

2026.gada 08.aprīlī

Atzinums par ½ domājamās daļas no dzīvokļa īpašuma **Nr.6**,
kas atrodas **Augšdaugavas novadā, Kalkūnes pagastā, Randene, "4"**
piespiedu pārdošanas vērtību

Latgales apgabaltiesas 29.iecirkņa
zvērīnātai tiesu izpildītājam
Lilijai Solovjovai

Cienījamā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši ½ domājamās daļas no dzīvokļa īpašuma **Nr.6**, ar kadastra numuru 4460 900 0243, kas atrodas **Augšdaugavas novadā, Kalkūnes pagastā, Randene, "4"**, un reģistrēts Kalkūnes pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.304-6, ar kopējo platību 64,7 m², tādā tehniskā stāvoklī, ar kopējiem inženiertīkliem un piederumiem, kas ietekmē aprēķinus, kā fiksēts aprakstā uz apskates dienu, kā arī pie dzīvokļa īpašuma piederošo kopīpašuma 6470/131120 domājamo daļu no daudzdzīvokļu mājas, zemes ar kadastra apzīmējumu 44600030099 un palīgēkas (turpmāk tekstā vērtēšanas Objekts) novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā dzīvokļa īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību. Dzīvokļa īpašums **Nr.6**, kas atrodas **Augšdaugavas novadā, Kalkūnes pagastā, Randene, "4"**, ir 3-istabu dzīvoklis, kas izvietots daudzdzīvokļu ēkas 3.stāvā.

Atzinums paredzēts, iesniegšanai **Latgales apgabaltiesas 29.iecirkņa zvērīnātai tiesu izpildītājam 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.

“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 dzīvokļa īpašuma **Nr.6**, kas atrodas **Augšdaugavas novadā, Kalkūnes pagastā, Randene "4"** (kadastra numurs 4460 900 0243), 2026.gada 13.martā* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

5 500 (pieci tūkstoši pieci simti) eiro.

* - dzīvokļa 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 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

Dzīvokļa īpašums Nr.6, Augšdaugavas novads, Kalkūnes pagasts Randene, "4"

