

2026.gada 22.maijs.

Atzinums par ēku(būvju) nekustamā īpašuma (**garāža Nr.110**), kas atrodas **Daugavpils pilsētā, Balvu ielā 1C k-4**, piespiedu pārdošanas vērtību.

Latgales apgabaltiesas 30.iecirkņa
zvērinātai tiesu izpildītājam
Anitai Briškai

Cienījamā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši ēku(būvju) nekustamā īpašuma (**garāža Nr.110**) ar kadastra numuru 0500 510 0286, kas atrodas **Daugavpils pilsētā, Balvu ielā 1C k-4**, ir reģistrēts Daugavpils pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000691236, sastāv no būves (garāžas) ar kadastra apzīmējumu 05000102213001 un kopējo platību 18.4m² (turpmāk tekstā „Objekts”) novērtēšanu.

Atzīme - būve saistīta ar zemes vienību, kadastra apzīmējums 05000102213 (saskaņā ar VZD datiem Daugavpils valstspilsētas pašvaldība ir tiesiskais valdītājs).

Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību un tas paredzēts iesniegšanai **Latgales apgabaltiesas 30.iecirkņa zvērinātai tiesu izpildītājam Anitai Briškai**, īpašuma iekļaušanai mantojuma sarakstā 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 izolē termiņā, kas nav pietiekams atbilstošam piedāvājumam.

Darām Jums zināmu SIA “INTERBALTIJA” atzinumu, ka ēku(būvju) nekustamā īpašuma (**garāža Nr.110**), kas atrodas **Daugavpils pilsētā, Balvu ielā 1C k-4**, 2026.gada 22.maijā visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

3 000 (trīs tūkstoši) eiro.

Nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums ir 2026.gada 20.aprīlis.

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 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

Arnīs 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 010 2213 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 (garāžas) ar kadastra apzīmējumu 0500 010 2213 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

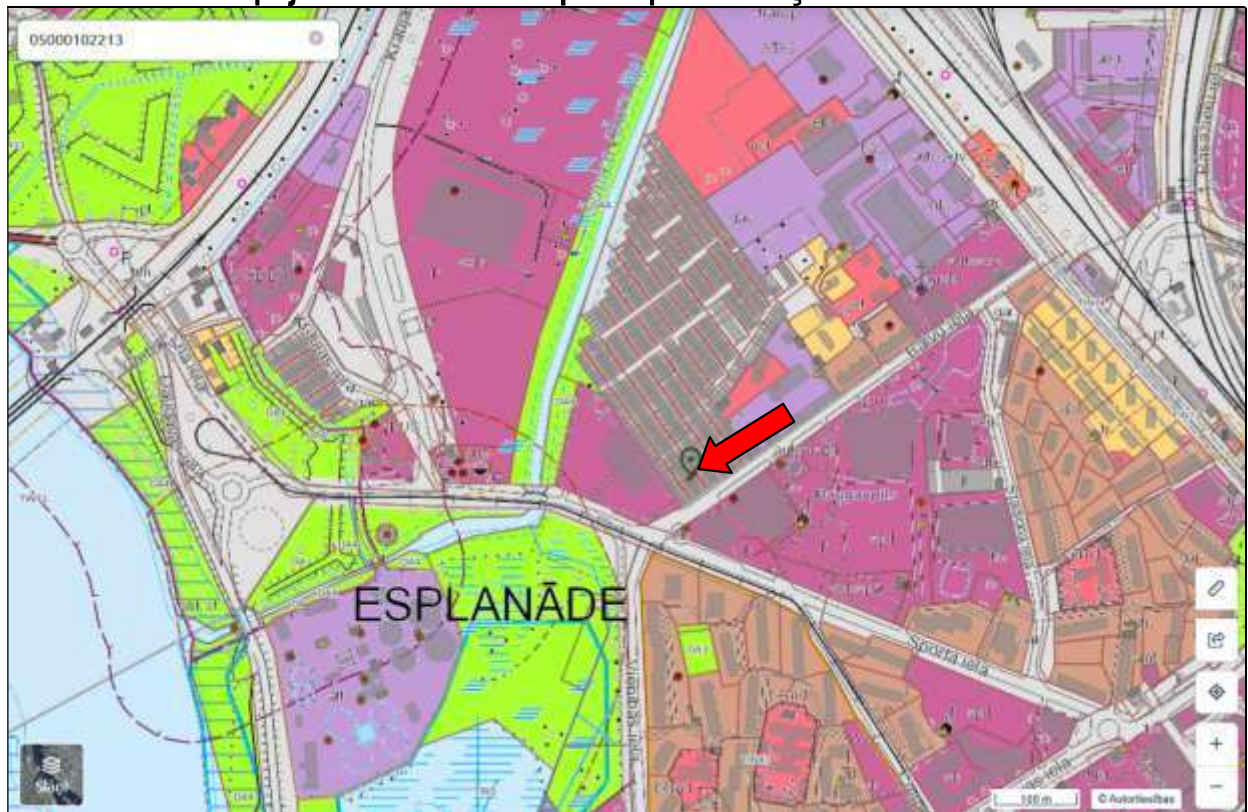
1.1 Vērtējamais īpašums	Ēku(būvju) nekustamais īpašums (garāža Nr.110), kas atrodas Daugavpils pilsētā, Balvu ielā 1C k-4.
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.30 zvērināta tiesu izpildītāja Anita Briška.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta piespiedu pārdošanas vērtību vērtēšanas datumā izsoles vajadzībām.
1.4 Vērtēšanas datums	2026.gada 22.maijs
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām.
1.6 Īpašumtiesības	Fiziska persona – īpašnieks. Pamats: 2016.gada 9.septembra mantojuma apliecība (par tiesībām uz mantojumu pēc likuma) Nr.3576; 2023.gada 9.jūnija maiņas līgums Nr.1395.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Būve (garāža) ar kadastra apzīmējumu 05000102213001 un kopējo platību 18.4m ² . Atzīme - būve saistīta ar zemes vienību, kadastra apzīmējums 05000102213 (saskaņā ar VZD datiem zemes tiesiskais valdītājs – Daugavpils valspilsētas pašvaldība).
1.8 Pašreizējā izmantošana	Garāža.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Transporta infrastruktūras teritorija.
1.10 Labākais izmantošanas veids	Garāža.
1.11 Vērtējamā izmantotā informācija	2026.gada 26.februāra Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.30 zvērinātas tiesu izpildītājas Anitas Briškas Pieprasījums Nr.03100/030/2026-NOS. Daugavpils pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr.100000691236 datorizdruka. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas.
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Zemes vienība īpašuma sastāvā neietilpst.
1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	Daugavpils pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000691236 II.daļas 2.iedaļā izdarīta atzīme.
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 apmierinošs (lietošanai derīgs); - zemes vienības iznomāšanas nosacījumi atbildīs nekustamo īpašumu tirgū pieņemtiem nomas principiem; - vērtējamais īpašums nav ieķīlāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ



<https://balticmaps.eu/lv>

Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



Funkcionālais zonējums

- Transporta infrastruktūras teritorija

Apgrūtinātās teritorijas

- Pierobeža

Informācijas avots: www.geolativija.lv

3.FOTOATTĒLI



Piebraucamais ceļš



Garāža Nr.110



Garāža Nr.110

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Daugavpils pilsētā, Esplanādes mikrorajonā, kvartālā, ko veido Cietokšņa iela, Kraujas iela, Stacijas iela un Balvu iela. Līdz Daugavpils pilsētas centram ir aptuveni 1.25 km jeb 1 min brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz Daugavpils pilsētas centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu, tramvaju maršruti un vilcienu satiksme. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas uz Balvu ielas un Sporta ielas. Līdz tuvākai dzelzceļa stacijai "Daugavpils" ir aptuveni 1.40 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 010 2213 apraksts

Vērtējamais nekustamais īpašums saistīts ar zemes vienību ar kopējo platību 43 m², īpašuma tiesības pēc VZD datiem – Daugavpils valstspilsētas pašvaldība tiesiskais valdītājs.

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

Piebraukšana zemes vienībai pa Balvu ielu, kas klāta ar labas kvalitātes asfaltbetona ceļu segumu, tālāk aptuveni 30 m pa piebraucamo ceļu, kas klāts ar apmierinošas kvalitātes grants segumu. Autotransporta plūsma un gājēju kustība Balvu ielā ir intensīva. Kopumā piebraukšana zemes vienībai ar personīgo autotransportu ir ērta.

4.2.2 Zemes vienības konfigurācija un reljefs

Zemes vienībai plānā ir taisnstūra forma, ar līdzenu reljefu. Zemes vienības konfigurācija un reljefs ir piemērots garāžas ēkas uzturēšanai.

4.2.3 Zemes vienības uzlabojumi

Zemes vienības lielāko daļu aizņem ceļš, garāža. Vērtējamais nekustamais īpašums no blakus zemes vienībām nav norobežots ar žogu.

4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums (pēc VZD datiem)

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

4.3 Būves (garāžas) ar kadastra apzīmējumu 0500 010 2213 001 apraksts

Ēkas uzbūvēta 1964.gadā. Eksploatācijā pieņemšanas gads -1979.gads. Ēkas tehniskais stāvoklis kopumā ir apmierinošs.

Ēkas tehniskie parametri:

Apbūves laukums, m ²	20.9
Tilpums, m ³	50
Nolietojums pēc VZD	V3 - ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī
Kopējā telpu platība, m ²	18.4

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	**

Ēkas konstruktīvie pamatelementi un to tehniskais stāvoklis:

Konstruktīvais pamatelements	Konstruktīvais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Monolītais dzelzsbetons, betons (plātne, lentveida)	Apmierinošs
Ārsienas un nesošās starpsiena	Ķieģeļu mūris 1,5 līdz 2,5 ķieģeļu biezumā	Apmierinošs
Nenesošās starpsienas	Ķieģeļa mūris	Apmierinošs
Starpstāvu pārsegums	-	-
Ārsienu ārējā apdare	Ķieģeļa mūris	Apmierinošs
Jumta konstrukcija	Koka konstrukcija	Apmierinošs
Jumta segums	Trapeceveida profils	Labs
Lietus ūdens novadīšana	Metāla tekne	Apmierinošs
Garāžas vārti	Metāla	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 (lietošanai derīgs).

Sanitārtehniskās ierīces:

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 nav sanitārtehnisko ierīču.

Inženierkomunikāciju raksturojums:

Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, šī atzinuma ietvaros tiek pieņemts, ka atbilstoši VZD Informatīvai izdrukai no Kadastra informācijas sistēmas inženierkomunikāciju nav.