



2025.gada 16.janvāris

Atzinums par 1/4 domājamās daļas no
ēku(būvju) nekustamā īpašuma, kas atrodas
Daugavpils pilsētā, Odesas ielā 8A,
piespiedu pārdošanas vērtību.

Latgales apgabaltiesas 19. iecirkņa
zvērinātam tiesu izpildītājam
Ingaram Osipovam

Augsti godātais kungs !

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši 1/4 domājamās daļas no ēku(būvju) nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 0500 518 0060, kas atrodas **Daugavpils pilsētā, Odesas ielā 8A, nav reģistrēts zemesgrāmatā** (turpmāk tekstā „Objekts”) novērtēšanu.

Viss nekustamais īpašums **Daugavpils pilsētā, Odesas ielā 8A** sastāv no būves (dzīvojamās mājas) ar kadastra apzīmējumu 05000181113001 un kopējo platību 30,7m², būves (šķūņa) ar kadastra apzīmējumu 05000181113002 un kopējo platību 6,3m². **Būves saistītas ar zemes vienību (kadastra apzīmējums 05000181113).**

Ar vērtēšanas Objektu, tiek saprasta fiziskas personas tiesiskā valdījumā esoša 1/4 domājamā daļa no ēku(būvju) nekustamā īpašuma **Daugavpils pilsētā, Odesas ielā 8A** - būves (dzīvojamās mājas) ar kadastra apzīmējumu 05000181113001 un kopējo platību 30,7m², būves (šķūņa) ar kadastra apzīmējumu 05000181113002 un kopējo platību 6,3m². **Būves saistītas ar zemes vienību (kadastra apzīmējums 05000181113).**

Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību, tas 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 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 izsolē termiņā, kas nav pietiekams atbilstošam piedāvājumam.

Darām Jums zināmu SIA “INTERBALTIJA” atzinumu, ka 1/4 domājamās daļas no ēku(būvju) nekustamā īpašuma, kas atrodas **Daugavpils pilsētā, Odesas ielā 8A**, 2024. gada 01. decembrī* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

680 (seši simti astoņdesmit) eiro.

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

Noteiktā piespiedu pārdošanas vērtība ir spēkā, ja zemes gabala iznomāšanas nosacījumi atbilst 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

