ēka nodota ekspluatācijā 1950.gadā. Ēkas plānojums, telpu platības, izmantotie materiāli nav atbilstoši mūsdienu prasībām. Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate (nav izdevies piekļūt dzīvojamās mājas tuvumā, jo teritorija ir pilnībā apaugusi ar krūmiem, garu zāli un kokiem, piebraucamā ceļa nav un blakus atradās nepieskatīts suns), vērtētāji nesniedz telpu iekšējās apdares aprakstu un sanitārtehnisko ierīču aprakstu, un šī atzinuma ietvaros tiek pieņemts, ka vērtējamā īpašuma tehniskais stāvoklis ir neapmierinošs/slikts (dzīvošanai nederīgs).

Ēkas tehniskie parametri:

Apbūves laukums, m ²	64,8
Tilpums, m ³	164
Nolietojums pēc VZD datiem	V3- ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī
Kopējā telpu platība, m ²	51,6

Telpu sadalījums atbilstoši izmantošanas veidam:

Dzīvojamās telpas, m ²	27,2
Palīgtelpas, m ²	24,4

Ēkas konstruktīvie pamatelementi un to tehniskais stāvoklis:

Konstruktīvais pamatelements	Konstruktīvais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Akmens mūris	Slikts
Ārsienas un nesošās starpsiena	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi	Slikts
Nenesošās starpsienas	Koka konstrukcija	Slikts
Starpstāvu pārsegums	Koka konstrukcija	Slikts
Ārsienu ārējā apdare	-	-
Jumta konstrukcija	Koka spāru konstrukcija	Slikts
Jumta segums	Metāla loksnes	Slikts
Lietus ūdens novadīšana	-	-
Logu ailes	Koka rāmji bez stiklojuma	Slikts
Ārdurvis	-	-
Iekšējās durvis	Nav ziņu	Slikts
Garāžas vārti	-	-
Kāpnes	-	-

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 tehniskais stāvoklis ir neapmierinošs/slikts (dzīvošanai nederīgs).

Sanitārtehniskās ierīces vannas istabā un tualetē:

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.

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

VZD datus pie dzīvojamās mājas labiekārtojuma ir atzīmēta elektrība, taču apskatot nekustamo īpašumu dabā, ir konstatēts, ka dzīvojamā māja netiek apdzīvota un ir pamesta lauku viensēta, elektrības sadales skapis nav atrodams, tādēļ tiek pieņemts, ka elektrības zemes gabalā nav.