



2025.gada 07.novembris.

Atzinums par ēku(būvju) nekustamā īpašuma (**nosaukums: garāža Nr.964**), kas atrodas **Daugavpils pilsētā, Balvu ielā 1C k-31**, piespiedu pārdošanas vērtību.

Latgales apgabaltiesas 31.iecirkņa  
zvērinātai tiesu izpildītājai  
Gaidai Rutkovskai

Cienījamā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši ēku(būvju) nekustamā īpašuma (**nosaukums: garāža Nr.964**) ar kadastra numuru 0500 510 2626, kas atrodas **Daugavpils pilsētā, Balvu ielā 1C k-31**, ir reģistrēts Daugavpils pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000389917, sastāv no būves (garāžas) ar kadastra apzīmējumu 05000102662001 un kopējo platību 22.6m<sup>2</sup> (turpmāk tekstā „Objekts”) novērtēšanu.

**Atzīme - būves saistītas ar zemes gabalu, kas atrodas Daugavpils pilsētā, Balvu ielā 1C ar kadastra apzīmējumu 0500 010 2662.**

Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā ēku(būvju) nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību un tas paredzēts iesniegšanai **Latgales apgabaltiesas 31.iecirkņa zvērinātai tiesu izpildītājai Gaidai Rutkovskai**, īpašuma iekļaušanai mantojuma sarakstā 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 ēku(būvju) nekustamā īpašuma (**nosaukums: garāža Nr.964**), kas atrodas **Daugavpils pilsētā, Balvu ielā 1C k-31**, 2025.gada 16.oktobrī\* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

**2 000 (divi tūkstoši) eiro.**

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

Noteiktā tirgus 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

Annis 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 Tiek pieņemts, ka īpašums brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem
  - 1.15 Citi izdarītie pieņēmumi
2. Vērtējamā īpašuma novietojuma atzīme kartē
3. Fotoattēli
4. Vērtējamā īpašuma raksturojums
  - 4.1 Atršanās vieta
  - 4.2 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 0500 010 2662 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 Būves (garāžas) ar kadastra apzīmējumu 0500 010 2662 001 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                                               | Ēku(būvju) nekustamais īpašums ( <b>nosaukums: garāža Nr.964</b> ), kas atrodas <b>Daugavpils pilsētā, Balvu ielā 1C k-31.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 1.2 Vērtējuma pasūtītājs                                              | <b>Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.31 zvērināta tiesu izpildītāja Gaida Rutkovska.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 1.3 Vērtēšanas uzdevums                                               | Noteikt vērtēšanas Objekta piespiedu pārdošanas vērtību vērtēšanas datumā izsoles vajadzībām.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 1.4 Vērtēšanas datums                                                 | 2025.gada 16.oktobris.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 1.5 Vērtēšanas mērķis                                                 | Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 1.6 Īpašumtiesības                                                    | Fiziska persona – īpašnieks.<br>Pamats: 2008.gada 5.marta pirkuma līgums Nr.1644.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs                                         | Būve (garāža) ar kadastra apzīmējumu 05000102662001 un kopējo platību 22.6m <sup>2</sup> .<br><b>Atzīme - būves saistītas ar zemes gabalu, kadastra apzīmējums 05000102662 (zemes īpašnieks – Daugavpils valspilsētas pašvaldība).</b>                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 1.8 Pašreizējā izmantošana                                            | Garāža.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu           | Transporta infrastruktūras teritorija.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 1.10 Labākais izmantošanas veids                                      | Garāža.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 1.11 Vērtējumā izmantotā informācija                                  | 2025.gada 08.oktobra Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.31 zvērinātas tiesu izpildītājas Gaidas Rutkovskas Pieprasījums Nr.17967/031/2025-NOS.<br>Daugavpils pilsētas zemesgrāmatas nodaļuma Nr.100000389917 datorizdruka.<br>VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas.                                                                                                                                                                                                                |
| 1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi                             | Nav zināmi.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi                              | Zemes gabals īpašuma sastāvā neietilpst.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem | Daugavpils pilsētas zemesgrāmatas nodaļumā Nr.100000389917 II.daļas 2.iedaļā izdarītās atzīmes.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 1.15 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 apmierinošs (lietošanai derīgs);<br>- zemes gabala iznomāšanas nosacījumi atbilst nekustamo īpašumu tirgū pieņemtiem nomas principiem;<br>- vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem. |

