



2026.gada 02.septembris.

Atzinums par dzīvokļa **Nr.38**, kas atrodas
Krāslavas novadā, Krāslavas pilsētā, Vienības ielā 30,
tirgus vērtību

Latgales apgabaltiesas 29.iecirkņa
zvērinātai tiesu izpildītājai
Lilijai Solovjovai

Cienījamā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši dzīvokļa **Nr.38**, ar kadastra numuru 6001 900 0709, kas atrodas **Krāslavas novadā, Krāslavas pilsētā, Vienības ielā 30**, un reģistrēts Krāslavas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.1123-38, ar kopējo platību 45.6 m², tādā tehniskā stāvoklī, ar kopējiem inženiertīkliem un piederumiem, kas ietekmē aprēķinus, kā fiksēts aprakstā uz apskates dienu, kā arī pie dzīvokļa piederošo kopīpašuma 456/22525 domājamo daļu no būves ar kadastra apzīmējumu 60010021432001 un kopīpašuma 456/22525 domājamo daļu no zemes ar kadastra apzīmējumu 60010021432 (turpmāk tekstā vērtēšanas Objekts) novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā dzīvokļa tirgus vērtību. Dzīvoklis **Nr.38**, kas atrodas **Krāslavas novadā, Krāslavas pilsētā, Vienības ielā 30**, ir 2-istabu dzīvoklis, kas izvietots 103.sērijas daudzdzīvokļu ēkas 3.stāvā.

Atzinums paredzēts, iesniegšanai **Latgales apgabaltiesas 29.iecirkņa zvērinātai tiesu izpildītājai Lilijai Solovjovai**, 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.

Darām Jums zināmu SIA “INTERBALTIJA” atzinumu, ka dzīvokļa **Nr.38**, kas atrodas **Krāslavas novadā, Krāslavas pilsētā, Vienības ielā 30 (kadastra numurs 6001 900 0709)**, 2026.gada 29.augustā* visvairāk iespējamā tirgus vērtība izsoles vajadzībām ir

10 000 (desmit tūkstoši) eiro.

