

2026.gada 24.februāris

Atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas
Daugavpils pilsētā, Viršu ielā 56E
piespiedu pārdošanas vērtību

Latgales apgabaltiesas 18. iecirkņa
zvērīnātam tiesu izpildītājam
Jūlija Joffe

Cienījamā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 0500 531 0306, kas atrodas **Daugavpils pilsētā, Viršu ielā 56E**, nav reģistrēts Daugavpils pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā un sastāv no svaru ēkas ar kadastra apzīmējumu 0500 031 0302 049 un kopējo platību 97,9 m² un sadzīves ēkas ar kadastra apzīmējumu 0500 031 0302 050 un kopējo platību 688,5 m² (turpmāk tekstā „Objekts”) novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.

Atzinums paredzēts, iesniegšanai **Latgales apgabaltiesas 18. iecirkņa zvērīnātam tiesu izpildītājam Jūlija Joffe**, 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 nekustamā īpašuma kadastra numuru 0500 531 0306, kas atrodas **Daugavpils pilsētā, Viršu ielā 56E**, 2026.gada 20.februārī * visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība ir

1 700 (viens tūkstots septiņi 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 īpašuma 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 tirgus 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

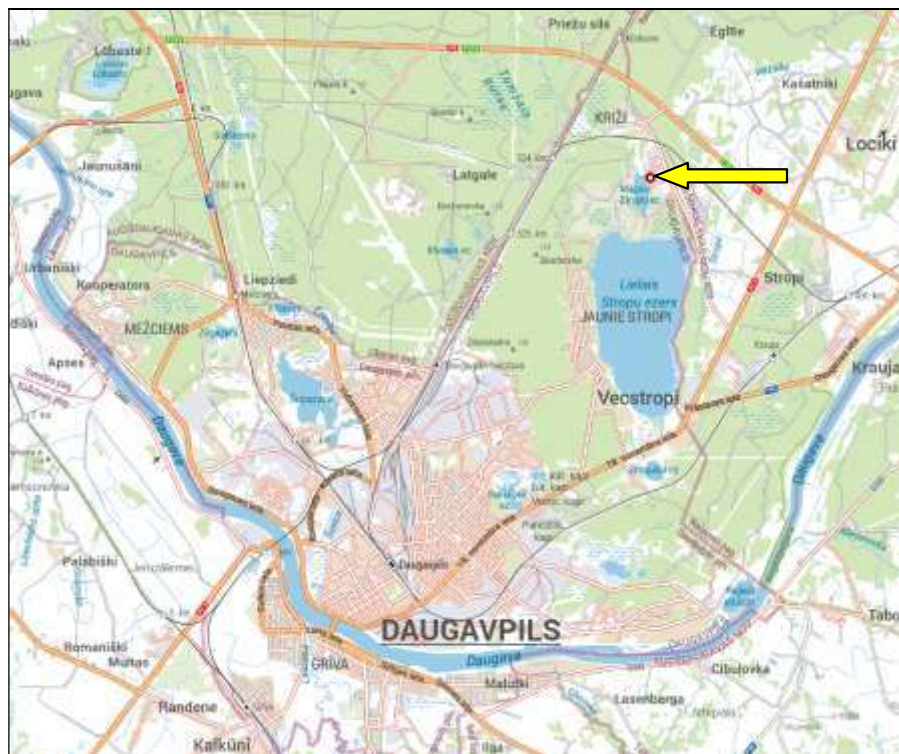
1. Vispārējā informācija
 - 1.1 Vērtējamais īpašums
 - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
 - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
 - 1.4 Vērtēšanas datums
 - 1.5 Vērtēšanas mērķis
 - 1.6 Īpašumtiesības
 - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.8 Pašreizējā izmantošana
 - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu
 - 1.10 Labākais izmantošanas veids
 - 1.11 Vērtējumā izmantotā informācija
 - 1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi
 - 1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi
 - 1.14 Vides, sociālo un pārvaldības (ESG) faktoru analīze
 - 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 031 0312 apraksts
 - 4.2.1 Zemes vienības pieejamība, uzlabojumi pie zemes vienības, autotransporta un gājēju plūsmas gar zemes gabalu
 - 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 Svaru ēkas ar kadastra apzīmējumu 0500 031 0302 049 apraksts
 - 4.3.2 Sadzīves ēkas ar kadastra apzīmējumu 0500 031 0302 050 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 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	Nekustamais īpašums, kas atrodas Daugavpils pilsētā, Viršu ielā 56E.
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.18 zvērināts tiesu izpildītājs Jūlija Joffe.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta piespiedu pārdošanas vērtību vērtēšanas datumā izsoles vajadzībām.
