



2025.gada 03.marts

Atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas
Daugavpils pilsētā, Cēsu ielā 32A,
piespiedu pārdošanas vērtību.

Latgales apgabaltiesas 18.iecirkņa
zvērīnātai tiesu izpildītājam
Jūlijai Joffei

Cienījamā kundze !

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 0500 037 0432, kas atrodas **Daugavpils pilsētā, Cēsu ielā 32A**, ir reģistrēts Daugavpils pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā Nr.100000029074 un sastāv no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 0500 037 0432 un kopējo platību 3763 m², būves (dzīvojamās mājas) ar kadastra apzīmējumu 0500 037 0432 001 un kopējo platību 310.2m² (turpmāk tekstā „Objekts”) novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.

Atzinums paredzēts, iesniegšanai **Latgales apgabaltiesas 18.iecirkņa zvērīnātai 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 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 nekustamā īpašuma, kas atrodas **Daugavpils pilsētā, Cēsu ielā 32A**, 2025.gada 10.janvārī* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

103 000 (viens simts trīs tūkstoši) **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

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 0432 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 Būves (dzīvojamās mājas) ar kadastra apzīmējumu 0500 037 0432 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	Nekustamais īpašums, kas atrodas Daugavpils pilsētā, Cēsu ielā 32A.
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	2025.gada 03.marts.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām.
1.6 Īpašumtiesības	Nekustamais īpašums atzīts par bezmantinieku mantu. Pamats: 2024.gada 11.novembra akts par mantojuma lietas izbeigšanu Nr.2515.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 0500 037 0432 un kopējo platību 3763m ² . Būve (dzīvojamā māja) ar kadastra apzīmējumu 0500 037 0432 001 un kopējo platību 310.2 m ² .
1.8 Pašreizējā izmantošana	Dzīvojamā māja un zemes vienība.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija.
1.10 Labākais izmantošanas veids	Vienģimenes dzīvojamā māja ar zemes vienību.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	2025.gada 09.janvāra Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.18 zvērinātas tiesu izpildītājas Jūlijas Joffes Pieprasījums Nr.00119/018/2025-NOS. Daugavpils pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr.100000029074 datorizdruka. 2025.gada 06.februāra Daugavpils pašvaldības Centrālā pārvalde Pilsētplānošanas un būvniecības departamenta izziņa Par informācijas pieprasījumu un dokumentu kopiju izsniegšanu Nr.1-12/108. 2006.gada 22.novembra Daugavpils pilsētas būvvaldes būvatļauja Nr.V/176/06. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas. www.bis.gov.lv
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas izdarītas atzīmes: - pierobeža – 0.3763 ha; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju – 0.0027ha; - navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona – 0.3763 ha.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	Daugavpils pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000029074 II.daļas 2.iedaļā izdarītās atzīmes. Daugavpils pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000029074 IV.daļas 1.,2.iedaļā izdarītās atzīmes. Daugavpils pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000029074 IV.daļas 3.iedaļā izdarītās atzīmes.
1.15 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 labs (dzīvošanai derīgs); - apskatot nekustamo īpašumu dabā un iepazīstoties ar vērtētājiem pieejamo informāciju, tika konstatēts, ka uz vērtējamās zemes vienības atrodas zemesgrāmatā un VZD neregistrēta pirts ēka, kas nav uzmērīta un nav nodota

