

2026.gada 15.jūnijs.

Atzinums par ēku(būvju) nekustamā īpašuma, kas atrodas
Augšdaugavas novadā, Kalkūnes pagastā, Celtnieks, "135",
piespiedu pārdošanas vērtību.

Latgales apgabaltiesas 29.iecirkņa
zvērīnātai tiesu izpildītājam
Lilijai Solovjovai

Cienījamā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši ēku(būvju) nekustamā īpašuma, kas atrodas **Augšdaugavas novadā, Kalkūnes pagastā, Celtnieks, "135"**, nav reģistrēts zemesgrāmatā, sastāv no būves (dārza mājiņas) ar kadastra apzīmējumu 44600040737001 un kopējo platību 40.8m², būves (siltumnīcas - **pamatu un konstrukciju fragmenti ieauguši krūmos**) ar kadastra apzīmējumu 44600040737002 un kopējo platību 19.0m² (turpmāk tekstā „Objekts”) novērtēšanu.

Būves saistītas ar zemes vienību, kadastra apzīmējums 44600040737, kas saskaņā ar VZD datiem ir Augšdaugavas novada pašvaldības tiesiskā valdījumā.

Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību un tas paredzēts iesniegšanai **Latgales apgabaltiesas 29.iecirkņa zvērīnātai tiesu izpildītājam 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 ēku(būvju) nekustamā īpašuma, kas atrodas **Augšdaugavas novadā, Kalkūnes pagastā, Celtnieks, "135"**, 2026.gada 23.maijā* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

1 900 (viens tūkstotis 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 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 4460 004 0737 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 Būves (dārza mājiņas) ar kadastra apzīmējumu 4460 004 0737 001 un siltumnīcas 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, kas atrodas Augšdaugavas novadā, Kalkūnes pagastā, Celtnieks, "135" .
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.29 zvērināta tiesu izpildītāja Lilija Solovjova.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta piespiedu pārdošanas vērtību vērtēšanas datumā izsoles vajadzībām.
1.4 Vērtēšanas datums	2026.gada 23.maijs.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām.
1.6 Īpašumtiesības	Būvju tiesiskais valdītājs - fiziska persona. Pamats: 1998.gada 29.janvāra DKS "KALKŪNU CELTNIKS" sēdes protokols Nr.1 un 1990.gada 10.oktobra akts par Dārza mājiņas un siltumnīcas pieņemšanu ekspluatācijā Nr.302 (ziņas no 2023.gada 01.marta VZD Latgales reģionālās pārvaldes izziņa Nr.9.04/1213103-1/1 par informācijas sniegšanu).
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Būve (dārza mājiņa) ar kadastra apzīmējumu 44600040737001 un kopējo platību 40.8m ² . Būve (siltumnīca - pamatu un konstrukciju fragmenti ieauguši krūmos) ar kadastra apzīmējumu 44600040737002 un kopējo platību 19.0m ² . Būves saistītas ar zemes vienību, kadastra apzīmējums 44600040737, kas saskaņā ar VZD datiem ir Augšdaugavas novada pašvaldības tiesiskā valdījumā.
1.8 Pašreizējā izmantošana	Dārza mājiņa neapmierinošā tehniskā stāvoklī.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Savrupmāju apbūves teritorija.
1.10 Labākais izmantošanas veids	Dārza mājiņa.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	2026.gada 05.maija Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.29 zvērinātas tiesu izpildītājas Lilijas Solovjovas Pieprasījums Nr.15188/029/2026-NOS. 2023.gada 01.marta VZD Latgales reģionālās pārvaldes izziņa Nr.9.04/1213103-1/1 par informācijas sniegšanu. 1998.gada 29.janvāra DKS "KALKŪNU CELTNIKS" sēdes protokols Nr.1. 1990.gada 10.oktobra akts Nr.302. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas.
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Īpašuma tiesības nav reģistrētas zemesgrāmatā. Zemes gabals īpašuma sastāvā neietilpst.
1.14 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 neapmierinošs (dzīvošanai nederīgs); - zemes vienības iznomāšanas nosacījumi atbilst nekustamo īpašumu tirgū pieņemtiem nomas principiem; - vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.

