



2025.gada 26.septembris

Atzinums par ½ domājamās daļas ēku(būvju) nekustamā īpašuma,
kas atrodas **Daugavpils pilsētā, Bezdelīgu ielā 7**,
piespiedu pārdošanas vērtību.

Latgales apgabaltiesas 16.iecirkņa
zvērīnātai tiesu izpildītājam
Anitai Kalniņai

Cienījamā kundze !

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši ½ domājamās daļas ēku(būvju) nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 0500 539 0002, kas atrodas **Daugavpils pilsētā, Bezdelīgu ielā 7**, ir reģistrēts Daugavpils pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.1000 0045 5418 (turpmāk tekstā „Objekts”) novērtēšanu. **Atzīme – būves saistītas ar zemes vienību (kadastra apzīmējums 05000392116).**

Viss nekustamais īpašums **Daugavpils pilsētā, Bezdelīgu ielā 7** sastāv no būves (dzīvojamās ēkas) ar kadastra apzīmējumu 0500 039 2116 001 un kopējo platību 125,8m², būves (garāžas) ar kadastra apzīmējumu 0500 039 2116 002 un kopējo platību 27m², būves (atejas) ar kadastra apzīmējumu 0500 039 2116 006 un kopējo platību 1,3m².

Ar vērtēšanas Objektu, tiek saprasts uz nekustamā īpašuma **Daugavpils pilsētā, Bezdelīgu ielā 7** daļas īpašnieka vārda zemesgrāmatā nostiprinātas īpašuma tiesības uz ½ domājamo daļu ēku(būvju) īpašuma, tas ir būves (dzīvojamās ēkas) ar kadastra apzīmējumu 0500 039 2116 001 un kopējo platību 125,8m², būves (garāžas) ar kadastra apzīmējumu 0500 039 2116 002 un kopējo platību 27m², būves (atejas) ar kadastra apzīmējumu 0500 039 2116 006 un kopējo platību 1,3m². **Atzīme – būves saistītas ar zemes vienību (kadastra apzīmējums 05000392116).**

Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību un paredzēts iesniegšanai **Latgales apgabaltiesas 16.iecirkņa zvērīnātai tiesu izpildītājam Anitai Kalniņai**, 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 prasmī 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 “INTERBALTĪJA” atzinumu, ka ½ domājamās daļas ēku(būvju) nekustamā īpašuma, kas atrodas **Daugavpils pilsētā, Bezdelīgu ielā 7**, 2025.gada 19.septembrī* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

4 800 (četri tūkstoši astoņi simti) eiro.

* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

Noteiktā piespiedu pārdošanas vērtība ir spēkā, ja zemes gabala 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