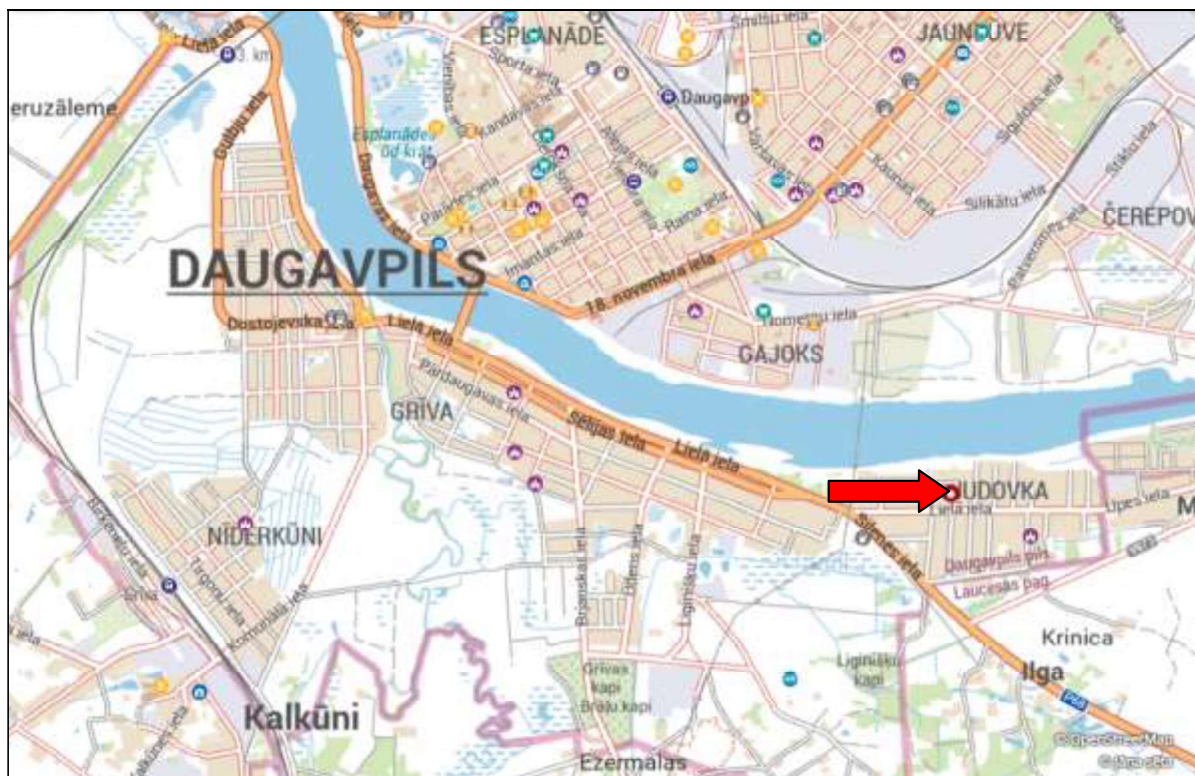
1. Vispārējā informācija
 - 1.1 Vērtējamais īpašums
 - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
 - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
 - 1.4 Vērtēšanas datums
 - 1.5 Vērtēšanas mērķis
 - 1.6 Īpašumtiesības
 - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.8 Pašreizējā izmantošana
 - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu
 - 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 vienības ar kadastra apzīmējumu 0500 018 1113 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 Apbūves apraksts
 - 4.3.1 Būves (dzīvojamās mājas) ar kadastra apzīmējumu 0500 018 1113 001 apraksts
 - 4.3.2 Būves (šķūņa) ar kadastra apzīmējumu 0500 018 1113 002 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	1/4 domājamā daļa no ēku(būvju) nekustamā īpašuma, kas atrodas Daugavpils pilsētā, Odesas ielā 8A.
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	2024.gada 01.decembris.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām.
1.6 Īpašumtiesības	Ēku(būvju) nekustamā īpašuma 1/4 domājamā daļa atzīta par bezmantinieku mantu. Pamats: 2023.gada 03.novembra akts par mantojuma lietas izbeigšanu Nr.3260. Tiesiskais valdītājs 1/4 domājamai daļai - fiziska persona. Līdzīpašnieks 1/2 domājamai daļai - fiziska persona.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Ar vērtēšanas Objektu, tiek saprasta fiziskas personas tiesiskā valdījumā esoša 1/4 domājamā daļa no ēku(būvju) nekustamā īpašuma Daugavpils pilsētā, Odesas ielā 8A: - būves (dzīvojamās mājas) ar kadastra apzīmējumu 05000181113001 un kopējo platību 30,7m ² , - būves (šķūņa) ar kadastra apzīmējumu 05000181113002 un kopējo platību 6,3m ² .
1.8 Pašreizējā izmantošana	Dzīvojamā māja ar saimniecības ēku.
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	2024.gada 11.oktobra Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.19 zvērināta tiesu izpildītāja Ingara Osipova Pieprasījums Nr.16299/019/2024-NOS. Zemes robežu plāns. VZD Ēkas kadastrālās uzmērīšanas lietas kopijas. 2024.gada 15.aprīļa VZD Kadastra informācija par nekustamo īpašumu (piederība un sastāvs) Nr.9-01/1345925-3/1. 1986.gada 29.aprīļa testaments Nr.124. Daugavpils pilsētas tiesas 28.02.1995. sprieduma noraksts lietā Nr.2-289. VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas.
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	Īpašuma tiesības uz vērtējamo domājamo daļu nav reģistrētas 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.
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 neapmierinošs (nepieciešams remonts); - zemes gabala iznomāšanas nosacījumi atbilst nekustamo īpašumu tirgū pieņemtiem nomas principiem; - vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

