

2026.gada 13.jūlijs

Atzinums par ½ domājamās daļas no nekustamā īpašuma (nosaukums: **Paradīzes stūrītis**), kas atrodas **Augšdaugavas novadā, Maļinovas pagastā, “Paradīzes stūrītis”**, piespiedu pārdošanas vērtību

Latgales apgabaltiesas 29. iecirkņa
zvērīnātai tiesu izpildītājam
Lilijai Solovjovai

Cienījamā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši ½ domājamās daļas no nekustamā īpašuma (nosaukums: **Paradīzes stūrītis**), ar kadastra numuru 4470 002 0565, kas atrodas **Augšdaugavas novadā, Maļinovas pagastā, “Paradīzes stūrītis”**, ir reģistrēts Maļinovas pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr.100000208985 (turpmāk tekstā „Objekts”) novērtēšanu.

Viss nekustamais īpašums **Augšdaugavas novadā, Maļinovas pagastā, “Paradīzes stūrītis”** sastāv no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 4470 002 0565 un kopējo platību 0.97 ha, būves (dzīvojamās ēkas) ar kadastra apzīmējumu 4470 002 0525 001 un kopējo platību 75.2 m², būves (nojumes) ar kadastra apzīmējumu 4470 002 0525 005 un kopējo platību 50.6 m².

Ar vērtēšanas Objektu, tiek saprasts uz nekustamā īpašuma **Augšdaugavas novadā, Maļinovas pagastā, “Paradīzes stūrītis”** daļas īpašnieka vārda zemesgrāmatā nostiprinātas īpašuma tiesības uz ½ domājamo daļu zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 4470 002 0565 un kopējo platību 0.97 ha, būves (dzīvojamās ēkas) ar kadastra apzīmējumu 4470 002 0525 001 un kopējo platību 75.2 m², būves (nojumes) ar kadastra apzīmējumu 4470 002 0525 005 un kopējo platību 50.6 m².

Starp domājamo daļu līdzīpašniekiem nav noslēgts un zemesgrāmatā reģistrēts nekustamā īpašuma koplietošanas kārtības līgums, tādēļ nav noteikta kārtība, kādā līdzīpašnieki izmanto īpašumu un tā daļas, un izsoles dalībniekiem pašiem jāizvērtē ar šo apgrūtinājumu saistītie riski un papildu izdevumi.

Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību un 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.

Apkopojot informāciju par nekustamo īpašumu tirgu, vērtētājs secina, ka darījumi ar domājamo daļu no īpašuma (bez lietošanas kārtības līguma) notiek ļoti reti. Pārsvārā šie darījumi notiek domājamo daļu īpašnieku starpā. Latvijas standartos „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 ir formulēts jēdziens „patiesā vērtība” (p. 3.15.), kas raksturo darījumu pastāvēt dažādām domstarpībām un apstākļos, kas atšķiras no normāla īpašuma pārdales procesa atklātā tirgū. Termins „patiesā vērtība” tiek izmantots arī juridiskā aspektā, definējot kompromisa lēmumu, kas apmierina abas puses. Patiesā vērtība paredz noteikt to cenu, kas ir taisnīga darījumā starp divām konkrētām pusēm, ņemot vērā attiecīgos ieguvumus vai zaudējumus, kas katrai no tām var rasties darījuma rezultātā. Patiesā vērtība ir plašāks jēdziens nekā tirgus vērtība. Daudzos gadījumos cena, kas ir taisnīga starp divām pusēm, ir pielīdzināma tai, kas iegūstamā tirgū, un sakarā ar to, ka patiesās vērtības aprēķinā nav ņemti vērā apstākļi, kas būtu jāignorē tirgus vērtības aprēķinā, konkrētajā gadījumā patiesā vērtība ir pielīdzināma tirgus vērtībai. Novērtējamā īpašuma ½ domājamās daļas patiesā (tirgus) vērtība ir aprēķināta kā matemātiska ½ vērtība no novērtējamā īpašuma tirgus vērtības.

“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 ½ domājamās daļas no nekustamā īpašuma (nosaukums: **Paradīzes stūrītis**), kas atrodas **Augšdaugavas novadā, Maļinovas pagastā, “Paradīzes stūrītis”**, 2026.gada 13.jūlijā visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība ir

2 200 (divi tūkstoši divi simti) eiro.

Nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums ir 2026.gada 23.maijs.

