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

Tālr. +371 67506070
www.interbaltija.com

2026.gada 07.oktobris

Atzinums par 6/16 domājamās daļas no ēku(būvju) nekustamā īpašuma,
kas atrodas **Daugavpils pilsētā, Centrālā ielā 3,**
piespiedu pārdošanas vērtību.

Latgales apgabaltiesas 31.iecirkņa
zvērinātai tiesu izpildītājai
Gaidai Rutkovskai

Cienījamā kundze !

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši 6/16 domājamās daļas no ēku(būvju) nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 0500 502 0701, kas atrodas **Daugavpils pilsētā, Centrālā ielā 3**, ir reģistrēts Daugavpils pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.5807 (turpmāk tekstā „Objekts") novērtēšanu.

Atzīme - būves saistītas ar zemes gabalu (kadastra apzīmējums 0500 002 0712, īpašuma tiesības saskaņā ar VZD datiem – Finanšu ministrija un 3(trīs) fiziskas personas.

Viss nekustamais īpašums **Daugavpils pilsētā, Centrālā ielā 3** sastāv no dzīvojamās mājas un divām palīgceltnēm.

Ar vērtēšanas Objektu tiek saprasts uz nekustamā īpašuma **Daugavpils pilsētā, Centrālā ielā 3** daļas īpašnieka vārda zemesgrāmatā nostiprinātas īpašuma tiesības uz 6/16 domājamo daļu no ēku(būvju) nekustamā īpašuma: būves (dzīvojamās mājas) ar kadastra apzīmējumu 0500 002 0712 001 un kopējo platību 102.5 m^2, būves (saimniecības ēkas) ar kadastra apzīmējumu 0500 002 0712 005 un kopējo platību 62.9 m^2, būves (atejas) ar kadastra apzīmējumu 0500 002 0712 006 un kopējo platību 0.7 m^2.

Starp domājamo daļu līdzīpašniekiem nav noslēgts un zemesgrāmatā reģistrēts nekustamā īpašuma koplietošanas kārtības līgums, tādēļ nav noteikta kārtība, kādā līdzīpašnieki izmanto īpašumu un tā daļas, un izsoles dalībniekiem pašiem jāizvērtē ar šo apgrūtinājumu saistītie riski un papildu izdevumi.

Atzinums paredzēts, iesniegšanai **Latgales apgabaltiesas 31.iecirkņa zvērinātai tiesu izpildītājai Gaidai Rutkovskai**, 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.

Apkopojot informāciju par nekustamo īpašumu tirgu, vērtētājs secina, ka darījumi ar domājamo daļu no īpašuma (bez lietošanas kārtības līguma) notiek ļoti reti. Pārsvarā šie darījumi notiek domājamo daļu īpašnieku starpā. Latvijas standartos „Īpašumu vērtēšana" LVS-401:2013 ir formulēts jēdziens „patiesā vērtība" (p. 3.15.), kas raksturo darījumu pastāvot dažādām domstarpībām un apstākļos, kas atšķiras no normāla īpašuma pārdales procesa atklātā tirgū. Termins „patiesā vērtība" tiek izmantots arī juridiskā aspektā, definējot kompromisa lēmumu, kas apmierina abas puses. Patiesā vērtība paredz noteikt to cenu, kas ir taisnīga darījumā starp divām konkrētām pusēm, ņemot vērā attiecīgos ieguvumus vai zaudējumus, kas katrai no tām var rasties darījuma rezultātā. Patiesā vērtība ir plašāks jēdziens nekā tirgus vērtība. Daudzos gadījumos cena, kas ir taisnīga starp divām pusēm, ir pielīdzināma tai, kas iegūstamā tirgū, un sakarā ar to, ka patiesās vērtības aprēķinā nav ņemti vērā apstākļi, kas būtu jāignorē tirgus vērtības aprēķinā, konkrētajā gadījumā patiesā vērtība ir pielīdzināma tirgus vērtībai.

Novērtējamā īpašuma 6/16 domājamās daļas patiesā (tirgus) vērtība ir aprēķināta kā matemātiska 6/16 vērtība no novērtējamā īpašuma tirgus vērtības.

