SIA «INTERBALTIJA»
Reģ. Nr. 40003518352
Ieriķu iela 3, Rīga, LV-1084, Latvija

Tālr. +371 67506070
www.interbaltija.com

2026.gada 21.aprīlis

Atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas
Daugavpils pilsētā, Stiklu ielā 10B
piespiedu pārdošanas vērtību

Latgales apgabaltiesas 19.iecirkņa
zvērinātam tiesu izpildītājam
Ingaram Osipovam

Augsti godātais kungs!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 0500 520 0208, kas atrodas **Daugavpils pilsētā, Stiklu ielā 10B,** ir reģistrēts Daugavpils pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000126873 un sastāv no pārvaldes ēkas ar kadastra apzīmējumu 0500 020 0205 001 un kopējo platību 590,7 m^2 (turpmāk tekstā „Objekts") novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.

Atzinums paredzēts, iesniegšanai **Latgales apgabaltiesas 19.iecirkņa zvērinātam tiesu izpildītājam Ingaram Osipovam**, 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 kadastra numuru 0500 520 0208, kas atrodas **Daugavpils pilsētā, Stiklu ielā 10B**, 2026.gada 14.aprīlī * visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība ir

63 900 (sešdesmit trīs tūkstoši deviņi simti) **eiro.**

*** - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.**

Noteiktā piespiedu pārdošanas vērtība ir spēkā, ja zemes vienības iznomāšanas nosacījumi atbildīs 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 īpašuma 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 Vides, sociālo un pārvaldības (ESG) faktoru analīze
- 1.16 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 0500 020 0205 apraksts
  - 4.2.1 Zemes vienības pieejamība, uzlabojumi pie zemes vienības, autotransporta un gājēju 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 Pārvaldes ēkas ar kadastra apzīmējumu 0500 020 0205 001 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 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 **Daugavpils pilsētā, Stiklu ielā 10B.**
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.19 zvērināts tiesu izpildītājs Ingars Osipovs.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta piespiedu pārdošanas vērtību vērtēšanas datumā izsoles vajadzībām.
1.4 Vērtēšanas datums	2026.gada 14.aprīlī. Īpašumu apsekoja Māris Birzulis.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām.
1.6 Īpašumtiesības	Juridiska persona. Pamats: 2006.gada 3.augusta pirkuma līgums. 2006.gada 21.augusta pirkuma līgums.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Pārvaldes ēka ar kadastra apzīmējumu 0500 020 0205 001 un kopējo platību 590,7m^2.
1.8 Pašreizējā izmantošana	Racionāla plānojuma un platības administratīvā ēkas ar zemes gabalu.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Rūpnieciskās apbūves teritorija.
1.10 Labākais izmantošanas veids	Racionāla plānojuma un platības administratīvās ēkas ar zemes gabalu.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	2026.gada 08.aprīļa Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.19 zvērināta tiesu izpildītāja Ingars Osipovs Pieprasījums Nr.06995/019/2026-NOS. Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas.
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Īpašuma sastāvā nav zemes gabals. Vērtētājiem nav iesniegts zemes nomas līgums.
1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	Daugavpils pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000126873 II.daļas 2.iedaļā izdarītās atzīmes. Daugavpils pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000126873 IV.daļas 1.,2.iedaļā izdarītas atzīmes.
1.15 Vides, sociālo un pārvaldības (ESG) faktoru analīze	- vērtētājiem nav iesniegts būvju energosertifikāts; - saskaņā ar informāciju https://videscentrs.lvgmc.lv/iebuvets/pludu-riska-informacijas-sistema vērtēšanas Objekts neatrodas plūdu riska teritorijā; ne reizi 10 gados; ne reizi 100 gados; - krasta erozija (“Coastal erosion”) risks uz vērtēšanas Objektu nav attiecināms; - karstuma viļņu (“Heatwave”) risks: kondicionēšanas / rekuperācijas sistēmas ēkā nav; - savvaļas ugunsgrēku (Wildfire) risks: uz vērtēšanas Objektu daļēji attiecināms – tuvākais mežs atrodas aptuveni 600 m attālumā, speciālas darbības riska ierobežošanai nav ieplānotas; - vētras (“Storms”) risks: vērtēšanas Objekts tiek būvēts no izturīgiem materiāliem, speciālas darbības riska ierobežošanai nav ieplānotas; - īpaši smagi nokrišņu (“Heavy precipitation”) risks: vērtēšanas Objekts tiek būvēts no izturīgiem materiāliem, speciālas darbības riska ierobežošanai nav ieplānotas.
1.16 Citi izdarītie pieņēmumi	- zemes vienības iznomāšanas nosacījumi atbildīs nekustamo īpašumu tirgū pieņemtiem nomas principiem; - sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate ēkas 3.stāvā, vērtētāji nesniedz telpu iekšējās apdares aprakstu, inženierkomunikāciju un sanitārtehnisko ierīču aprakstu, un šī atzinuma ietvaros tiek pieņemts, ka vērtējamā īpašuma tehniskais stāvoklis ir apmierinošs; - vērtējamais īpašums ir brīvs no ilgtermiņa nomas līgumiem, - vērtējamais īpašums nav ieķīlāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