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 tirgus 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 4470 002 0565 apraksts
 - 4.2.1 Zemes vienības pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta plūsmas gar zemes gabalu
 - 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 ēkas) ar kadastra apzīmējumu 4470 002 0525 001 apraksts
 - 4.3.2 Palīgēkas 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 vērtību aprēķins
 - 5.5.1 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju
 - 5.5.2 Piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins
 - 5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas
 - 5.7 Neatkarības apliecinājums
 - 5.8 Kopsavilkums
6. Pielikumi

1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

1.1 Vērtējamais īpašums	½ domājamā daļa no nekustamā īpašuma (nosaukums: Paradīzes stūrītis), kas atrodas Augšdaugavas novadā, Maļinovas pagastā, “Paradīzes stūrītis” .
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.
1.4 Vērtēšanas datums	2026.gada 13.jūlijs.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma 1/2 domājamās daļas piespiedu pārdošanas vērtību.
1.6 Īpašumtiesības	Fiziska persona – īpašnieks ½ domājamaī daļai. Pamats: 2008.gada 20.maija pirkuma līgums. Līdzīpašnieks ½ domājamaī daļai - fiziska persona. Starp domājamo daļu līdzīpašniekiem nav noslēgts un zemesgrāmatā reģistrēts nekustamā īpašuma koplietošanas kārtības līgums, tādēļ nav noteikta kārtība, kādā līdzīpašnieki izmanto īpašumu un tā daļas, un izsoles dalībniekiem pašiem jāizvērtē ar šo apgrūtinājumu saistītie riski un papildu izdevumi.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Ar vērtēšanas Objektu, tiek saprasts uz nekustamā īpašuma Augšdaugavas novadā, Maļinovas pagastā, “Paradīzes stūrītis” daļas īpašnieka vārda zemesgrāmatā nostiprinātas īpašuma tiesības uz ½ domājamo daļu no - zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 4470 002 0565 un kopējo platību 0.97 ha, - būves (dzīvojamās ēkas) ar kadastra apzīmējumu 4470 002 0525 001 un kopējo platību 75.2 m², - būves (nojumes) ar kadastra apzīmējumu 4470 002 0525 005 un kopējo platību 50.6m².
1.8 Pašreizējā izmantošana	Dzīvojamā māja ar palīgēku un zemi.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorija.
1.10 Labākais izmantošanas veids	Racionāla plānojuma un platības vienģimenes dzīvojamā māja ar palīgēku un zemi.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	2026.gada 21.aprīļa Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.29 zvērinātas tiesu izpildītājas Lilijas Solovjovas Pieprasījums Nr.13644/029/2026-NOS. Maļinovas pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.100000208985 datorizdruka. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas.
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas izdarītas atzīmes: - navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona; - pierobeža – 0,97ha.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Starp domājamo daļu līdzīpašniekiem nav noslēgts un zemesgrāmatā reģistrēts nekustamā īpašuma koplietošanas kārtības līgums, tādēļ nav noteikta kārtība, kādā līdzīpašnieki izmanto īpašumu un tā daļas, un izsoles dalībniekiem pašiem jāizvērtē ar šo apgrūtinājumu saistītie riski un papildu izdevumi.
1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	Maļinovas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000208985 II.daļas 2.iedaļā izdarīta atzīme.

1.15 Citi izdarītie pieņēmumi

- uz zemes vienības atrodas zemesgrāmatā neregistrēta pagraba ēka, kas VZD datos ir iekļauta nekustamā īpašuma sastāvā. Atzinumā tā netiek detalizēti aprakstīta, pieņemot, ka būtiski neietekmē nekustamā īpašuma tirgus vērtību, kā arī nav pamata uzskatīt, ka būve pieder citām personām;
- uz zemes vienības atrodas zemesgrāmatā neregistrētās ķieģeļu mūra ēkas grausts ar aptuvenu apbūves laukumu 28,77m²; būve nav reģistrēta VZD un tās tehniskais stāvoklis ir ļoti slikts, BIS sistēmā nav atrodama būvniecības dokumentācija, tādēļ Atzinumā tā netiek detalizēti aprakstīta, nekustamā īpašuma sastāvā netiek iekļauta un izdevumi, kas saistīti ar ēkas nojaukšanu, ir iekļauti aprēķinot nekustamā īpašuma tirgus vērtību.



Informācijas avots: www.kadastrs.lv



Informācijas avots: www.bis.gov.lv

- sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, vērtētāji nesniedz telpu iekšējās apdares aprakstu un sanitārtehnisko ierīču aprakstu, un šī atzinuma ietvaros tiek pieņemts, ka vērtējamā īpašuma tehniskais stāvoklis ir slikts (dzīvošanai nederīgs);
- vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.

