SIA «INTERBALTIJA»
Reģ. Nr. 40003518352
Ieriķu iela 3, Rīga, LV-1084, Latvija

Tālr. +371 67506070
www.interbaltija.com

2026.gada 02.oktobris.

Atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas
Augšdaugavas novadā, Sventes pagastā, Kalni, "Imantiņas",
piespiedu pārdošanas vērtību.

Latgales apgabaltiesas 19.iecirkņa
zvērinātam tiesu izpildītājam
Ingaram Osipovam

Augsti godātais kungs !

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 4488 002 0076, kas atrodas **Augšdaugavas novadā, Sventes pagastā**, **Kalni, "Imantiņas"**, ir reģistrēts Sventes pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000429707 un sastāv no apbūvētas zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 4488 002 0076 un kopējo platību 1.19 ha, būves (dzīvojamās mājas pamati) ar kadastra apzīmējumu 4488 002 0076 001 un kopējo platību 57.2 m^2, būves (kūts) ar kadastra apzīmējumu 4488 002 0076 003 un kopējo platību 24.7 m^2, būves (šķūņa) ar kadastra apzīmējumu 4488 002 0076 004 un kopējo platību 28.8 m^2 (turpmāk tekstā „Objekts") novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.

Atzinums paredzēts, iesniegšanai **Latgales apgabaltiesas 19.iecirkņa zvērinātam tiesu izpildītājam Ingaram Osipovam**, 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, Sventes pagastā, Kalni, "Imantiņas",** 2026.gada 07.augustā* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

2 300 (divi 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 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

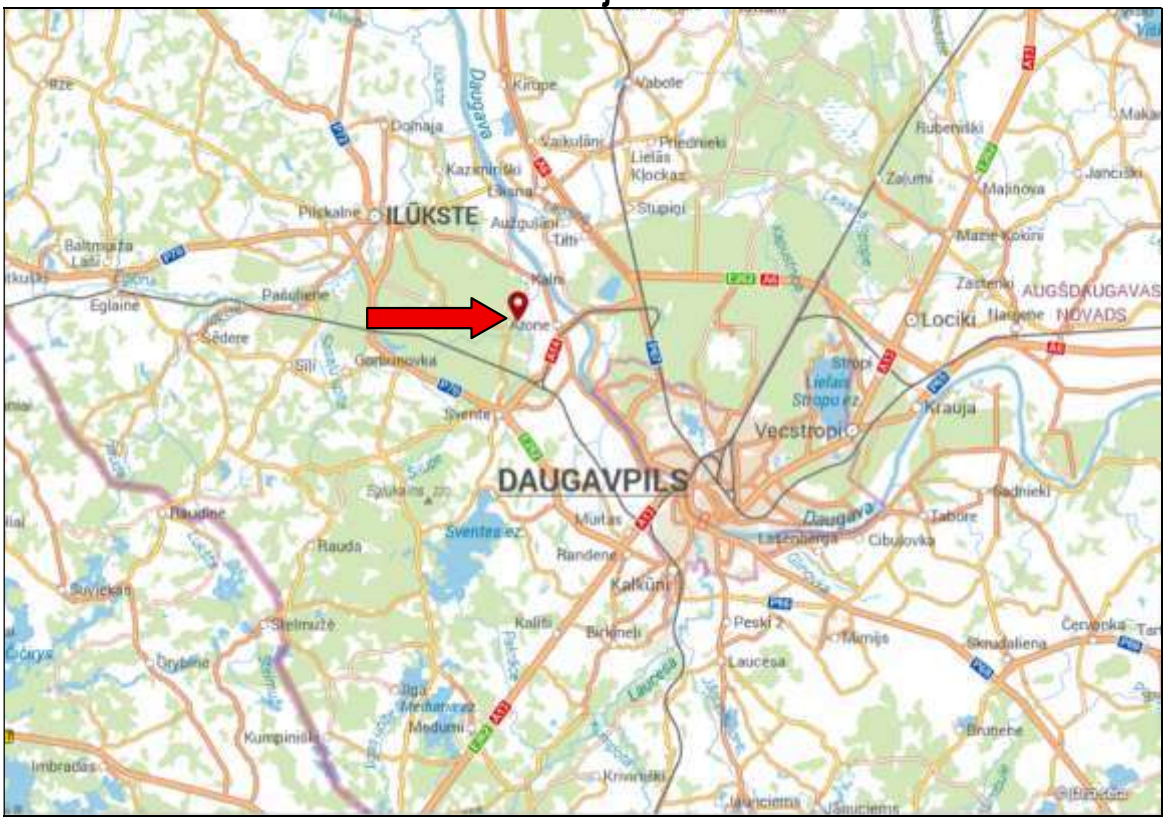
1. Vispārējā informācija
    1.1 Vērtējamais īpašums
    1.2 Vērtējuma pasūtītājs
    1.3 Vērtēšanas uzdevums
    1.4 Vērtēšanas datums
    1.5 Vērtēšanas mērķis
    1.6 Īpašumtiesības
    1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
    1.8 Pašreizējā izmantošana
    1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības 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 4488 002 0076 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
        4.2.5 Lauksaimniecības zemes raksturojums
    4.3 Apbūves apraksts
        4.3.1 Būves (dzīvojamās mājas) ar kadastra apzīmējumu 4488 002 0076 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

