

2026.gada 04.marts

Atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas
Krāslavas novadā, Krāslavas pilsētā, Augusta ielā 31,
piespiedu pārdošanas vērtību.

Latgales apgabaltiesas 29. iecirkņa
zvērīnātai tiesu izpildītājam
Lilijai Solovjovai

Cienījamā kundze !

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 6001 002 0218, kas atrodas **Krāslavas novadā, Krāslavas pilsētā, Augusta ielā 31**, ir reģistrēts Krāslavas pilsētās zemesgrāmatas nodalījumā Nr.267 un sastāv no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 6001 002 0218 un kopējo platību 1619 m², būves (dzīvojamās mājas) ar kadastra apzīmējumu 6001 002 0218 001 un kopējo platību 101,0 m², būves (šķūņa) ar kadastra apzīmējumu 6001 002 0218 002 un kopējo platību 13,4 m², būves (kūts) ar kadastra apzīmējumu 6001 002 0218 003 un kopējo platību 12,0 m², būves (pirts) ar kadastra apzīmējumu 6001 002 0218 004 un kopējo platību 9,1m², būves (šķūņa) ar kadastra apzīmējumu 6001 002 0218 005 un kopējo platību 21,1 m², būves (siltumnīcas) ar kadastra apzīmējumu 6001 002 0218 006 un kopējo platību 22,7m² (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 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, kas atrodas **Krāslavas novadā, Krāslavas pilsētā, Augusta ielā 31**, 2026.gada 24.februārī* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

14 500 (četrpadsmit tūkstoši pieci 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 6001 002 0218 apraksts
 - 4.2.1 Zemes vienības pieejamība, uzlabojumi pie zemes vienības, autotransporta un gājēju plūsmas gar zemes vienību
 - 4.2.2 Zemes vienības konfigurācija un reljefs
 - 4.2.3 Zemes vienības uzlabojumi
 - 4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums
 - 4.3 Apbūves apraksts
 - 4.3.1 Būves (dzīvojamās mājas) ar kadastra apzīmējumu 6001 002 0218 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 vērtības aprēķins
 - 5.5.1 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju
 - 5.5.2 Piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins izsoles vajadzībām
 - 5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas
 - 5.7 Neatkarības apliecinājums
 - 5.8 Kopsavilkums
6. Pielikumi

1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

1.1	Vērtējamais īpašums	Nekustamais īpašums, kas atrodas Krāslavas novadā, Krāslavas pilsētā, Augusta ielā 31.
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 izsoles vajadzībām.
1.4	Vērtēšanas datums	2026.gada 04.marts.
1.5	Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām.
1.6	Īpašumtiesības	Fiziska persona. Pamats: 2015.gada 27.marta pirkuma līgums Nr.2122.
1.7	Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6001 002 0218 un kopējo platību 1619m ² . Būve (dzīvojamā māja) ar kadastra apzīmējumu 6001 002 0218 001 un kopējo platību 101,0 m ² . Būve (šķūnis) ar kadastra apzīmējumu 6001 002 0218 002 un kopējo platību 13,4 m ² . Būve (kūts) ar kadastra apzīmējumu 6001 002 0218 003 un kopējo platību 12,0m ² . Būve (pirts) ar kadastra apzīmējumu 6001 002 0218 004 un kopējo platību 9,1m ² . Būve (šķūnis) ar kadastra apzīmējumu 6001 002 0218 005 un kopējo platību 21,1 m ² . Būve (siltumnīca) ar kadastra apzīmējumu 6001 002 0218 006 un kopējo platību 22,7 m ² .
1.8	Pašreizējā izmantošana	Dzīvojama māja ar palīgēkām un zemes vienību.
1.9	Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Savrupmāju apbūves teritorija.
1.10	Labākais izmantošanas veids	Dzīvojama māja ar palīgēkām un zemes vienību.
1.11	Vērtējumā izmantotā informācija	2026.gada 10.novembra Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.29 zvērinātas tiesu izpildītājas Lilijas Solovjovas Pieprasījums Nr.236129//2025-NOS. Krāslavas pilsētās zemesgrāmatas nodalījuma Nr.267 datorizdruka. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas.
1.12	Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas izdarītas atzīmes: - pierobeža 0,1618 ha; - aizsargājamo ainavu apvidus teritorija, ja tā nav atdalīta funkcionālajās zonās.
1.13	Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Nav ziņu.
1.14	Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	Krāslavas pilsētās zemesgrāmatas nodalījuma Nr.267 II daļas 2.iedaļā izdarīta atzīme par apgrūtinājumu.
1.15	Citi izdarītie pieņēmumi	- sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, vērtētāji nesniedz telpu iekšējās apdares aprakstu, sanitārtehnisko ierīču aprakstu un šī atzinuma ietvaros tiek pieņemts, ka vērtējamā īpašuma tehniskais stāvoklis ir apmierinošs (dzīvošanai derīgs); - vērtētājiem nav izdevies iekļūt teritorijā un veikt visa nekustamā īpašuma apskati, lai konstatētu, vai visas zemesgrāmatā reģistrētās būves ir dabā, tādēļ Atzinumā tiek pieņemts, ka nekustamā īpašuma sastāvs ir bez izmaiņām; - vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

