

2026.gada 31.augusts.

Atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas
Krāslavas novadā, Krāslavas pilsētā, Sila ielā 21,
piespiedu pārdošanas vērtību.

Latgales apgabaltiesas 31.iecirkņa
zvērinātai tiesu izpildītājai
Gaidai Rutkovskai

Cienījamā kundze !

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 6001 002 0995, kas atrodas **Krāslavas novadā, Krāslavas pilsētā, Sila ielā 21**, ir reģistrēts Krāslavas pilsētās zemesgrāmatas nodaļījumā Nr.875 un sastāv no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 6001 002 0995 un kopējo platību 720 m², būves (dzīvojamās mājas) ar kadastra apzīmējumu 6001 002 0995 001 un kopējo platību 68.4 m², būves (kūts) ar kadastra apzīmējumu 6001 002 0995 002 un kopējo platību 6.3 m², būves (garāžas) ar kadastra apzīmējumu 6001 002 0995 003 un kopējo platību 14.2 m², būves (šķūņa) ar kadastra apzīmējumu 6001 002 0995 004 un kopējo platību 9.0m², būves (šķūņa) ar kadastra apzīmējumu 6001 002 0995 005 un kopējo platību 11.0 m² (turpmāk tekstā „Objekts”) novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.

Atzinums paredzēts, iesniegšanai **Latgales apgabaltiesas 31.iecirkņa zvērinātai tiesu izpildītājai Gaidai Rutkovskai**, 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 nekustamā īpašuma, kas atrodas **Krāslavas novadā, Krāslavas pilsētā, Sila ielā 21**, 2026.gada 19.jūnijā* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

11 400 (vienpadsmit tūkstoši četri 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 6001 002 0995 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 6001 002 0995 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 Krāslavas novadā, Krāslavas pilsētā, Sila ielā 21.
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.31 zvērināta tiesu izpildītāja Gaida Rutkovska.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta piespiedu pārdošanas vērtību vērtēšanas datumā izsoles vajadzībām.
1.4 Vērtēšanas datums	2026.gada 19.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. Pamats: 2014.gada 17.septembra pirkuma līgums ar uzlikumu Nr.2497.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6001 002 0995 un kopējo platību 720m ² . Būve (dzīvojamā māja) ar kadastra apzīmējumu 6001 002 0995 001 un kopējo platību 68.4 m ² . Būve (kūts) ar kadastra apzīmējumu 6001 002 0995 002 un kopējo platību 6.3m ² . Būve (garāža) ar kadastra apzīmējumu 6001 002 0995 003 un kopējo platību 14.2m ² . Būve (šķūnis) ar kadastra apzīmējumu 6001 002 0995 004 un kopējo platību 9.0m ² . Būve (šķūnis) ar kadastra apzīmējumu 6001 002 0995 005 un kopējo platību 11.0m ² .
1.8 Pašreizējā izmantošana	Dzīvojama māja ar palīgēkām un zemes vienību.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Savrupmāju apbūves teritorija.
1.10 Labākais izmantošanas veids	Dzīvojama māja ar palīgēkām un zemes vienību.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	2026.gada 14.jūnija Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.31 zvērinātas tiesu izpildītājas Gaidas Rutkovskas Pieprasījums Nr.17051/031/2026-NOS. Krāslavas pilsētās zemesgrāmatas nodaļuma Nr.875 datorizdruka. Personas dati. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas.
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	Krāslavas pilsētās zemesgrāmatas nodaļuma Nr.875 III.daļas 1.iedaļā izdarītā atzīme par apgrūtinājumu- nodibināts personālservitūts – dzīvokļa tiesība līdz mūža galam. Tiesības ieguvēja: fiziska persona- mirusi (personas kods 03XXXX-12XXX). VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas izdarītas atzīmes: - lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārkļājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam – 0.0057 ha; - pierobeža 0.0720 ha; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektronisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem – 0.0045 ha; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju – 0.0057 ha.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Nav ziņu.
1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	Krāslavas pilsētās zemesgrāmatas nodaļuma Nr.875 II daļas 2.iedaļā izdarītas atzīmes par apgrūtinājumiem.
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



Informācijas avots: www.balticmaps.lv

Nekustamā īpašuma Krāslavas novadā, Krāslavas pilsētā, Sila ielā 21 piespiedu pārdošanas vērtības noteikšana

Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



SAVRUPMĀJU APBŪVES TERITORIJA (DzS)

Informācijas avots: www.geolativija.lv

3.FOTOATTĒLI



Sila iela



Sila iela



Dzīvojamā māja Sila ielā 21



Teritorija



Teritorija un dzīvojamā māja



Teritorija un dzīvojamā māja



Teritorija un dzīvojamā māja



Teritorija un dzīvojamā māja



Garāža



Kūts



Būve (šķūnis) ar kadastra apz. 6001 002 0995 004



Būve (šķūnis) ar kadastra apz. 6001 002 0995 005

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Krāslavas novadā, Krāslavas pilsētā, kvartālā, ko veido Rīgas iela, Priežu iela, Celtnieku iela, Lielā iela un Sila iela. Līdz Krāslavas pilsētās centram ir aptuveni 1.5 km jeb 1 min brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz Krāslavas pilsētās centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu maršruti. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas uz Rīgas ielas. Līdz tuvākai dzelzceļa stacijai "Krāslava" ir aptuveni 5.33 km.