1.4 Vērtēšanas datums	2026.gada 20.februārī. Īpašumu apsekoja Māris Birzulis.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām.
1.6 Īpašumtiesības	Fiziska persona – tiesiskais valdījums. Pamats: 2002.gada 11.aprīļa pirkuma līgums. 2002.gada 11.aprīļa nodošanas pieņemšanas akts. 2006.gada 21.novembra Daugavpils pilsētas domes būvvaldes Akts par būves pieņemšanu ekspluatācijā.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Svaru ēka ar kadastra apzīmējumu 0500 031 0302 049 un kopējo platību 97,9 m ² . Sadzīves ēka ar kadastra apzīmējumu 0500 031 0302 050 un kopējo platību 688,5m ² .
1.8 Pašreizējā izmantošana	Racionāla plānojuma un platības nedzīvojamās ēkas.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Rūpnieciskās apbūves teritorija.
1.10 Labākais izmantošanas veids	Racionāla plānojuma un platības nedzīvojamās ēkas.
1.11 Vērtējamā izmantotā informācija	2026.gada 17.februāra Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.18 zvērināts tiesu izpildītājs Jūlijas Joffes Pieprasījums Nr.00372/018/2026-NOS. Informatīvās izdrukas no Kadastra informācijas sistēmas.
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Zemes gabals nav īpašuma sastāvā.
1.14 Vides, sociālo un pārvaldības (ESG) faktoru analīze	<ul style="list-style-type: none"> - vērtētājiem nav iesniegts būvju energosertifikāts; - saskaņā ar informāciju https://videscentrs.lv/gmc.lv/iebuve/vpludu-riska-informācijas-sistema vērtēšanas Objekts neatrodas plūdu riska teritorijā; ne reizi 10 gados; ne reizi 100 gados; - krasta erozija ("Coastal erosion") risks: uz vērtēšanas objektu nav attiecināms; - karstuma viļņu ("Heatwave") risks: kondicionēšanas / rekuperācijas sistēmas projektā / tāmē nav paredzētas; - savvaļas ugunsgrēku (Wildfire) risks: uz vērtēšanas objektu daļēji attiecināms – tuvākais mežs atrodas aptuveni 30 m attālumā, speciālas darbības riska ierobežošanai nav iepļānotas; - vētras ("Storms") risks: vērtēšanas Objekts tiek būvēts no izturīgiem materiāliem, speciālas darbības riska ierobežošanai nav iepļānotas; - īpaši smagi nokrišņu ("Heavy precipitation") risks: vērtēšanas Objekts tiek būvēts no izturīgiem materiāliem, speciālas darbības riska ierobežošanai nav iepļānotas.
1.15 Citi izdarītie pieņēmumi	<ul style="list-style-type: none"> - zemes vienības iznomāšanas nosacījumi atbilst nekustamo īpašumu tirgū pieņemtiem nomas principiem; - sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, vērtētāji nesniedz telpu iekšējās apdares aprakstu, inženierkomunikāciju un sanitārtehnisko ierīču aprakstu, un šī atzinuma ietvaros tiek pieņemts, ka vērtējamā īpašuma tehniskais stāvoklis ir apmierinošs; - vērtējamais īpašums ir brīvs no ilgtermiņa nomas līgumiem, - vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.