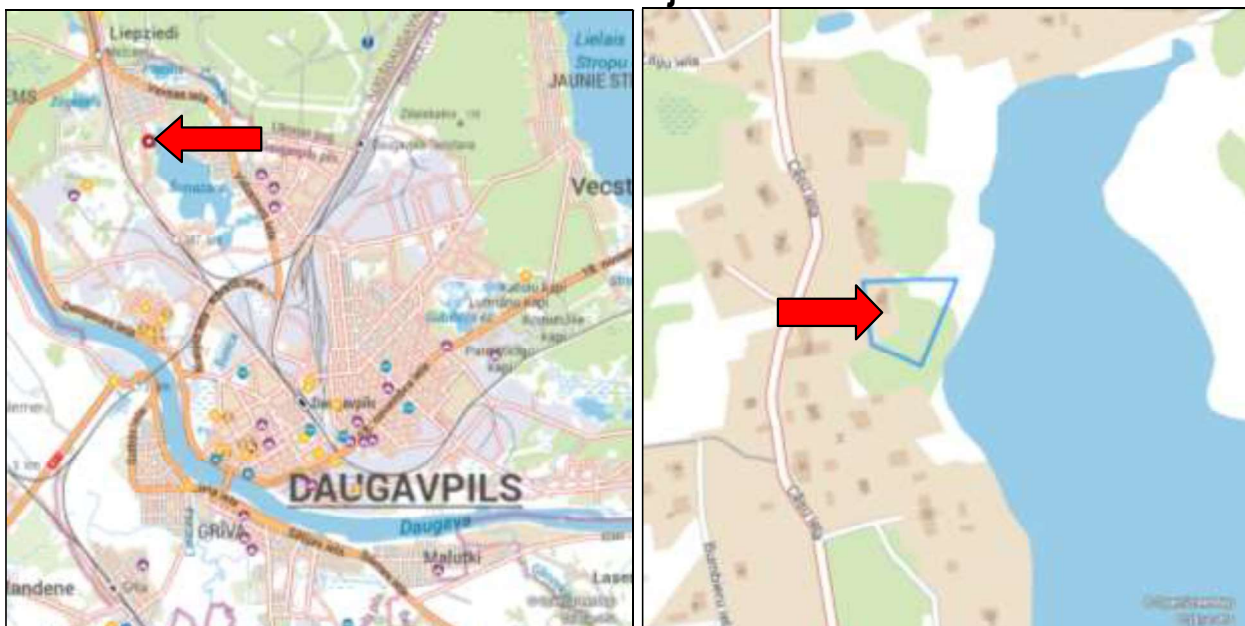
ekspluatācijā (kartē atzīmēta ar taisnstūri, tās būvniecībai 2006.gadā tika izsniegta būvatļauja, kuras derīguma termiņš ir beidzies 2007.gada 22.novembrī), taču vērtētājiem nav pieejamas ziņas par ēkas tehniskajiem parametriem, kā arī tā ir uzbūvēta pie blakus esoša zemes gabala robežas (dabā ēka uzbūvēta pie žoga ar blakus esošu zemes vienību; pēc VZD ortofoto plāna ēka atrodas uz blakus esošas zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 0500 037 0417); Atzinumā minētā ēka netiek iekļauta nekustamā īpašuma sastāvā, jo **vērtētājs nevar apgalvot, ka pēc izsoles rezultātu stāšanās spēkā un īpašuma tiesību reģistrēšanas uz jaunā īpašnieka vārda, tiks izpildītas visas Daugavpils pilsētas pašvaldības pilsētplānošanas un būvniecības departamenta prasības zemesgrāmatā neregistrētās būves legalizēšanai;**



