



2025.gada 20.augusts.

Atzinums par dzīvokļa **Nr.51**, kas atrodas
Daugavpils pilsētā, Telts ielā 9,
piespiedu pārdošanas vērtību

Latgales apgabaltiesas 19.iecirkņa
zvērīnātam tiesu izpildītājam
Ingaram Osipovam

Augsti godātais kungs !

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši dzīvokļa **Nr.51**, ar kadastra numuru 0500 900 6487, kas atrodas **Daugavpils pilsētā, Telts ielā 9**, un reģistrēts Daugavpils pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.3455-51, ar kopējo platību 66.6 m², tādā tehniskā stāvoklī, ar kopējiem inženiertīkliem un piederumiem, kas ietekmē aprēķinus, kā fiksēts aprakstā uz apskates dienu, kā arī pie dzīvokļa piederošo kopīpašuma 666/43811 domājamo daļu no būves ar kadastra apzīmējumu 05000081208001 un kopīpašuma 666/43811 domājamo daļu no zemes ar kadastra apzīmējumu 05000081208 (turpmāk tekstā vērtēšanas Objekts) novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā dzīvokļa piespiedu pārdošanas vērtību. Dzīvoklis **Nr.51**, kas atrodas **Daugavpils pilsētā, Telts ielā 9**, ir 3-istabu dzīvoklis, kas izvietots 103.sērijas daudzdzīvokļu ēkas 4.stāvā Daugavpils pilsētas Jaunā Forštate mikrorajonā.

Atzinums paredzēts, iesniegšanai **Latgales apgabaltiesas 19.iecirkņa zvērīnātam 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 prasmī 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 dzīvokļa **Nr.51**, kas atrodas **Daugavpils pilsētā, Telts ielā 9 (kadastra numurs 0500 900 6487)**, 2025.gada 24.jūlijā* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

19 300 (deviņpadsmit tūkstoši trīs 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

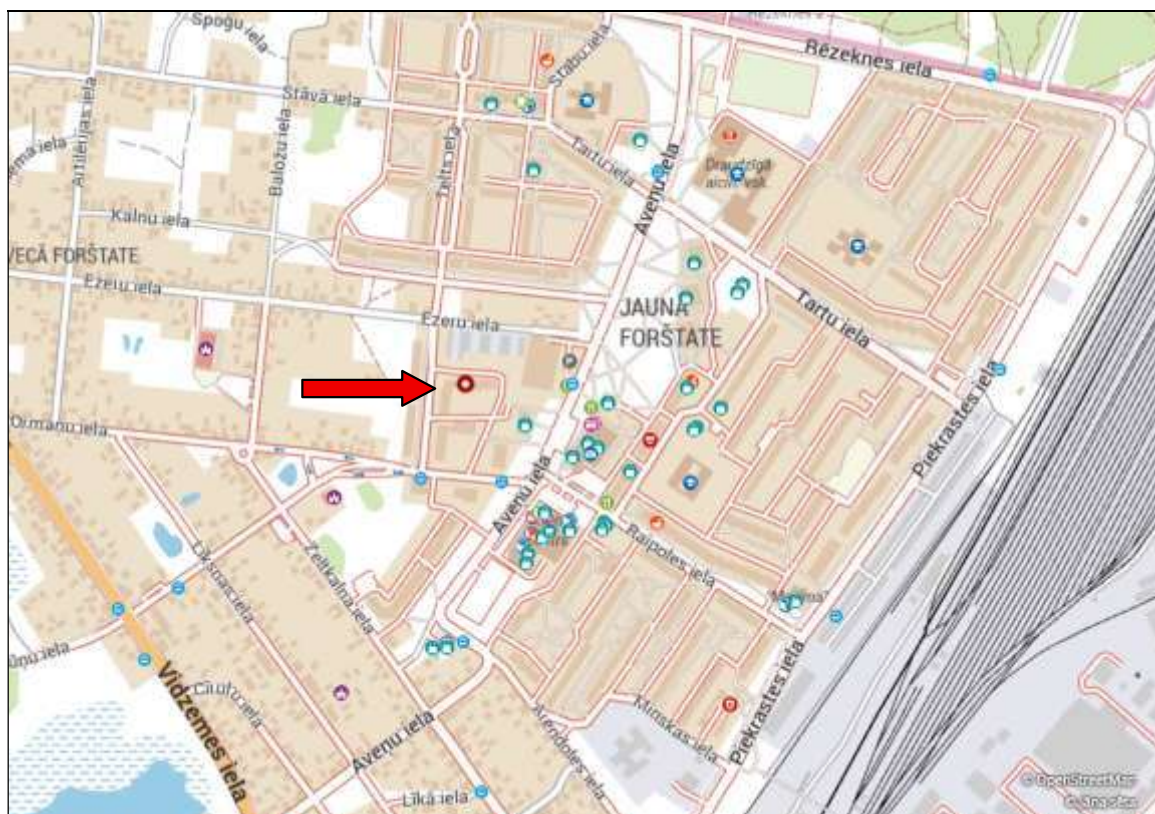
SATURS

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 Aprūtinājumi
 - 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 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	Dzīvoklis Nr.51 , kas atrodas Daugavpils pilsētā, Telts ielā 9.
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.19 zvērināts tiesu izpildītājs Ingars Osipovs.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2025.gada 24.jūlijs.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā dzīvokļa piespiedu pārdošanas vērtību.
1.6 Īpašumtiesības	Atzīme- nekustamais īpašums ir bezmantinieku manta. Pamats: 2025.gada 4.aprīļa akts par mantojuma lietas izbeigšanu Nr.920.
1.7 Pašreizējā izmantošana	Tipveida dzīvoklis, kas ir izmantojams pēc papildus līdzekļu ieguldīšanas (nepieciešams kosmētiskais remonts).
1.8 Vērtējamā īpašuma sastāvs	3-istabu dzīvoklis, kas izvietots 103.sērijas daudzdzīvokļu ēkas 4.stāvā ar kopējo platību 66.6 m².
1.9 Vērtējumā izmantotā informācija	2025.gada 17.jūlija Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.19 zvērināta tiesu izpildītāja Ingara Osipova Pieprasījums Nr.12927/019/2025-NOS. Daugavpils pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr.3455-51 datorizdruka. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas.
1.10 Apgrūtinājumi	Nav zināmi.
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 Telts ielā 9