“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 6/16 domājamās daļas no ēku(būvju) nekustamā īpašuma, kas atrodas **Daugavpils pilsētā, Centrālā ielā 3**, 2026.gada 09.septembrī* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

8 000 (astoņi 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 gabala ar kadastra apzīmējumu 0500 002 0712 apraksts
        4.2.1 Zemes gabala pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta un gājēju plūsmas gar zemes gabalu
        4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs
        4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi
        4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums
    4.3 Apbūves apraksts
        4.3.1 Būves (dzīvojamās mājas) ar kadastra apzīmējumu 0500 002 0712 001 apraksts
        4.3.2 Palīgēku 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	6/16 domājamā daļa no ēku(būvju) nekustamā īpašuma, kas atrodas **Daugavpils pilsētā, Centrālā ielā 3.**
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	**Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.31 zvērināta tiesu izpildītāja Gaida Rutkovska.**
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību 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	Fiziska persona – īpašnieks 6/16 domājamai daļai. Pamats: 2007.gada 11. septembra apliecība par tiesībām uz mantojumu pēc likuma Nr.10253. Līdzīpašnieks 3/16 domājamai daļai - fiziska persona. Līdzīpašnieks 3/16 domājamai daļai - fiziska persona. Līdzīpašnieks 4/16 domājamai daļai - fiziska persona. **Starp domājamo daļu līdzīpašniekiem nav noslēgts un zemesgrāmatā reģistrēts nekustamā īpašuma koplietošanas kārtības līgums, tādēļ nav noteikta kārtība, kādā līdzīpašnieki izmanto īpašumu un tā daļas, un izsoles dalībniekiem pašiem jāizvērtē ar šo apgrūtinājumu saistītie riski un papildu izdevumi.**
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Ar vērtēšanas Objektu tiek saprasts uz nekustamā īpašuma **Daugavpils pilsētā, Centrālā ielā 3** daļas īpašnieka vārda zemesgrāmatā nostiprinātas īpašuma tiesības uz 6/16 domājamo daļu no ēku(būvju) nekustamā īpašuma: - būves (dzīvojamās mājas) ar kadastra apzīmējumu 0500 002 0712 001 un kopējo platību 102.5 m^2, - būves (saimniecības ēkas) ar kadastra apzīmējumu 0500 002 0712 005 un kopējo platību 62.9 m^2, - būves (atejas) ar kadastra apzīmējumu 0500 002 0712 006 un kopējo platību 0.7 m^2.
1.8 Pašreizējā izmantošana	Dzīvojama māja ar palīgēkām.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM1). Vēsturiskās apbūves teritorijas, kurā laikmeta saglabājušās raksturīgās iezīmes (TIN45). Teritorija, kurā ierīkojama centralizētas ūdensapgādes un kanalizācijas sistēma (TIN12).
1.10 Labākais izmantošanas veids	Dzīvojama māja ar palīgēkām.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	2026.gada 30.jūnija Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.31 zvērinātas tiesu izpildītājas Gaidas Rutkovskas Pieprasījums Nr.18292/031/2026-NOS. Daugavpils pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr.5807 datorizdruka. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas.
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	**Starp domājamo daļu līdzīpašniekiem nav noslēgts un zemesgrāmatā reģistrēts nekustamā īpašuma koplietošanas kārtības līgums, tādēļ nav noteikta kārtība, kādā līdzīpašnieki izmanto īpašumu un tā daļas, un izsoles dalībniekiem pašiem jāizvērtē ar šo apgrūtinājumu saistītie riski un papildu izdevumi.** Zemes vienība īpašuma sastāvā neietilpst.

1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	Daugavpils pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.5807 II.daļas 2.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 apmierinošs (dzīvošanai derīgs); **- starp domājamo daļu līdzīpašniekiem nav noslēgts un zemesgrāmatā reģistrēts nekustamā īpašuma koplietošanas kārtības līgums. Līdz ar to izsoles dalībniekiem pašiem ir jāizvērtē ar šāda apgrūtinājuma esamību saistītie riski un iespējamie papildu izdevumi;** - zemes gabala iznomāšanas nosacījumi atbildīs nekustamo īpašumu tirgū pieņemtiem nomas principiem; - uz zemes gabala atrodas divas būves ar kadastra apzīmējumiem 0500 002 0712 007 un 0500 002 0712 008, kas nav reģistrētas zemesgrāmatā, tādēļ netiek aprakstītas un aprēķinos netiek ņemtas vērā; - vērtējamais īpašums nav ieķīlāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.

