

2025.gada 29.augusts.

Atzinums par nekustamā īpašuma (**nosaukums: Upmaļi**),
kas atrodas **Krāslavas novadā, Asūnes pagastā**,
piespiedu pārdošanas vērtību

Latgales apgabaltiesas 27.iecirkņa
zvērīnātai tiesu izpildītājam
Žannai Osipovai

Cienījamā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma (**nosaukums: Upmaļi**), ar kadastra numuru 6046 004 0179, kas atrodas **Krāslavas novadā, Asūnes pagastā**, ir reģistrēts Asūnes pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000946880 un sastāv no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 6046 004 0179 un kopējo platību 3 ha (turpmāk tekstā vērtēšanas „Objekts”) novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.

Atzinums paredzēts, iesniegšanai **Latgales apgabaltiesas 27.iecirkņa zvērīnātai tiesu izpildītājai Žannai Osipovai**, 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: Upmaļi**), kas atrodas **Krāslavas novadā, Asūnes pagastā**, 2025.gada 23.augustā* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

3 300 (trīs 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

Arnīs Zeilis,
Valdes loceklis

ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

SATURS

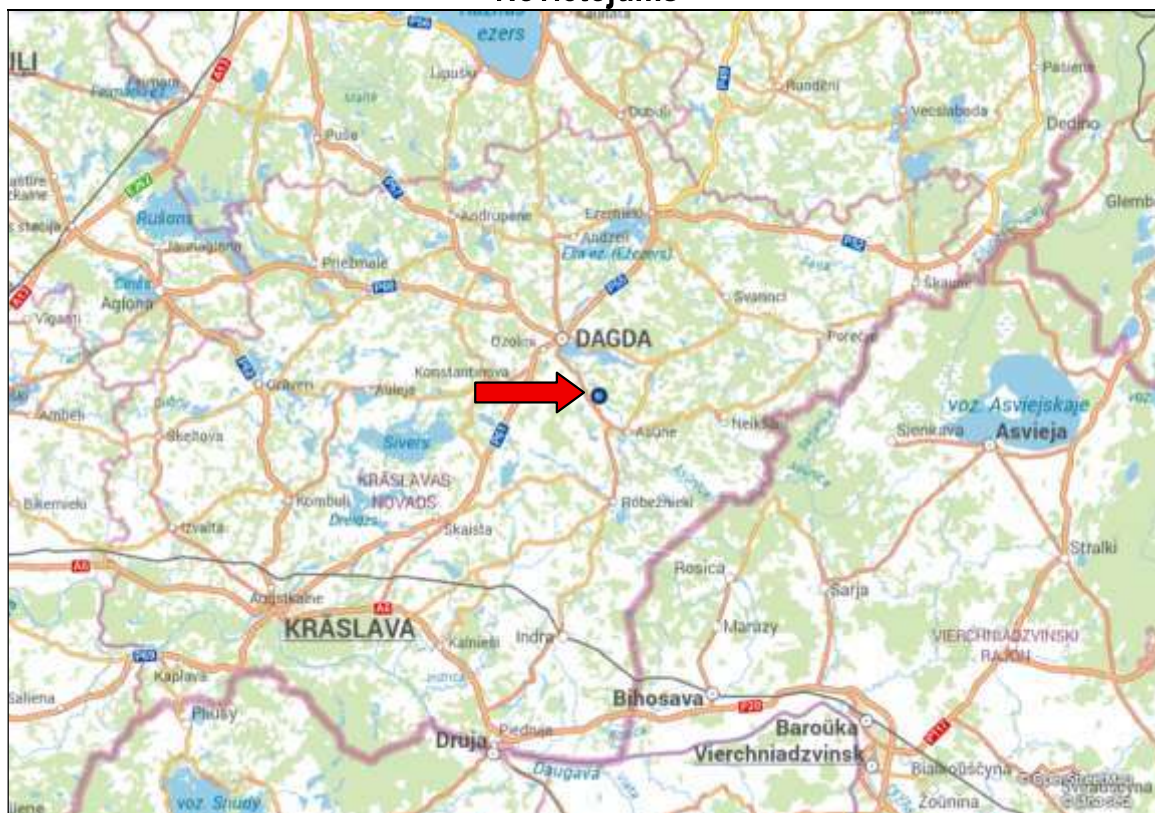
1. Vispārējā informācija
 - 1.1 Vērtējamais īpašums
 - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
 - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
 - 1.4 Vērtēšanas datums
 - 1.5 Vērtēšanas mērķis
 - 1.6 Īpašumtiesības
 - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.8 Pašreizējā izmantošana
 - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu
 - 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 6046 004 0179 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
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 vērtības aprēķins izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju
 - 5.6 Piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins
 - 5.7 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas
 - 5.8 Neatkarības apliecinājums
 - 5.9 Kopsavilkums
6. Pielikumi

