



2026.gada 07.jūlijā

Atzinums par ½ domājamās daļas no dzīvokļa **Nr.26**,  
kas atrodas **Daugavpils pilsētā, Mazā Dārza ielā 9**,  
piespiedu pārdošanas vērtību

Latgales apgabaltiesas 29.iecirkņa  
zvērīnātai tiesu izpildītājai  
Lilijai Solovjovai

Cienījamā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši ½ domājamās daļas no dzīvokļa **Nr.26**, ar kadastra numuru 0500 901 1556, kas atrodas **Daugavpils pilsētā, Mazā Dārza ielā 9**, un reģistrēts Daugavpils pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr.4854-26, ar kopējo platību 45.5 m<sup>2</sup>, tādā tehniskā stāvoklī, ar kopējiem inženiertīkliem un piederumiem, kas ietekmē aprēķinus, kā fiksēts aprakstā uz apskates dienu, kā arī pie dzīvokļa piederošo kopīpašuma 4550/311900 domājamo daļu no būves ar kadastra apzīmējumu 0500 003 3603 001 un kopīpašuma 4550/311900 domājamo daļu no zemes ar kadastra apzīmējumu 0500 003 3603 (turpmāk tekstā vērtēšanas Objekts) novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā dzīvokļa piespiedu pārdošanas vērtību. Dzīvoklis **Nr.26**, kas atrodas **Daugavpils pilsētā, Mazā Dārza ielā 9**, ir 2-istabu dzīvoklis, kas izvietots 103.sērijas daudzdzīvokļu ēkas 4.stāvā Daugavpils pilsētas Jaunbūves mikrorajonā.

Atzinums paredzēts, iesniegšanai **Latgales apgabaltiesas 29.iecirkņa zvērīnātai tiesu izpildītājai 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 **Nr.26**, kas atrodas **Daugavpils pilsētā, Mazā Dārza ielā 9 (kadastra numurs 0500 901 1556)**, 2026.gada 07.jūlijā visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

