



2026.gada 17.augusts

Atzinums par ēku (būvju) nekustamā īpašuma, kas atrodas
Aizkraukles novadā, Skrīveru pagastā, Skrīveros, Stacijas laukumā 2
Nosaukums: Stacijas laukums 2
piespiedu pārdošanas vērtību

Zemgales apgabaltiesas 104.iecirkņa
zvērinātai tiesu izpildītājai
Zanei Trasūnei

Cienījamā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši ēku (būvju) nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 3282 508 0069, kas atrodas **Aizkraukles novadā, Skrīveru pagastā, Skrīveros, Stacijas laukumā 2**, ir reģistrēts Skrīveru pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.847 un sastāv no būves - veikala ēkas ar kadastra apzīmējumu 3282 008 0581 001 un kopējo platību 294,0 m² (turpmāk tekstā „Objekts”) novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.

Atzinums paredzēts, iesniegšanai **Zemgales apgabaltiesas 104.iecirkņa zvērinātai tiesu izpildītājai Zanei Trasūnei**, 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 ēku (būvju) nekustamā īpašuma kadastra numuru 3282 508 0069, kas atrodas **Aizkraukles novadā, Skrīveru pagastā, Skrīveros, Stacijas laukumā 2**, 2026.gada 5.augustā * visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība ir

20 700 (divdesmit tūkstoši septiņi simti) **eiro**.

* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

Noteiktā piespiedu pārdošanas vērtība ir spēkā, ja zemes vienības iznomāšanas nosacījumi atbilst nekustamo īpašumu tirgū pieņemtiem nomas principiem, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs un tehniskais stāvoklis atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja īpašuma 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 apraksts
 - 4.2.1 Zemes vienības pieejamība, uzlabojumi pie zemes vienības, autotransporta un gājēju plūsmas gar zemes gabalu
 - 4.2.2 Zemes vienības konfigurācija un reljefs
 - 4.2.3 Zemes vienības uzlabojumi
 - 4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums
 - 4.3 Veikala ēkas ar kadastra apzīmējumu 3282 008 0581 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 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	Ēku (būvju) nekustamais īpašums, kas atrodas Aizkraukles novadā, Skrīveru pagastā, Skrīveros, Stacijas laukumā 2.
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Zemgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.104 zvērināta tiesu izpildītāja Zane Trasūne.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta piespiedu pārdošanas vērtību vērtēšanas datumā izsoles vajadzībām.
1.4 Vērtēšanas datums	2026.gada 5.augusts. Īpašumu apsekoja Indra Zadvornova.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām.
1.6 Īpašumtiesības	Juridiska persona. Pamats: 2021.gada 15.jūlija pirkuma līgums.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Būve - Veikala ēka ar kadastra apzīmējumu 3282 008 0581 001 un kopējo platību 294,0 m².
1.8 Pašreizējā izmantošana	Racionāla plānojuma un platības veikala ēka.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Publiskās apbūves teritorija (P).
1.10 Labākais izmantošanas veids	Racionāla plānojuma un platības veikala ēka.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	2026.gada 4.augusta Zemgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.104 zvērinātas tiesu izpildītājas Zanes Trasūnes Pieprasījums Nr.06357/104/2026-NOS. Skrīveru pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.847 datorizdruka. Skrīveru pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.100000426820 noraksts. Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas. VZD kartes skata izdruka.
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Zemes gabals nav īpašuma sastāvā un vērtētājiem nav iesniegts zemes nomas līgums.
1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	Skrīveru pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.847 II.daļas 2.iedaļā izdarītās atzīmes. Skrīveru pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.847 IV.daļas 1.,2.iedaļā izdarītās atzīmes.
1.15 Citi izdarītie pieņēmumi	- zemes vienības iznomāšanas nosacījumi atbilst nekustamo īpašumu tirgū pieņemtiem nomas principiem; - sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, vērtētāji nesniedz telpu iekšējās apdares aprakstu, inženierkomunikāciju un sanitārtehnisko ierīču aprakstu, un šī Atzinuma ietvaros tiek pieņemts, ka vērtējamā īpašuma tehniskais stāvoklis ir apmierinošs; - vērtējamais īpašums ir brīvs no ilgtermiņa nomas līgumiem, - vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.

