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

Tālr. +371 67506070
www.interbaltija.com

2026.gada 20.augustā

Atzinums par dzīvokļa **Nr.11,** kas atrodas
Daugavpils pilsētā, Arhitektu ielā 6,
piespiedu pārdošanas vērtību

Latgales apgabaltiesas 27.iecirkņa
zvērinātai tiesu izpildītājai
Žannai Osipovai

Cienījamā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši dzīvokļa **Nr.11,** ar kadastra numuru 0500 900 0156, kas atrodas **Daugavpils pilsētā, Arhitektu ielā 6,** un reģistrēts Daugavpils pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.2340-11, ar kopējo platību 31.1 m^2, tādā tehniskā stāvoklī, ar kopējiem inženiertīkliem un piederumiem, kas ietekmē aprēķinus, kā fiksēts aprakstā uz apskates dienu, kā arī pie dzīvokļa piederošo kopīpašuma 3104/314903 domājamo daļu no būves ar kadastra apzīmējumu 0500 028 1709 001 un kopīpašuma 3104/314903 domājamo daļu no zemes ar kadastra apzīmējumu 0500 028 1709 (turpmāk tekstā vērtēšanas Objekts) novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā dzīvokļa piespiedu pārdošanas vērtību. Dzīvoklis **Nr.11**, kas atrodas **Daugavpils pilsētā, Arhitektu ielā 6,** ir 1-istabas dzīvoklis, kas izvietots «mazģimeņu» projekta daudzdzīvokļu ēkas 2.stāvā Daugavpils pilsētas Ķīmiķu ciematā.

Atzinums paredzēts, iesniegšanai **Latgales apgabaltiesas 27.iecirkņa zvērinātai 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 dzīvokļa **Nr.11**, kas atrodas **Daugavpils pilsētā, Arhitektu ielā 6 (kadastra numurs 0500 900 0156),** 2026.gada 22.jūlijā* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

5 600 (pieci tūkstoši seši simti) **eiro**.

*** - dzīvokļa 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 dzīvokļa 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 Pašreizējā izmantošana
    1.8 Vērtējamā īpašuma sastāvs
    1.9 Vērtējumā izmantotā informācija
    1.10 Apgrūtinājumi
    1.11 Galvenie izdarītie pieņēmumi
2. Vērtējamā īpašuma novietojuma atzīme kartē
3. Fotoattēli
4. Vērtējamā īpašuma raksturojums
    4.1 Atrašanās vieta
    4.2 Ēkas un koplietošanas telpu apraksts
    4.3 Dzīvokļa novietojums ēkā
    4.4 Dzīvokļa vispārējs apraksts
        4.4.1 Telpu iekšējās apdares raksturojums
        4.4.2 Ierīču un iekārtu raksturojums
            4.4.2.1 Sanitārtehniskās ierīces vannas istabā un tualetē
            4.4.2.2 Drošības sistēmas
            4.4.2.3 Virtuves telpā esošie dzīvokļa piederumi
        4.4.3 Inženierkomunikāciju 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 un piespiedu pārdošanas vērtību aprēķins
        5.5.1. Tirgus vērtības aprēķins.
        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	Dzīvoklis **Nr.11**, kas atrodas **Daugavpils pilsētā, Arhitektu ielā 6.**
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	**Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.27 zvērinātā tiesu izpildītāja Žanna Osipova.**
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2026.gada 22.jūlijs.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā dzīvokļa piespiedu pārdošanas vērtību.
1.6 Īpašumtiesības	Atzīme - nekustamais īpašums ir bezmantinieku manta un ir piekritīga valstij. Pamats: 2026.gada 9.aprīļa akts par mantojuma lietas izbeigšanu Nr.675. Saskaņā ar VZD datiem īpašnieks ir fiziska persona (mirusi)
1.7 Pašreizējā izmantošana	Vienas ģimenes lietošanā esošs tipveida dzīvoklis, kas ir izmantojams bez papildus līdzekļu ieguldīšanas. Vērtētājs atzīmē, ka dzīvokļa tehniskais stāvoklis ir pieņemts bez iekštelpu apsekošanas, un dabā tas var atšķirties no pieņemtā.
1.8 Vērtējamā īpašuma sastāvs	1-istabas dzīvoklis, kas izvietots «mazģimeņu» projekta daudzdzīvokļu ēkas 2.stāvā ar kopējo platību 31.1 m^2.
1.9 Vērtējumā izmantotā informācija	2026.gada 20.jūlija Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.27 zvērinātas tiesu izpildītājas Žannas Osipovas Pieprasījums Nr.17264/027/2026-NOS. Daugavpils pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr.2340-11 datorizdruka. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas.
1.10 Apgrūtinājumi	Nav ziņu.
1.11 Galvenie izdarītie pieņēmumi	- sakarā ar to, ka vērtētājam netika nodrošināta vērtēšanas Objekta iekštelpu apsekošana, balstoties uz pieejamo dokumentāciju un ārējās apsekošanas materiāliem, tirgus vērtības aprēķinos tiek pieņemts, ka iekštelpas ir apmierinošā (dzīvošanai derīgā) tehniskā stāvoklī; - vērtējamais īpašums nav ieķīlāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ





https://balticmaps.eu/lv

3.FOTOATTĒLI



Dzīvojamā māja Arhitektu ielā 6



Dzīvojamā māja Arhitektu ielā 6



Ieeja kāpņu telpā



2.stāva kāpņu telpa



Dzīvokļa Nr.11 logi

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Daudzdzīvokļu ēka, kurā atrodas vērtēšanas Objekts, atrodas Daugavpils pilsētas Ķīmiķu ciematā, kvartālā, ko veido Zeļinska, Inženieru, Hipokrāta un Arhitektu ielas.

