SIA «INTERBALTIJA»
Reģ. Nr. 40003518352
Ieriķu iela 3, Rīga, LV-1084, Latvija

Tālr. +371 67506070
www.interbaltija.com

2026.gada 30.septembris.

Atzinums par 2/3 domājamo daļu no nekustamā īpašuma,
kas atrodas **Daugavpils pilsētā, Vecpils ielā 24A**,
piespiedu pārdošanas vērtību

Latgales apgabaltiesas 29.iecirkņa
zvērinātai tiesu izpildītājai
Lilijai Solovjovai

Cienījamā kundze !

Atsaucoties uz Jūsu 2026.gada 02.jūlija Pieprasījumu Nr.20952/029/2026- NOS par 2/3 domājamo daļu no nekustamā īpašuma, ar kadastra apzīmējumu 0500 022 1934, kas atrodas **Daugavpils pilsētā, Vecpils ielā 24A**, ir reģistrēts Daugavpils pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000189823, piespiedu pārdošanas vērtības noteikšanu, paskaidrojam, ka iepazīstoties ar vērtētājiem iesniegtajiem dokumentiem:

- Daugavpils pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr.100000189823 noraksta datorizdruka.
- VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas;
- **Informācija interneta vietnē www.bis.giv.lv - būvniecības lieta Nr. BIS-BL-595683-12973 (Objekts: Ēkas ar kadastrs apzīmējumu 05000221934-001, Vecpils iela 24A, Daugavpilī, nojaukšana);**

un apskatot nekustamo īpašumu dabā,

VĒRTĒTĀJI KONSTATĒJA:

- **starp domājamo daļu līdzīpašniekiem nav noslēgts un zemesgrāmatā reģistrēts nekustamā īpašuma koplietošanas kārtības līgums**;
- viss nekustamais īpašums **Daugavpils pilsētā, Vecpils ielā 24A** sastāv no apbūvētas zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 0500 022 1934 un kopējo platību 602 m², būves (dzīvojamās mājas **pēc ugunsgrēka**) ar kadastra apzīmējumu 0500 022 1934 001 un kopējo platību 156.7 m²;
- uz zemes vienības esoša apbūve ir ļoti sliktā tehniskā stāvoklī - dabā konstatēta dzīvojamā māja pēc ugunsgrēka, teritorijā būvgruži teritorija nav labiekārtota. Ēku izmantošana pēc nozīmes nav iespējama un tās rekonstrukcija nav ekonomiski pamatota, kā arī 2022.gada 19.maijā būvvaldē ir akceptēta iecere par būves nojaukšanu (uz vērtēšanas brīdi zemesgrāmatā un VZD nav reģistrētas nekustamā īpašuma sastāva izmaiņas).

Pamatojoties uz vērtētāju zināšanām par nekustamā īpašuma tirgu, pieejamo informāciju par vērtējamiem īpašumiem un prasmi analizēt nekustamā īpašuma tirgus notikumus, vērtētāji secināja, ka pieprasījums tirgū pēc šāda rakstura objektiem ir ļoti mazs vai pat nepastāv vispār, jo īpašuma tehniskā stāvokļa un sastāva dēļ nav iespējams noteikt, vai potenciālie pircēji izteiks vēlmi iegādāties vērtējamo īpašumu.

Šāda īpašuma iegāde visbiežāk nepieciešama tikai līdzīpašniekam, tādēļ izsoles sākumcenas noteikšana ir ļoti apgrūtinoša.

Apkopojot informāciju par nekustamo īpašumu tirgu, vērtētājs secina, ka darījumi ar domājamo daļu no īpašuma (bez lietošanas kārtības līguma) notiek ļoti reti. Pārsvarā šie darījumi notiek domājamo daļu īpašnieku starpā.

Domājamās daļas atsavināšana no neliela apbūves zemes gabala, turklāt ar šādu apbūvi, brīvajā tirgū ir praktiski nereāla, jo šādam īpašuma veidam nav izveidojies tirgus piedāvājums un pieprasījums. Mazas platības apbūves zemes vienības parasti tiek izmantotas kā vienots funkcionāls īpašums, un to sadale domājamās daļās nav objektīvi pamatota ne telpiski, ne funkcionāli. Šādas daļas iegāde nenodrošina patstāvīgu izmantošanu, piekļuvi vai apbūves iespējas, tādēļ privātpersonu darījumi šajā segmentā praktiski nenotiek. Līdz ar to nav pieejami salīdzināmi brīvā tirgus darījumi, un šāda veida īpašuma vērtības noteikšanai izmantojami tikai pašvaldību atsavināšanas darījumi, kas ir vienīgais reālais un juridiski salīdzināmais tirgus indikators.

Šādos apstākļos vērtētāji 2026.gada 30.septembrī iesaka noteikt simbolisku vērtējamā Objekta piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām.

Darām Jums zināmu SIA "INTERBALTIJA" atzinumu, ka $^{2}/_{3}$ domājamo daļu no nekustamā īpašuma **Daugavpils pilsētā, Vecpils ielā 24A**, 2026.gada 30.septembrī visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

100 (viens simts) **eiro**.

Īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums ir 2026.gada 28.jūlijs.