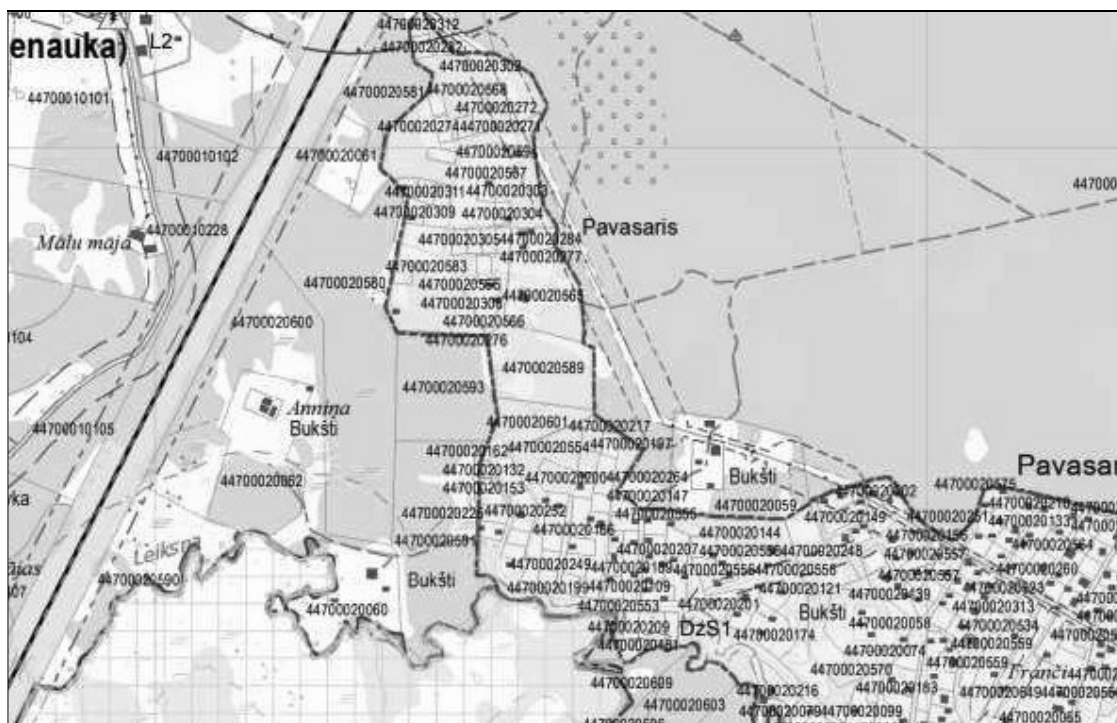
2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

Novietojums





Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



SAVRUPMĀJU APBŪVES TERITORIJA (DzS/DzS1)

Informācijas avots: www.geolatvija.lv

½ domājamās daļas no nekustamā īpašuma (nosaukums: Parādīzes stūrītis) Augšdaugavas novadā, Maļinovas pagastā, "Parādīzes stūrītis" piespiedu pārdošanas vērtības noteikšana

3.FOTOATTĒLI

	
Piebraucamais ceļš	Piebraucamais ceļš
	
VZD neregistrētā būve	VZD neregistrētā būve
	
Teritorija	Teritorija
	
Teritorija	Dīķis

Dzīvojamā māja



Dzīvojamā māja un nojume

Elektrības sadales skapis

	
Dzīvojamā māja ar nojumi	Aka
	
Nojume	Nojume
	
Pagraba ēka (zemesgrāmatā neregistrēta būve)	Pagraba ēka (zemesgrāmatā neregistrēta būve)
	
Neregistrētā būve	Neregistrētā būve

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Augšdaugavas novada, Maļinovas pagastā.

Attālums kilometros no vērtējamā nekustamā īpašuma līdz					
Meža ceļam	Vietējās nozīmes ceļam	Asfaltētam autoceļam	Pagasta centram	Rajona centram	Rīgai
-	1,5	4,2	6,7	20,7	239

Līdz tuvākai autobusa maršruta pieturvietai, kas atrodas uz Zaļumi 1 aptuveni ir 1,5 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 Augšdaugavas novadā, Maļinovas pagastā uzskatāms par daļēji apmierinošu.

4.2 Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 4470 002 0565 apraksts

Vērtējamā nekustamā īpašuma sastāvā ietilpst zemes vienība ar kopējo platību 0.97 ha.