<https://balticmaps.eu/lv>

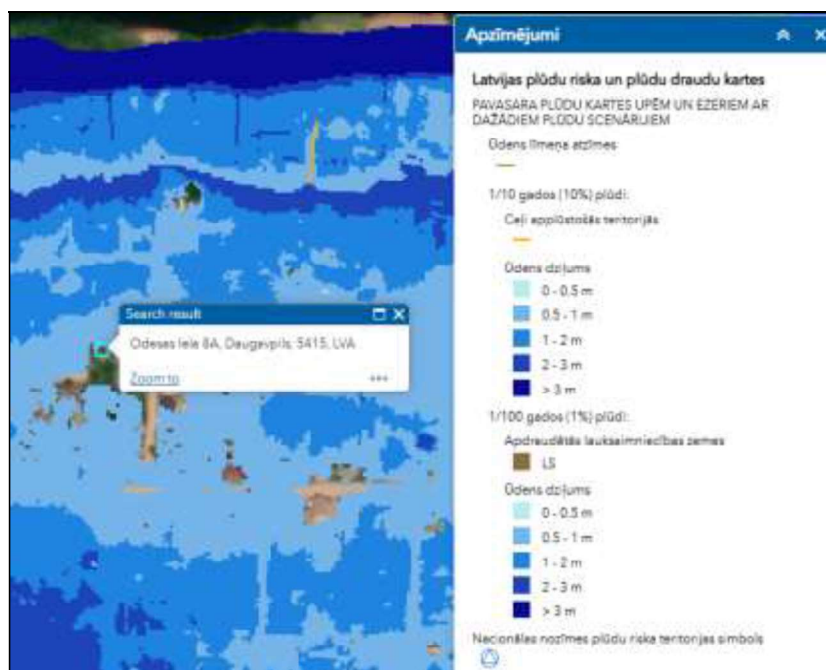


Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



- Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM)
- Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM1; DzM2; DzM3)
- Savrupmāju apbūves teritorija (DzS)

Informācijas avots: www.geolattija.lv



Informācijas avots: www.videscentrs.lv/gmc.lv

3.FOTOATTĒLI



Piebraucamais ceļš Tabores iela



Piebraucamais ceļš Tabores iela



Teritorija



Teritorija



Teritorija



Teritorija



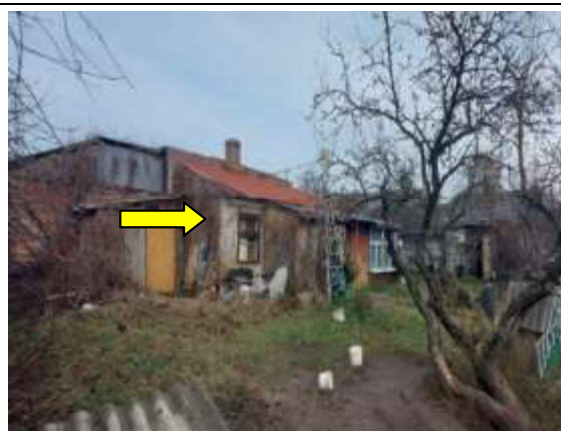
Teritorija



Teritorija



Šķūnis



Dzīvojamā māja

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrāšanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Daugavpils pilsētā, Judovkas mikrorajonā, kvartālā, ko veido Kalpaka iela, Īsā iela, Odesas iela un Lielā ielas.

Līdz Daugavpils pilsētas centram ir aptuveni 4.26 km jeb 5 min brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz Daugavpils pilsētas centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu maršruti. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas uz Lielā ielas. Līdz tuvākai dzelzceļa stacijai "Daugavpils" ir aptuveni 4.74 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 vienības ar kadastra apzīmējumu 05000181113 apraksts

Vērtējamais nekustamais īpašums saistīts ar zemes vienību ar kopējo platību 922 m², īpašuma tiesības pēc VZD datiem – Finanšu ministrija – 1/2 domājamā daļa, fiziska persona – 1/2 domājamā daļa.

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

Piebraukšana zemes vienībai pa Tabores ielu, kas klāta ar apmierinošas kvalitātes grants ceļu segumu. Autotransporta plūsma un gājēju kustība gar īpašumu nav intensīva. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar personīgo autotransportu ir ērta.

4.2.2 Zemes vienības konfigurācija un reljefs

Zemes vienībai plānā ir neregulāra forma, ar līdzenu reljefu. Zemes vienības konfigurācija un reljefs ir piemērots dzīvojamai mājai un palīgēku uzturēšanai.

4.2.3 Zemes vienības uzlabojumi

Zemes gabala lielāko daļu aizņem ēkas ar zālāju, kokiem. Vērtējamais nekustamais īpašums no blakus zemes gabaliem ir norobežots ar betona stabos stiprinātu šifera lokšņu un metāla stieņu pinuma 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). Pie zemes gabala robežas pievilks pilsētas ūdensvads un kanalizācija.

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

4.3 Apbūves apraksts

4.3.1 Būves (dzīvojamās mājas) ar kadastra apzīmējumu 0500 018 1113 001 apraksts

Ēkas ekspluatācija uzsākta 1952.gadā (nav zināms ēkas ekspluatācijā pieņemšanas gads). Ēkas plānojums, telpu platības, izmantotie materiāli nav atbilstoši mūsdienu prasībām. Ēkas tehniskais stāvoklis kopumā tiek pieņemts kā neapmierinošs (V4). Ēka bloķējas ar blakus esošu citai personai piederošu apbūvi.