Noteiktā piespiedu pārdošanas vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu. 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

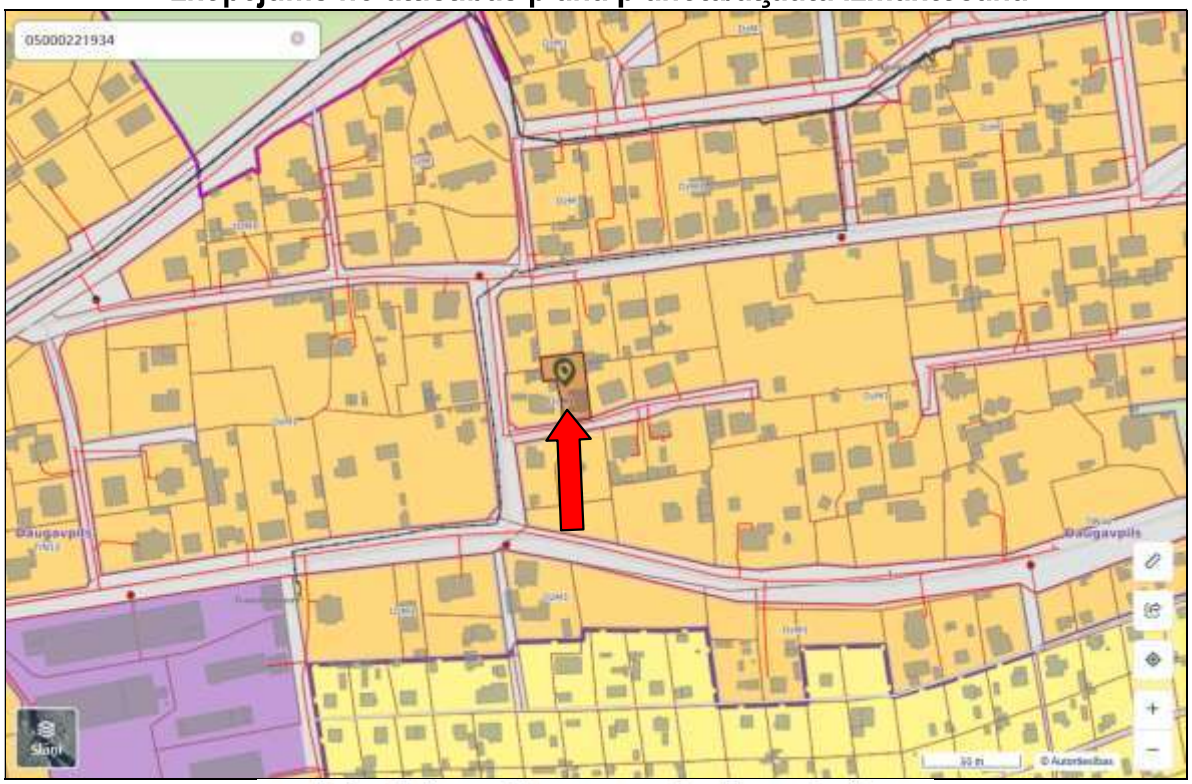
VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

Novietojums





Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



Funkcionālais zonējums un Teritorijas ar īpašiem noteikumiem

- Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM1)
- Teritorija, kurā ierīkojama centralizētas ūdensapgādes un kanalizācijas sistēma (TIN12)

Apgrūtinātās teritorijas

- Navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu satiksmes drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona
- Pierobeža

DTPG noteikta jauna teritorija ar īpašiem noteikumiem – **TIN12 Teritorija, kurā ierīkojama centralizētas ūdensapgādes un kanalizācijas sistēma**, atbilstoši MKN Nr.240 prasībām. Daugavpils valstspilsētas apkaimēs TIN12 teritorijās, veicot jaunu būvju būvniecību, esošo būvju pārbūvi vai atjaunošanu, būves pieslēdz pie pilsētas centralizētajam ūdensapgādes un sadzīves notekūdeņu kanalizācijas tīkliem, ja tās atrodas Savrupmāju apbūves teritorijā (DzS), Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā (DzM, DzM1, DzM2, DzM3), Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā (DzD), Publiskās apbūves teritorijās (P, P1) un Jauktas centra apbūves teritorijās (JC), ja gar zemes vienības robežu ir izbūvēti centralizētie ūdensapgādes un sadzīves kanalizācijas tīkli ar atzariem. TIN12 teritorijas skatīt *4.1.2. attēlā un DTPG tematiskajās kartēs Nr.13 "Centralizētās ūdensapgādes sistēmas" un Nr.14 "Centralizētās sadzīves notekūdeņu kanalizācijas sistēmas"*, kur attēlotas arī plānotās ūdensapgādes un sadzīves notekūdeņu kanalizācijas aglomerācijas sistēmas[13].

Informācijas avots: www.geolatvija.lv

FOTOATTĒLI

 Vecpils iela	 Teritorija	 Teritorija un dzīvojamās mājas pamati
 Teritorija un dzīvojamās mājas pamati	 Teritorija un dzīvojamās mājas pamati	 Teritorija un dzīvojamās mājas pamati
 Dzīvojamās mājas pamati	 Dzīvojamās mājas pamati	 Dzīvojamās mājas pamati
 Teritorija	 Teritorija	 Teritorija