	Teicams	Labs	Vidējs	Vājš	Slihts
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 Krāslavas novadā, Krāslavas pilsētā uzskatāms par apmierinošu.

4.2 Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 6001 002 0995 apraksts

Vērtējamā nekustamā īpašuma sastāvā ietilpst zemes vienība ar kopējo platību 720 m².

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

Piebraukšana zemes vienībai pa Sila ielu, kas klāta ar labas kvalitātes asfaltbetona ceļu segumu. Autotransporta plūsma un gājēju kustība Sila ielā nav intensīva. Kopumā piebraukšana zemes vienībai 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 vienības konfigurācija un reljefs

Zemes vienībai plānā ir taisnstūra forma, ar līdzenu reljefu. Zemes vienības konfigurācija un reljefs ir piemērots dzīvojamās mājas un palīgēku uzturēšanai.

4.2.3 Zemes vienības uzlabojumi

Zemes vienības lielāko daļu aizņem būves, dabīgs zālājs un augļu krūmi/koki. Vērtējamais nekustamais īpašums no blakus zemes vienībām ir norobežots ar metāla stabos stiprinātu metāla stiepli pinuma sieta žogu un metāla lokšņu žogu. Žoga un vārtu tehniskais stāvoklis ir apmierinošs.

4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

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

Uz zemes vienības atrodas dzīvojamā māja, kurā pēc VZD datiem ir elektrība, ūdens no akas un kanalizācija (nav reģistrēts sadzīves kanalizācijas veids). Pēc VZD topogrāfijas kartes pie zemes vienības ir pieslēguma vieta pilsētas kanalizācijai.



Informācijas avots: www.kadastrs.lv

4.3 Apbūves apraksts

4.3.1 Būves (dzīvojamās mājas) ar kadastra apzīmējumu 6001 002 0995 001 apraksts

Ēka uzbūvēta un ekspluatācijā pieņemta 1962 gadā. Ēkas plānojums, telpu platības, izmantotie materiāli daļēji atbilstoši mūsdienu prasībām. Ēkas tehniskais stāvoklis kopumā ir apmierinošs.

Ēkas tehniskie parametri:

Apbūves laukums, m ²	80.4
Tilpums, m ³	213.0
Nolietojums pēc VZD datiem	V3 - ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī
Kopējā telpu platība, m ²	68.4
1.stāvs, m ²	61.7
Pagrabs, m ²	6.7

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	38.2
Palīgtelpas, m ²	30.2

Ēkas konstruktīvie pamatelementi un to tehniskais stāvoklis:

Konstruktīvais pamatelements	Konstruktīvais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Dzelzbetona, betona bloki	Apmierinošs
Ārsienas un nesošās starpsiena	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi	Apmierinošs
Nenesošās starpsienas	Koka konstrukcija	Apmierinošs
Starpstāvu pārsegums	Koka konstrukcija	Apmierinošs
Ārsienu ārējā apdare	Saidings	Apmierinošs
Jumta konstrukcija	Koka konstrukcija	Apmierinošs
Jumta segums	Vilņotās azbestcimenta loksnes	Apmierinošs
Lietus ūdens novadīšana	Metāla teknes un notekas	Apmierinošs
Logu ailes	Stiklojums koka rāmjos	Apmierinošs
Ārdurvis	Koka	Apmierinošs

Iekšējās durvis	Nav ziņu	Apmierinošs
Garāžas vārti	-	-
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			Apmierinošs
Izlietne			Apmierinošs
Ūdens maisītāji			Apmierinošs
Klozetpods			Apmierinošs
Dušas kabīne			Apmierinošs

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 Centrālā (apkures katls ar cieto kurināmo, gāzi, elektrību, siltumsūkņi - nav zināms precīzs apkures veids)
Ūdensapgāde		X
Kanalizācija		X (nav reģistrēts sadzīves kanalizācijas veids)
Gāzes apgāde		X
Vājstrāvas tīkli	-	-
Vēdināšana	-	-
Citi uzlabojumi (signalizācija, gaisa kondicionēšana, teritorijas apgaismojums un laistīšanas sistēmas)	-	-

4.3.2 Palīgēku apraksts

Palīgēkas nosaukums	Kūts	Garāža	Šķūnis	Šķūnis
Kadastra apzīmējums	Nr.002	Nr.003	Nr.004	Nr.005
Platība, m ²	6.3	14.2	9.0	11.0
Uzbūvēšanas gads	1962	1998	1962	1962
Ekspluatācijā pieņemšanas laiks	-	-	-	-
Apbūves laukums, m ²	8.0	18.6	9.0	11.0
Tilpums, m ³	16.0	41.0	16.0	20.0
Nolietojums	-	V3	-	-
Ārsienas un nesošās starpsiena	Koka konstrukcijas	Vieglbetona bloki	Koka konstrukcijas	Koka konstrukcijas
Ēkas tehniskais stāvoklis	Apmierinošs	Apmierinošs	Apmierinošs	Apmierinošs
Inženierkomunikāciju nodrošinājums	-	-	-	-