Novietojums



Informācijas avots: www.balticmaps.lv

3.FOTOATTĒLI



Augusta iela



Augusta iela



Dzīvojamā māja Augusta ielā 31



Dzīvojamā māja



Teritorija un ieeja ēkā



Dzīvojamā māja



Palīgēkas



Palīgēka



Pirts



Būve (pirts) ar kadastra apz. 6001 002 0218 004

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Krāslavas novadā, Krāslavas pilsētā, Daugavas upes tuvumā.

Līdz Krāslavas pilsētās centram ir aptuveni 1,51 km jeb 1 min brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz Krāslavas pilsētās centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu maršruti. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas uz Rīgas ielas. Līdz tuvākai dzelzceļa stacijai "Krāslava" ir aptuveni 4,17 km jeb 5 min brauciens ar automašīnu.

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

Kopumā vērtēšanas Objekta novietojums Krāslavas novadā, Krāslavas pilsētā uzskatāms par apmierinošu.

4.2 Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 6001 002 0218 apraksts

Vērtējamā nekustamā īpašuma sastāvā ietilpst zemes vienība ar kopējo platību 1619 m².

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

Piebraukšana zemes vienībai pa Augusta ielu, kas klāta ar labas kvalitātes asfaltbetona ceļu segumu. Autotransporta plūsma un gājēju kustība Augusta ielā ir intensīva. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar personīgo autotransportu ir ērta.

Pie zemes gabala ielas malā atrodas:

Gājēju ietve-	ir	<input checked="" type="checkbox"/>	nav	<input type="checkbox"/>
Zālāja josla-	ir	<input checked="" type="checkbox"/>	nav	<input type="checkbox"/>
Lapu koku stādījumu rinda-	ir	<input type="checkbox"/>	nav	<input checked="" type="checkbox"/>
Ielas apgaismojums-	ir	<input checked="" type="checkbox"/>	nav	<input type="checkbox"/>

4.2.2 Zemes vienības konfigurācija un reljefs

Zemes vienībai plānā ir neregulāra forma, ar līdzenu reljefu. Zemes vienības konfigurācija un reljefs ir piemērots dzīvojamās mājas un saimniecības ēku uzturēšanai.

4.2.3 Zemes vienības uzlabojumi

Zemes vienības lielāko daļu aizņem dzīvojamā ēka ar pagalmu un palīgēkām.

Vērtējamais nekustamais īpašums no blakus zemes vienībām ir daļēji norobežots ar metāla stabos stiprinātu metāla stieplu pinuma sieta žogu. Žoga un vārtu tehniskais stāvoklis ir samērā apmierinošs.

4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

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



Pie zemes gabala ir kartē atzīmētas pilsētas ūdens un kanalizācijas pieslēguma vietas. Zemes gabalā no Daugavas upes puses ir atzīmērs ūdens pieslēgums.

Informācijas avots: www.kadastrs.lv

4.3 Apbūves apraksts

4.3.1 Būves (dzīvojamās mājas) ar kadastra apzīmējumu 6001 002 0218 001 apraksts

Ēka celta 1960 gadā (nav norādīts ēkas ekspluatācijā pieņemšanas gads). Ēkas tehniskais stāvoklis kopumā tiek pieņemts- apmierinošs.