1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

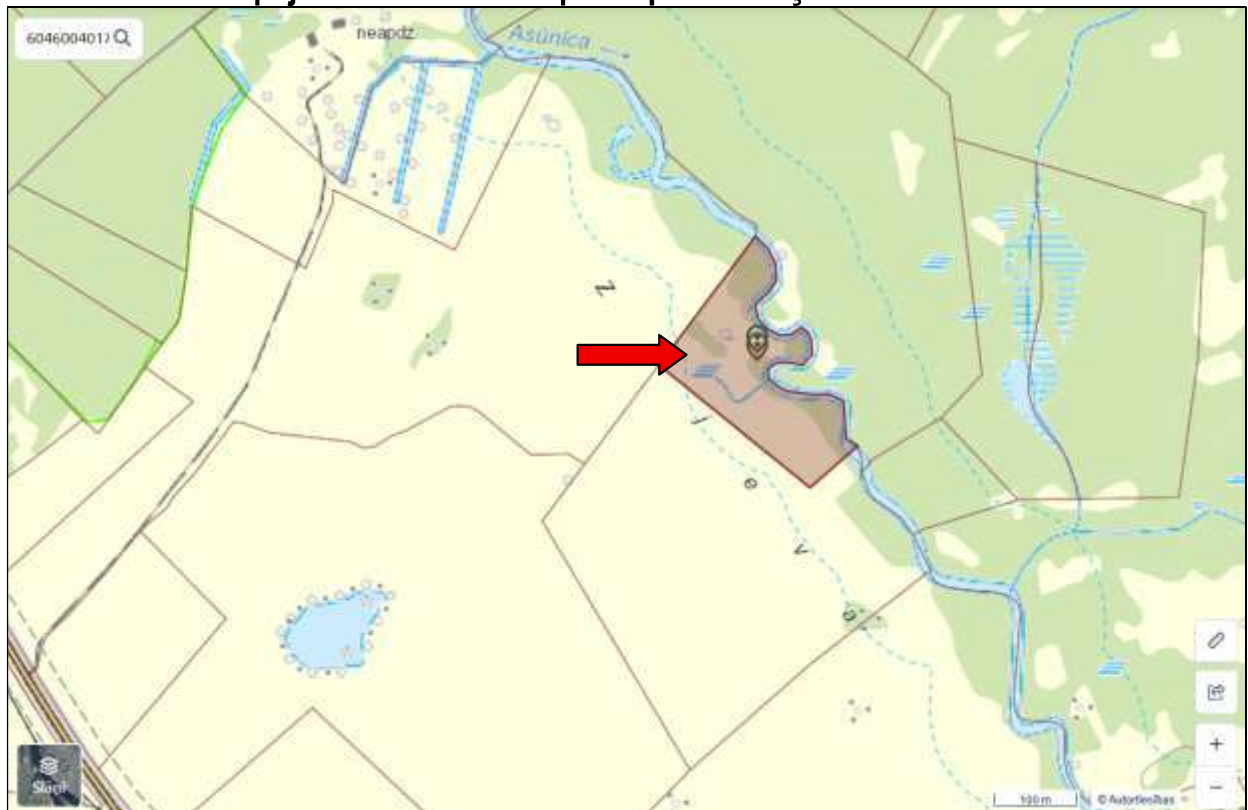
1.1 Vērtējamais īpašums	Nekustamais īpašums (nosaukums: Upmaļi), kas atrodas Krāslavas novadā, Asūnes pagastā .
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.27 zvērinātā tiesu izpildītāja Žanna Osipova.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta piespiedu pārdošanas vērtību vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2025.gada 23.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: 2025.gada 16.jūlija Valsts zemes dienesta lēmums Nr.9-01-L/936.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6046 004 0179 un kopējo platību 3 ha.
1.8 Pašreizējā izmantošana	Zemes vienība, kas piemērots lauksaimniecībai.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Lauksaimniecības teritorija. Mežu teritorija. Latvijas Republikas pierobeža (TIN12).
1.10 Labākais izmantošanas veids	Zemes vienība, kas piemērots lauksaimniecībai.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	2025.gada 18.augusta Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.27 zvērinātās tiesu izpildītājas Žannas Osipovas Pieprasījums Nr.18093/027/2025-NOS. Asūnes pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.100000946880 datorizdruka. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas. VZD Kartes skata izdruka.
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas izdarītas atzīmes: - pierobeža – 2.9983 ha; - no 25 līdz 100 kilometriem garas dabiskas ūdensteces vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija lauku apvidos – 2.9133 ha.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Objekts atrodas teritorijā ar īpašiem noteikumiem (pēc www.geolattvija.lv datiem Latvijas Republikas pierobeža (TIN12), skat. skaidrojums 5.lappusē)
1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	Asūnes pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000946880 II.daļas 2.iedaļā izdarītas atzīmes.
1.15 Citi izdarītie pieņēmumi	- 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