* - dzīvokļa apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

Noteiktā tirgus 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

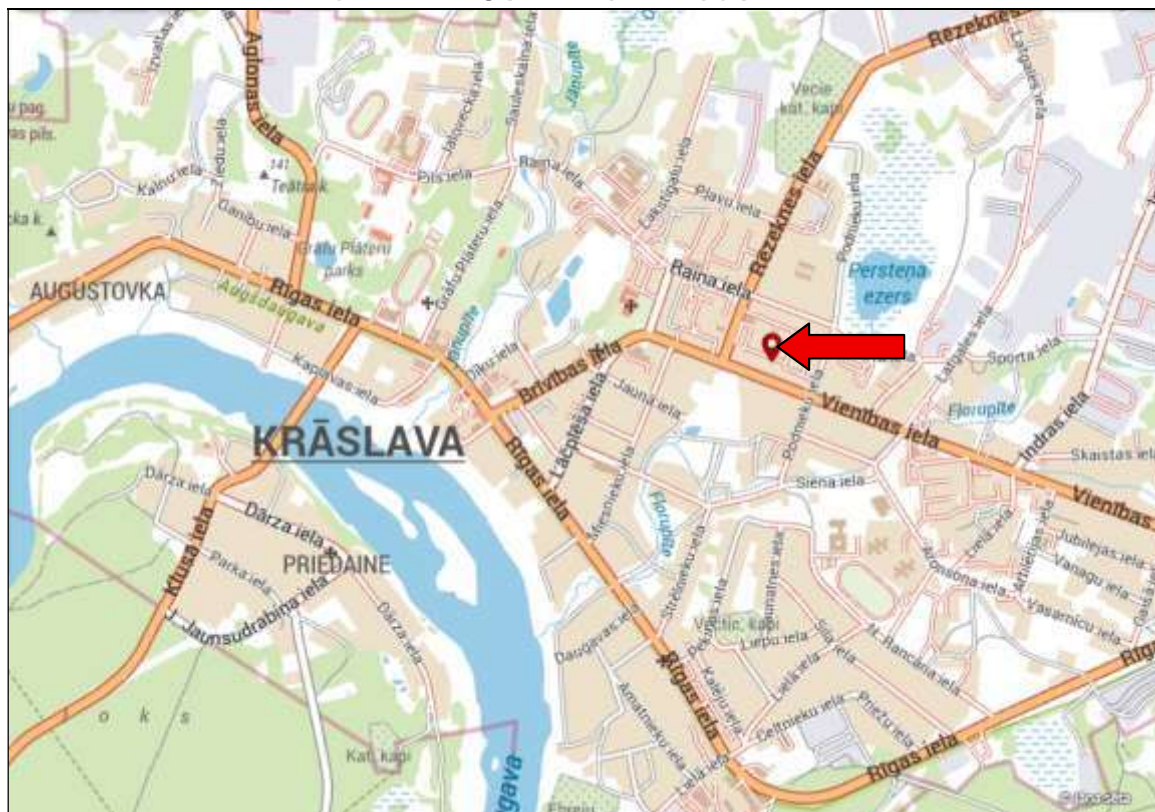
SATURS

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 vērtību 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.38 , kas atrodas Krāslavas novadā, Krāslavas pilsētā, Vienības ielā 30.
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.29 zvērināta tiesu izpildītāja Lilija Solovjova.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta tirgus vērtību izsoles vajadzībām vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2026.gada 29.augusts.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā dzīvokļa tirgus vērtību.
1.6 Īpašumtiesības	Fiziska persona – īpašnieks 1/3 domājamai daļai. Pamats: 2024.gada 21.oktobra mantojuma apliecība Nr.2323 (par tiesībām uz mantojumu pēc likuma). Fiziska persona – īpašnieks 1/3 domājamai daļai. Pamats: 2024.gada 1.novembra mantojuma apliecība (par tiesībām uz mantojumu pēc likuma) Nr.2365. Fiziska persona – īpašnieks 1/3 domājamai daļai. Pamats: 2025.gada 21.marta mantojuma apliecība par tiesībām uz mantojumu pēc likuma Nr.664.
1.7 Pašreizējā izmantošana	Tipveida dzīvoklis, kas ir izmantojams bez papildus līdzekļu ieguldīšanas.
1.8 Vērtējamā īpašuma sastāvs	2-istabu dzīvoklis, kas izvietots 103.sērijas daudzdzīvokļu ēkas 3.stāvā ar kopējo platību 45.6 m².
1.9 Vērtējumā izmantotā informācija	2026.gada 23.jūlija Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.29 zvērinātas tiesu izpildītājas Lilijas Solovjovas Pieprasījums Nr.22605/029/2026-NOS. Krāslavas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr.1123-38 datorizdruka. Telpu grupas plāna shēma. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas.
1.10 Apgrūtinājumi	Nav ziņu.
1.11 Galvenie izdarītie pieņēmumi	- vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ



<https://balticmaps.eu/lv>

3.FOTOATTĒLI

		
Dzīvojamā māja Vienības ielā 30	Dzīvojamā māja Vienības ielā 30	iepaaugšņu telpa
		
Dzīvokļa Nr.38 logi	Dzīvokļa Nr.38 logi	3.stāva kāpņu telpa
		
Dzīvokļa Nr.38 ieejas durvis	Dzīvokļa Nr.38 ieejas durvis	Gaitenis
		
Gaitenis	ieejas durvis dzīvojamā istabā Nr.3	Dzīvojamā istabā Nr.3

		
Dzīvojamā istabā Nr.3	Dzīvojamā istabā Nr.3	Dzīvojamā istabā Nr.3
		
Gaitenis	Ieeja virtuvē	Virtuve
		
Virtuve	Virtuve	Gaitenis
		
Gaitenis un ieeja dzīvojamā istabā Nr.1	Ieeja dzīvojamā istabā Nr.1	Dzīvojamā istabā Nr.1

		
Dzīvojamā istaba Nr.1	Gaitenis	Gaitenis un ieejas durvis tualetē
		
Tualete	ieejas durvis vannas istabā	Vannas istaba
		
Vannas istaba	Vannas istaba	Gaitenis un izeja

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Daudzdzīvokļu ēka, kurā atrodas vērtēšanas Objekts, atrodas Krāslavas novadā, Krāslavas pilsētā, kvartālā, ko veido Rēzeknes, Ezera, Podnieku un Vienības ielas.