**7 100** (septiņi tūkstoši viens simts) **eiro**.

**Dzīvokļa apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums 2026.gada 25.aprīlis.**

**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**

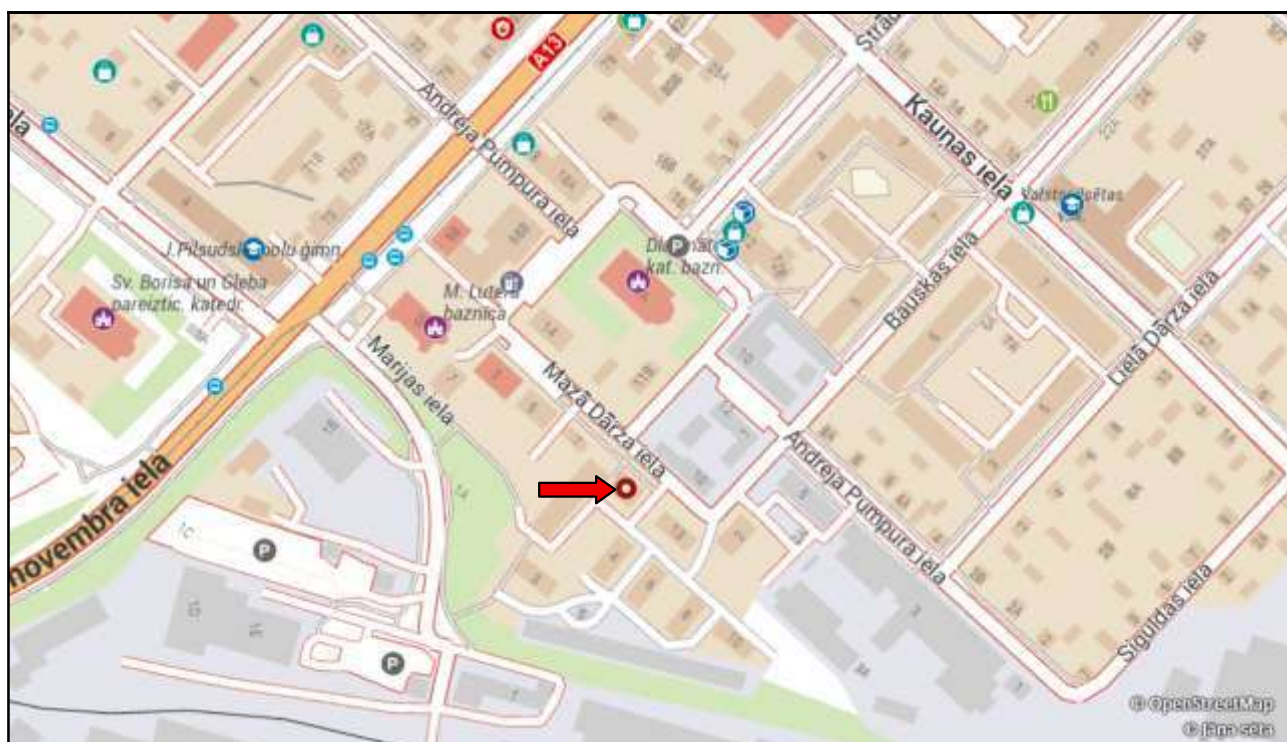
## SATURS

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 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 Nr.26, kas atrodas Daugavpils pilsētā, Mazā Dārza ielā 9.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 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 07.jūlijs.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 1.5 Vērtēšanas mērķis               | Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā dzīvokļa piespiedu pārdošanas vērtību.                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 1.6 Īpašumtiesības                  | Fiziska persona.<br>Pamats: 2005. gada 14. marta pirkuma līgums.<br>Pēc Pasūtītāja lūguma piespiedu pārdošanas vērtība tiek noteikta ½ domājamai daļai no dzīvokļa, kas ir laulāto kopmanta                                                                                                                                                                                                            |
| 1.7 Pašreizējā izmantošana          | Vienas ģimenes lietošanā esošs tipveida dzīvoklis, kas ir izmantojams bez papildus līdzekļu ieguldīšanas.<br>Vērtētājs atzīmē, ka dzīvokļa tehniskais stāvoklis ir pieņemts bez iekštelpu apsekošanas, un dabā tas var atšķirties no pieņemtā.                                                                                                                                                         |
| 1.8 Vērtējamā īpašuma sastāvs       | 2-istabu dzīvoklis, kas izvietots 103.sērijas daudzdzīvokļu ēkas 4.stāvā ar kopējo platību 45.5 m².                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 1.9 Vērtējumā izmantotā informācija | 2026.gada 16.aprīļa Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.29 zvērinātas tiesu izpildītājas Lilijas Solovjovas Pieprasījums Nr.13168/029/2026-NOS.<br>Daugavpils pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr.4854 26 datorizdruka.<br>VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas.                                                                                                                  |
| 1.10 Apgrūtinājumi                  | Daugavpils pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.4854 26 II.daļas 2.iedaļā izdarītas atzīmes par apgrūtinājumiem.                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 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;<br>- vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem. |
| 1.12 Papildus informācija           | <b>legādājoties domājamo daļu izsolē, ir jārēķinās ar papildu izdevumiem, kas saistīti ar koplietošanas līguma sagatavošanu, parakstīšanu un reģistrēšanu zemesgrāmatā. Izsoles dalībniekiem pašiem ir jāizvērtē ar šo faktu saistītie riski un iespējamie izdevumi</b>                                                                                                                                |

## 2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ



<https://balticmaps.eu/lv>

### 3.FOTOATTĒLI



**Dzīvojamā māja Mazā Dārza ielā 9**



**Dzīvojamā māja Mazā Dārza ielā 9**



**Ieeja kāpņu telpā**



**4.stāva kāpņu telpa**



**Dzīvokļa Nr.26 ieejas durvis**



**Dzīvokļa Nr.26 logi**

## 4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

### 4.1 Atrašanās vieta

Daudzdzīvokļu ēka, kurā atrodas vērtēšanas Objekts, atrodas Daugavpils pilsētā, Jaunbūves mikrorajonā, kvartālā, ko veido Marijas, Andreja Pumpura un Mazā Dārza ielas.