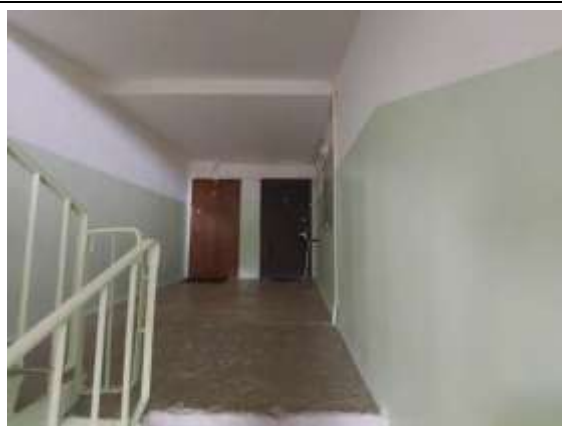
Dzīvojamā māja Telts ielā 9



Ieeja kāpņu telpā



1.stāva kāpņu telpa



4.stāva kāpņu telpa



Dzīvokļa Nr.51 ieejas durvis



Virtuve



Vannas istaba



Tualete



Dzīvojamā istaba



Dzīvojamā istaba



4.stāva kāpņu telpa



Dzīvokļa Nr.51 logi



Dzīvokļa Nr.51 logi



Dzīvokļa Nr.51 logi



Dzīvokļa Nr.51 logi

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrāšanās vieta

Daudzdzīvokļu ēka, kurā atrodas vērtēšanas Objekts, atrodas Daugavpils pilsētas Jaunā Forštate mikrorajonā, kvartālā, ko veido Ezeru, Aveņu, Ormaņu un Telts ielas.

Līdz Daugavpils pilsētas centram ir aptuveni 4.53 km jeb 6 min. brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz Daugavpils pilsētas centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu maršruti. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas uz Aveņu ielas. Līdz tuvākai dzelzceļa stacijai "Daugavpils" ir aptuveni 3.71 km.

Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu uzskatāms par labu.

Daudzdzīvokļu ēka ar vērtēšanas Objektu ir novietota paralēli Telts ielai. Apkārtnē salīdzinoši apzaļumota, veikti kvartāla labiekārtošanas darbi, izveidoti zālāji un krūmu apstādījumi. Apkārtnē 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.

Apkārtnē apbūves kvalitāte un pieguļošās teritorijas labiekārtojums uzskatāms par labu.

Apkārtnē kvartālā atrodas skola, tirgus, bērnudārzs, nelieli pārtikas un rūpniecības preču veikali, aptiekas, kafejnīcas utt. Pilsētas daļas infrastruktūras attīstība uzskatāma par samērā labu.

Kopumā ēkas ar vērtēšanas Objektu novietojums Daugavpils pilsētā uzskatāms par samērā labu.

4.2 Ēkas un koplietošanas telpu apraksts

Ēkas ar vērtējamo Objektu tips atbilst 103.sērijai. Ēkas ārējais veidols neuzkrītošs, tipisks 20.gs. 90.-to gadu daudzdzīvokļu ēku celtniecībai. Ēkas konstruktīvais risinājums: arbolīta bloki, gāzbetona, ģipšbetona, keramzītbetona paneli, ķieģeļu mūris 1,5 līdz 2,5 ķieģeļu biezumā, ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biežāks. Precīzs ēkas uzbūvēšanas laiks – 1992.gads. Eksploatācijas pieņemšanas laiks – 2023.gads.

Kāpņu telpas ieejas durvis tiek slēgtas ar 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 **5-stāvu** ēkas **4.stāvā**, ēkas **malējā** daļā. Dzīvokļa logi vērsti Z un R debesu puses virzienā. Ēka netiek noēnota no apkārtnē apbūves vai labiekārtojuma "zaļās" zonas.

Dzīvokļa novietojums ēkā ir uzskatāms par samērā labu (stūra dzīvoklis).

4.4 Dzīvokļa vispārējs apraksts

3-istabu dzīvokļa kopējā platība ir 66.6 m², t.sk. dzīvojamā platība – 41.2 m².

Dzīvokļa telpu augstums ir – 2.54 m.

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	13.5	Balsināti	Tapetes	Linolejs	-	Standarta**	Nosacīti apmierinošs
Dzīvojamā istaba	2	10.2	Balsināti	Tapetes	Linolejs	-	Standarta**	Nosacīti apmierinošs
Dzīvojamā istaba	3	17.5	Balsināti	Tapetes	Linolejs	-	Standarta**	Nosacīti apmierinošs
Virtuve	4	10.2	Balsināti	Tapetes	Linolejs	-	PVC	Apmierinošs
Tualete	5	1.0	Balsināti	Flīzes	Flīzes	-	Bez loga	Apmierinošs
Vannas istaba	6	2.6	Balsināti	Flīzes	Flīzes	-	Bez loga	Apmierinošs
Koridors	7	11.6	Balsināti	Tapetes	Linolejs	Dubultās/ koka	Bez loga	Nosacīti apmierinošs

Standarta** - koka rāmja vērtne ar dubultstiklojumu

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		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 (mājā)	X	

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