

2026.gada 11.februārī.

Atzinums par nekustamā īpašuma (**nosaukums: Mieriņi - 1**),
kas atrodas **Augšdaugavas novadā, Salienas pagastā**,
piespiedu pārdošanas vērtību

Latgales apgabaltiesas 29. iecirkņa
zvērīnātai tiesu izpildītājai
Lilijai Solovjovai

Cienījamā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma (**nosaukums: Mieriņi - 1**), ar kadastra numuru 4484 004 0491, kas atrodas **Augšdaugavas novadā, Salienas pagastā**, ir reģistrēts Salienas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000462090 un sastāv no 2 (divām) zemes vienībām ar kopējo platību 4.25 ha: neapbūvēta zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 4484 004 0341 un kopējo platību 2.56 ha, tajā skaitā meža zeme **1.81ha*** un neapbūvēta zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 4484 004 0491 un kopējo platību 1.69 ha, (turpmāk tekstā vērtēšanas „Objekts”) novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.

*- **Iepazīstoties ar iesniegtajiem dokumentiem – VMD (Valsts meža dienesta) nogabalu raksturojošiem rādītājiem, pieejamo informāciju no LR VZD (Valsts zemes dienesta) kadastra, izvērtējot pieejamo informāciju un veicot OBJEKTA apsekošanu, tika konstatētas atšķirības zemes platībās pa lietošanas veidiem vērtējamam zemes vienībai (skat. tabulā 7 lpp.). Vērtējuma aprēķinos par pamatu tiek izmantotas platības pēc veiktās izpētes.**

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 (**nosaukums: Mieriņi - 1**), kas atrodas **Augšdaugavas novadā, Salienas pagastā**, 2026.gada 06.februārī* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

