

2025.gada 25.februāris

Atzinums par 1/2 domājamās daļas no nekustamā īpašuma,
kas atrodas **Ludzas novadā, Kārsavas pilsētā, Dārzu ielā 9**,
piespiedu pārdošanas vērtību.

Latgales apgabaltiesas 29. iecirkņa
zvērīnātai tiesu izpildītājam
Lilijai Solovjovai

Cienījamā kundze !

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši 1/2 domājamās daļas no nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 6809 003 0162, kas atrodas **Ludzas novadā, Kārsavas pilsētā, Dārzu ielā 9**, ir reģistrēts Kārsavas pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā Nr.100000073336, (turpmāk tekstā „Objekts”) novērtēšanu.

Viss nekustamais īpašums **Ludzas novadā, Kārsavas pilsētā, Dārzu ielā 9** sastāv no zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 6809 003 0162 un kopējo platību 1220 m², būves (dzīvojamās mājas) ar kadastra apzīmējumu 6809 003 0162 001 un kopējo platību 86.4 m², būves (šķūņa) ar kadastra apzīmējumu 6809 003 0162 002 un kopējo platību 32.8 m² un būves (šķūņa) ar kadastra apzīmējumu 6809 003 0162 003 un kopējo platību 7.5m².

Ar vērtēšanas Objektu, tiek saprasts uz nekustamā īpašuma **Ludzas novadā, Kārsavas pilsētā, Dārzu ielā 9** daļas īpašnieka vārda zemesgrāmatā nostiprinātas īpašuma tiesības uz 1/2 domājamo daļu zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 6809 003 0162 un kopējo platību 1220 m², būves (dzīvojamās mājas) ar kadastra apzīmējumu 6809 003 0162 001 un kopējo platību 86.4 m², būves (šķūņa) ar kadastra apzīmējumu 6809 003 0162 002 un kopējo platību 32.8 m² un būves (šķūņa) ar kadastra apzīmējumu 6809 003 0162 003 un kopējo platību 7.5m².

Starp domājamo daļu līdzīpašniekiem nav noslēgts un zemesgrāmatā reģistrēts nekustamā īpašuma lietošanas kārtības līgums.

Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību un paredzēts, iesniegšanai **Latgales apgabaltiesas 29. iecirkņa zvērīnātai tiesu izpildītājam 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 prasmī 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 1/2 domājamās daļas no nekustamā īpašuma, kas atrodas **Ludzas novadā, Kārsavas pilsētā, Dārzu ielā 9**, 2025.gada 12.janvārī* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

