

2025.gada 18.augustā.

Atzinums par 1/2 domājamās daļas no
ēku(būvju) nekustamā īpašuma, kas atrodas
**Augšdaugavas novadā, Skrudalienas pagastā,
Skrudaliena, Miera ielā 13**
piespiedu pārdošanas vērtību.

Latgales apgabaltiesas 29. iecirkņa
zvērīnātai tiesu izpildītājam
Lilijai Solovjovai

Cienījamā kundze !

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši 1/2 domājamās daļas no ēku(būvju) nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 4486 501 0042, kas atrodas **Augšdaugavas novadā, Skrudalienas pagastā, Skrudaliena, Miera ielā 13**, ir reģistrēts Skrudalienas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000545576 (turpmāk tekstā „Objekts”) novērtēšanu.

Viss nekustamais īpašums **Augšdaugavas novadā, Skrudalienas pagastā, Skrudaliena, Miera ielā 13** sastāv no būves (dzīvojamās mājas) ar kadastra apzīmējumu 44860010258001 un kopējo platību 88,2m², būves (kūts - grausts) ar kadastra apzīmējumu 44860010258002 un kopējo platību 26,6m², būves (šķūņa – pamati un daļēji fragmenti) no pagraba ar kadastra apzīmējumu 44860010258003 un kopējo platību 52,7m², būves (garāžas) ar kadastra apzīmējumu 44860010258009 un kopējo platību 26,9m². Atzīme - būves saistītas ar zemes vienību (kadastra apzīmējums 44860010258).

Ar vērtēšanas Objektu, tiek saprasts uz nekustamā īpašuma **Augšdaugavas novadā, Skrudalienas pagastā, Skrudaliena, Miera ielā 13** daļas īpašnieka vārda zemesgrāmatā nostiprinātas īpašuma tiesības uz 1/2 domājamo daļu no būves (dzīvojamās mājas) ar kadastra apzīmējumu 44860010258001 un kopējo platību 88,2m², būves (kūts - grausts) ar kadastra apzīmējumu 44860010258002 un kopējo platību 26,6m², būves (šķūņa – pamati un daļēji fragmenti no pagraba) ar kadastra apzīmējumu 44860010258003 un kopējo platību 52,7m², būves (garāžas) ar kadastra apzīmējumu 44860010258009 un kopējo platību 26,9m². Atzīme - būves saistītas ar zemes vienību (kadastra apzīmējums 44860010258).

Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību, tas 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 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 piekrit 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 ēku(būvju) nekustamā īpašuma, kas atrodas **Augšdaugavas novadā, Skrudalienas pagastā, Skrudaliena, Miera ielā 13**, 2025.gada 26.jūnijā* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

4 600 (četri tūkstoši seši 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 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