Līdz Daugavpils pilsētas centram ir aptuveni 5,3 km jeb 7 min. brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz Daugavpils pilsētas centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu un tramvaju maršruti. Tuvākā maršruta pieturvieta atrodas uz Zeļinska ielas. Līdz tuvākai dzelzceļa stacijai "Daugavpils" ir aptuveni 4,2 km.

Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu uzskatāms par labu.

Daudzdzīvokļu ēka ar vērtēšanas Objektu ir novietota kvartāla iekšpusē. Apkārtne salīdzinoši apzaļumota, veikti kvartāla labiekārtošanas darbi, izveidoti zālāji un krūmu apstādījumi. Apkārtējo apbūvi veido daudzstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas, komerciāla un sabiedriska rakstura ēkas, nelielas vienģimeņu dzīvojamās ēkas. Piebraucamais ceļš un gājēju celiņi klāti ar asfaltbetona un bruģakmens segumu.

Apkārtējās apbūves kvalitāte un pieguļošās teritorijas labiekārtojums uzskatāms par labu.

Apkārtējos kvartālos atrodas skola, bērnudārzi, pārtikas un rūpniecības preču veikali, poliklīnika, aptiekas, Daugavpils Kultūras pils utt.. Pilsētas daļas infrastruktūras attīstība uzskatāma par apmierinošu.

Kopumā ēkas ar vērtēšanas Objektu novietojums Daugavpils pilsētā uzskatāms par apmierinošu.

4.2 Ēkas un koplietošanas telpu apraksts

Ēkas ar vērtējamo Objektu tips atbilst «mazģimeņu» projektam. Ēkas ārējais veidols neuzkrītošs, tipisks 20.gs. 60.-to gadu daudzdzīvokļu ēku celtniecībai. Ēkas konstruktīvais risinājums: ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biezāks. Saskaņā ar VZD datiem ēka uzbūvēta 1966.gadā (ekspluatācijā pieņemšanas gads nav norādīts).

Kāpņu telpas ieejas durvis tiek slēgtas ar koda atslēgu. Kāpņu telpa ir apmierinošā tehniskā stāvoklī. Izvērtējot ēkas konstrukciju esošo tehnisko stāvokli, ēkas fizisko un morālo novecojumu kopumā ēkas, t.sk., koplietošanas telpu, tehniskais stāvoklis ir uzskatāms par apmierinošu. Par pagraba telpu un jumta seguma tehnisko stāvokli vērtētājiem informācijas nav.

4.3 Dzīvokļa novietojums ēkā

Vērtējamais dzīvoklis atrodas **9-stāvu** ēkas **2.stāvā**, ēkas **vidus** daļā. Dzīvokļa logi vērsti DA debesu puses virzienā. Ēka tiek daļēji noēnota no apkārtējās apbūves vai labiekārtojumu "zaļās" zonas.

Dzīvokļa novietojums ēkā ir uzskatāms par labu.

4.4 Dzīvokļa vispārējs apraksts

1-istabas dzīvokļa kopējā platība ir 31.1 m^2, t.sk. dzīvojamā platība – 20.4 m^2. Dzīvokļa telpu augstums ir 2.55 m.

Tiek pieņemts, ka dzīvokļa plānojums ir bez izmaiņām.

4.4.1 Telpu iekšējās apdares raksturojums

Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta dzīvokļa telpu apskate, vērtētāji nesniedz telpu iekšējās apdares aprakstu un šī atzinuma ietvaros tiek pieņemts, ka iekštelpu tehniskais stāvoklis ir apmierinošs (dzīvošanai derīgs).

Telpu nosaukums	Telpu Nr. pēc VZD	Telpu platība, m^2	Griesti	Sienas	Grīdas	Durvis	Logi	Stāvoklis
Dzīvojamā	**1**	**20.4**					Standarta**	Apmierinošs
Virtuve	**2**	**5.7**					Standarta**	Apmierinošs
Vannas istaba	**3**	**2.4**					Bez loga	Apmierinošs
Koridors	**4**	**26**				Koka	Bez loga	Apmierinošs

Standarta** - koka rāmja vērtne ar dubultstiklojumu

4.4.2 Ierīču un iekārtu raksturojums

4.4.2.1 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 informatīvai 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	-	-	-

4.4.2.2 Drošības sistēmas

Nav.

4.4.2.3 Virtuves telpā esošie dzīvokļa piederumi

Virtuves telpās esošais iebūvētais vai kāda cita veida mēbelējums, izlietne ar ūdens maisītāju, gāzes vai elektriskās plītis, kā arī cita sadzīves tehnika nav iekļauta vērtējamā nekustamā īpašuma ierīču un iekārtu skaitā, tādēļ iepriekš minēto ierīču, iekārtu vai mēbeļu esamība virtuvē neietekmē turpmāk aprēķināto tirgus vērtību.

4.4.3 Inženierkomunikāciju raksturojums

Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, šī atzinuma ietvaros tiek pieņemtas atbilstoši VZD informatīvai izdrukai no Kadastra informācijas sistēmas uzrādītās inženierkomunikācijas.

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	X	
Siltumapgāde	X	
Ūdensapgāde	X	
Kanalizācija	X	
Gāzes apgāde (mājā)	X	X

Dzīvokļa apdare kopumā ir apmierinošā tehniskā stāvoklī, dzīvoklī atrodošās iekārtas un komunikācijas ir apmierinošā tehniskā stāvoklī.