Ēkas tehniskie parametri:

Apbūves laukums, m ²	40,2
Tilpums, m ³	94
Fiziskais nolietojums, %	55
Kopējā telpu platība, m ²	30,7

Būves kadastrālā uzmērīšana	
Telpu grupu skaits:	1
Virszemes stāvu skaits:	1
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums:	V4 - Ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	21.07.2021

Telpu sadalījums atbilstoši izmantošanas veidam:

Dzīvojamās telpas, m ²	20,6
Palīgtelpas, m ²	10,1

Ēkas konstruktīvie pamatelementi un to tehniskais stāvoklis:

Konstruktīvais pamatelements	Konstruktīvais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Monolītais dzelzsbetons, betons	Neapmierinošs
Ārsienas un nesošās starpsienas	Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biežumā vai biežāks, Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biežumā, koka dēļi, Ķieģeļu mūris 1 ķieģeļa biežumā	Neapmierinošs
Nenesošās starpsienas	Koka konstrukcijas	Neapmierinošs
Starpstāvu pārsegums	Koka konstrukcija	Neapmierinošs
Ārsienu ārējā apdare	Koka konstrukcija	Neapmierinošs
Jumta konstrukcija	Koka konstrukcija	Neapmierinošs
Jumta segums	Metāla loksnes bez antikorozijas pārklājuma, Vīļņotās azbestcimenta loksnes	Neapmierinošs
Lietus ūdens novadīšana	Nav ziņu	-
Logu ailes	Stiklojums koka rāmjos	Neapmierinošs
Ārdurvis	Koka	Neapmierinošs
Iekšējās durvis	Nav ziņu	Neapmierinošs
Garāžas vārti	-	-
Kāpnes	-	-

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 neapmierinošs (nepieciešams remonts).

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

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	-	Krāsns
Ūdensapgāde	-	-
Kanalizācija	-	-
Gāzes apgāde	-	Balons
Vājstrāvas tīkli	-	-
Vēdināšana	-	Dabīgā
Citi uzlabojumi (signalizācija, gaisa kondicionēšana, teritorijas apgaismojums un laistīšanas sistēmas)	-	-

4.3.2 Būves (šķūņa) ar kadastra apzīmējumu 0500 018 1113 002 apraksts

Ēkas ekspluatācija uzsākta 1974.gadā (nav zināms ēkas ekspluatācijā pieņemšanas gads). Ēkas plānojums, telpu platības, izmantotie materiāli nav atbilstoši mūsdienu prasībām. Ēkas tehniskais stāvoklis kopumā tiek pieņemts kā neapmierinošs (V4).

Ēkas tehniskie parametri:

Apbūves laukums, m ²	6,5
Tilpums, m ³	14
Fiziskais nolietojums, %	54
Kopējā telpu platība, m ²	6,3

Būves kadastrālā uzmērīšana	
Telpu grupu skaits:	1
Virszemes stāvu skaits:	1
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums:	V4 - Ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	21.07.2021

Ēkas konstruktīvie pamatelementi un to tehniskais stāvoklis:

Konstruktīvais pamatelements	Konstruktīvais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Koka stabi	Apmierinošs
Ārsienas un nesošās starpsiena	Koka konstrukcijas	Apmierinošs
Nenesošās starpsienas	Koka konstrukcijas	Apmierinošs
Starpstāvu pārsegums	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi	Apmierinošs
Ārsienu ārējā apdare	koka	Apmierinošs
Jumta konstrukcija	Koka konstrukcija	Apmierinošs
Jumta segums	Azbestcements loksnes	Apmierinošs
Lietus ūdens novadīšana	-	-
Logu ailes	-	-
Ārdurvis	Koka	Neapmierinošs

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 tehniskais stāvoklis ir neapmierinošs.

Sanitārtehniskās ierīces:

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	-	-
Ūdensapgāde	-	-
Kanalizācija	-	-
Gāzes apgāde	-	-
Vājstrāvas tīkli	-	-
Vēdināšana		Dabīgā
Citi uzlabojumi (signalizācija, gaisa kondicionēšana, teritorijas apgaismojums un laistīšanas sistēmas)	-	-