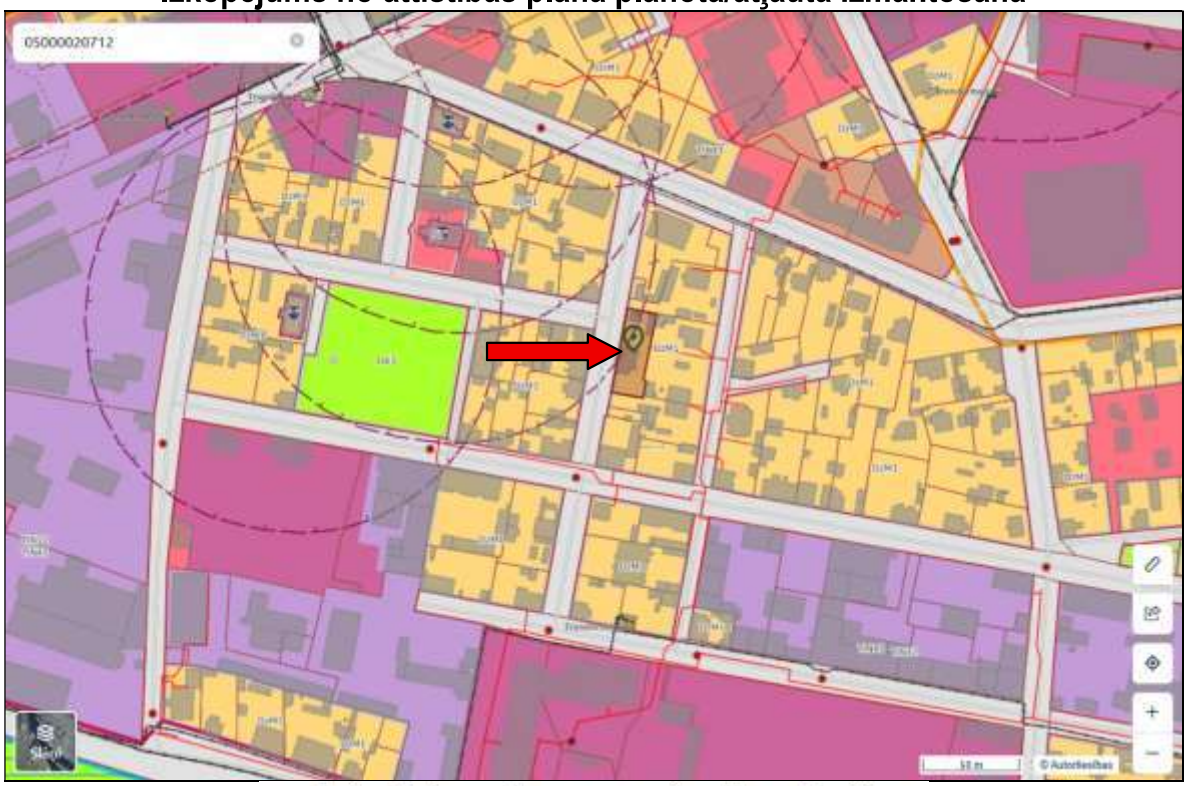
2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

Novietojums





Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



Funkcionālais zonējums un Teritorijas ar īpašiem noteikumiem

- Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM1)
- Vēsturiskās apbūves teritorija, kurā laikmeta saglabājušās raksturīgās iezīmes (TIN45)
- 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.geolatvija.lv

