



2026.gada 24.septembris.

Atzinums par ēku(būvju) nekustamā īpašuma, kas atrodas
Daugavpils pilsētā, Plotičku ielā 98,
piespiedu pārdošanas vērtību.

Latgales apgabaltiesas 18.iecirkņa
zvērinātai tiesu izpildītājam
Jūlijai Joffei

Cienījamā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši ēku(būvju) nekustamā īpašuma, kas atrodas **Daugavpils pilsētā, Plotičku ielā 98**, nav reģistrēts Daugavpils pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā, sastāv no būves (dzīvojamās mājas) ar kadastra apzīmējumu 05000373319001 un kopējo platību 271.7m² (turpmāk tekstā „Objekts”) novērtēšanu.

Būves saistītas ar zemes vienību, kadastra apzīmējums 05000373319, īpašuma tiesības saskaņā ar VZD datiem – Finanšu ministrija.

Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību un tas paredzēts iesniegšanai **Latgales apgabaltiesas 18.iecirkņa zvērinātai tiesu izpildītājai Jūlijai Joffei**, 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 ēku(būvju) nekustamā īpašuma, kas atrodas **Daugavpils pilsētā, Plotičku ielā 98**, 2026.gada 09.septembrī* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

35 200 (trīsdesmit pieci tūkstoši divi 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 0500 037 3319 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 Būves (dzīvojamās mājas) ar kadastra apzīmējumu 0500 037 3319 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 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	Ēku(būvju) nekustamais īpašums, kas atrodas Daugavpils pilsētā, Plotičku ielā 98.
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.18 zvērināta tiesu izpildītāja Jūlija Joffe.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta piespiedu pārdošanas vērtību vērtēšanas datumā izsoles vajadzībām.
1.4 Vērtēšanas datums	2026.gada 09.septembris.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām.
1.6 Īpašumtiesības	Bezmantnieka manta. Pamats: 2020.gada 06.janvāra Latgales apgabaltiesas zvērinātas notāres Evijas Paļumas akts par mantojuma lietas izbeigšanu reģ. Nr.32.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Būve (dzīvojamā māja) ar kadastra apzīmējumu 05000373319001 un kopējo platību 271.7m ² . Būves saistītas ar zemes vienību, kadastra apzīmējums 05000373319, īpašuma tiesības saskaņā ar VZD datiem – Finanšu ministrija.
1.8 Pašreizējā izmantošana	Dzīvojamā māja.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija. Teritorija, kurā ierīkojama centralizētas ūdensapgādes un kanalizācijas sistēma (TIN12).
1.10 Labākais izmantošanas veids	Dzīvojamā māja
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	2026.gada 04.augusta Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.18 zvērinātas tiesu izpildītājas Jūlijas Joffes Pieprasījums Nr.01930/018/2026-NOS. 2026.gada 19.marta Daugavpils pašvaldības centrālās pārvaldes īpašuma pārvaldīšanas departamenta izziņa Par informācijas sniegšanu Nr. 5.1.- 2/819. Latvijas Republikas Valsts zemes dienesta Dienvidlatgales reģionālās nodaļas 2009.gada 21.janvāra kadastra izziņa Nr.11-06-DL1/308. Daugavpils pilsētas domes 1995.gada 23.marta sēdes protokola Nr.7 izraksta kopija. Namīpašuma kartītes kopija. 2026.gada 02.februāra Valsts zemes dienesta (VZD) Latgales reģionālās pārvaldes izziņa Par pieprasīto arhīva dokumentu izsniegšanu Nr.9-04/1558648-1/1. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas.
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Zemes vienība īpašuma sastāvā neietilpst. Īpašumu tiesības nav reģistrētas zemesgrāmatā.
1.14 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); - uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 05000373319 atrodas palīgēkas, kas vērtējamā īpašuma sastāvā netiek iekļautas, jo tās ir mirušas fiziskas personas lietošanā, to tehniskais stāvoklis ir neapmierinošs un tās atrodas uz Finanšu ministrijas zemes vienības; - 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 NOVİETOJUMA ATZİME KARTĒ



<https://balticmaps.eu/lv>

Ēku(būvju) nekustamā īpašuma Daugavpils pilsētā, Plotiņu ielā 98 piespiedu pārdošanas vērtības noteikšana

Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



Funkcionālais zonējums un Teritorijas ar īpašiem noteikumiem

- Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija
- Teritorija, kurā ierīkojama centralizētas ūdensapgādes un kanalizācijas sistēma (TIN12)