5 600 (pieci tūkstoši seši 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

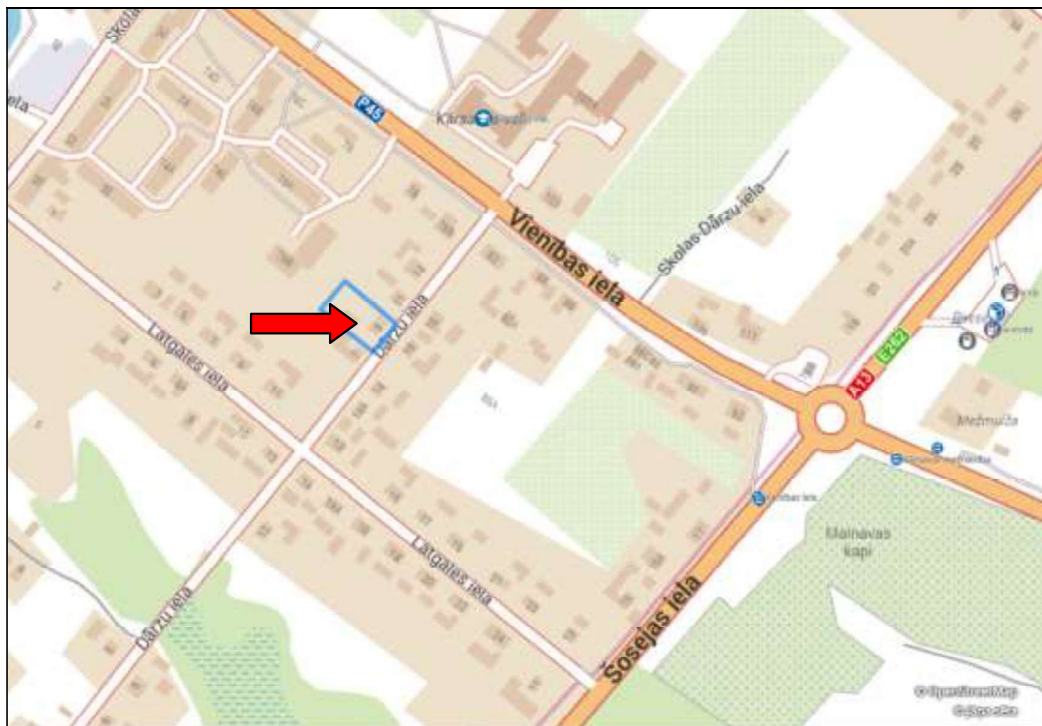
1. Vispārējā informācija
 - 1.1 Vērtējamais īpašums
 - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
 - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
 - 1.4 Vērtēšanas datums
 - 1.5 Vērtēšanas mērķis
 - 1.6 Īpašumtiesības
 - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.8 Pašreizējā izmantošana
 - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu
 - 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 gabala ar kadastra apzīmējumu 6809 003 0162 apraksts
 - 4.2.1 Zemes gabala pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta un gājēju plūsmas gar zemes gabalu
 - 4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs
 - 4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi
 - 4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums
 - 4.3 Apbūves apraksts
 - 4.3.1 Būves (dzīvojamās mājas) ar kadastra apzīmējumu 6809 003 0162 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

