



2026.gada 22.aprīlis

Atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas
Augšdaugavas novadā, Šēderes pagastā, “LRDS Ilūkste”,
Nosaukums: Vītoli 1
piespiedu pārdošanas vērtību

Latgales apgabaltiesas 18.iecirkņa
zvērīnātai tiesu izpildītājai
Jūlija Joffe

Cienījamā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 44900020341, kas atrodas **Augšdaugavas novadā, Šēderes pagastā, “LRDS Ilūkste”, nosaukums: Vītoli 1**, ir reģistrēts Šēderes pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000572510 un sastāv no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 44900020334 un kopējo platību 5,81 ha, uz kura atrodas zemes gabala īpašniekam nepiederošas ēkas un būves (turpmāk tekstā vērtēšanas „Objekts”) novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.

Atzinums paredzēts iesniegšanai **Latgales apgabaltiesas 18.iecirkņa zvērīnātai tiesu izpildītājai Jūlijai Joffei** 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 **Augšdaugavas novadā, Šēderes pagastā, “LRDS Ilūkste”, nosaukums: Vītoli 1**, 2026.gada 15.aprīlī* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

30 300 (trīsdesmit tūkstoši trīs 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 Vides, sociālo un pārvaldības (ESG) faktoru analīze
 - 1.15 Tiek pieņemts, ka īpašums brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem
 - 1.16 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 44900020334 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
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
 - 5.6 Piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins.
 - 5.7 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas
 - 5.8 Neatkarības apliecinājums
 - 5.9 Kopsavilkums
6. Pielikumi

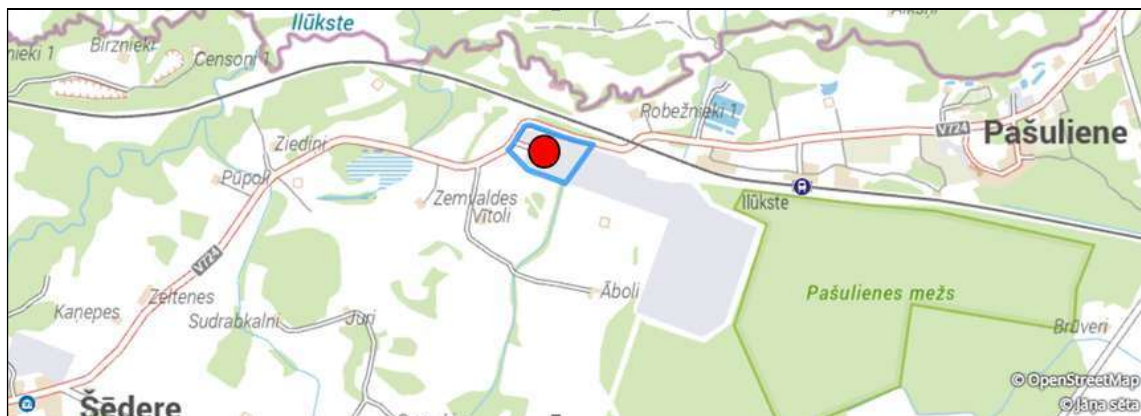
1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

1.1 Vērtējamais īpašums	Nekustamais īpašums, kas atrodas Augšdaugavas novadā, Šēderes pagastā, "LRDS Ilūkste", nosaukums: Vītoli 1
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.18 zvērināta tiesu izpildītāja Jūlija Joffe.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2026.gada 15.aprīlī.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.
1.6 Īpašumtiesības	Fiziska persona. Pamats: 2017.gada 1.novembra nostiprinājuma lūgums Nr.6991.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 44900020334 un kopējo platību 5,81 ha, uz kura atrodas zemes gabala īpašniekam nepiederošas ēkas un būves.
1.8 Pašreizējā izmantošana	Zemes gabals, kas piemērots rūpnieciskai apbūvei.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Rūpnieciskai apbūvei izmantojams zemes gabals.
1.10 Labākais izmantošanas veids	Zemes gabals, kas piemērots rūpnieciskai apbūvei.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	2026.gada 30.marta Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.18 zvērinātas tiesu izpildītājas Jūlijas Joffes Pieprasījums Nr.00890/018/2026-NOS. Šēderes pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.100000572510 noraksta kopija. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas. VZD kartes skata izdruka.
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas izdarītas atzīmes: - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizācija-0,1363 ha; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar dzelzceļu lauku apvidos- 0.6180 ha; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos- 0.8980 ha; - Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam- 0.9329 ha; - Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam- 0.6180 ha; - Pierobeža- 5.8066 ha.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Šēderes pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000572510 III.daļas 1.iedaļā izdarītas atzīmes: - zemes īpašniekam nepiederoša būve vai būves daļa (kadastra apzīmējums 44900020106078) - 0.04 ha; - zemes īpašniekam nepiederoša būve vai būves daļa (kadastra apzīmējums 44900020106044).- 0.0 ha; - zemes īpašniekam nepiederoša būve vai būves daļa (kadastra apzīmējums 44900020106080).- 0.00 ha; - zemes īpašniekam nepiederoša būve vai būves daļa (kadastra apzīmējums 44900020106006) - 0.01 ha; - zemes īpašniekam nepiederoša būve vai būves daļa (kadastra apzīmējums 44900020106079) - 0.01 ha; - zemes īpašniekam nepiederoša būve vai būves daļa (kadastra apzīmējums 44900020065011) - 0.00 ha; - zemes īpašniekam nepiederoša būve vai būves daļa (kadastra apzīmējums 44900020106045) - 0.05 ha; - zemes īpašniekam nepiederoša būve vai būves daļa (kadastra apzīmējums 44900020106008) - 0.00 ha;