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
 - 1.12 Papildus informācija
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 un piespiedu pārdošanas vērtību aprēķins
 - 5.5.1. Tirgus vērtības aprēķins.
 - 5.5.2. Piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins.
 - 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 dzīvokļa īpašuma Nr.6, kas atrodas Augšdaugavas novadā, Kalkūnes pagastā, Randene, "4" .																		
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.29 zvērinātā tiesu izpildītāja Lilija Solovjova.																		
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām vērtēšanas datumā.																		
1.4 Vērtēšanas datums	2026.gada 13.marts.																		
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par ½ domājamās daļas no vērtējamā dzīvokļa īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.																		
1.6 Īpašumtiesības	Fiziska persona. Pamats: 2021.gada 28.maija pirkuma līgums. Pēc Pasūtītāja lūguma piespiedu pārdošanas vērtība tiek noteikta ½ domājamai daļai no dzīvokļa īpašuma.																		
1.7 Pašreizējā izmantošana	Vienas ģimenes lietošanā esošs nestandarta dzīvoklis, kas ir izmantojams bez papildus līdzekļu ieguldīšanas. Vērtētājs atzīmē, ka dzīvokļa tehniskais stāvoklis ir pieņemts bez iekštelpu apsekošanas, un dabā tas var atšķirties no pieņemtā.																		
1.8 Vērtējamā īpašuma sastāvs	3-istabu dzīvoklis, kas izvietots daudzdzīvokļu ēkas 3.stāvā ar kopējo platību 64,7 m ² (VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas norādīta dzīvokļa kopējā platība 64,9 m ² , ko Vērtētāji izmanto aprakstot dzīvokļa īpašumu un aprēķinot tā tirgus vērtību).																		
1.9 Vērtējumā izmantotā informācija	2026.gada 27.februāra Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.29 zvērinātas tiesu izpildītājas Lilijas Solovjovas Pieprasījums Nr.06970/029/2026-NOS. Kalkūnes pagasta zemesgrāmatas nodaļējuma Nr.304 6 datorizdruka. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas.																		
1.10 Aprūtinājumi	Kalkūnes pagasta zemesgrāmatas nodaļējumā Nr.304 6 II.daļas 2.iedaļā izdarītas atzīmes par aprūtinājumiem.																		
1.11 Galvenie izdarītie pieņēmumi	- sakarā ar to, ka vērtētājam netika nodrošināta vērtēšanas Objekta iekštelpu apsekošana, balstoties uz pieejamo dokumentāciju un ārējās apsekošanas materiāliem, tirgus vērtības aprēķinos tiek pieņemts, ka iekštelpas ir apmierinošā (dzīvošanai derīgā) tehniskā stāvoklī; - vērtējamais īpašums nav iekļāts, aprūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem aprūtinājumiem.																		
1.12 Papildus informācija	Pēc VZD datiem, pie dzīvokļa īpašuma piederošo kopīpašuma 647/131120 domājamām daļām pieder arī domājamās daļas no palīgēkām ar kadastra apzīmējumu 44600030100002, 44600030100003, 44600030100004, 44600030100005, 44600030100006 un 44600030100007. <table border="1" data-bbox="550 1635 1484 1859"> <tr> <td>44600030100002</td> <td>"4", Randene, Kalkūnes pag., Augšdaugavas nov., LV-5449</td> <td>647/13112</td> </tr> <tr> <td>44600030100003</td> <td>"4", Randene, Kalkūnes pag., Augšdaugavas nov., LV-5449</td> <td>647/13112</td> </tr> <tr> <td>44600030100004</td> <td>"4", Randene, Kalkūnes pag., Augšdaugavas nov., LV-5449</td> <td>647/13112</td> </tr> <tr> <td>44600030100005</td> <td>"4", Randene, Kalkūnes pag., Augšdaugavas nov., LV-5449</td> <td>647/13112</td> </tr> <tr> <td>44600030100006</td> <td>"4", Randene, Kalkūnes pag., Augšdaugavas nov., LV-5449</td> <td>647/13112</td> </tr> <tr> <td>44600030100007</td> <td>"4", Randene, Kalkūnes pag., Augšdaugavas nov., LV-5449</td> <td>647/13112</td> </tr> </table>	44600030100002	"4", Randene, Kalkūnes pag., Augšdaugavas nov., LV-5449	647/13112	44600030100003	"4", Randene, Kalkūnes pag., Augšdaugavas nov., LV-5449	647/13112	44600030100004	"4", Randene, Kalkūnes pag., Augšdaugavas nov., LV-5449	647/13112	44600030100005	"4", Randene, Kalkūnes pag., Augšdaugavas nov., LV-5449	647/13112	44600030100006	"4", Randene, Kalkūnes pag., Augšdaugavas nov., LV-5449	647/13112	44600030100007	"4", Randene, Kalkūnes pag., Augšdaugavas nov., LV-5449	647/13112
44600030100002	"4", Randene, Kalkūnes pag., Augšdaugavas nov., LV-5449	647/13112																	
44600030100003	"4", Randene, Kalkūnes pag., Augšdaugavas nov., LV-5449	647/13112																	
44600030100004	"4", Randene, Kalkūnes pag., Augšdaugavas nov., LV-5449	647/13112																	
44600030100005	"4", Randene, Kalkūnes pag., Augšdaugavas nov., LV-5449	647/13112																	
44600030100006	"4", Randene, Kalkūnes pag., Augšdaugavas nov., LV-5449	647/13112																	
44600030100007	"4", Randene, Kalkūnes pag., Augšdaugavas nov., LV-5449	647/13112																	

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ



<https://balticmaps.eu/lv>

3.FOTOATTĒLI

	
<p>Dzīvojamā māja Randene 4</p>	<p>Dzīvojamā māja Randene 4</p>
	
<p>leeja kāpņu telpā</p>	<p>leeja kāpņu telpā</p>
	
<p>Dzīvokļa Nr.6 ieejas durvis</p>	<p>Kāpņu telpa</p>
	
<p>Dzīvokļa Nr.6 logi</p>	<p>Dzīvokļa Nr.6 lodžija</p>



Palīgēkas



Palīgēkas



Pagalms

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Daudzdzīvokļu ēka, kurā atrodas vērtēšanas Objekts, atrodas Augšdaugavas novadā, Kalkūnes pagastā, Randenes ciematā.

Līdz Kalkūnes pagasta centram ir aptuveni 2,5 km jeb 3 min. brauciens ar vieglo automašīnu. Līdz Daugavpils pilsētai ir aptuveni 6,4 km jeb 9 min brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz Daugavpils pilsētu nodrošina autobusu maršruti. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas uz Zemnieku ielas aptuveni 260 m no vērtēšanas Objekta. Līdz tuvākai dzelzceļa stacijai "Daugavpils" ir aptuveni 7 km.

Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu uzskatāms par apmierinošu.