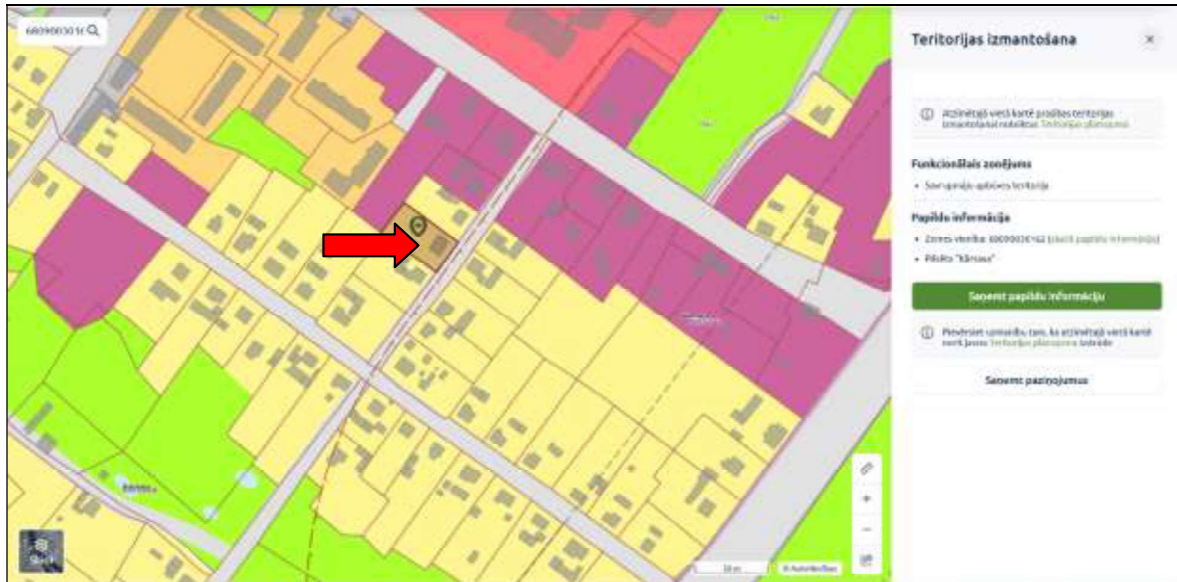
1.1 Vērtējamais īpašums	½ domājamā daļa no nekustamā īpašuma, kas atrodas Ludzas novadā, Kārsavas pilsētā, Dārzu ielā 9.
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.29 zvērināta tiesu izpildītāja Lilija Solovjova.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma ½ domājamās daļas piespiedu pārdošanas vērtību.
1.4 Vērtēšanas datums	2025.gada 12.janvāris.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām.
1.6 Īpašumtiesības	Īpašnieks – fiziska persona (½ domājamā daļa). Nekustams īpašums ir laulātā atsevišķa manta. Pamats: 2022.gada 9.novembra vienošanās (notariālais akts) Nr.5545. Līdzīpašnieks ½ domājamai daļai - fiziska persona.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Ar vērtēšanas Objektu, tiek saprasts uz nekustamā īpašuma Ludzas novadā, Kārsavas pilsētā, Dārzu ielā 9 daļas īpašnieka vārda zemesgrāmatā nostiprinātas īpašuma tiesības uz ½ domājamo daļu no: - zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 6809 003 0162 un kopējo platību 1220m². - būves (dzīvojamās mājas) ar kadastra apzīmējumu 6809 003 0162 001 un kopējo platību 86,4 m². - būves (šķūņa) ar kadastra apzīmējumu 6809 003 0162 002 un kopējo platību 32,8 m². - būves (šķūņa) ar kadastra apzīmējumu 6809 003 0162 003 un kopējo platību 7,5 m². Starp domājamo daļu līdzīpašniekiem nav noslēgts un zemesgrāmatā reģistrēts nekustamā īpašuma lietošanas kārtības līgums.
1.8 Pašreizējā izmantošana	Dzīvojamā māja ar palīgēkām un zemes gabalu.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Savrupmāju apbūves teritorija.
1.10 Labākais izmantošanas veids	Racionāla plānojuma un platības vienģimeņu dzīvojamā māja ar palīgēkām un zemes gabalu.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	2025.gada 02.janvāra Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.29 zvērinātas tiesu izpildītājas Lilijai Solovjovai Pieprasījums Nr.00031/029/2025-NOS. Kārsavas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr.100000073336 datorizdruka. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas.
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Starp domājamo daļu līdzīpašniekiem nav noslēgts un zemesgrāmatā reģistrēts nekustamā īpašuma lietošanas kārtības līgums.
1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	Kārsavas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000073336 II.daļas 2.iedaļā izdarītās atzīmes.
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); - 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



Savrupmāju apbūves teritorija (DzS)

Informācijas avots: www.geolativija.lv

3.FOTOATTĒLI



Dārzu iela



Dārzu iela



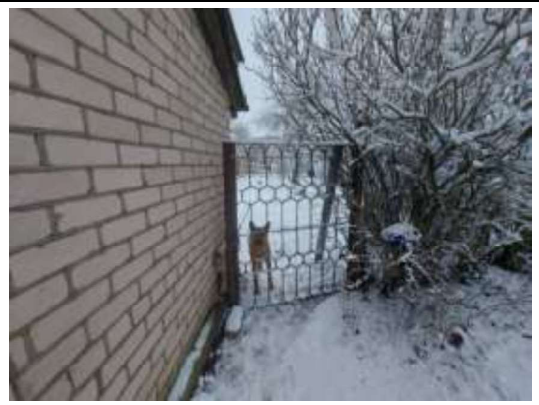
Dzīvojamā māja



Teritorija



Dzīvojamā māja



Teritorija



Teritorija



Šķūnis 6809 003 0162 002 un šķūnis 6809 003 0162 003



Dzīvojamā māja



Teritorija un šķūnis



Teritorija



Teritorija

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Ludzas novadā, Kārsavas pilsētā, kvartālā, ko veido Latgales iela, Skolas iela, Vienības iela un Dārzu iela.

Līdz Kārsavas pilsētas centram ir aptuveni 1.43 km jeb 2 min brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību nodrošina autobusu maršruti. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas uz Šosejas ielas.

