



2026.gada 19.jūnijā.

Atzinums par 2/3 domājamās daļas no
ēku(būvju) nekustamā īpašuma, kas atrodas
Daugavpils pilsētā, Sakņu ielā 41
piespiedu pārdošanas vērtību.

Latgales apgabaltiesas 18. iecirkņa
zvērīnātai tiesu izpildītājam
Jūlijai Joffei

Cienījamā kundze !

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši 2/3 domājamās daļas no ēku(būvju) nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 0500 501 1709, kas atrodas **Daugavpils pilsētā, Sakņu ielā 41**, nav reģistrēts zemesgrāmatā (turpmāk tekstā „Objekts”) novērtēšanu.

Būves saistītas ar zemes vienību, kadastra apzīmējums 05000011717, kas saskaņā ar VZD datiem ir līdzīpašnieka īpašums.

Viss nekustamais īpašums **Daugavpils pilsētā, Sakņu ielā 41** sastāv no būves (dzīvojamās mājas) ar kadastra apzīmējumu 05000011717001 un kopējo platību 84.9m², būves (šķūņa) ar kadastra apzīmējumu 05000011717002 un kopējo platību 10.4m² un būves (šķūņa) ar kadastra apzīmējumu 05000011717004 un kopējo platību 3.4m².

Ar vērtēšanas Objektu, tiek saprasts uz nekustamā īpašuma **Daugavpils pilsētā, Sakņu ielā 41** daļas tiesiskā valdītāja vārda zemesgrāmatā nenostiprinātas īpašuma tiesības uz 2/3 domājamo daļu no būves (dzīvojamās mājas) ar kadastra apzīmējumu 05000011717001 un kopējo platību 84.9m², būves (šķūņa) ar kadastra apzīmējumu 05000011717002 un kopējo platību 10.4m² un būves (šķūņa) ar kadastra apzīmējumu 05000011717004 un kopējo platību 3.4m².

Starp domājamo daļu līdzīpašniekiem nav noslēgts un zemesgrāmatā reģistrēts nekustamā īpašuma koplietošanas kārtības līgums. Līdz ar to izsoles dalībniekiem pašiem ir jāizvērtē ar šāda apgrūtinājuma esamību saistītie riski un iespējamie papildu izdevumi.

Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību, tas paredzēts iesniegšanai **Latgales apgabaltiesas 18. iecirkņa zvērīnātai tiesu izpildītājai Jūlijai Joffei**, 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 2/3 domājamās daļas no ēku(būvju) nekustamā īpašuma, kas atrodas **Daugavpils pilsētā, Sakņu ielā 41**, 2026.gada 17.jūnijā* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

13 900 (trīspadsmit tūkstoši deviņi simti) eiro.