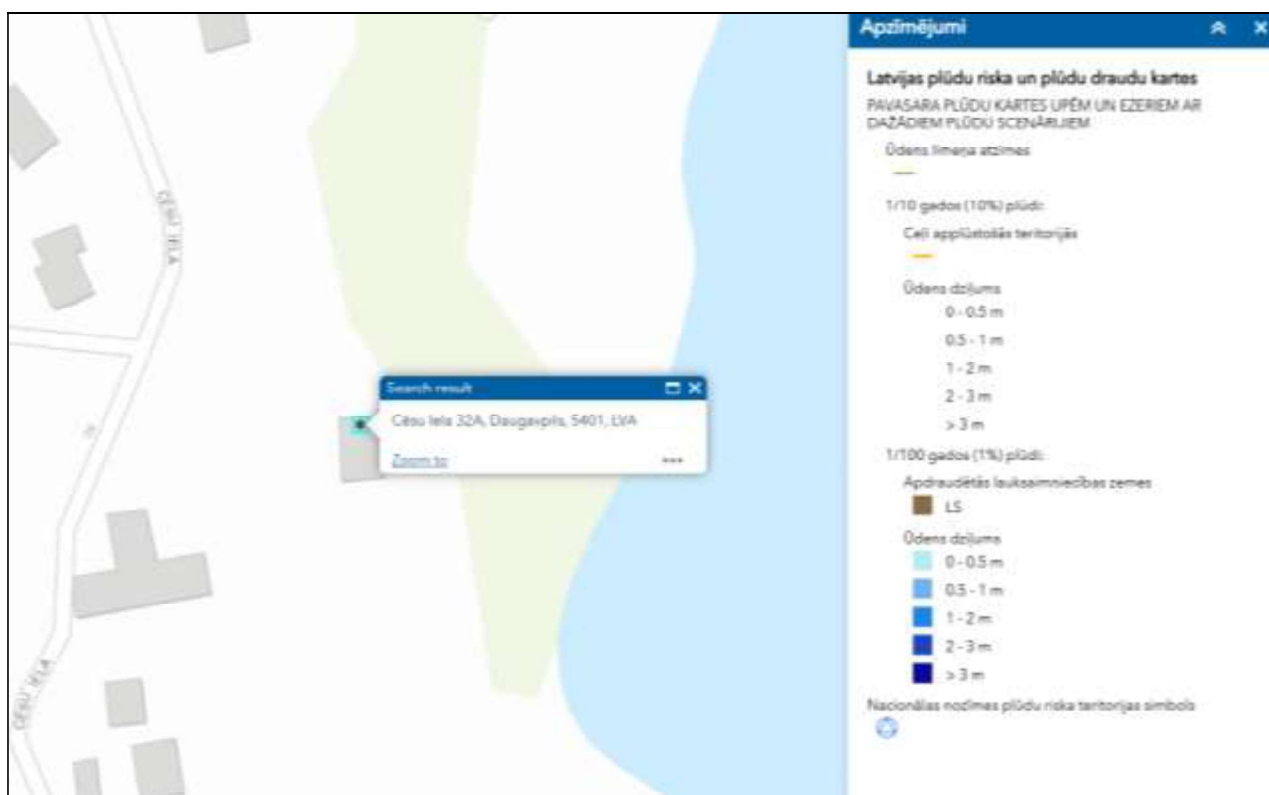
- uz zemes gabala atrodas nelielas platības lapene (kartē atzīmēta ar apli);
- nosakot piespiedu pārdošanas vērtību, tika ņemti vērā apgrūtinājumi, kas varētu būt būtisks šķērslis zemesgrāmatā neregistrētās apbūves legalizēšanai (dabā esošā pirts atrodas mazāk kā 4m no blakus esošu nekustamo īpašumu robežas un nav zināms, vai apbūves projekta dokumentācija tiks saskaņota), un vērtētājiem nav iespējams objektīvi noteikt izdevumus un šķēršļus, kas nākotnē var rasties vērtējamā Objektā esošās apbūves legalizācijas vai rekonstrukcijas procesā, tādēļ izsoles dalībniekiem pašiem ir jāizvērtē šo apgrūtinājumu iespējamie riski;
- vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