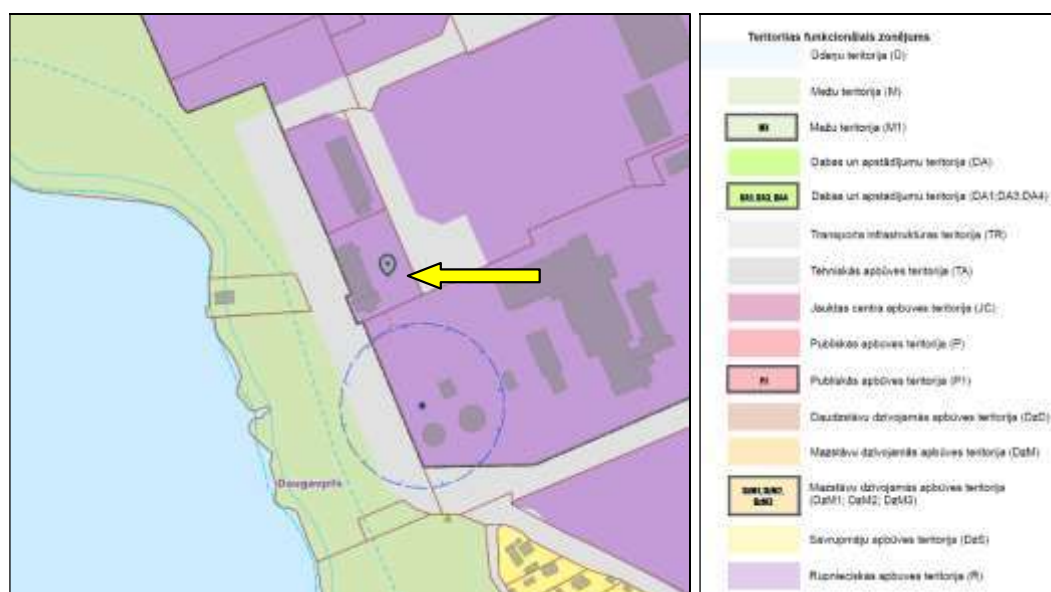
2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

Novietojums



Informācijas avots: <https://balticmaps.eu/lv/>

Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



Informācijas avots: www.geolatvija.lv

Sadzīves ēka



4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Daugavpils pilsētā, Mazo Stropu mikrorajonā, kvartālā, ko veido Viršu iela. Līdz Daugavpils pilsētas centram ir aptuveni 12 km jeb 13 min brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz Daugavpils pilsētas centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu maršruti. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas uz Viršu ielas.

	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 0500 031 0312 apraksts

Vērtējamā nekustamā īpašuma sastāvā neietilpst zemes vienība ar kopējo platību 2366 m² un kadastra apzīmējumu 0500 031 0312. Zemes īpašuma tiesības ir valstij – Finanšu ministrijas personā, vērtētājiem nav informācijas par noslēgtu zemes nomas līgumu.

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

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

Pie zemes vienības ielas malā atrodas:

Gājēju ietve-	ir	<input type="checkbox"/>	nav	<input checked="" type="checkbox"/>
Zālāja josla-	ir	<input checked="" type="checkbox"/>	nav	<input type="checkbox"/>
Lapu koku stādījumu rinda-	ir	<input checked="" type="checkbox"/>	nav	<input type="checkbox"/>
Ielas apgaismojums-	ir	<input checked="" type="checkbox"/>	nav	<input type="checkbox"/>

4.2.2 Zemes vienības konfigurācija un reljefs

Zemes vienībai plānā ir taisnstūra forma, ar līdzenu reljefu. Zemes vienības konfigurācija un reljefs ir piemērots nedzīvojamās ēkas uzturēšanai.

4.2.3 Zemes vienības uzlabojumi

Zemes vienības lielāko daļu aizņem pagalmis, ēkas, dabīgs zālājs un koku/krūmu audze. Vērtējamais nekustamais īpašums no blakus zemes gabaliem ir daļēji norobežots ar betona stabos stiprinātu betona vairoga un ķieģeļa mūra žogu. Vārtu un žoga tehniskais stāvoklis ir apmierinošs.

4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

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

Vērtētāji pieņem, ka sadzīves ēka bija pieslēgta elektroapgādei, ūdensapgādei un kanalizācijai. Sakarā ar to, ka ēka nav ilgstoši ekspluatēta un ir izdemolēta, nav veikta inženierkomunikāciju tehniskā apsekošana, atzinumā tās nav ietvertas.