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

Noteiktā piespiedu pārdošanas vērtība ir spēkā, ja zemes vienības 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 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 Atrašanās vieta
 - 4.2 Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 0500 001 1717 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 001 1717 001 apraksts
 - 4.3.2 Palīgēku 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	2/3 domājamā daļa no nekustamā īpašuma, kas atrodas Daugavpils pilsētā, Sakņu ielā 41.
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.18 zvērināta tiesu izpildītāja Jūlija Joffe.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta piespiedu pārdošanas vērtību vērtēšanas datumā izsoles vajadzībām.
1.4 Vērtēšanas datums	2026.gada 17.jūnijs.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām.
1.6 Īpašumtiesības	Pēc 2026.gada 30.aprīļa Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.18 zvērinātas tiesu izpildītājas Jūlijas Joffes Pieprasījuma Nr.01114/18/2026-NOS: 2/3 domājamās daļas ir bezmantinieka manta. Pēc VZD datiem: Fiziska persona – tiesiskais valdītājs 1/3 domājamai daļai (persona mirusi). Fiziska persona – tiesiskais valdītājs 1/3 domājamai daļai (persona mirusi). Pamats: 1953.gada 23.februāra mantojuma apliecība par tiesībām uz mantojumu pēc likuma. Līdzīpašnieks- fiziska persona 1/3 domājamai daļai.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Ar vērtēšanas Objektu, tiek saprasts uz nekustamā īpašuma Daugavpils pilsētā, Sakņu ielā 41 daļas tiesiskā valdītāja vārda zemesgrāmatā nenostiprinātas īpašuma tiesības uz 2/3 domājamo daļu no - būves (dzīvojamās mājas) ar kadastra apzīmējumu 05000011717001 un kopējo platību 84.9m ² , - būves (šķūņa) ar kadastra apzīmējumu 05000011717002 un kopējo platību 10.4m ² , - būves (šķūņa) ar kadastra apzīmējumu 05000011717004 un kopējo platību 3.4m ² . Starp domājamo daļu līdzīpašniekiem nav noslēgts un zemesgrāmatā reģistrēts nekustamā īpašuma koplietošanas kārtības līgums.
1.8 Pašreizējā izmantošana	Pēc VZD datiem ēka ir divu dzīvokļu dzīvojamā māja ar palīgēkām.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Jauktas centra apbūves teritorija. Teritorija, kurā ierīkojama centralizētas ūdensapgādes un kanalizācijas sistēma (TIN12).
1.10 Labākais izmantošanas veids	Vienas ģimenes lietošanā esošā dzīvojamā māja ar saimniecības ēkām.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	2026.gada 30.aprīļa Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.18 zvērinātas tiesu izpildītājas Jūlijas Joffes Pieprasījums Nr.01114/18/2026-NOS. 1953.gada 23.februāra mantojuma apliecība par tiesībām uz mantojumu pēc likuma. 1958.gada 9.aprīļa īzziņa Nr.207. 2026.gada 23.februāra Valsts zemes dienesta Latgales reģionālās pārvaldes uzziņa Nr.9-04/1564491-1/1 Par pieprasīto arhīva dokumentu izsniegšanu. 2026.gada 23.februāra Valsts zemes dienesta Latgales reģionālās pārvaldes uzziņa Nr.9-04/1564489-1/1 Par pieprasīto arhīva dokumentu izsniegšanu. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas.
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Starp domājamo daļu līdzīpašniekiem nav noslēgts un zemesgrāmatā reģistrēts nekustamā īpašuma koplietošanas kārtības līgums. Līdz ar to izsoles dalībniekiem pašiem ir jāizvērtē ar šāda apgrūtinājuma esamību saistītie riski un iespējamie papildu izdevumi. Īpašuma tiesības nav reģistrētas zemesgrāmatā. Zemes gabals īpašuma sastāvā neietilpst.