Novietojums

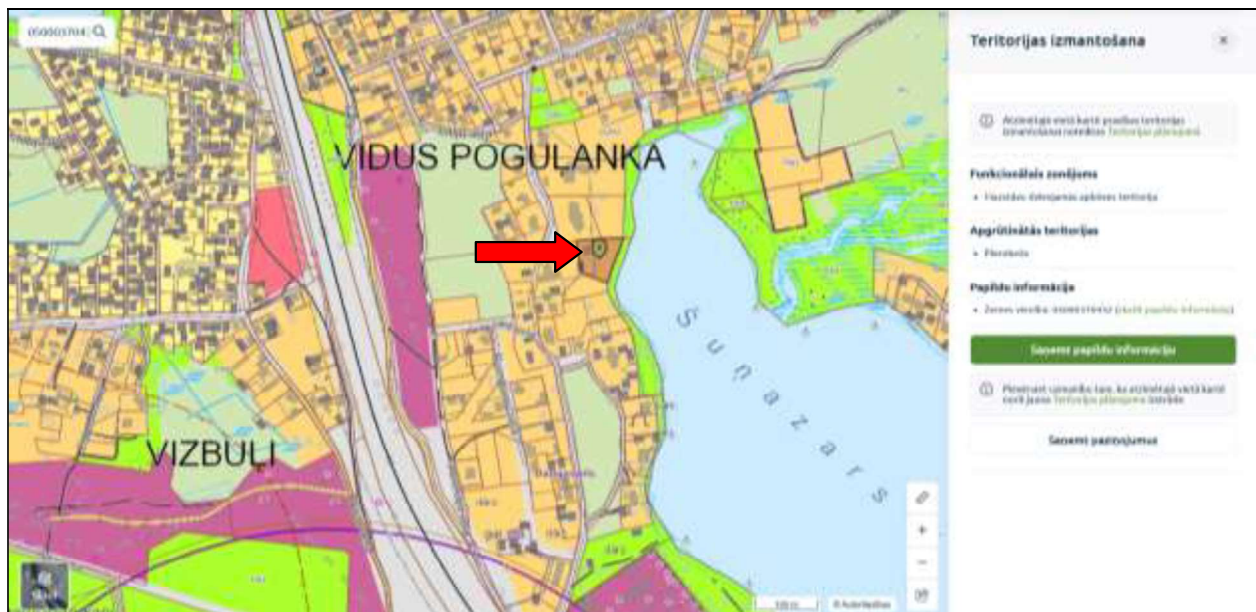


Informācijas avots: <https://balticmaps.eu/lv>



<https://videscentrs.lv/gmc.lv/>

Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



**DzM1, DzM2,
DzM3**

Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija
(DzM1; DzM2; DzM3)

Informācijas avots: www.geolativija.lv

3.FOTOATTĒLI



Cēsu iela



Cēsu iela



Piebraucamais ceļš



Piebraucamais ceļš



Dzīvojamā māja



Dzīvojamā māja



Dzīvojamā māja



Dzīvojamā māja



Dzīvojamā māja



Neregistrēta būve



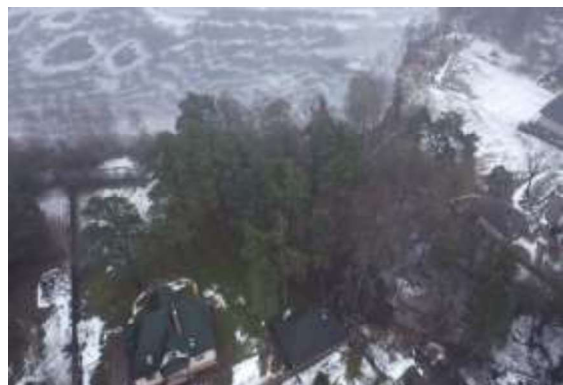
Neregistrēta būve



Neregistrēta būve



Teritorija



Teritorija

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Daugavpils pilsētā, Vidus Poguļankas mikrorajonā, Šņūnara krastā.

Līdz Daugavpils pilsētas centram ir aptuveni 5.6 km jeb 7 min brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz Daugavpils pilsētas centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu maršruti. Tuvākā maršruta pieturvieta atrodas uz Cēsu ielas un Ventas ielas. Līdz tuvākai dzelzceļa stacijai "Daugavpils" ir aptuveni 5.87 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 samērā labu.

4.2 Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 0500 037 0432 apraksts

Vērtējamā nekustamā īpašuma sastāvā ietilpst zemes vienība ar kopējo platību 3763 m². Zemes vienība atrodas ezera krastā.

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

Piebraukšana zemes vienībai pa Cēsu ielu, kas klāta ar labas kvalitātes asfaltbetona ceļu segumu, tālāk pāri zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 05000370417, kas pieder Daugavpils valstspilsētas pašvaldībai. Autotransporta plūsma un gājēju kustība Cēsu ielā nav intensīva. Kopumā piebraukšana zemes vienībai ar personīgo autotransportu ir ērta, taču juridiski nav sakārtota (nav iezīmēts ceļa servitūts).