Līdz Daugavpils pilsētas centram ir aptuveni 2.4 km jeb 3 min. brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz Daugavpils pilsētas centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu un tramvaju maršruti. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas uz 18.novembra ielas. Līdz tuvākai dzelzceļa stacijai "Daugavpils" ir aptuveni 2.4 km.

Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu uzskatāms par labu.

Daudzdzīvokļu ēka ar vērtēšanas Objektu ir novietota perpendikulāri Mazā Dārza ielai. Apkārtnē salīdzinoši apzaļumota, veikti kvartāla labiekārtošanas darbi, izveidoti zālāji un krūmu apstādījumi. Apkārtējo apbūvi veido daudzstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas, komerciāla un sabiedriskā rakstura ēkas. Piebraucamais ceļš un gājēju celiņi klāti ar asfaltbetona un burģakmens segumu.

Apkārtējās apbūves kvalitāte un pieguļošās teritorijas labiekārtojums uzskatāms par labu.

Apkārtējos kvartālos atrodas skolas, bērnudārzi, Daugavpils Tehnoloģiju un tūrisma tehnikums, pārtikas un rūpniecības preču veikali, baznīcas, autostāvvietas, ražošanas un noliktavas ēku apbūves teritorija utt.. Pilsētas daļas infrastruktūras attīstība uzskatāma par labu.

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

### 4.2 Ēkas un koplietošanas telpu apraksts

Ēkas ar vērtējamo Objektu tips atbilst 103.sērijas projektam. Ēkas ārējais veidols neuzkrītošs, tipisks 20.gs. 80.-gadu daudzdzīvokļu ēku celtniecībai. Ēkas konstruktīvais risinājums: ķieģeļu/paneļu konstrukcijas. Saskaņā ar VZD datiem ēka ir uzbūvēta 1987.gadā, nav norādīts tās ekspluatācijā pieņemšanas gads.

Kāpņu telpas ieejas durvis tiek 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 **5-stāvu** ēkas **4.stāvā**, ēkas **vidus** daļā. Dzīvokļa logi vērsti ZR debesu puses virzienā. Ēka tiek daļēji noēnota no apkārtējās apbūves vai labiekārtojumu "zaļās" zonas.

Dzīvokļa novietojums ēkā ir uzskatāms par labu.

### 4.4 Dzīvokļa vispārējs apraksts

2-istabu dzīvokļa kopējā platība ir 45.5 m<sup>2</sup>, t.sk. dzīvojamā platība – 26.8 m<sup>2</sup>. 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 <sup>2</sup> | Griesti | Sienas | Grīdas | Durvis | Logi     | Stāvoklis   |
|-----------------|-------------------|-------------------------------|---------|--------|--------|--------|----------|-------------|
| Dzīvojamā       | 1                 | 14.6                          |         |        |        |        | PVC      | Apmierinošs |
| Koridors        | 2                 | 7.5                           |         |        |        | Metāla | Bez loga | Apmierinošs |
| Vannas istaba   | 3                 | 2.7                           |         |        |        |        | Bez loga | Apmierinošs |
| Tualete         | 4                 | 1.2                           |         |        |        |        | Bez loga | Apmierinošs |
| Virtuve         | 5                 | 7.3                           |         |        |        |        | PVC      | Apmierinošs |
| Dzīvojamā       | 6                 | 12.2                          |         |        |        |        | 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          |
| 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

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                   |                |
| Ūdensapgāde   | X                   |                |
| Kanalizācija  | X                   |                |
| Gāzes apgāde  | X                   |                |

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