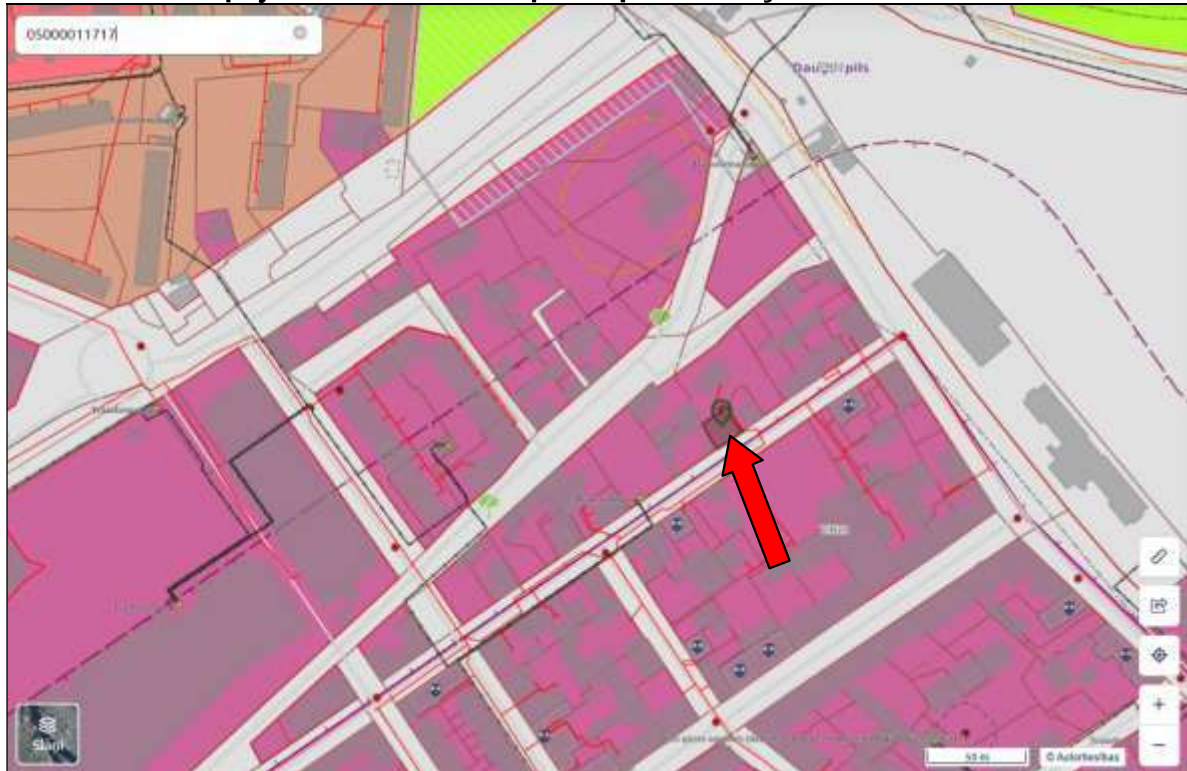
1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	Nav zināmi.
1.15 Citi izdarītie pieņēmumi	- sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, vērtētāji nesniedz telpu iekšējās apdares aprakstu, sanitārtehnisko ierīču aprakstu un šī atzinuma ietvaros tiek pieņemts, ka vērtējamā īpašuma tehniskais stāvoklis ir apmierinošs (dzīvošanai derīgs); - starp domājamo daļu līdzīpašniekiem nav noslēgts un zemesgrāmatā reģistrēts nekustamā īpašuma koplietošanas kārtības līgums. Līdz ar to izsoles dalībniekiem pašiem ir jāizvērtē ar šāda apgrūtinājuma esamību saistītie riski un iespējamie papildu izdevumi; - zemes vienības 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



Funkcionālais zonējums un Teritorijas ar īpašiem noteikumiem

- Jauktas centra apbūves teritorija
- Teritorija, kurā ierīkojama centralizētas ūdensapgādes un kanalizācijas sistēma (TIN12)

Apgrūtinātās teritorijas

- Vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli pilsētās
- Navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu satiksmes drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona
- Pierobeža

Informācijas avots: www.geolatvija.lv

3.FOTOATTĒLI



Sakņu iela



Sakņu iela



Dzīvojamā māja Sakņu ielā 41



Dzīvojamā māja Sakņu ielā 41



Dzīvojamā māja



Šķūnis 05000011717002 un teritorija



Dzīvojamā māja un teritorija



Šķūnis 05000011717004



Šķūnis 05000011717004



Dzīvojamā māja un teritorija

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrāšanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Daugavpils pilsētā, Centrālajā daļā, kvartālā, ko veido Alejas iela, Maizes iela, Mazā Maizes iela, Stacijas iela un Sakņu iela. Līdz Daugavpils pilsētas centram ir aptuveni 0.81 km jeb 1 min. brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz Daugavpils citiem rajoniem nodrošina autobusu un tramvaju maršruti. Tuvākā maršruta autobusa pieturvietā atrodas uz Stacijas ielas. Līdz tuvākai dzelzceļa stacijai "Daugavpils" ir aptuveni 0.67 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 labu.

4.2 Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 0500 001 1717 apraksts

Vērtējamais nekustamais īpašums saistīts ar zemes vienību ar kopējo platību 240 m², īpašuma tiesības pēc VZD datiem – līdzīpašnieka īpašums.

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

Piebraukšana zemes vienībai pa Sakņu ielu, kas klāta ar labas kvalitātes asfaltbetona ceļu segumu. Autotransporta plūsma un gājēju kustība Sakņu ielā nav intensīva. Kopumā piebraukšana zemes vienībai ar personīgo autotransportu ir ērta.