	- zemes īpašniekam nepiederoša būve vai būves daļa (kadastra apzīmējums 44900020106048) - 0.1 ha; - zemes īpašniekam nepiederoša būve vai būves daļa (kadastra apzīmējums 44900020106081) - 0.01 ha; - zemes īpašniekam nepiederoša būve vai būves daļa (kadastra apzīmējums 44900020106046) - 0.04 ha; - zemes īpašniekam nepiederoša būve vai būves daļa (kadastra apzīmējums 44900020106047) - 0.05 ha; - zemes īpašniekam nepiederoša būve vai būves daļa (kadastra apzīmējums 44900020106004) - 0.07 ha; - zemes īpašniekam nepiederoša būve vai būves daļa (kadastra apzīmējums 44900020106007) - 0.04 ha.
1.14 Vides, sociālo un pārvaldības (ESG) faktoru analīze	-saskaņā ar informāciju https://videscentrs.lv/gmc.lv/iebuve/pludu-riska-informacijas-sistema vērtēšanas Objekts neatrodas plūdu riska teritorijā; ne reizi 10 gados; ne reizi 100 gados; - krasta erozija ("Coastal erosion") risks: uz vērtēšanas Objektu nav attiecināms; -savvaļas ugunsgrēku (Wildfire) risks: uz vērtēšanas Objektu attiecināms- tuvākais mežs atrodas aptuveni 25m attālumā, speciālas darbības riska ierobežošanai nav iepļānotas.
1.15 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	Šēderes pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr.100000572510 II.daļas 2.iedaļā izdarītās atzīmes. Šēderes pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr.100000572510 IV.daļas 1.,2.iedaļā izdarītās atzīmes.
1.16 Citi izdarītie pieņēmumi	- vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

Novietojums



Informācijas avots: <https://balticmaps.eu/lv/>

Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



Informācijas avots: www.geolattvija.lv/main

Izkopējums no plūdu riska un plūdu draudu kartes



Informācijas avots: <https://pris.lv/gmc.lv/slani>

3.FOTOATTĒLI

	
Autoceļš pie zemes gabala	Autoceļš pie zemes gabala
	
	
	

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Augšdaugavas novadā, Šēderes pagastā pie apdzīvotas vietas Pašulīene.

Attālums kilometros no vērtējamā nekustamā īpašuma līdz					
Meža ceļam	Vietējās nozīmes ceļam	Asfaltētam autoceļam	Pagasta centram (Šēdere)	Rajona centram (Ilūkste)	Tuvējajai pilsētai (Daugavpils)
-	Robežojas	Robežojas	2,9	7,4	32,0

Līdz tuvākai dzelzceļa stacijai "Ilūkste" ir aptuveni ir 1,6 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 Augšdaugavas novadā uzskatāms par apmierinošu.

4.2 Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 44900020334 apraksts

Vērtēšanas Objekts ir vienība ar kopējo platību 5,81 ha un kadastra apzīmējumu 44900020334.

Zemes eksplikācija	Ha	%
Zemes zem ēkām	5,7	98
Ūdens objektu zeme	0,07	1,2
Zemes zem ceļiem	0,04	0,8
KOPĀ	5,81	100%

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

Piebraukšana zemes gabalam no autoceļa V724 Pašulīene - Šēderes puses, kas klāts ar labas kvalitātes asfaltbetona ceļu segumu. Autotransporta plūsma un gājēju kustība gar īpašumu nav intensīva. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar personīgo autotransportu ir ērta.

4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

Zemes gabalam plānā ir neregulāra taisnstūra forma. Reljefs visā teritorijā ir līdzens, tas nav meliorēts. Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots rūpnieciskai apbūvei.



Informācijas avots: www.melioracija.lv

4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Uz zemes gabala atrodas īpašniekam nepiederoša apbūve ar labiekārtojumu un inženierkomunikācijām. Apbūve ir norobežota ar dzelzbetona žogu.