Ēkas izvietojums attiecībā pret ielu – fasāde.

Ēkas izvietojums zemes gabalā – brīvi stāvoša.

Ēkas tehniskie parametri:

Apbūves laukums, m ²	93,0
Tilpums, m ³	311,0
Nolietojums pēc VZD datiem	V3 - ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī
Kopējā telpu platība, m ²	101,0
1.stāvs, m ²	81,0
Pagrabs	20,2

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	49,6
Palīgtelpas, m ²	51,4

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	Nav ziņu	Apmierinošs
Starpstāvu pārsegums	Koka konstrukcija	Apmierinošs
Ārsienu ārējā apdare	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	Apmierinošs
Jumta konstrukcija	Divslīpa koka konstrukcija	Apmierinošs
Jumta segums	Viļņotās azbestcimenta loksnes (pēc VZD datiem), dabā nevar fiksēt, jo uz jumta ir bieža sniega sega	Apmierinošs
Lietus ūdens novadīšana	Metāla teknes	Apmierinošs

Logu ailes	Koka un PVC	Apmierinošs
Ārdurvis	Koka pildiņu	Apmierinošs
Iekšējās durvis	Nav ziņu	Apmierinošs
Garāžas vārti	-	-
Kāpnes	Nav ziņu	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

Sanitārtehniskās ierīces vannas istabā un tualetē:

Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, vērtētāji nesniedz telpās atrodošo sanitārtehnisko ierīču aprakstu un šī atzinuma ietvaros tiek pieņemts, ka atbilstoši VZD Informatīvajai izdrukai no Kadastra informācijas sistēmas, vērtējamā īpašumā atrodošās sanitārtehniskās ierīces ir apmierinošā tehniskā stāvoklī.

Nosaukums	"Padomju laika"	Mūsdienu prasībām atbilstoša	Tehniskais stāvoklis
Vanna			Apmierinošs
Izlietne			Apmierinošs
Ūdens maisītāji			Apmierinošs
Klozetpods			Apmierinošs
Dušas kabīne			Apmierinošs

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		X (apkures katls ar cieto kurināmo, gāzi, elektrību, siltumsūkņis- nav zināms precīzs apkures veids)
Ūdensapgāde		X
Kanalizācija		X
Gāzes apgāde		X
Vājstrāvas tīkli	-	-
Vēdināšana		Dabīgā
Citi uzlabojumi (signalizācija, gaisa kondicionēšana, teritorijas apgaismojums un laistīšanas sistēmas)	-	-

4.3.2 Palīgēku apraksts

Palīgēkas nosaukums	Šķūnis	Kūts	Pirts
Kadastra apzīmējums	Lit.Nr.002	Lit.Nr.003	Lit.Nr.004
Platība, m ²	13,4	12,0	9,1
Uzbūvēšanas gads	1960	1960	1960
Ekspluatācijā pieņemšanas gads	-	-	-
Apbūves laukums, m ²	16,3	14,4	12,9
Tilpums, m ³	36,0	32,0	24,0
Nolietojums	-	-	-
Ārsienas un nesošās starp Siena	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biežumā, koka dēļi	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biežumā, koka dēļi	Koka karkasa konstrukcija līdz 15 cm biežumā, koka dēļi
Ēkas tehniskais stāvoklis	Apmierinošs	Apmierinošs	Apmierinošs
Inženierkomunikāciju nodrošinājums	-	-	-

Palīgēkas nosaukums	Šķūnis	Kūts
Kadastra apzīmējums	Lit.Nr.005	Lit.Nr.006
Platība, m ²	21,1	22,7
Uzbūvēšanas gads	1960	1960
Ekspluatācijā pieņemšanas gads	-	-
Apbūves laukums, m ²	20,8	22,7
Tilpums, m ³	46,0	44,0
Nolietojums	-	-
Ārsienas un nesošās starp Siena	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biežumā, koka dēļi	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biežumā, koka dēļi
Ēkas tehniskais stāvoklis	Apmierinošs	Apmierinošs
Inženierkomunikāciju nodrošinājums	-	-