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

Tālr. +371 67506070
www.interbaltija.com

2025.gada 15.oktobris.

Atzinums par ½ domājamās daļas no ēku(būvju) nekustamā īpašuma,
kas atrodas **Daugavpils pilsētā, Vaboļu ielā 14**,
piespiedu pārdošanas vērtību.

Latgales apgabaltiesas 19.iecirkņa
zvērinātam tiesu izpildītājam
Ingaram Osipovam

Augsti godātais kungs !

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši ½ domājamās daļas no ēku(būvju) nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 0500 514 0018, kas atrodas **Daugavpils pilsētā, Vaboļu ielā 14**, īpašuma tiesības uz kuru nav reģistrētas zemesgrāmatā (turpmāk tekstā „Objekts") novērtēšanu.

Viss nekustamais īpašums **Daugavpils pilsētā, Vaboļu ielā 14** sastāv no būves (dzīvojamās mājas) ar kadastra apzīmējumu 05000142213001 un kopējo platību 68.0m² un funkcionāli saistītām ēkām: būves (šķūņa) ar kadastra apzīmējumu 05000142213002 un kopējo platību 28.1m², būves (atejas) ar kadastra apzīmējumu 05000142213003 un kopējo platību 2.0m², būves (šķūņa) ar kadastra apzīmējumu 05000142213004 un kopējo platību 14.7m², būves (atejas) ar kadastra apzīmējumu 05000142213005 un kopējo platību 1.0m². **Atzīme - būves saistītas ar zemes vienību (kadastra apzīmējums 05000142213, īpašuma tiesības nostiprinātas uz fiziskas personas un Finanšu ministrijas vārda).**

Ar vērtēšanas Objektu, tiek saprasta ½ domājamā daļa no ēku(būvju) nekustamā īpašuma **Daugavpils pilsētā, Vaboļu ielā 14**, kas ir tiesiskā valdījumā esošā ½ domājamā daļa no apbūves: būves (dzīvojamās mājas) ar kadastra apzīmējumu 05000142213001 un kopējo platību 68.0m² un funkcionāli saistītām ēkām: būves (šķūņa) ar kadastra apzīmējumu 05000142213002 un kopējo platību 28.1m², būves (atejas) ar kadastra apzīmējumu 05000142213003 un kopējo platību 2.0m², būves (šķūņa) ar kadastra apzīmējumu 05000142213004 un kopējo platību 14.7m², būves (atejas) ar kadastra apzīmējumu 05000142213005 un kopējo platību 1.0m². **Atzīme - būves saistītas ar zemes vienību (kadastra apzīmējums 05000142213, īpašuma tiesības nostiprinātas uz fiziskas personas un Finanšu ministrijas vārda).**

Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību un ir paredzēts iesniegšanai **Latgales apgabaltiesas 19.iecirkņa zvērinātam tiesu izpildītājam Ingaram Osipovam**, 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 ½ domājamās daļas no ēku(būvju) nekustamā īpašuma, kas atrodas **Daugavpils pilsētā, Vaboļu ielā 14**, 2025.gada 11.septembrī* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

4 400 (četri tūkstoši četri simti) **eiro**.

*** - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.**

Noteiktā piespiedu pārdošanas vērtība ir spēkā, ja zemes gabala 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
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 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 014 2213 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 014 2213 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	½ domājamā daļa no ēku(būvju) nekustamā īpašuma, kas atrodas **Daugavpils pilsētā, Vaboļu ielā 14.**
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	**Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.19 zvērināts tiesu izpildītājs Ingars Osipovs.**
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta piespiedu pārdošanas vērtību vērtēšanas datumā izsoles vajadzībām.
1.4 Vērtēšanas datums	2025.gada 11.septembris.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam Atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām.
1.6 Īpašumtiesības	Pēc VZD datiem fiziska persona ir 1/2 domājamās daļas tiesiskais valdītājs (persona mirusi). Ēku(būvju) nekustamā īpašuma 1/2 domājamā daļa atzīta par bezmantinieku mantu. Pamats: 2025.gada 28.februāra izdots akts par mantojuma lietas izbeigšanu Nr.546. Līdzīpašnieks ½ domājamai daļai ir fiziska persona (īpašuma tiesības nostiprinātas zemesgrāmatā).
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Ar vērtēšanas Objektu, tiek saprasta ½ domājamā daļa no ēku(būvju) nekustamā īpašuma **Daugavpils pilsētā, Vaboļu ielā 14**, kas ir tiesiskā valdījumā esošā 1/2 domājamā daļa no apbūves: - būves (dzīvojamās mājas) ar kadastra apzīmējumu 05000142213001 un kopējo platību 68.0m^2; - būves (šķūņa) ar kadastra apzīmējumu 05000142213002 un kopējo platību 28.1m^2, - būves (atejas) ar kadastra apzīmējumu 05000142213003 un kopējo platību 2.0m^2, - būves (šķūņa) ar kadastra apzīmējumu 05000142213004 un kopējo platību 14.7m^2, - būves (atejas) ar kadastra apzīmējumu 05000142213005 un kopējo platību 1.0m^2. **Atzīme - būves saistītas ar zemes vienību (kadastra apzīmējums 05000142213, īpašuma tiesības nostiprinātas uz fiziskas personas un Finanšu ministrijas vārda).**
1.8 Pašreizējā izmantošana	Pēc VZD datiem ir divu dzīvokļu dzīvojamā māja ar saimniecības ēkām.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija.
1.10 Labākais izmantošanas veids	Vienas ģimenes lietošanā esošā dzīvojamā māja ar saimniecības ēkām.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	2025.gada 26.augusta Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.19 zvērināta tiesu izpildītāja Ingara Osipova Pieprasījums Nr.16267/019/2025-NOS. 2025.gada 17.jūnija Valsts zemes dienesta (VZD) Zemgales reģionālās pārvaldes izziņa Par informācijas sniegšanu Nr. 9-04/1483115-1/1. 1997.gada14.maija mantojuma lieta Nr.2-63/97 un Nr.2-61/97. Namīpašuma kartīte. VZD ēku kadastrālās uzmērīšanas lietas. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas.
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	Īpašuma tiesības nav nostiprinātas zemesgrāmatā.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Starp domājamo daļu līdzīpašniekiem nav noslēgts un zemesgrāmatā reģistrēts nekustamā īpašuma koplietošanas kārtības līgums. Zemes gabals īpašuma sastāvā neietilpst (zemes nomas līgums nav iesniegts).
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 daļēji apmierinošs (dzīvošanai derīgs); - zemes gabala 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



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

Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



Funkcionālais zonējums

- Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM1)

Apgrūtinātās teritorijas

- Pierobeža

Informācijas avots: www.geolatvija.lv

3.FOTOATTĒLI

	
Vaboļu iela	Vaboļu iela
	
Teritorija un dzīvojamā māja	Dzīvojamā māja
	
Teritorija un šķūnis 0500 014 2213 004	Dzīvojamā māja

	
Teritorija un šķūnis 0500 014 2213 002	Teritorija un dzīvojamā māja
	
Ateja 0500 014 2213 003	Aka

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Daugavpils pilsētā, Nīderkūnu mikrorajonā, kvartālā, ko veido Kaļķu iela, Ābolu iela, Kājnieku iela un Vaboļu ielas.

Līdz Daugavpils pilsētas centram ir aptuveni 3.91 km jeb 5 min brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz Daugavpils pilsētas centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu maršruti. Tuvākā maršruta pieturvieta atrodas uz Tirgoņu un Komunālās ielas. Līdz tuvākai dzelzceļa stacijai "Daugavpils" ir aptuveni 4.39 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 014 2213 apraksts

Vērtējamais nekustamais īpašums saistīts ar zemes gabalu ar kopējo platību 930 m^2, īpašuma tiesības pēc VZD datiem – Finanšu ministrija un fiziska persona (ēkas līdzīpašnieks).

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

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

Pie zemes gabala ielas malā atrodas:

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

4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

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

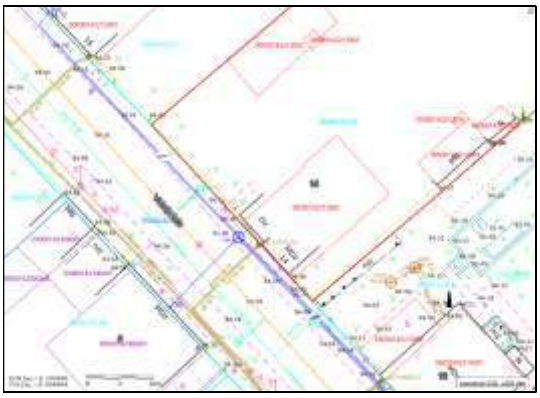
4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Zemes gabala lielāko daļu aizņem ēkas, dabīgs zālājs un augļu koki. Vērtējamais nekustamais īpašums no blakus zemes gabaliem ir norobežots ar metāla stabos stiprinātu koka dēļu žogu. Vārtu un žoga tehniskais stāvoklis ir nosacīti apmierinošs.