Līdz Krāslavas pilsētas centram ir aptuveni 1.11 km jeb 1 min. brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz Krāslavas pilsētas centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu maršruti. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas Krāslavas autoostā. Līdz tuvākai dzelzceļa stacijai "Krāslava" ir aptuveni 4.9 km.

Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu uzskatāms par samērā 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 viengimeņu 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 skolas, bērnudārzs, pārtikas un rūpniecības preču veikali, kafejnīcas, baznīcas, mūzikas un mākslas skola utt.. Pilsētas daļas infrastruktūras attīstība uzskatāma par labu.

Kopumā ēkas ar vērtēšanas Objektu novietojums Krāslavas pilsētā uzskatāms par labu.

4.2 Ēkas un koplietošanas telpu apraksts

Ēkas ar vērtējamo Objektu tips atbilst "103.sērijas" projektam. Ēkas ārējais veidols neuzkrītošs, tipisks 20.gs. 80.-to gadu daudzdzīvokļu ēku celtniecībai. Ēkas konstruktīvais risinājums: cits neklasificēts materiāls. Saskaņā ar VZD datiem ēka ir uzbūvēta 1986.gadā. Eksploatācijas pieņemšanas laiks vērtētājiem nav zināms.

Kāpņu telpas ieejas durvis tiek slēgtas ar kodu atslēgu. 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 **5-stāvu** ēkas **3.stāvā**, ēkas **vidus** daļā. Dzīvokļa logi vērsti ZA debesu puses virzienā. Ēka netiek noēnota no apkārtējās apbūves vai labiekārtojumu "zaļās" zonas.

Dzīvokļa novietojums ēkā ir uzskatāms par labu.

4.4 Dzīvokļa vispārējs apraksts

2-istabu dzīvokļa kopējā platība ir 45.6 m², t.sk. dzīvojamā platība – 27.0 m². Dzīvokļa telpu augstums ir standarta – 2.5 m. Dzīvokļa plānojums ir bez izmaiņām (atbilst pielikumā esošam plānam).

4.4.1 Telpu iekšējās apdares raksturojums

Telpu nosaukums	Telpu Nr. pēc VZD	Telpu platība, m ²	Griesti	Sienas	Grīdas	Durvis	Logi	Stāvoklis
Dzīvojamā istaba	1	12.4	Tapetes	Tapetes	Preskartons	Koka ar stiklojumu	PVC	Apmierinošs
Virtuve	2	6.6	Balsināti	Tapetes/flīzes	Linolejs	Bez durvīm	PVC	Samērā apmierinošs
Dzīvojamā istaba	3	14.6	Tapetes	Tapetes	Preskartons	Koka ar stiklojumu	PVC	Apmierinošs
Tualete	4	1.0	Balsināti	Flīzes	Flīzes	Koka	Bez loga	Samērā apmierinošs
Vannas istaba	5	2.5	Balsināti	Flīzes	Flīzes	Koka	Bez loga	Samērā apmierinošs
Gaitenis	6	8.5	Tapetes	Tapetes	Linolejs	Dubultās/Metāla/koka	Bez loga	Apmierinošs

4.4.2 Ierīču un iekārtu raksturojums

4.4.2.1 Sanitārtehniskās ierīces vannas istabā un tualetē

Nosaukums	"Padomju laika"	Mūsdienu prasībām atbilstoša	Tehniskais stāvoklis
Vanna	X		Samērā apmierinošs
Izlietne		X	Apmierinošs
Ūdens maisītāji		X	Apmierinošs
Klozetpods		X	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.

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	X	
Siltumapgāde	X	
Ūdensapgāde	X	
Kanalizācija	X	
Gāzes apgāde	X	

Dzīvokļa apdare kopumā ir apmierinošā tehniskā stāvoklī, dzīvoklī atrodos iekārtas un komunikācijas ir apmierinošā tehniskā stāvoklī. Vannas istabā, tualetē un virtuvē ieteicams remonts.