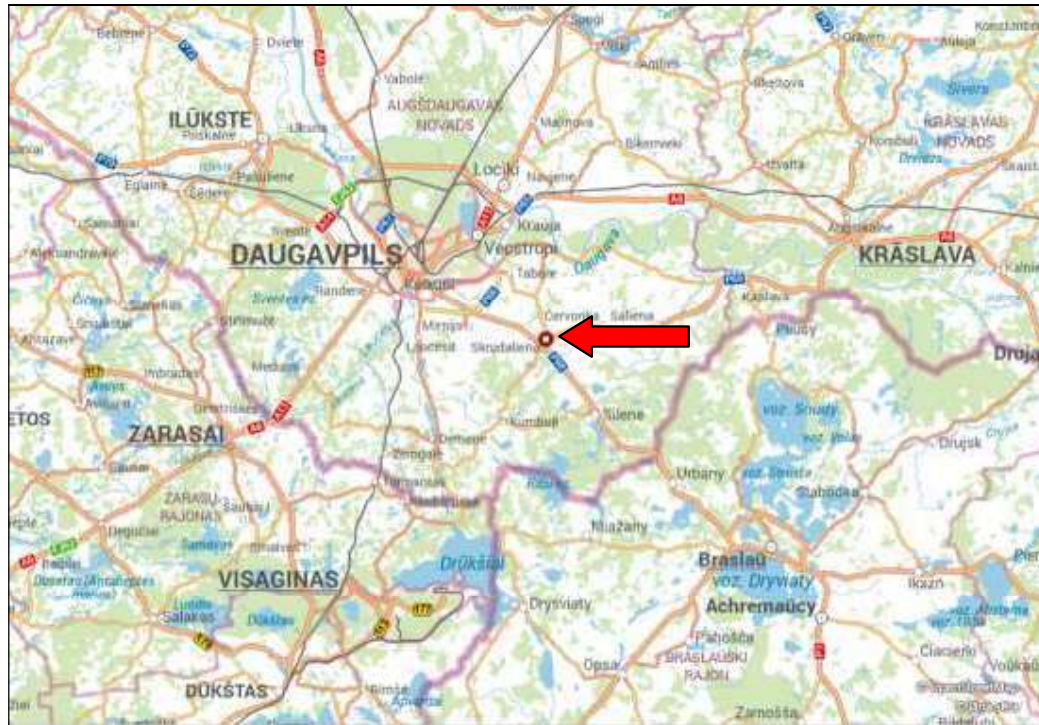
SATURS

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 4486 001 0258 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
 - 4.3 Apbūves apraksts
 - 4.3.1 Būves (dzīvojamās mājas) ar kadastra apzīmējumu 4486 001 0258 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	1/2 domājamā daļa no nekustamā īpašuma, kas atrodas Augšdaugavas novadā, Skrudalienas pagastā, Skrudaliena, Miera ielā 13.
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.29 zvērināta tiesu izpildītāja Lilija Solovjova.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta piespiedu pārdošanas vērtību vērtēšanas datumā izsoles vajadzībām.
1.4 Vērtēšanas datums	2025.gada 26.jūnijs.
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 1/2 domājamaī daļai. Pamats: 2010.gada 23.februāra mantojuma apliecība (par tiesībām uz mantojumu pēc likuma) Nr.589, 2010.gada 29.decembra mantojuma apliecība (par tiesībām uz mantojumu pēc likuma) Nr.5001. Līdzīpašnieks- fiziska persona 1/2 domājamaī daļai.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Ar vērtēšanas Objektu, tiek saprasts uz nekustamā īpašuma Augšdaugavas novadā, Skrudalienas pagastā, Skrudaliena, Miera ielā 13 daļas īpašnieka vārda zemesgrāmatā nostiprinātas īpašuma tiesības uz 1/2 domājamo daļu no - būves (dzīvojamās mājas) ar kadastra apzīmējumu 44860010258001 un kopējo platību 88,2m², - būves (kūts - grausts) ar kadastra apzīmējumu 44860010258002 un kopējo platību 26,6m², - būves (šķūņa – pamati un daļēji fragmenti no pagraba) ar kadastra apzīmējumu 44860010258003 un kopējo platību 52,7m², - būves (garāžas) ar kadastra apzīmējumu 44860010258009 un kopējo platību 26.9m².
1.8 Pašreizējā izmantošana	Dzīvojamā māja ar saimniecības ēkām.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Savrupmājas apbūves teritorija.
1.10 Labākais izmantošanas veids	Vienas ģimenes lietošanā esošā dzīvojamā māja ar saimniecības ēkām.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	2025.gada 20.jūnija Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.29 zvērinātas tiesu izpildītājas Līlijas Solovjovas Pieprasījums Nr.13024/29/2025-NOS. Skrudalienas pagasta zemesgrāmatas nodaļuma Nr.100000545576 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 koplietošanas kārtības līgums. Zemes gabals īpašuma sastāvā neietilpst.
1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	Skrudalienas pagasta zemesgrāmatas nodaļumā Nr.100000545576 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); - zemes vienības iznomāšanas nosacījumi atbilst nekustamo īpašumu tirgū pieņemtiem nomas principiem; - vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ



<https://balticmaps.eu/lv>

Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



SAVRUPMĀJU APBŪVES TERITORIJA (DzS/DzS1)

Informācijas avots: www.geolatvija.lv

3.FOTOATTĒLI



Miera iela



Miera iela



Teritorija



Teritorija



Teritorija



Teritorija un dzīvojamā māja



Dzīvojamā māja



Teritorija



Dzīvojamā māja



Dzīvojamā māja



Dzīvojamā māja



Pagrabs



Kūts



Garāža



Teritorija



Teritorija

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrāšanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Augšdaugavas novadā, Skrudalienas pagastā, apdzīvotā vietā Skrudaliena. Līdz Daugavpils pilsētas centram ir aptuveni 16,4 km jeb 13 min brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz Daugavpils pilsētas centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu maršruti. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas uz Miera ielas aptuveni 0,35 km attālumā.

	Teicams	Labs	Vidējs	Vājš	Slikts
Iedzīvotāju nodarbinātība -	☐	☐	☒	☐	☐
Darba vietu pieejamība-	☐	☐	☒	☐	☐
Iepirkšanās vietu pieejamība-	☐	☐	☒	☐	☐
Skolu pieejamība-	☐	☐	☒	☐	☐
Sabiedriskā transporta pieejamība-	☐	☐	☒	☐	☐
Atpūtas vietu pieejamība-	☐	☐	☒	☐	☐
Labiekārtojuma atbilstība-	☐	☐	☒	☐	☐
Tuvāko īpašumu atbilstība apskatāma īpašuma tipam-	☐	☐	☒	☐	☐
Kaitīgo apstākļu iedarbība (maza=teicams)-	☐	☐	☒	☐	☐
Drošība-	☐	☐	☒	☐	☐
Īpašumu izskats-	☐	☐	☒	☐	☐
Tirgus pievilcība-	☐	☐	☒	☐	☐

Kopumā vērtēšanas Objekta novietojums Skrudalienas pagastā uzskatāms par apmierinošu.