5 000 (pieci tūkstoši) 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

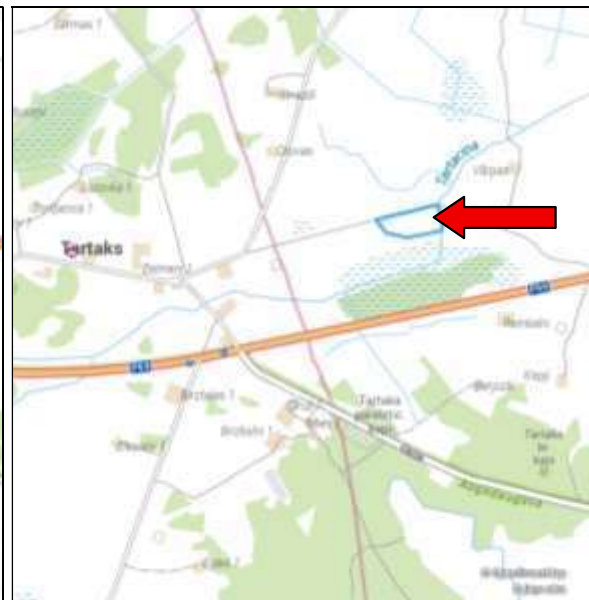
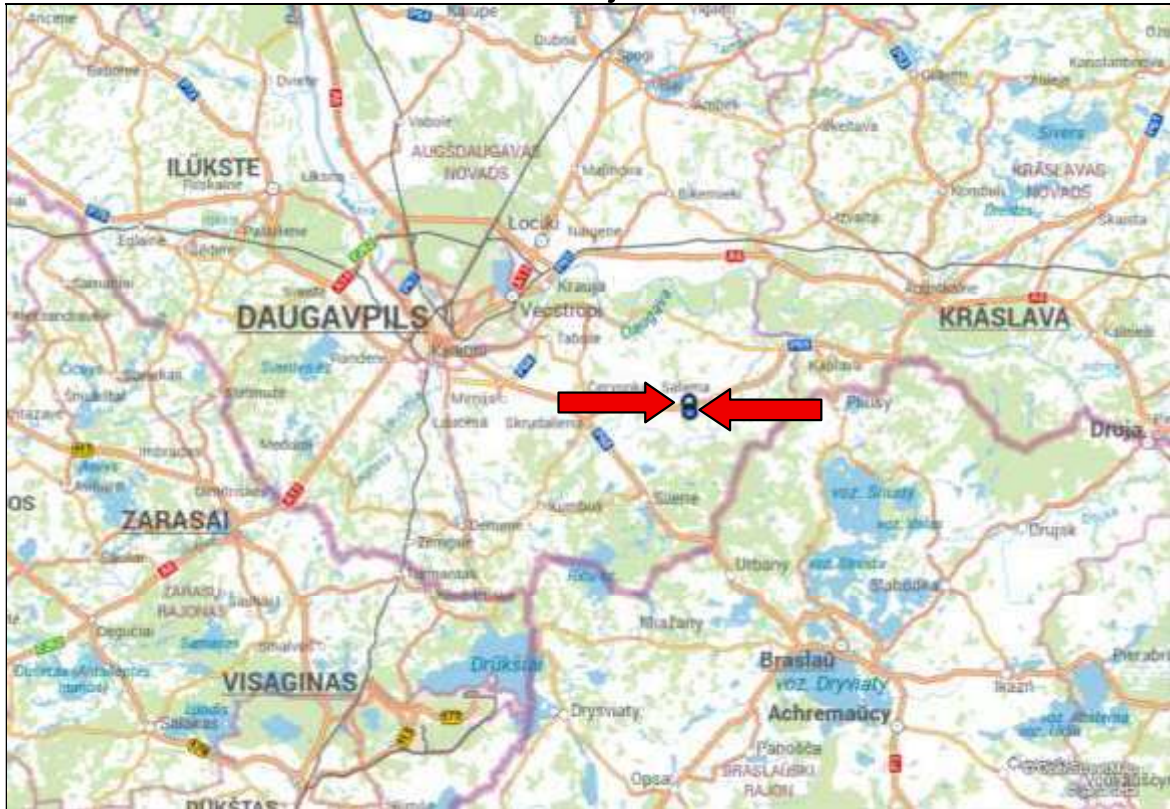
1. Vispārējā informācija
 - 1.1 Vērtējamais īpašums
 - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
 - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
 - 1.4 Vērtēšanas datums
 - 1.5 Vērtēšanas mērķis
 - 1.6 Īpašumtiesības
 - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.8 Pašreizējā izmantošana
 - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu
 - 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 4484 004 0341 apraksts
 - 4.2.1 Zemes vienības pieejamība, uzlabojumi pie zemes vienības, autotransporta plūsmas gar zemes vienību
 - 4.2.2 Zemes vienības konfigurācija un reljefs
 - 4.2.3 Zemes vienības uzlabojumi
 - 4.2.4 Lauksaimniecības zemes raksturojums
 - 4.2.5 Meža raksturojums
 - 4.3 Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 4484 004 0491 apraksts
 - 4.3.1 Zemes vienības pieejamība, uzlabojumi pie zemes vienības, autotransporta plūsmas gar zemes vienību
 - 4.3.2 Zemes vienības konfigurācija un reljefs
 - 4.3.3 Zemes vienības uzlabojumi
 - 4.3.4 Lauksaimniecības zemes raksturojums
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 vērtību aprēķins
 - 5.5.1 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju
 - 5.5.2 Iegūto rezultātu apkopojums
 - 5.6 Piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins
 - 5.7 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas
 - 5.8 Neatkarības apliecinājums
 - 5.9 Kopsavilkums
6. Pielikumi