4.3 Apbūves apraksts

4.3.1 Svaru ēkas ar kadastra apzīmējumu 0500 031 0302 049 apraksts

Ēka celta apmēram pirms 40 gadiem. Ēkas plānojums, telpu platības, izmantotie materiāli ir atbilstoši "padomju" laika prasībām. Ēkas tehniskais stāvoklis kopumā ir neapmierinošs, ilgstoši nav ekspluatēta un ir izdemolēta.

Ēkas tehniskie parametri:

Apbūves laukums, m ²	121,7
Tilpums, m ³	542,0
Fiziskais stāvoklis, %	V4 - neapmierinošs
Kopējā telpu platība, m ²	97,9
1.stāvs, m ²	97,9

Ēkas konstruktīvie pamatelementi un to tehniskais stāvoklis:

Konstruktīvais pamatelements	Konstruktīvais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Dzelzbetona, betona bloki	Apmierinošs
Ārsienas un nesošās starpsiena	Ķieģeļu mūris 1,5 līdz 2,5 ķieģeļu biezumā	Apmierinošs
Nenesošās starpsienas	Mūra konstrukcijas	Apmierinošs
Starpstāvu pārsegums	Dzelzbetona konstrukcija	Apmierinošs
Ārsienu ārējā apdare	Ķieģeļu mūris	Apmierinošs
Jumta konstrukcija	Dzelzbetona konstrukcija	Apmierinošs
Jumta segums	Ruberoīds	Apmierinošs
Lietus ūdens novadīšana	-	-
Logu ailes	Koka vērtnes bez dubulto stiklojuma	Apmierinošs
Ārdurvis	-	-
Iekšējās durvis	-	-
Garāžas vārti	-	-
Kāpnes	-	-

Telpu iekšējā apdare:

Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta visu telpu apskate, vērtētāji nesniedz telpu iekšējās apdares aprakstu un šī atzinuma ietvaros tiek pieņemts, ka vērtējamā īpašuma telpu tehniskais stāvoklis ir neapmierinošs.

Sanitārtehniskās ierīces ēkā nav.

Inženierkomunikāciju raksturojums:

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 inženierkomunikāciju.

4.3.2 Sadzīves ēkas ar kadastra apzīmējumu 0500 031 0302 050 apraksts

Ēka celta apmēram pirms 40 gadiem. Ēkas plānojums, telpu platības, izmantotie materiāli ir atbilstoši "padomju" laika prasībām. Ēkas tehniskais stāvoklis kopumā ir neapmierinošs, ilgstoši nav ekspluatēta un ir izdemolēta.

Ēkas tehniskie parametri:

Apbūves laukums, m ²	425,1
Tilpums, m ³	2870,0
Fiziskais stāvoklis, %	V4 - neapmierinošs
Kopējā telpu platība, m ²	688,5
1.stāvs, m ²	342,2
2.stāvs, m ²	346,3

Ēkas konstruktīvie pamatelementi un to tehniskais stāvoklis:

Konstruktīvais pamatelements	Konstruktīvais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	Apmierinošs
Ārsienas un nesošās starpsiena	Ķieģeļu mūris 1,5 līdz 2,5 ķieģeļu biežumā	Apmierinošs
Nenesošās starpsienas	Mūra konstrukcijas	Apmierinošs
Starpstāvu pārsegums	Dzelzbetona konstrukcija	Apmierinošs
Ārsienu ārējā apdare	Ķieģeļu mūris	Apmierinošs
Jumta konstrukcija	Dzelzbetona konstrukcija	Apmierinošs
Jumta segums	Ruberoīds	Apmierinošs
Lietus ūdens novadīšana	-	-
Logu ailes	Koka vērtnes bez dubulto stiklojuma	Apmierinošs
Ārdurvis	-	-
Iekšējās durvis	-	-
Garāžas vārti	-	-
Kāpnes	Dzelzbetona	Apmierinošs

Telpu iekšējā apdare:

Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta visu telpu apskate, vērtētāji nesniedz telpu iekšējās apdares aprakstu un šī atzinuma ietvaros tiek pieņemts, ka vērtējamā īpašuma telpu tehniskais stāvoklis ir neapmierinošs.

Sanitārtehniskās ierīces ēkā nav.

Inženierkomunikāciju raksturojums:

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 inženierkomunikāciju.