4.2 Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 44860010258 apraksts

Vērtējamais nekustamais īpašums saistīts ar zemes vienību ar kopējo platību 5506 m², īpašuma tiesības pēc VZD datiem – līdzīpašnieka īpašums.

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

Piebraukšana zemes vienībai pa Miera ielu, kas klāta ar labas kvalitātes asfaltbetona ceļu segumu. Autotransporta plūsma Miera ielā ir intensīva. Kopumā piebraukšana zemes vienībai ar personīgo autotransportu ir ērta.

4.2.2 Zemes vienības konfigurācija un reljefs

Zemes vienībai plānā ir neregulāra forma, ar līdzenu reljefu. Zemes vienības konfigurācija un reljefs ir piemērots dzīvojamai mājai un palīgēku uzturēšanai.

4.2.3 Zemes vienības uzlabojumi

Zemes vienībai nav būtisku uzlabojumu.

4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums (visas komunikācijas tiek pieņemtas atbilstoši VZD datiem, kas norādīti pie ēku labiekārtojuma raksturojuma)

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

4.3 Apbūves apraksts

4.3.1 Būves (dzīvojamās mājas) ar kadastra apzīmējumu 4486 001 0258 001 apraksts

Ēkas uzbūvēta 1961.gadā un nav zināms ēkas ekspluatācijā nodošanas gads. Ēkas plānojums, telpu platības, izmantotie materiāli ir daļēji atbilstoši mūsdienu prasībām. Ēkas tehniskais stāvoklis kopumā ir apmierinošs.

Ēkas tehniskie parametri:

Apbūves laukums, m ²	109.8
Tilpums, m ³	302
Nolietojums	V3 – Ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī
Kopējā telpu platība, m ²	88.2
1.stāvs, m ²	81.8
Pagrabs, m ²	6.4

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	48.4
Palīgtelpas, m ²	39.8

Ēkas konstruktīvie pamatelementi un to tehniskais stāvoklis:

Konstruktīvais pamatelements	Konstruktīvais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	Apmierinošs
Ārsienas un nesošās starpsiena	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15cm biezumā, koka dēļi	Apmierinošs
Nenesošās starpsienas	Koka konstrukcija	Apmierinošs
Starpstāvu pārsegums	Koka konstrukcija	Apmierinošs
Ārsienu ārējā apdare	Krāsotas	Apmierinošs
Jumta konstrukcija	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	Apmierinošs
Jumta segums	Vijņotās azbestcimenta loksnes	Apmierinošs
Lietus ūdens novadišana	Metāla tekne un notekas	Apmierinošs
Logu ailes	PVC	Apmierinošs
Ārdurvis	Metāla	Apmierinošs
Iekšējās durvis	Nav ziņu	-
Kāpnes	Betona	Apmierinošs

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).

Sanitārtehniskās ierīces vannas istabā un tualetē:

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.

Nosaukums	"Padomju laika"	Mūsdienu prasībām atbilstoša	Tehniskais stāvoklis
Vanna	-	-	-
Izlietne			Apmierinošs
Ūdens maisītāji			Apmierinošs
Klozetpods			Apmierinošs
Dušas kabīne	-	-	-

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(Katls)
Ūdensapgāde		X(Aka)
Kanalizācija		X(Individuālā)
Gāzes apgāde	-	-
Vājstrāvas tīkli	-	-
Vēdināšana	-	-
Citi uzlabojumi (signalizācija, gaisa kondicionēšana, teritorijas apgaismojums un laistīšanas sistēmas)	-	-

4.3.2 Palīgēku apraksts

Palīgēkas nosaukums	Kūts	Šķūnis (Pagrabs)	Garāža
Kadastra apzīmējums	Nr.002	Nr.003	Nr.009
Platība, m ²	26.6	52.7(15.8)	26.9
Uzbūvēšanas gads	1961	1961	1980
Apbūves laukums, m ²	32	41.3	30.8
Tilpums, m ³	90	218	65
Fiziskais nolietojums, %	V3	V3	V2
Ārsienas un nesošās starpsiena	Koka konstrukcijas	Betona mūris	Ķieģeļu mūris
Ēkas tehniskais stāvoklis	Slikts	Slikts	Nosacīti apmierinošs
Inženierkomunikāciju nodrošinājums	Elektrība	Elektrība	Elektrība