1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

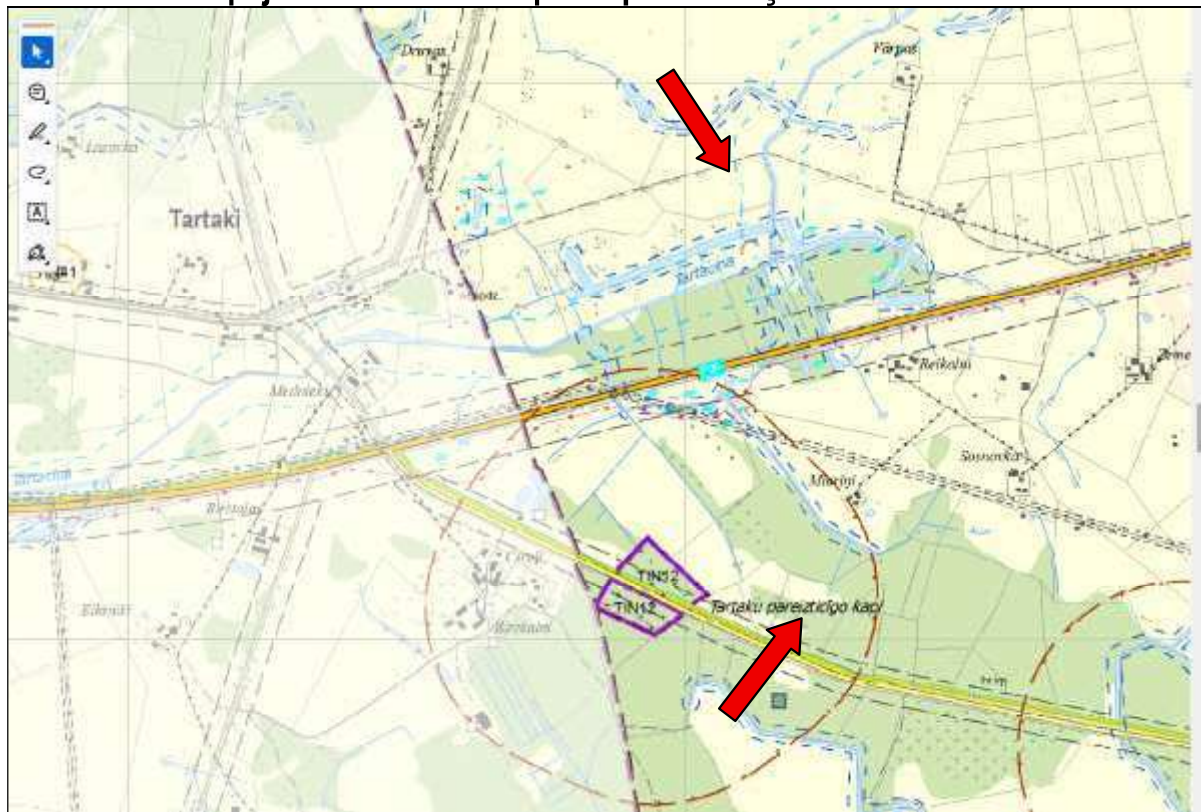
1.1	Vērtējamais īpašums	Nekustamais īpašums (nosaukums: Mieriņi - 1), kas atrodas Augšdaugavas novadā, Salienas pagastā.
1.2	Vērtējuma pasūtītājs	Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.29 zvērinātā tiesu izpildītāja Lilija Solovjova.
1.3	Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta piespiedu pārdošanas vērtību vērtēšanas datumā.
1.4	Vērtēšanas datums	2026.gada 11.februāris.
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: 2010.gada 22.janvāra dāvinājuma līgums Nr.4.
1.7	Vērtējamā īpašuma sastāvs	Neapbūvēta zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 4484 004 0341 un kopējo platību 2.56 ha, tajā skaitā meža zeme 1,81ha*. Neapbūvēta zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 4484 004 0491 un kopējo platību 1.69 ha. *- Iepazīstoties ar iesniegtajiem dokumentiem – VMD (Valsts meža dienesta) nogabalu raksturojošiem rādītājiem, pieejamo informāciju no LR VZD (Valsts zemes dienesta) kadastra, izvērtējot pieejamo informāciju un veicot OBJEKTA apsekošanu, tika konstatētas atšķirības zemes platībās pa lietošanas veidiem vērtējamam zemes vienībai (skat. tabulā 7 lpp.). Vērtējuma aprēķinos par pamatu tiek izmantotas platības pēc veiktās izpētes.
1.8	Pašreizējā izmantošana	Lauksaimniecībā un mežsaimniecībā izmantojamas zemes vienības.
1.9	Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Lauksaimniecības un mežsaimniecības teritorijas.
1.10	Labākais izmantošanas veids	Lauksaimniecībā un mežsaimniecībā izmantojamas zemes vienības.
1.11	Vērtējumā izmantotā informācija	2025.gada 25.novembra Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.29 zvērinātas tiesu izpildītājas Lilijas Solovjovas Pieprasījums Nr.25032/029/2025-NOS. Salienas pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.100000462090 datorizdruka. Izdruka no VMD datu bāzes – nogabalu raksturojošie rādītāji un nogabalu plāns. 2025.gada VMD Dienvidu virsmežniecības izziņa Nr.DVM.4-5/1759 Par ierobežotas pieejamības informācijas sniegšanu. Zemes robežu plāna kopijas. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas.
1.12	Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 4484 004 0341 izdarītas atzīmes: - pierobeža – 2.5600 ha; - aizsargājamo ainavu apvidus teritorija, ja tā nav iedalīta funkcionālajās zonās – 2.5600 ha. VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 4484 004 0491 izdarītas atzīmes: - aizsargājamo ainavu apvidus teritorija, ja tā nav iedalīta funkcionālajās zonās – 1.6900 ha; - pierobeža – 1.6900 ha; - ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā izmantojamās zemēs – 0.0931 ha.
1.13	Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.14	Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	Salienas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000462090 II.daļas 2.iedaļā izdarīta atzīme.
1.15	Citi izdarītie pieņēmumi	- pēc Pasūtītāja lūguma un, ņemot vērā Objekta apskates rezultātus, Atzinumā, aprēķinot nekustamā īpašuma tirgus vērtību, koksnes vērtība netiek iekļauta, jo īpašumā esošais mežs vērtēšanas brīdī ir izstrādāts; - 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