Pie zemes vienības ielas malā atrodas:

Gājēju ietve-	ir	X	nav	
Zālāja josla-	ir	X	nav	
Lapu koku stādījumu rinda-	ir	X	nav	
Ielas apgaismojums-	ir	X	nav	

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 vienības lielāko daļu aizņem būves, pagalmi, dabīgs zālājs. Zemes vienībā ierīkots ar betona plātnītēm ieklāts ieejas ceļiņš. Vērtējamais nekustamais īpašums no blakus zemes gabaliem ir norobežots ar metāla stabos stiprinātu metāla lokšņu žogu un metāla štaķešu žogu. Vārtu un žoga tehniskais stāvoklis ir apmierinošs.

4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

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

Uz zemes vienības atrodas dzīvojamā māja, kurā pēc VZD datiem ir elektrība, pilsētas ūdens un kanalizācija (individuālā). Pēc VZD topogrāfijas kartes zemes vienībā ir pilsētas ūdens un kanalizācija. Pa zemes vienību iet gāzes vads.



Informācijas avots: www.kadastrs.lv

4.3 Apbūves apraksts

4.3.1 Būves (dzīvojamās mājas) ar kadastra apzīmējumu 0500 001 1717 001 apraksts

Saskaņā ar VZD datiem, ēka uzbūvēta 1918.gadā, bet nav norādīts ēkas ekspluatācijā pieņemšanas gads. Ēkas plānojums, telpu platības, izmantotie materiāli daļēji atbilstoši mūsdienu prasībām. Ēkas tehniskais stāvoklis kopumā tiek pieņemts kā apmierinošs. Pēc VZD datiem ēka ir divu dzīvokļu māja.

Ēkas tehniskie parametri:

Apbūves laukums, m ²	100
Tilpums, m ³	286
Nolietojums pēc VZD	V4 - Ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī
Kopējā telpu platība, m ²	84.9
Dzīvoklis Nr.1, m ²	43.1
Dzīvoklis Nr.2, m ²	41.8

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	**

Telpu sadalījums atbilstoši izmantošanas veidam:

Dzīvojamās telpas, m ²	56.1
Palīgtelpas, m ²	28.8

Ēkas konstruktīvie pamatelementi un to tehniskais stāvoklis:

Konstruktīvais pamatelements	Konstruktīvais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Dzelzsbetons, betona bloki	Apmierinošs
Ārsienas un nesošās starpsiena	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15cm biezumā, koka dēļi	Apmierinošs
Nenesošās starpsienas	Koka konstrukcijas	Apmierinošs
Starpstāvu pārsegums	Koka konstrukcija	Apmierinošs
Ārsienu ārējā apdare	Koka balķi, gruntētas	Apmierinošs
Jumta konstrukcija	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	Apmierinošs
Jumta segums	Viļņotās azbestcements loksnes, metāla loksnes	Apmierinošs
Lietus ūdens novadīšana	Metāla noteka un tekne	Apmierinošs
Logu ailes	Stiklojums koka rāmjos, PVC	Apmierinošs
Ārdurvis	Nav ziņu	Apmierinošs
Iekšējās durvis	Nav ziņu	Apmierinošs
Garāžas vārti	-	-
Kāpnes	Betona	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 (dzīvošanai derīgs).

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

4.3.2 Palīgēku apraksts

Palīgēkas nosaukums	Šķūnis	Šķūnis
Kadastra apzīmējums	Nr.002	Nr.004
Platība, m ²	10.4	3.4
Uzbūvēšanas gads	1974	1974
Ekspluatācijā pieņemšanas laiks	-	-
Apbūves laukums, m ²	13.7	4.8
Tilpums, m ³	51	10
Nolietojums	V2	V3
Ārsienas un nesošās starpsiena	Vieglobetona bloki	Koka konstrukcijas
Ēkas tehniskais stāvoklis	Apmierinošs	Nosacīti apmierinošs
Inženierkomunikāciju nodrošinājums	Elektrība	-