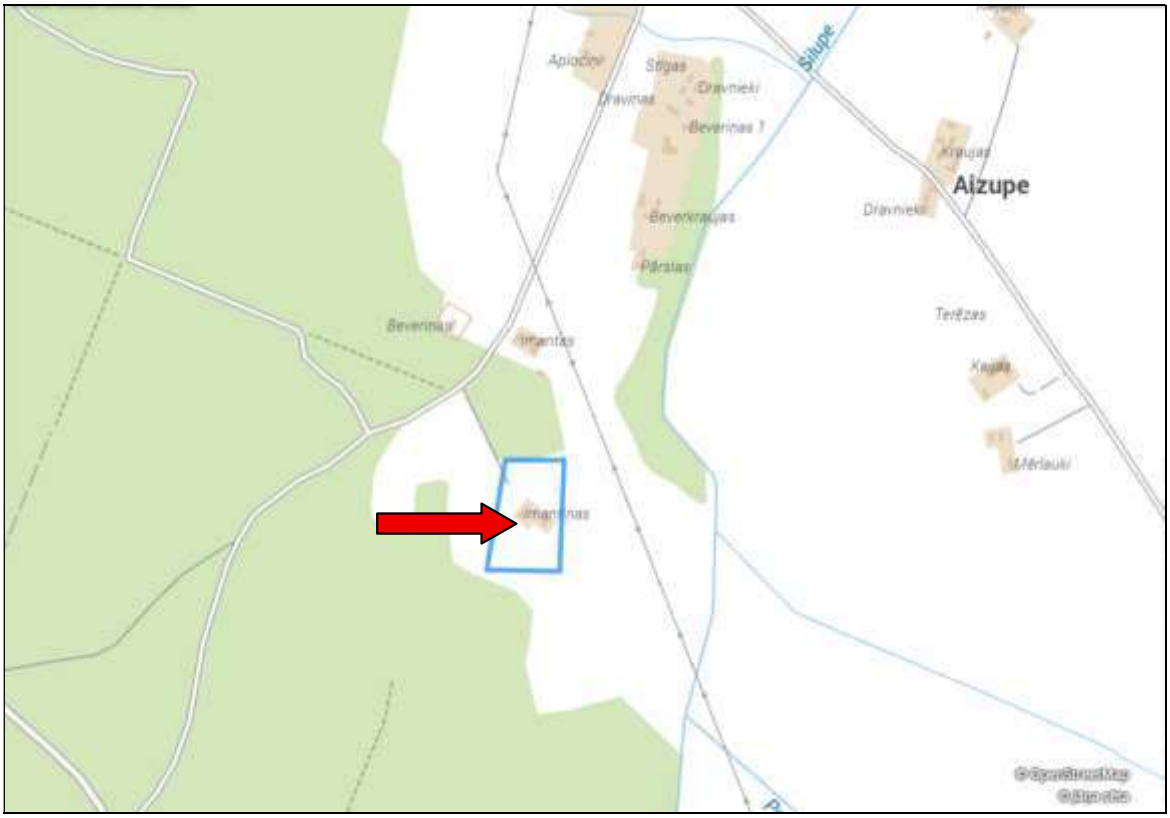
1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