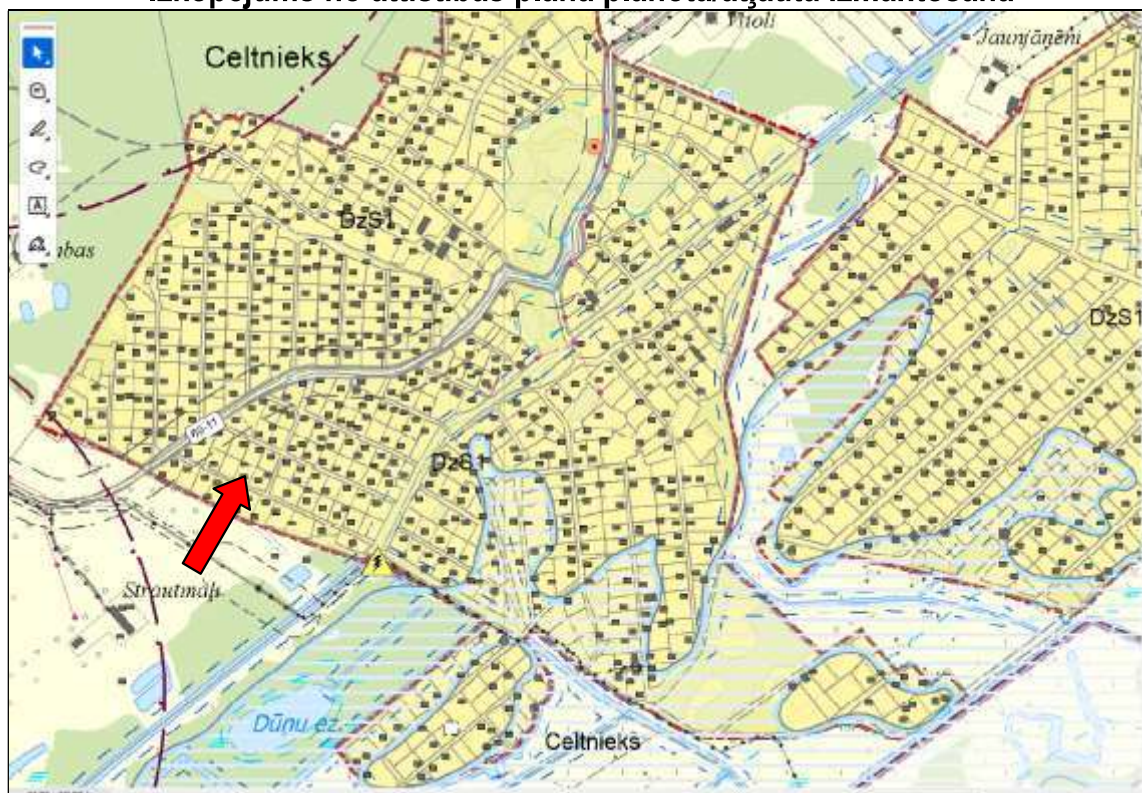
2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ



Ēku(būvju) nekustamā īpašuma Augšdaugavas novadā, Kalkūnes pagastā, Celtnieks, 135 piespiedu pārdošanas vērtības noteikšana

<https://balticmaps.eu/lv>

Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



SAVRUPMĀJU APBŪVES TERITORIJA (DzS/DzS1)

Informācijas avots: www.geolatvija.lv

3.FOTOATTĒLI

		
Piebraucamais ceļš	Teritorija un dārza mājiņa	
		
		
		
		
	Siltumnīcas grausts	Siltumnīcas pamatu un konstrukciju fragmenti iesaistīti krūmos

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Augšdaugavas novadā, Kalkūnes pagastā, dārzkopības kooperatīvā Celtnieks. Līdz Daugavpils pilsētas centram ir aptuveni 9.95 km jeb 11 min. brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz nodrošina autobusu maršruti. Tuvākā maršruta autobusa pieturvietā atrodas 710 m attālumā.

	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 Augšdaugavas novadā, Kalkūnes pagastā uzskatāms par apmierinošu.

4.2 Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 4460 004 0737 apraksts

Vērtējamais nekustamais īpašums saistīts ar zemes vienību ar kopējo platību 475 m². Saskaņā ar VZD kadastra informācijas sistēmas datiem zemes vienība ir Augšdaugavas novada pašvaldības tiesiskā valdījumā.

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

Piebraukšana zemes vienībai no autoceļa V695 puses, kas klāts ar apmierinošas kvalitātes asfaltbetona ceļu segumu, tālāk aptuveni 1.15 km pa piebraucamo grants seguma ceļu (vairāku kadastra apzīmējumu ceļa posmi – **44600060142, 44600041141, 44600042415**), kas ir **rezerves zemes fonda zemes** un Augšdaugavas novada pašvaldības tiesiskā valdījumā esošās zemes. Autotransporta plūsma gar īpašumu nav intensīva. Kopumā piebraukšana zemes vienībai ar personīgo autotransportu ir ērta.