Daudzdzīvokļu ēka ar vērtēšanas Objektu ir novietota kvartāla iekšpusē. Apkārtnē salīdzinoši apzaļumota, veikti kvartāla labiekārtošanas darbi, izveidoti zālāji un krūmu apstādījumi. Apkārtējo apbūvi veido mazstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas, individuālās dzīvojamās mājas. Piebraucamais ceļš un gājēju celiņi klāti ar asfaltbetona segumu.

Apkārtējās apbūves kvalitāte un pieguļošās teritorijas labiekārtojums uzskatāms par apmierinošu.

Apkārtējos kvartālos atrodas pamatskola, neliels pārtikas un rūpniecības preču veikals, ražošanas un noliktavu ēkas. Pagasta daļas infrastruktūras attīstība uzskatāma par apmierinošu.

Kopumā ēkas ar vērtēšanas Objektu novietojums Augšdaugavas novadā, Kalkūnes pagastā uzskatāms par samērā apmierinošu.

4.2 Ēkas un koplietošanas telpu apraksts

Ēkas ārējais veidols neuzkrītošs. Ēkas konstruktīvais risinājums: vieglbetona bloki. Ēka pēc VZD datiem uzbūvēta 1992.gadā (nav zināms ēkas ekspluatācijā nodošanas gads).

Kāpņu telpas ieejas durvis netiek slēgtas ar koda atslēgu. Kāpņu telpa ir apmierinošā tehniskā stāvoklī. 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 **3-stāvu** ēkas **3.stāvā**, ēkas **vidus** daļā. Dzīvokļa logi vērsti R un D debesu puses virzienā. Ēka netiek noēnota no apkārtējās apbūves vai labiekārtojumu "zaļās" zonas.

Dzīvokļa novietojums ēkā ir uzskatāms par apmierinošu (nav stūra).

4.4 Dzīvokļa vispārējs apraksts

3-istabu dzīvokļa kopējā platība pēc VZD datiem ir 64,9 m², t.sk. dzīvojamā platība – 40,8 m².

Dzīvokļa telpu augstums ir 2.55 m.

Tiek pieņemts, ka dzīvokļa plānojums ir bez izmaiņām.

4.4.1 Telpu iekšējās apdares raksturojums

Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta dzīvokļa telpu apskate, vērtētāji nesniedz telpu iekšējās apdares aprakstu un šī atzinuma ietvaros tiek pieņemts, ka iekštelpu tehniskais stāvoklis ir apmierinošs (dzīvošanai derīgs).

Telpu nosaukums	Telpu Nr. pēc VZD	Telpu platība, m ²	Griesti	Sienas	Grīdas	Durvis	Logi	Stāvoklis
Dzīvojamā istaba	1	16,4	-	-	-	-	PVC	Apmierinošs
Dzīvojamā istaba	2	14,1	-	-	-	-	PVC	Apmierinošs
Dzīvojamā istaba	3	10,3	-	-	-	-	PVC	Apmierinošs
Pieliekamais	4	0,9	-	-	-	-	Bez logiem	Apmierinošs
Virtuve	5	7,8	-	-	-	-	PVC	Apmierinošs

Tualete	6	0,9	-	-	-	-	Bez loga	Apmierinošs
Vannas istaba	7	2,5	-	-	-	-	Bez loga	Apmierinošs
Skapis	8	0,4	-	-	-	-	Bez loga	Apmierinošs
Koridors	9	8,0	-	-	-	Metāla	Bez loga	Apmierinošs
Lodžija ar k=0,5	10	3,6	-	-	-	PVC	PVC	Apmierinošs

4.4.2 Ierīču un iekārtu raksturojums

4.4.2.1 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 informatīvai izdrukai no Kadastra informācijas sistēmas vērtējamā īpašumā atrodošās sanitārtehniskās ierīces ir apmierinošā tehniskā stāvoklī.

Nosaukums	“Padomju laika”	Mūsdienu prasībām atbilstoša	Tehniskais stāvoklis
Vanna			Apmierinošs
Izlietne			Apmierinošs
Ūdens maisītāji			Apmierinošs
Klozetpods			Apmierinošs

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 plīti, 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

Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, šī atzinuma ietvaros tiek pieņemtas atbilstoši VZD informatīvai izdrukai no Kadastra informācijas sistēmas uzrādītās inženierkomunikācijas.

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	X	
Siltumapgāde	X	X (mājā – krāsns))
Ūdensapgāde	X	
Kanalizācija	X	
Gāzes apgāde	X	

Dzīvokļa apdare kopumā ir apmierinošā tehniskā stāvoklī, dzīvoklī atrodošās iekārtas un komunikācijas ir apmierinošā tehniskā stāvoklī.