Funkcionālais zonējums un Teritorijas ar īpašiem noteikumiem

- Lauksaimniecības teritorija
- Mežu teritorija
- Latvijas Republikas pierobeža (TIN12)

Apgrūtinātās teritorijas

- No 25 līdz 100 kilometru garas dabiskas ūdensteces vides un dabas resursu aizsardzības joslas teritorija lauku apvidos

3.3. TERITORIJAS AR ĪPAŠIEM NOTEIKUMIEM

Teritorijas ar īpašiem noteikumiem noteiktas ar mērķi papildus funkcionālajam zonējumam izdalīt atsevišķas teritorijas ar īpašiem noteikumiem. Teritorijas ar īpašiem noteikumiem var ietvert vienu vai vairākas funkcionālās zonas.

Teritorijas un objekti ar īpašiem noteikumiem attēloti Teritorijas plānojuma grozījumu Grafiskās daļas kartēs. Šo teritoriju izmantošanas noteikumi tiek noteikti gan Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumos, gan citos normatīvajos aktos.

CITA TERITORIJA AR ĪPAŠIEM NOTEIKUMIEM (TIN1)

Teritorijas plānojuma grozījumos Latvijas Republikas valsts robežas josla, pierobežas josla un pierobežas teritorija tiek noteiktas un attēlotas kā citas teritorijas ar īpašiem noteikumiem (TIN1, TIN11 un **TIN12**).

Saskaņā ar Ministru kabineta 14.08.2012. noteikumiem Nr.550 "Noteikumi par Latvijas Republikas valsts robežas joslu, pierobežas joslu un pierobežu, kā arī pierobežas, pierobežas joslas un valsts robežas joslas norādījuma zīmju un informatīvo norāžu paraugiem un to uzstādīšanas kārtību":

- TIN1 Latvijas Republikas valsts robežas joslas platums Dagdas novada administratīvajā teritorijā – 12 m;
- TIN11 Pierobežas joslas platums Dagdas novada administratīvajā teritorijā – Bērziņu pagastā, Ķepovas pagastā un Šķaunes pagastā;
- **TIN12** Pierobeža ir noteikta visa Dagdas novada administratīvā teritorija.

Šo teritoriju izmantošanas ierobežojumus nosaka Latvijas Republikas normatīvo aktu prasības.

Informācijas avots: www.geolattija.lv

Izkopējums no dabas datu pārvaldes sistēmas



Informācijas avots: www.ozols.lv

3.FOTOATTĒLI

		
Piebraucamais ceļš	Teritorija	Teritorija
		
Teritorija	Teritorija	Teritorija

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Krāslavas novadā, Asūnes pagastā (nelielas upītes Asūnīcas krastā).

Attālums kilometros no vērtējamā nekustamā īpašuma līdz					
Meža ceļam	Vietējās nozīmes ceļam	Asfaltētam autoceļam	Pagasta centram	Dagdas centram	Krāslavas centram
-	1	1	5.44	7.18	40

Līdz tuvākai autobusa maršruta pieturvietai, kas atrodas uz Valsts vietējā autoceļa V606 (Dagda - Asūne – Vorzova) aptuveni ir 2.3 km.

	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 Krāslavas novadā uzskatāms par apmierinošu.

4.2 Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 6046 004 0179 apraksts

Vērtēšanas Objekts ir zemes vienība ar kopējo platību 3 ha.

Zemes eksplikācija	Ha	%
Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	0.75	25
Krūmāji	1.98	66
Ūdens zeme	0.27	9
KOPĀ	3	100%

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

Piebraukšana zemes vienībai no Valsts vietējā autoceļa V606 (Dagda - Asūne – Vorzova), kas klāta ar labas kvalitātes asfaltbetona ceļu segumu, tālāk aptuveni 1 km pa servitūta ceļu. Kopumā piebraukšana zemes vienībai ar personīgo autotransportu ir apgrūtināta (ceļš ir aizaudzis ar zāli).

4.2.2 Zemes vienības konfigurācija un reljefs

Zemes vienībai plānā ir neregulāra forma. Reljefs lielākajā teritorijas daļā ir līdzens, tas ir daļēji meliorēts (VZD nav atzīmēta meliorētās zemes platība). 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 0.75 ha vai 25 % no kopējās zemes platības. Zemes kvalitātes novērtējums ir 25 balles. Augsnes apstākļu un reljefa dēļ piemērotas aramzemei, kultūras apraksts pēc LAD teritorijā, kas ir apstrādāta – kvieši, ziemas. Zeme pašlaik tiek daļēji apstrādāta.