- MEŽU TERITORIJA (M)
- LAUKSAIMNIECĪBAS TERITORIJA (L/L1/L2)
- ŪDEŅU TERITORIJA (Ū)

Informācijas avots: www.geolatvija.lv

3.FOTOATTĒLI

Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 4484 004 0341		
		
		
		
Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 4484 004 0491 (piebraukšana līdz zemes vienībai ziemā nav iespējama)		
		
Aizputināts piebraucamais ceļš	2025.gada 22.augustā veiktie fotoattēli	
		

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Augšdaugavas novadā, Salienas pagastā.

Attālums kilometros no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 44840040491 līdz					
Meža ceļam	Vietējās nozīmes ceļam	Asfaltētam autoceļam	Pagasta centram	Daugavpils centram	Rīgai
-	-	0.8	2.50	25.8	248
Attālums kilometros no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 44840040491 līdz					
Meža ceļam	Vietējās nozīmes ceļam	Asfaltētam autoceļam	Pagasta centram	Daugavpils centram	Rīgai
-	-	0.4	3.50	25	246

Līdz tuvākai autobusa maršruta pieturvietai, kas atrodas uz Valsts reģionālā autoceļa P69 (Skrudaliena – Kaplava – Krāslava) aptuveni ir 1 km.

	Teicams	Labs	Vidējs	Vājš	Slikts
Iedzīvotāju nodarbinātība -	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Darba vietu pieejamība-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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 type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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 Augšdaugavas novadā, Salienas pagastā uzskatāms par apmierinošu.

4.2 Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 4484 004 0341 apraksts

Vērtēšanas Objekts ir zemes gabals ar kopējo platību 2.56 ha.

Zemes eksplikācija	Ha pēc VZD		Ha dabā	
		%		%
Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	0.91	36	0.34	13
Meži	1.54	60	1.81	71
Krūmāji	0.1	4	0.4	16
Ūdens zeme	0.01	0	0.01	0
KOPĀ	2.56	100%	2.56	100%

Iepazīstoties ar iesniegtajiem dokumentiem – VMD (Valsts meža dienesta) nogabalu raksturojošiem rādītājiem, pieejamo informāciju no LR VZD (Valsts zemes dienesta) kadastra, izvērtējot pieejamo informāciju un veicot OBJEKTA apsekošanu, tika konstatētas atšķirības zemes platībās pa lietošanas veidiem vērtējamam zemes vienībai (skat. tabulā). Vērtējuma aprēķinos par pamatu tiek izmantotas platības pēc veiktās izpētes.