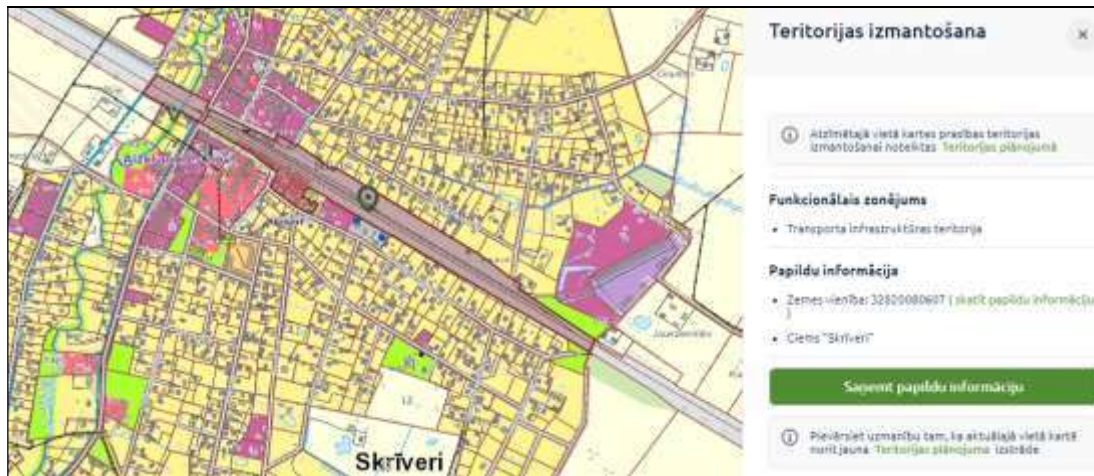
2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

Novietojums

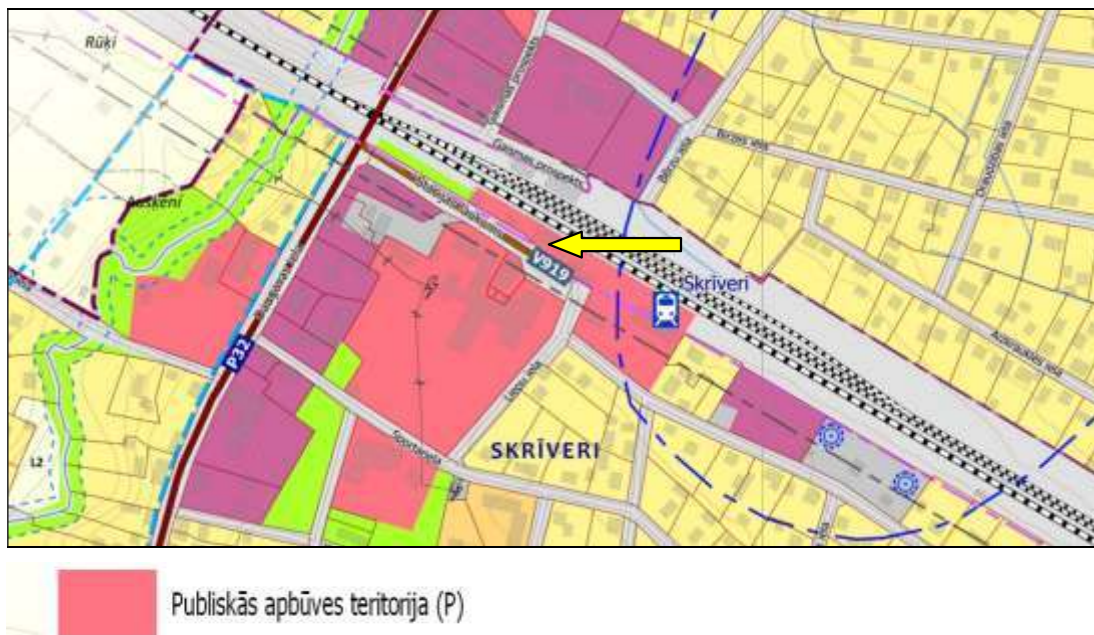


Informācijas avots: <https://balticmaps.eu/lv/>

Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



Informācijas avots: www.geolatvija.lv



Informācijas avots: Skrīveru_nov_ciemu_funkcionalais_zonejums%20(12).pdf

3.FOTOATTĒLI





4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Aizkraukles novadā, Skrīveros, kvartālā, ko veido dzelzceļš, Daugavas iela un Stacijas laukums. Sabiedriskā transporta kustību uz citiem rajoniem nodrošina autobusu maršruti un elektrovilcienu satiksme. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas uz Daugavas ielas. Dzelzceļa stacija "Skrīveri" atrodas blakus īpašumam.