	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, Kārsavas pilsētā uzskatāms par apmierinošu.

4.2 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 6809 003 0162 apraksts

Vērtējamā nekustamā īpašuma sastāvā ietilpst zemes gabals ar kopējo platību 1220 m².

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

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

Pie zemes gabala ielas malā atrodas:

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

4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

Zemes gabalam plānā ir taisnstūra forma un tas ir ar līdzenu reljefu. Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots vienas ģimenes dzīvojamās mājas uzturēšanai.

4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Zemes gabala lielāko daļu aizņem dzīvojamā ēka, palīgēkas ar pagalmu, zālāju un augļu kokiem.

Vērtējamais nekustamais īpašums no blakus zemes gabaliem ir norobežots ar metāla stābos stiprinātu metāla stiepli pinuma sieta žogu. Vārtu un žoga tehniskais stāvoklis ir apmierinošs.

4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

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

Uz zemes gabala atrodas dzīvojamā māja, kurā pēc VZD datiem ir elektrība. Pie zemes gabala robežas pievilktis pilsētas ūdensvads.



Informācijas avots: www.kadastrs.lv

4.3 Apbūves apraksts

4.3.1 Būves (dzīvojamās ēkas) ar kadastra apzīmējumu 6809 003 0162 001 apraksts

Ēka uzbūvēta 1961.gadā, pieņemta ekspluatācijā 1965.gadā. Ēkas plānojums, telpu platības, izmantotie materiāli nav atbilstoši mūsdienu prasībām. Ēkas tehniskais stāvoklis kopumā ir apmierinošs.

Ēkas izvietojums attiecībā pret ielu – fasāde.

Ēkas izvietojums zemes gabalā – brīvi stāvoša.

Ēkas tehniskie parametri:

Apbūves laukums, m ²	100
Tilpums, m ³	282
Nolietojums (pēc VZD datiem)	V3 – ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī
Kopējā telpu platība, m ²	86,4

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	60.5
Palīgtelpas, m ²	25.9

Ēkas konstruktīvie pamatelementi un to tehniskais stāvoklis:

Konstruktīvais pamatelements	Konstruktīvais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Akmens mūris	Apmierinošs
Ārsienas un nesošās starpsiena	Koka konstrukcijas	Apmierinošs
Nenesošās starpsienas	Koka konstrukcijas	Apmierinošs
Starpstāvu pārsegums	Koka konstrukcija	Apmierinošs
Ārsienu ārējā apdare	KĶieģeļu mūris	Apmierinošs
Jumta konstrukcija	Divslīpa koka konstrukcija	Apmierinošs
Jumta segums	Viļņotās azbestcements loksnes	Apmierinošs

Lietus ūdens novadīšana	Metāla teknes	Apmierinošs
Logu ailes	PVC, koka	Apmierinošs
Ārdurvis	Nav ziņu	-
Iekšējās durvis	Nav ziņu	-
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 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 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		X
Ūdensapgāde	-	-
Kanalizācija	-	-
Gāzes apgāde	-	-
Vājstrāvas tīkli	-	-
Vēdināšana	-	-
Citi uzlabojumi (signalizācija, gaisa kondicionēšana, teritorijas apgaismojums un laistīšanas sistēmas)	-	-

4.3.2 Palīgēku apraksts

Palīgēkas nosaukums	Šķūnis	Šķūnis
Kadastra apzīmējums	Lit.Nr.002	Lit.Nr.003
Platība, m ²	32.8	7.5
Uzbūvēšanas gads	1961	1961
Ekspluatācijā pieņemšanas gads	1965	1965
Apbūves laukums, m ²	34.2	10.4
Tilpums, m ³	75	23
Nolietojums	V3 - Ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī	V3 - Ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī
Ārsienas un nesošās starpsiena	Koka karkasa konstrukcija	Koka karkasa konstrukcija
Ēkas tehniskais stāvoklis	Apmierinošs	Apmierinošs
Inženierkomunikāciju nodrošinājums	-	-