## 2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

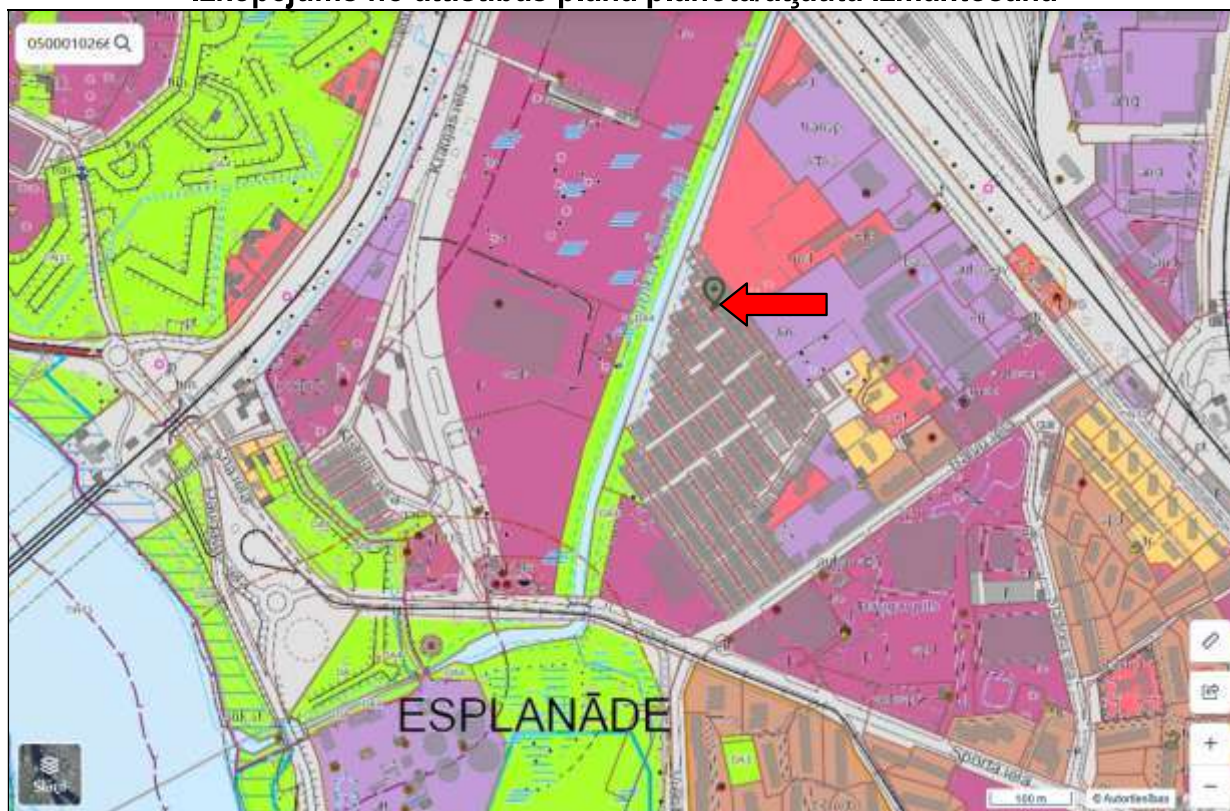


<https://balticmaps.eu/lv>

Ēku(būvju) nekustamā īpašuma (nosaukums: garāža Nr.964) Daugavpils pilsētā, Balvu ielā 1C k-31 tirgus vērtības noteikšana



### Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



#### Funkcionālais zonējums

- Transporta infrastruktūras teritorija

#### Apgrūtinātās teritorijas

- Pierobeža

Informācijas avots: [www.geolativija.lv](http://www.geolativija.lv)

### 3.FOTOATTĒLI



Piebraucamais ceļš



## 4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

### 4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Daugavpils pilsētā, kvartālā, ko veido Cietokšņa iela, Kraujas iela, Stacijas iela un Balvu iela. Līdz Daugavpils pilsētas centram ir aptuveni 1.75 km jeb 3 min brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz Daugavpils pilsētas centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu, tramvaju maršruti un vilcienu satiksme. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas uz Balvu ielas un Sporta ielas. Līdz tuvākai dzelzceļa stacijai "Daugavpils" ir aptuveni 1.79 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 010 2662 apraksts

Vērtējamais nekustamais īpašums saistīts ar zemes gabalu ar kopējo platību 47 m<sup>2</sup>, īpašuma tiesības pēc VZD datiem – Daugavpils valstspilsētas pašvaldība.

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

Piebraukšana zemes gabalam pa Balvu ielu, kas klāta ar labas kvalitātes asfaltbetona ceļu segumu, tālāk aptuveni 400 m pa piebraucamo ceļu, kas klāts ar apmierinošas kvalitātes grants segumu. Autotransporta plūsma un gājēju kustība Balvu ielā ir intensīva. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar personīgo autotransportu ir ērta.

#### 4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

Zemes gabalam plānā ir taisnstūra forma, ar līdzenu reljefu. Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots garāžas ēkas uzturēšanai.

#### 4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Zemes gabala lielāko daļu aizņem ceļš, garāža. Vērtējamais nekustamais īpašums no blakus zemes vienībām nav norobežots ar žogu.

#### 4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums (pēc VZD datiem)

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

### 4.3 Būves (garāžas) ar kadastra apzīmējumu 0500 010 2662 001 apraksts

Ēkas uzbūvēta 1989.gadā. Eksploatācijā pieņemšanas laiks 1998.gads. Ēkas tehniskais stāvoklis kopumā ir apmierinošs.

Ēkas tehniskie parametri:

|                                      |                                 |
|--------------------------------------|---------------------------------|
| Apbūves laukums, m <sup>2</sup>      | 25.3                            |
| Tilpums, m <sup>3</sup>              | 57                              |
| Nolietojums pēc VZD                  | V2 - Ēka labā tehniskā stāvoklī |
| Kopējā telpu platība, m <sup>2</sup> | 22.6                            |

#### 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                                      | **                         |

Ēkas konstruktīvie pamatelementi un to tehniskais stāvoklis:

| Konstruktīvais pamatelements   | Konstruktīvais risinājums                     | Tehniskais stāvoklis |
|--------------------------------|-----------------------------------------------|----------------------|
| Pamati                         | Dzelzsbetons, betona bloki                    | Apmierinošs          |
| Ārsienas un nesošās starpsiena | Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biezāks | Apmierinošs          |
| Nenesošās starpsienas          | Ķieģeļa mūris                                 | Apmierinošs          |
| Starpstāvu pārsegums           | -                                             | -                    |
| Ārsienu ārējā apdare           | Ķieģeļa mūris                                 | Apmierinošs          |
| Jumta konstrukcija             | Koka konstrukcija                             | Apmierinošs          |
| Jumta segums                   | Vilņotās azbestcimenta loksnes                | Apmierinošs          |
| Garāžas vārti                  | Metāla                                        | 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 (lietošanai derīgs).**

Sanitārtehniskās ierīces:

**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 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 pieņemts, ka atbilstoši VZD Informatīvai izdrukai no Kadastra informācijas sistēmas inženierkomunikāciju nav.**