4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums (visas komunikācijas tiek pieņemtas atbilstoši VZD datiem, kas norādīti pie ēku labiekārtojuma raksturojuma)

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

Pēc VZD topogrāfijas kartes pie zemes vienības ir pieslēguma vieta pilsētas ūdenim.



Informācijas avots: www.kadastrs.lv

4.3 Apbūves apraksts

4.3.1 Būves (dzīvojamā mājas) ar kadastra apzīmējumu 0500 014 2213 001 apraksts

Ēkas uzbūvēšanas un pieņemšanas ekspluatācijā laiks nav zināms. Ēkas plānojums, telpu platības, izmantotie materiāli nav atbilstoši mūsdienu prasībām. Ēkas tehniskais stāvoklis kopumā tiek pieņemts kā daļēji apmierinošs. Pēc VZD datiem ēka ir divu dzīvokļu māja. Ēkas daļa ir ar ķieģeļu mūra apdari un tajā ēkas daļā ir nomainīti PVC logi un jumta segums.

Ēkas tehniskie parametri:

Apbūves laukums, m^2	84.1
Tilpums, m^3	246
Nolietojums pēc VZD	V4 - Ēka labā tehniskā stāvoklī
Kopējā telpu platība, m^2	68
Dzīvoklis Nr.1, m^2	35.5
Dzīvoklis Nr.2, m^2	32.5
Tai skaitā pagrabs, m^2	5.1

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:

Dzīvojamās telpas, m^2	43.3
Palīgtelpas, m^2	24.7

Ēkas konstruktīvie pamatelementi un to tehniskais stāvoklis:

Konstruktīvais pamatelements	Konstruktīvais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Akmens mūris	Apmierinošs
Ārsienas un nesošās starpsiena	Koka konstrukcijas	Apmierinošs
Nenesošās starpsienas	Koka konstrukcijas	Apmierinošs
Starpstāvu pārsegums	Koka konstrukcija	Apmierinošs
Ārsienu ārējā apdare	Ķieģeļu mūris, koka dēļi, koka baļķi	Apmierinošs
Jumta konstrukcija	Koka konstrukcija	Apmierinošs
Jumta segums	Viļņotās azbestcementa loksnes, metāla loksnes	Apmierinošs

Lietus ūdens novadīšana	Skārda notekcaurules un teknes	Apmierinošs
Logu ailes	PVC, Stiklojums koka rāmjos	Apmierinošs
Ārdurvis	Koka, metāla	Apmierinošs
Iekšējās durvis	Nav ziņu	Apmierinošs
Garāžas vārti	-	-
Kāpnes	Betona	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).

Konstruktīvais pamatelements	Tehniskais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Grīdas		Apmierinošs
Sienas		Apmierinošs
Griesti		Apmierinošs

Sanitārtehniskās ierīces vannas istabā un tualetē:

Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, vērtētāji šī atzinuma ietvaros pieņem, 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 pieņemtas VZD Informatīvajā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas uzrādītās inženierkomunikācijas.

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	X	
Siltumapgāde		X
Ūdensapgāde	-	-
Kanalizācija	-	-
Gāzes apgāde	-	-
Vājstrāvas tīkli	-	-
Vēdināšana	-	-
Citi uzlabojumi (signalizācija, gaisa kondicionēšana, teritorijas apgaismojums un laistīšanas sistēmas)	-	-

4.3.2 Palīgēku apraksts

Palīgēkas nosaukums	Šķūnis	Ateja	Šķūnis	Ateja
Kadastra apzīmējums	Nr.002	Nr.003	Nr.004	Nr.005
Platība, m^2	28.1	42	61.2	14.8
Uzbūvēšanas gads	-	1958	1958	1958
Apbūves laukums, m^2	36.1	45.2	64.4	18.5
Tilpums, m3	88	105	219	42
Nolietojums pēc VZD	V3	V3	V3	V3
Ārsienas un nesošās starpsiena	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15cm biezumā, koka dēļi	Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biezāks	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15cm biezumā, koka dēļi	Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biezāks
Ēkas tehniskais stāvoklis	Apmierinošs	Apmierinošs	Apmierinošs	Apmierinošs
Inženierkomunikāciju nodrošinājums	-	-	Elektrība	-