4.2.2 Zemes vienības konfigurācija un reljefs

Zemes vienībai plānā ir četrstūra forma, ar līdzenu reljefu. Zemes vienības konfigurācija un reljefs ir piemērots dārza mājiņas uzturēšanai.

4.2.3 Zemes vienības uzlabojumi

Zemes vienības lielāko daļu aizņem ēka, dabīgs zālājs, augļu koki un krūmi. Vērtējamais nekustamais īpašums no blakus zemes gabaliem ir daļēji norobežots ar metāla stabos stiprinātu metāla stiepli žogu. Žoga tehniskais stāvoklis ir apmierinošs.

4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	-	-
Siltumapgāde	-	-
Ūdensapgāde	-	-
Kanalizācija		X (individuālā, (tai skaitā kanalizācijas produktu bedre)
Gāzes apgāde	-	-
Citas izbūves/tīkli	-	-

Uz zemes vienības atrodas dārza mājiņa, kurā pēc VZD datiem ir kanalizācija (individuālā).



Informācijas avots: www.kadastrs.lv

Saskaņā ar Valsts zemes dienesta datiem uz zemes vienības atrodas dārza mājiņa, kurai ir reģistrēta elektroapgāde. Apsekošanas laikā dabā netika konstatēts elektrības sadales skapis, un arī portālā www.kadastrs.lv pieejamajā topogrāfijas kartē nav atzīmēts elektrības pieslēguma punkts zemes vienībā.

Elektroenerģijas piegāde būvei tika nodrošināta pa gaisvadu līniju (uz vērtēšanas brīdi pārgrieztī vadi). Nav pieejama informācija par to, vai uz vērtēšanas dienu īpašumā ir spēkā esošs elektroenerģijas piegādes līgums.

4.3 Būves (dārza mājiņas) ar kadastra apzīmējumu 4460 004 0737 001 un siltumnīcas apraksts

Saskaņā ar VZD datiem ēkas uzbūvēta 1989.gadā un ekspluatācijā pieņemta 1990.gadā. Ēkas plānojums, telpu platības, izmantotie materiāli nav atbilstoši mūsdienu prasībām. Ēkas tehniskais stāvoklis kopumā ir neapmierinošs (nepieciešams remonts). Siltumnīcas pamatu un konstrukciju fragmenti ir izauguši krūmos.

Ēkas tehniskie parametri:

Apbūves laukums, m ²	48.5
Tilpums, m ³	122
Nolietojums saskaņā ar VZD	V2 - ēka labā tehniskā stāvoklī (neatbilst situācijai dabā)
Kopējā telpu platība, m ²	40.8

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	19
Palīgtelpas, m ²	21.8

Ēkas konstruktīvie pamatelementi un to tehniskais stāvoklis:

Konstruktīvais pamatelements	Konstruktīvais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	Neapmierinošs
Ārsienas un nesošās starpsiena	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi	Neapmierinošs
Nenesošās starpsienas	Koka konstrukcijas	Neapmierinošs
Starpstāvu pārsegums	Koka konstrukcija	Neapmierinošs
Ārsienu ārējā apdare	Koka dēļi krāsoti	Neapmierinošs
Jumta konstrukcija	Koka konstrukcija	Neapmierinošs
Jumta segums	Viļņotās azbestcimenta loksnes	Neapmierinošs
Lietus ūdens novadīšana	Metāla tekne un noteka	Neapmierinošs
Logu ailes	Stiklojums koka rāmjos	Neapmierinošs

Ārdurvis	Koka	Neapmierinošs
Iekšējās durvis	Nav ziņu	Neapmierinošs
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 neapmierinošs (dzīvošanai un lietošanai nederīgs).

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 Informatīvajai izdrukai no Kadastra informācijas sistēmas, vērtējamā īpašumā sanitārtehnisko ierīču nav.

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

Saskaņā ar Valsts zemes dienesta datiem dārza mājiņā ir reģistrēta elektroapgāde. Apsekošanas laikā dabā netika konstatēts elektrības sadales skapis, un arī portālā www.kadastrs.lv pieejamajā topogrāfijas kartē nav atzīmēts elektrības pieslēguma punkts zemes vienībā.

Elektroenerģijas piegāde būvei tika nodrošināta pa gaisvadu līniju (uz vērtēšanas brīdi pārgrieztī vadi). Nav pieejama informācija par to, vai uz vērtēšanas dienu īpašumā ir spēkā esošs elektroenerģijas piegādes līgums.