	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 Skrīveros uzskatāms par labu.

4.2 Zemes gabala apraksts

Vērtējamais ēku (būvju) īpašums saistīts ar zemes gabalu, kadastra numuru 3282 008 0607 ar platību 9,3487ha.

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

Piebraukšana zemes vienībai no Daugavas ielas puses pa Stacijas laukumu, kas klāta ar labas kvalitātes asfaltbetona ceļu segumu. Autotransporta plūsma un gājēju kustība Stacijas laukumā nav intensīva. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar autotransportu ir ērta.

Pie zemes vienības ielas malā atrodas:

Gājēju ietve-	ir	X	nav	
Zālāja josla-	ir	X	nav	
Lapu koku stādījumu rinda-	ir	X	nav	
Ielas apgaismojums-	ir	X	nav	

4.2.2 Zemes vienības konfigurācija un reljefs

Zemes vienībai plānā ir neregulāra forma, ar līdzenu reljefu. Zemes vienības konfigurācija un reljefs ir piemērots publiskai apbūvei, transporta infrastruktūrai.

4.2.3 Zemes vienības uzlabojumi

Zemes vienības lielāko daļu aizņem dzelzceļš, ēkas, dabīgs zālājs un koku/krūmu audze. Zemes gabalā ierīkots ar asfaltberonu un betona plātnītēm ieklāts ceļš.

4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

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

4.3 Veikala ēkas ar kadastra apzīmējumu 3282 008 0581 001 apraksts

Ēka celta 1930.gadā. Ēkas plānojums, telpu platības, izmantotie materiāli ir atbilstoši "padomju" laika prasībām. Ēkas tehniskais stāvoklis kopumā ir apmierinošs.

Ēkas tehniskie parametri:

Apbūves laukums, m ²	277,3
Tilpums, m ³	1348,0
Fiziskais stāvoklis pēc VZD datiem	V3(apmierinošs)
Kopējā telpu platība, m ²	294,0
1.stāvs, m ²	294,0

Telpu sadalījums atbilstoši izmantošanas veidam:

Nedzīvojamās iekštelpas, m ²	294,0
---	-------

Ēkas konstruktīvie pamatelementi un to tehniskais stāvoklis:

Konstruktīvais pamatelements	Konstruktīvais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Dzelzbetons/akmens mūris	Apmierinošs
Ārsienas un nesošās starpsiena	Kieģeļu, vieglbetona bloku konstrukcijas	Apmierinošs
Nenesošās starpsienas	Koka/vieglbetona konstrukcijas	Apmierinošs
Starpstāvu pārsegums	-	-
Ārsienu ārējā apdare	Apmetums	Apmierinošs
Jumta konstrukcija	Divslīpa koka konstrukcija	Apmierinošs
Jumta segums	Sintētisko materiālu loksnes	Apmierinošs
Lietus ūdens novadīšana	Metāla notekcaurules un notekrenes	Labs
Logu ailes	PVC	Apmierinošs
Ārdurvis	Koka pildīnu	Apmierinošs
Iekšējās durvis	-	Apmierinošs

Telpu iekšējā apdare:

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

Sanitārtehniskās ierīces:

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.

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		Vietējā centrālā apkures sistēma, kamīns
Ūdensapgāde	X	
Kanalizācija	X	
Gāzes apgāde	-	-
Vājstrāvas tīkli	-	-
Vēdināšana		Dabīgā
Citi uzlabojumi (signalizācija, gaisa kondicionēšana, teritorijas apgaismojums un laistīšanas sistēmas)		Kondicionieris