3.FOTOATTĒLI



Centrālā iela



Centrālā iela



Teritorija un dzīvojamā māja



Teritorija un dzīvojamā māja



Teritorija



Teritorija un dzīvojamā māja



Teritorija un dzīvojamā māja



Teritorija un dzīvojamā māja



Teritorija, pirts un šķūni



Teritorija



Teritorija un saimniecības ēka

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Daugavpils pilsētā, Gajoks mikrorajonā, kvartālā, ko veido Nometņu iela, Burtnieku iela, Vidus iela un Centrālā iela. Līdz Daugavpils pilsētas centram ir aptuveni 1.71 km jeb 2 min. brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz Daugavpils pilsētas centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu un tramvaju maršruti. Tuvākā maršruta autobusa pieturvieta atrodas uz Nometņu un 18.novembra ielas. Līdz tuvākai dzelzceļa stacijai "Daugavpils" ir aptuveni 1.63 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 gabala ar kadastra apzīmējumu 0500 002 0712 apraksts

Vērtējamais nekustamais īpašums saistīts ar zemes gabalu ar kopējo platību 686 m^2, īpašuma tiesības pēc VZD datiem – Finanšu ministrija un 3 (trīs) fiziskas personas.

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

Piebraukšana zemes vienībai pa Centrālā ielu, kas klāta ar labas kvalitātes asfaltbetona ceļu segumu. Autotransporta plūsma un gājēju kustība Centrālā ielā nav intensīva. Kopumā piebraukšana zemes vienībai ar personīgo autotransportu ir ērta.

Pie zemes gabala ielas malā atrodas:

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

4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

Zemes gabalam plānā ir nestandarta forma, ar līdzenu reljefu. Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots dzīvojamās mājas un palīgēku uzturēšanai.

4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Zemes gabala lielāko daļu aizņem būves, dabīgs zālājs un augļu koki. Zemes gabalā ierīkots ar betona plātnītēm ieklāts pagalms un iebraukšanas ceļš. Vērtējamais nekustamais īpašums no blakus zemes vienībām ir norobežots ar metāla stabos stiprinātu metāla lokšņu žogu. Žoga un vārtu tehniskais stāvoklis ir apmierinošs.

4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

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

Uz zemes gabala atrodas dzīvojamās mājas, kurās pēc VZD datiem ir elektrība. Pēc VZD topogrāfijas kartes ir akas, pilsētas ūdens un Dautkom TV. Uz Centrālā ielas atrodas pieslēguma vietas pilsētas kanalizācijai.





Informācijas avots: www.kadastrs.lv

4.3 Apbūves apraksts

4.3.1 Dzīvojamās mājas ar kadastra apzīmējumu 0500 002 0712 001 apraksts

Saskaņā ar VZD datiem ēkas uzbūvēta 1955.gadā un ekspluatācijā pieņemta 2001.gadā. Ēkas plānojums, telpu platības, izmantotie materiāli daļēji atbilstoši mūsdienu prasībām. Ēkas tehniskais stāvoklis kopumā ir apmierinošs. Pēc VZD datiem ēka ir divu dzīvokļu māja.

Ēkas tehniskie parametri:

Apbūves laukums, m^2	120.7
Tilpums, m^3	370.0
Nolietojums pēc VZD	V3 - ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī
Kopējā telpu platība, m^2	102.5
Dzīvoklis Nr.1, m^2	63.0
Dzīvoklis Nr.2, m^2	33.4
Tai skaitā pagrabs, m^2	6.1

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 (VZD nav ziņu):

Dzīvojamās telpas, m^2	61.1
Palīgtelpas, m^2	41.4

Ēkas konstruktīvie pamatelementi un to tehniskais stāvoklis:

Konstruktīvais pamatelements	Konstruktīvais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Dzelzsbetons, betona bloki	Apmierinošs
Ārsienas un nesošās starpsiena	Koka konstrukcijas	Apmierinošs
Nenesošās starpsienas	Koka konstrukcijas	Apmierinošs
Starpstāvu pārsegums	Koka konstrukcija	Apmierinošs
Ārsienu ārējā apdare	Ķieģeļu mūris	Apmierinošs
Jumta konstrukcija	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	Apmierinošs
Jumta segums	Viļņotās azbestcementa loksnes	Apmierinošs
Lietus ūdens novadīšana	Metāla tekne un noteka	Apmierinošs