Apgrūtinātās teritorijas

- Navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu satiksmes drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona
- Pierobeža

Informācijas avots: www.geolativija.lv

3.FOTOATTĒLI



4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Daugavpils pilsētā, Vidus Pogulānkas mikrorajonā, kvartālā, ko veido Ventas iela, Preiļu iela, Vāveru iela un Plotičku iela. Līdz Daugavpils pilsētas centram ir aptuveni 8.42 km jeb 8 min. brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz Daugavpils pilsētas centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu maršruti. Tuvākā maršruta autobusa pieturvietā atrodas uz Ventas ielas. Līdz tuvākai dzelzceļa stacijai "Daugavpils" ir aptuveni 8.49 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 037 3319 apraksts

Vērtējamais nekustamais īpašums saistīts ar zemes vienību ar kopējo platību 866 m², īpašuma tiesības pēc VZD datiem – Finanšu ministrija.

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

Piebraukšana zemes vienībai pa Plotičku ielu, kas klāts ar apmierinošas kvalitātes grants segumu. Autotransporta plūsma un gājēju kustība Plotičku ielā nav intensīva. Kopumā piebraukšana zemes vienībai ar personīgo autotransportu ir ērta.

4.2.2 Zemes vienības konfigurācija un reljefs

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

4.2.3 Zemes vienības uzlabojumi

Zemes vienības lielāko daļu aizņem ēkas, dabīgs zālājs, augļu koki un krūmi. Vērtējamais nekustamais īpašums no blakus zemes gabaliem ir norobežots ar metāla stabos stiprinātu metāla stiepli žogu. Žoga 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, kanalizācija un ūdens (atzinumā tiek pieņemts, ka ūdens un kanalizācijas tīkli ir vietējie; VZD topogrāfijas kartē nav iezīmētas pilsētas inženierkomunikācijas).



Informācijas avots: www.kadastrs.lv

4.3 Būves (dzīvojamās mājas) ar kadastra apzīmējumu 0500 037 3319 001 apraksts

Saskaņā ar VZD datiem ēka uzbūvēta 1994.gadā, bet nav norādīts ēkas ekspluatācijā pieņemšanas gads. Ēkas plānojums, telpu platības, izmantotie materiāli nav atbilstoši mūsdienu prasībām. Ēkas tehniskais stāvoklis kopumā ir apmierinošs.

Ēkas tehniskie parametri:

Apbūves laukums, m ²	106.5
Tilpums, m ³	959.0
Nolietojums saskaņā ar VZD	V1 – ēka ļoti labā tehniskā stāvoklī (neatbilst dabā esošam)
Kopējā telpu platība, m ²	271.7
1.stāvs, m ²	79.6
2.stāvs, m ²	90.5
3.stāvs, m ²	28.2
Pagrabs, m ²	73.4

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	131.0
Palīgtelpas, m ²	136.3
Ārtelpas, m ²	4.4

Ēkas konstruktīvie pamatelementi un to tehniskais stāvoklis:

Konstruktīvais pamatelements	Konstruktīvais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	Apmierinošs
Ārsienas un nesošās starpsiena	Vieglbetona bloki	Apmierinošs
Nenesošās starpsienas	Betona, dzelzsbetona, ķieģeļu mūra velves	Apmierinošs
Starpstāvu pārsegums	Betona, dzelzsbetona, ķieģeļu mūra velves	Apmierinošs
Ārsienu ārējā apdare	Vieglbetona bloki	Apmierinošs
Jumta konstrukcija	Koka konstrukcija	Apmierinošs
Jumta segums	Metāla loksnes ar antikorozijas pārklājumu	Apmierinošs
Lietus ūdens novadīšana	-	-
Logu ailes	Stiklojums koka rāmjos	Apmierinošs

Ārdurvis	Koka	Apmierinošs
Iekšējās durvis	Nav ziņu	Apmierinošs
Garāžas vārti	Nav ziņu	Apmierinošs
Kāpnes	Nav ziņu	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, krāsns)
Ūdensapgāde		X (vietējā)
Kanalizācija		X (nav reģistrēts sadzīves kanalizācijas veids)
Gāzes apgāde	-	-
Vājstrāvas tīkli	-	-
Vēdināšana	-	-
Citi uzlabojumi (signalizācija, gaisa kondicionēšana, teritorijas apgaismojums un laistīšanas sistēmas)	-	-