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

Piebraukšana zemes vienībai pa Valsts vietējo autoceļu V707 (Tartaki – Šlapaki – Baltkrievijas robeža), kas klāts ar apmierinošas kvalitātes grants segumu. Autotransporta plūsma gar īpašumu ir vidēji intensīva. Kopumā piebraukšana zemes vienībai ar personīgo autotransportu ir ērta.

4.2.2 Zemes vienības konfigurācija un reljefs

Zemes vienībai plānā ir neregulāra forma. Reljefs lielākajā teritorijas daļā ir nedaudz paugurains, tas nav meliorēts. Zemes vienības konfigurācija un reljefs ir piemērots lauksaimniecībai un mežsaimniecībai.



Informācijas avots: www.melioracija.lv un www.karte.lad.gov.lv

4.2.3 Zemes vienības uzlabojumi

Zemes vienībai nav būtisku uzlabojumu.

4.2.4 Lauksaimniecības zemes raksturojums

Lauksaimniecības zemes aizņem 0,34 ha vai 13 % no kopējās zemes platības. Zemes kvalitātes novērtējums ir 30 balles. Augsnes apstākļu un reljefa dēļ piemērotas aramzemei, kultūras apraksts pēc LAD – ilggadīgie zālāji. Zemes pašlaik tiek apstrādāta.

4.3.5 Meža raksturojums

Mežs aizņem 1,81 ha jeb 71% no kopējās zemes platības. Reljefs ir viļņots. Meža augsnes ir auglīgās sausās minerālaugsnes un auglīgās susinātās kūdras augsnes. Mežizstrādi var veikt praktiski jebkuros laika apstākļos. Pēdējos desmit gados mežizstrāde nav veikta. Pievešanas attālums svārstās robežās no 0 m līdz 330m. Mežs atrodas Aizsargājamo ainavu apvidū Augšdaugava. Atrašanās šajā zonā nebūtiski ietekmē mežsaimniecisko darbību.

4.3 Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 4484 004 0491 apraksts

Vērtēšanas Objekts ir zemes vienība ar kopējo platību 1.69 ha.

Zemes eksplikācija	Ha	%
Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	1.58	93.49
Ūdens zeme	0.05	2.96
Zeme zem ceļiem	0.06	3.55
KOPĀ	1.69	100%

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

Piebraukšana zemes vienībai no Valsts reģionālā autoceļa P69 (Skrudaliena – Kaplava – Krāslava) puses, kas klāts ar labas kvalitātes asfalta ceļu segumu, tālāk aptuveni 0.5 km pa servitūta ceļu, kas klāts ar apmierinošas kvalitātes grants seguma ceļu, tālāk aptuveni 0.25 km pa juridiskai personas piederošu zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 4484 004 0001 (VZD zemes vienībai ir reģistrētas atzīmes par apgrūtinājumu - ceļa servitūta teritorija 0,3ha – 2 gab., taču zemesgrāmatā ceļa servitūts par labu vērtējamai zemes vienībai nav nostiprināts). Piebraukšana zemes vienībai ar personīgo autotransportu ir ērta (ziemas sezonā - apgrūtināta), taču juridiski nav sakārtota.

4.3.2 Zemes vienības konfigurācija un reljefs

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



Informācijas avots: www.melioracija.lv un www.karte.lad.gov.lv

4.3.3 Zemes vienības uzlabojumi

Zemes vienībai nav būtisku uzlabojumu.

4.3.4 Lauksaimniecības zemes raksturojums

Lauksaimniecības zemes aizņem 1.58 ha vai 93.49 % no kopējās zemes platības. Zemes kvalitātes novērtējums ir 30 balle. Augsnes apstākļu un reljefa dēļ piemērotas aramzemei, kultūras apraksts pēc LAD – ilggadīgie zālāji. Zeme pašlaik tiek apsaimniekota (plauta zāle).