1.1 Vērtējamais īpašums	Nekustamais īpašums , kas atrodas **Augšdaugavas novadā, Sventes pagastā, Kalni, "Imantiņas".**
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	**Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.19 zvērināts tiesu izpildītājs Ingars Osipovs.**
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta piespiedu pārdošanas vērtību vērtēšanas datumā izsoles vajadzībām.
1.4 Vērtēšanas datums	2026.gada 07.augusts.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām.
1.6 Īpašumtiesības	Fiziska persona – īpašnieks. Pamats: 2014.gada 5.augusta pirkuma līgums.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 4488 002 0076 un kopējo platību 1.19 ha. Būve (dzīvojamā māja pamati) ar kadastra apzīmējumu 4488 002 0076 001 un kopējo platību 57.2 m^2. Būve (kūts) ar kadastra apzīmējumu 4488 002 0076 003 un kopējo platību 24.7m^2. Būve (šķūnis) ar kadastra apzīmējumu 4488 002 0076 004 un kopējo platību 28.8m^2.
1.8 Pašreizējā izmantošana	Dzīvojamās mājas pamati ar palīgēkām un zemes vienību.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Lauksaimniecības teritorija.
1.10 Labākais izmantošanas veids	Zemes vienība ar palīgceltnēm mājas būvniecībai.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	2026.gada 29.jūlija Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.21 zvērināta tiesu izpildītāja Ingara Osipova Pieprasījums Nr.14167/019/2026-NOS. Sventes pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.100000429707 datorizdruka. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas.
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas izdarītas atzīmes: - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko tīklu kabeļu līniju – 0.0102ha; - pierobeža – 1.1900 ha.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	Sventes pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000429707 II.daļas 2.iedaļā izdarītas atzīmes.
1.15 Citi izdarītie pieņēmumi	- apsekojot nekustamo īpašumu dabā, tika konstatēts, ka no dzīvojamās mājas ir palikuši tikai pamati, - palīgceltnes ir sliktā tehniskā stāvoklī, to nojaukšanas izdevumi ir līdzvērtīgi ēku vērtībai; - vērtējamais īpašums nav ieķīlāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.

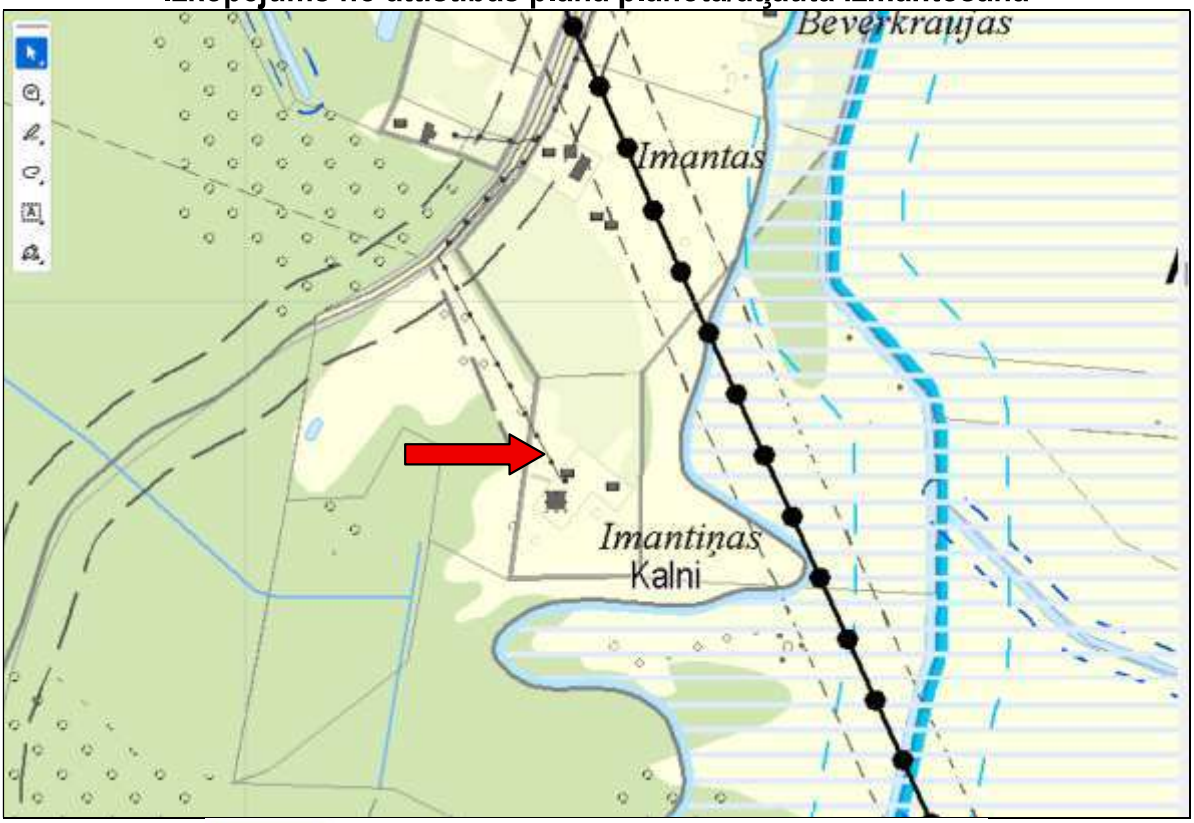
2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

Novietojums





Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



MEŽU TERITORIJA (M)

LAUKSAIMNIECĪBAS TERITORIJA (L/L1/L2)

ŪDEŅU TERITORIJA (Ū)

Informācijas avots: www.geolatvija.lv

3.FOTOATTĒLI

		
Piebraukšanas iespēja	Teritorija	Teritorija
		
Teritorija	Teritorija un kūts ar šķūni	Teritorija

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Augšdaugavas novadā, Sventes pagastā.