4.2.1 Zemes vienības pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta plūsma gar zemes gabalu

Piebraukšana zemes gabalam no autoceļa Daugavpils – Rēzekne, kas klāts ar labas kvalitātes asfaltbetona ceļu segumu, tālāk aptuveni 2,27 km pa piebraucamo pašvaldības ceļu (kadastra apzīmējums 4470 002 0510), kas klāts ar apmierinošas kvalitātes grants segumu, 700 m pa a/s Latvijas valsts meži piederošu ceļu (kadastra apzīmējums 44700020536002) un 650 m pa zemes ceļu, kas nav reģistrēts VZD kā servitūta ceļš (šķērso Valstij piederošu zemes vienību). Autotransporta plūsma gar īpašumu nav intensīva. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar autotransportu ir daļēji ērta un juridiski pilnībā nav sakārtota.

4.2.2 Zemes vienības konfigurācija un reljefs

Zemes vienībai plānā ir neregulāra forma un tas ir ar līdzenu reljefu. Zemes vienības konfigurācija un reljefs ir piemērots vienas ģimenes dzīvojamās mājas un piemājas saimniecības uzturēšanai.

4.2.3 Zemes vienības uzlabojumi

Zemes vienības lielāko daļu aizņem ēkas, zāle, koki un krūmi.

Vērtējamais nekustamais īpašums no blakus zemes gabaliem nav norobežots.

4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	X	
Siltumapgāde	-	-
Ūdensapgāde		Aka
Kanalizācija	-	-
Gāzes apgāde	-	-

Uz zemes gabala ir atrodams elektrības sadales skapis. Ņemot vērā ēkas tehnisko stāvokli un to, ka uz vērtēšanas dienu tā, visticamāk, netiek apdzīvota un izmantota pēc nozīmes, vērtētājiem nav informācijas par to, vai nekustamajā īpašumā ir spēkā esošs elektroenerģijas piegādes līgums.

4.3 Apbūves apraksts

4.3.1 Būves (dzīvojamās ēkas) ar kadastra apzīmējumu 4470 002 0525 001 apraksts

Ēka saskaņā ar VZD datiem ir uzbūvēta 1924.gadā, ēkas ekspluatācijā nodošanas gads nav norādīts. Ēkas plānojums, telpu platības, izmantotie materiāli nav atbilstoši mūsdienu prasībām. Ēkas tehniskais stāvoklis kopumā ir slikts – uz apsekošanas brīdi ēka nav apdzīvota, jumta segums vietām bojāts, nepieciešams remonts, taču vērtētājiem nav zināms, vai ēkas konstruktīvie pamatelementi ir atjaunošanai piemērotā tehniskā stāvoklī.

Ēkas tehniskie parametri:

Apbūves laukums, m ²	88,9
Tilpums, m ³	212
Nolietojums saskaņā ar VZD datiem	V4- ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī
Kopējā telpu platība, m ²	75,2

Telpu sadalījums atbilstoši izmantošanas veidam:

Dzīvojamās telpas, m ²	46,1
Palīgtelpas, m ²	29,1

Ēkas konstruktīvie pamatelementi un to tehniskais stāvoklis:

Konstruktīvais pamatelements	Konstruktīvais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	Slikts
Ārsienas un nesošās starpsiena	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi	Slikts
Nenesošās starpsienas	Koka konstrukcija	Slikts
Starpstāvu pārsegums	Koka konstrukcija	Slikts
Ārsienu ārējā apdare	Koka dēļi	Slikts
Jumta konstrukcija	Koka spāru konstrukcija	Slikts
Jumta segums	Viļņotās azbestcimenta loksnes	Slikts
Logu ailes	Koka	Slikts
Ārdurvis	Koka	Slikts
Iekšējās durvis	Nav ziņu	Slikts
Kāpnes	Ārējās – betona	Slikts

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 tehniskais stāvoklis ir slikts (nepieciešams remonts).

Sanitārtehniskās ierīces vannas istabā un tualetē:

Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, vērtētāji šī atzinuma ietvaros pieņem, ka atbilstoši VZD Informatīvajai izdrukai no Kadastra informācijas sistēmas, vērtējamā īpašumā nav sanitārtehnisko ierīču (ēkā ir tualete- ņemot vērā, ka VZD nav norādīts kanalizācijas veids, tiek pieņemts, ka ēkā ir tā saucamā “sausā” tualete ar izsmejamo bedri).