Novietojums



Informācijas avots: https://balticmaps.eu/lv/

Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



Informācijas avots: www.geolatvija.lv

Izkopējums no plūdu riska un plūdu draudu kartes

Reizi 10 gados



Reizi 100 gados



Informācijas avots: https://pris.lvgmc.lv/slani

3.FOTOATTĒLI

Stiklu iela



Pārvaldes ēka











Ēkas 1.stāvs














Ēkas 2.stāvs

















Teritorija





4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Daugavpils pilsētā, Čerepova mikrorajonā, kvartālā, ko veido Rūpniecības iela, Jelgavas iela un Stiklu iela. Līdz Daugavpils pilsētas centram ir aptuveni 4 km jeb 4 min brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz Daugavpils pilsētas centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu maršruti un vilcienu satiksme. Tuvākā maršruta pieturvieta atrodas uz Jelgavas ielas. Līdz tuvākai dzelzceļa stacijai "Daugavpils" ir aptuveni 4 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 Daugavpils pilsētā uzskatāms par apmierinošu.

4.2 Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 0500 020 0205 apraksts

Vērtējamā nekustamā īpašuma sastāvā neietilpst zemes gabals. Būve saistīta ar zemes vienību kadastra apzīmējumu 0500 020 0205.

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

Piebraukšana zemes vienībai no Jelgavas ielas puses pa Stiklu ielu, kas klāta ar labas kvalitātes asfaltbetona ceļu segumu. Autotransporta plūsma un gājēju kustība Stiklu ielā ir intensīva. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar autotransportu ir ērta.

Pie zemes vienības ielas malā atrodas:

Gājēju ietve-	ir		nav	X
Zālāja josla-	ir	X	nav	
Lapu koku stādījumu rinda-	ir		nav	X
Ielas apgaismojums-	ir	X	nav	

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 pārvaldes ēkas un ražošanas ēku uzturēšanai.

4.2.3 Zemes vienības uzlabojumi

Zemes vienības lielāko daļu aizņem pagalms, ēkas, dabīgs zālājs. Zemes gabalā ierīkots ar grants segumu ieklāts pagalms un iebraukšanas ceļš. Vērtējamais nekustamais īpašums no blakus zemes gabaliem ir norobežots ar betona un metāla stabos stiprinātu metāla un betona žogu. Vārtu un žoga tehniskais stāvoklis ir apmierinošs.

4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

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

4.3 Pārvaldes ēkas ar kadastra apzīmējumu 0500 020 0205 001 apraksts

Ēka celta 1975.gadā. Ēkas plānojums, telpu platības, izmantotie materiāli ir atbilstoši "padomju" laika prasībām. Ēkas tehniskais stāvoklis kopumā ir apmierinošs.

Ēkas tehniskie parametri:

Apbūves laukums, m^2	241,9
Tilpums, m^3	2649,0
Fiziskais stāvoklis, %	V2-labs
Kopējā telpu platība, m^2	590,7
1.stāvs, m^2	195,5
2.stāvs, m^2	195,7
3.stāvs, m^2	199,5

Ēkas konstruktīvie pamatelementi un to tehniskais stāvoklis:

Konstruktīvais pamatelements	Konstruktīvais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Dzelzbetons/betons	Labs
Ārsienas un nesošās starpsiena	Mūra konstrukcijas	Labs
Nenesošās starpsienas	Mūra konstrukcijas	Labs
Starpstāvu pārsegums	Dzelzbetona konstrukcija	Labs
Ārsienu ārējā apdare	Silikāta ķieģelis	Labs
Jumta konstrukcija	Divslīpa dzelzbetona konstrukcija	Labs
Jumta segums	Ruberoīds	Labs
Lietus ūdens novadīšana	Skārda notekcaurules un notekrenes	Labs
Logu ailes	PVC, koka vērtnes ar dubulto stiklojumu	Labs/apmierinošs
Ārdurvis	Koka pildiņu	Labs
Iekšējās durvis	Koka pildiņu	Labs
Kāpnes	Dzelzbetona	Labs

Telpu iekšējā apdare:

Konstruktīvais pamatelements	Tehniskais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Grīdas	Preskartons, lamināts, flīzes	Labs/apmierinošs
Sienas	Krāsotas, flīzes	Labs/apmierinošs
Griesti	Krāsoti	Labs/apmierinošs

Sanitārtehniskās ierīces:

Nosaukums	**"Padomju laika"**	**Mūsdienu prasībām atbilstoša**	**Tehniskais stāvoklis**
Izlietne		X	Labs
Ūdens maisītāji		X	Labs
Klozetpods		X	Labs

Inženierkomunikāciju raksturojums:

Nosaukums	**Centralizētie tīkli**	**Vietējie tīkli**
Elektroapgāde	X	
Siltumapgāde		Vietējā centrālā apkures sistēma ar metāla un čuguna sildelementiem un cietā kurināmā apkures katlu
Ūdensapgāde	X	
Kanalizācija	X	
Gāzes apgāde	-	-
Vājstrāvas tīkli	X	
Vēdināšana		Dabīgā
Citi uzlabojumi (signalizācija, gaisa kondicionēšana, teritorijas apgaismojums un laistīšanas sistēmas)	-	-