Attālums kilometros līdz					
Meža ceļam	Vietējās nozīmes ceļam	Asfaltētam autoceļam	Pagasta centram	Augšdaugavas centram	Rīgas centram
-	0.15	2.70	7.55	18.2	210.7

Tuvākā autobusa maršruta pieturvieta, kas atrodas uz Valsts vietējā autoceļa V711 (Ilūkste – Rubenišķi - Daugavpils), ir aptuveni 2.75 km attālumā.

	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, Sventes pagastā uzskatāms par nosacīti apmierinošu.

4.2 Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 4488 002 0076 apraksts

Vērtēšanas Objekts ir apbūvēta zemes vienība ar kopējo platību 1.19 ha.

Zemes eksplikācija	Ha	%
Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	0.93	78.15
Zeme zem ēkām	0.03	2.52
Zeme zem ceļiem	0.01	0.84
Pārējās zemes	0.22	18.49
KOPĀ	**1.19**	**100%**

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

Piebraukšana zemes vienībai no pašvaldības ceļa puses, kas klāts ar apmierinošas kvalitātes grants segumu, tālāk aptuveni 150m gar pašvaldībai piederošo zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 44880020310. Autotransporta plūsma gar īpašumu nav intensīva. Kopumā piebraukšana zemes vienībai ar autotransportu nav iespējama (ceļš juridiski nav sakārtots).

4.2.2 Zemes vienības konfigurācija un reljefs

Zemes vienībai plānā ir neregulāra forma. Reljefs lielākajā teritorijas daļā ir līdzens, tas ir nedaudz meliorēts. Zemes vienības konfigurācija un reljefs ir piemērots ēku uzturēšanai un lauksaimniecībai.



Informācijas avots: www.meliorācija.lv

4.2.3 Zemes vienības uzlabojumi

Zemes vienībai nav būtisku uzlabojumu. .

4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums (minētās inženierkomunikācijas atzīmētas atbilstoši VZD Kadastra informācijas sistēmā norādītām ziņām par ēkā esošo labiekārtojuma veidu, taču visdrīzāk nefunkcionē, jo uz zemes vienības esošā apbūve ilgu laiku netiek izmantota pēc nozīmes)

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



Informācijas avots: www.kadastrs.lv

4.2.5 Lauksaimniecības zemes raksturojums

Lauksaimniecības zemes aizņem 0.93 ha vai 78.15 % no kopējās zemes platības. Zemes kvalitātes novērtējums ir 35 balles. Augsnes apstākļu un reljefa dēļ piemērota ganībām. Zeme pašlaik netiek kopta (aizaugusi ar kokiem krūmiem).

4.3 Apbūves apraksts

4.3.1 Būves (dzīvojamās mājas pamati) ar kadastra apzīmējumu 4488 002 0076 001 apraksts

Saskaņā ar VZD datiem ēka uzbūvēta 1940.gadā, nav zināms ēkas ekspluatācijas pieņemšanas gads. Uz vērtēšanas brīdi ir palikuši tik ēkas pamati.

Ēkas tehniskie parametri:

Apbūves laukums, m^2	71.5
Tilpums, m^3	175.0
Nolietojums	V4 – Ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī
Kopējā telpu platība, m^2	57.2

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	**

4.4.2 Palīgēku apraksts

Palīgēkas nosaukums	Kūts	Šķūnis
Kadastra apzīmējums	Nr.003	Nr.004
Platība, m^2	24.7	28.8
Uzbūvēšanas gads	1940	1940
Ekspluatācijā pieņemšanas laiks	-	-
Apbūves laukums, m^2	28.5	29.7
Tilpums, m3	78.0	133.0
Fiziskais nolietojums, %	V4	V4
Ārsienas un nesošās starpsiena	Koka konstrukcijas	Koka konstrukcijas
Ēkas tehniskais stāvoklis	Slikts	Slikts
Inženierkomunikāciju nodrošinājums	-	-