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 uzturēšanai.

4.2.3 Zemes vienības uzlabojumi

Zemes vienības lielāko daļu aizņem dzīvojamā ēka ar pagalmu, būves, zālājs un koki. Zemes gabalā ierīkots ar betona bruģakmeņiem ieklāts pagalmā un iebraukšanas ceļš. Vērtējamais nekustamais īpašums no blakus zemes gabaliem ir norobežots ar ķieģeļu stabos stiprinātu metāla lokšņu žogu, betona žogu un metāla stabos stiprinātu metāla stiepli pinuma sieta žogu. Vārtu un žoga tehniskais stāvoklis ir apmierinošs.

4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

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



www.kadastrs.lv

4.3 Būves (dzīvojamās mājas) ar kadastra apzīmējumu 0500 037 0432 001 apraksts

Ēka uzbūvēta 2005.gadā. 2005.gada 4.marta akts par ēku pieņemšanu ekspluatācijā reģistrēts zemesgrāmatā. Ēkas plānojums, telpu platības, izmantotie materiāli ir atbilstoši mūsdienu prasībām. Ēkas tehniskais stāvoklis kopumā ir samērā labs.

Ēkas izvietojums attiecībā pret ielu – iekšpagalms. Ēkas izvietojums zemes gabalā – brīvi stāvoša.

Ēkas tehniskie parametri:

Apbūves laukums, m ²	135.8
Tilpums, m ³	1289
Fiziskais stāvoklis, %	V1 – Jauna ēka ļoti labā tehniskā stāvoklī
Kopējā telpu platība, m ²	310.2
1.stāvs, m ²	104.7
2.stāvs, m ²	119.8
Pagrabstāvs, m ²	85.7

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	163
Palīgtelpas, m ²	140.8
Ārtelpas, m ²	6.4

Ēkas konstruktīvie pamatelementi un to tehniskais stāvoklis:

Konstruktīvais pamatelements	Konstruktīvais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Dzelzsbetons/betons	Samērā labs
Ārsienas un nesošās starpsiena	Nav ziņu	Samērā labs
Nenesošās starpsienas	Nav ziņu	Samērā labs

Starpstāvu pārsegums	Betona, dzelzsbetona, ķieģeļu mūra velves	Samērā labs
Ārsienu ārējā apdare	Krāsots dekoratīvais apmetums	Samērā labs
Jumta konstrukcija	Nav ziņu	Samērā labs
Jumta segums	Šindelis	Samērā labs
Lietus ūdens novadīšana	Skārda notekcaurules un teknes	Samērā labs
Logu ailes	PVC	Samērā labs
Ārdurvis	PVC, metāla	Samērā labs
Iekšējās durvis	Nav ziņu	Samērā labs
Garāžas vārti	-	-
Kāpnes	Betona	Samērā labs

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 samērā labs (dzīvošanai derīgs).

Konstruktīvais pamatelements	Tehniskais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Grīdas		Samērā labs
Sienas		Samērā labs
Griesti		Samērā labs

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 atrodas sanitārtehniskās ierīces ir samērā labā tehniskā stāvoklī.

Nosaukums	"Padomju laika"	Mūsdienu prasībām atbilstoša	Tehniskais stāvoklis
Vanna			Samērā labs
Izlietne			Samērā labs
Ūdens maisītāji			Samērā labs
Klozetpods			Samērā labs
Dušas kabīne			Samērā labs

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 (centrālās apkures katls)
Ūdensapgāde	X	X(Artēziskā)
Kanalizācija	X	
Gāzes apgāde		X(Balons)
Vājstrāvas tīkli	-	-
Vēdināšana	-	-
Citi uzlabojumi (signalizācija, gaisa kondicionēšana, teritorijas apgaismojums un laistīšanas sistēmas)	-	-