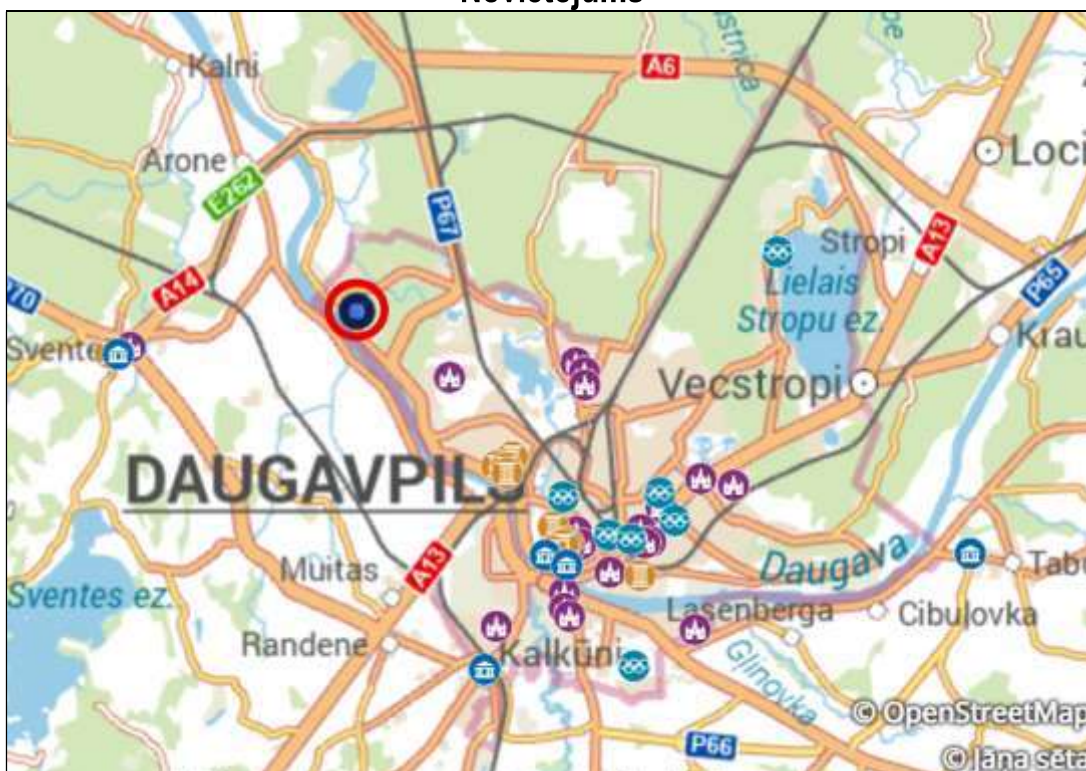
1. Vispārējā informācija
 - 1.1 Vērtējamais īpašums
 - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
 - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
 - 1.4 Vērtēšanas datums
 - 1.5 Vērtēšanas mērķis
 - 1.6 Īpašumtiesības
 - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.8 Pašreizējā izmantošana
 - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu
 - 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 039 2116 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 ēkas) ar kadastra apzīmējumu 0500 039 2116 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	½ domājamā daļa ēku(būvju) nekustamā īpašuma, kas atrodas Daugavpils pilsētā, Bezdelīgu ielā 7.
1.2	Vērtējuma pasūtītājs	Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.16 zvērināta tiesu izpildītāja Anita Kalniņa.
1.3	Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta piespiedu pārdošanas vērtību vērtēšanas datumā izsoles vajadzībām.
1.4	Vērtēšanas datums	2025.gada 19.septembris.
1.5	Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām.
1.6	Īpašumtiesības	Fiziska persona- ½ domājamā daļa. Pamats: 2016.gada 26.jūnija pirkuma līgums. Līdzīpašieks ½ domājamai daļai ir fiziska perosna.
1.7	Vērtējamā īpašuma sastāvs	Ar vērtēšanas Objektu, tiek saprasts uz nekustamā īpašuma Daugavpils pilsētā, Bezdelīgu ielā 7 daļas īpašnieka vārda zemesgrāmatā nostiprinātas īpašuma tiesības uz ½ domājamo daļu ēku(būvju) īpašuma: Būve (dzīvojamā ēka) ar kadastra apzīmējumu 0500 039 2116 001 un kopējo platību 125,8 m ² . Būve (garāža) ar kadastra apzīmējumu 0500 039 2116 002 un kopējo platību 27m ² . Būve (ateja) ar kadastra apzīmējumu 0500 039 2116 006 un kopējo platību 1,3m ² . Atzīme – būves saistītas ar zemes vienību (kadastra apzīmējums 05000392116).
1.8	Pašreizējā izmantošana	Apbūve sliktā tehniskā stāvoklī – dzīvojamā māja ar divām palīgēkām.
1.9	Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija.
1.10	Labākais izmantošanas veids	Racionāla plānojuma un platības vienģimenes dzīvojamā māja ar palīgēkām
1.11	Vērtējumā izmantotā informācija	2025.gada 03.septembra Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.16 zvērinātas tiesu izpildītājas Anitas Kalniņas Pieprasījums Nr.08154/016/2025-NOS. Daugavpils pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr.1000 0045 5418 noraksta kopija. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas. Informācija no www.geolatvija.lv www.kadastrs.lv www.bis.gov.lv www.ss.com www.cenubanka.lv
1.12	Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.13	Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Zeme neietilpst īpašuma sastāvā (zeme pieder- Latvijas valsts, Finanšu ministrijas personā; zemes nomas līgums nav iesniegts). Starp domājamo daļu līdzīpašniekiem nav noslēgts un zemesgrāmatā reģistrēts nekustamā īpašuma lietošanas kārtības līgums.
1.14	Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	Daugavpils pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.1000 0045 5418 II.daļas 2.iedaļā izdarītā atzīme. Daugavpils pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.1000 0045 5418 IV.daļas 1.,2.iedaļā izdarītā atzīme.
1.15	Citi izdarītie pieņēmumi	- zemes gabala iznomāšanas nosacījumi atbilst nekustamo īpašumu tirgū pieņemtiem nomas principiem; - 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 slikts (dzīvošanai nederīgs); - vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

Novietojums



Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



- Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM)
- DzM1, DzM2,
DzM3** Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM1; DzM2; DzM3)
- Savrupmāju apbūves teritorija (DzS)

Informācijas avots: www.geolatvija.lv

3.FOTOATTĒLI

		
Bezdelīgu iela 7	Īpašums no ielas puses	Bezdelīgu iela 7
		
Dzīvojamā māja	Aka pie mājas	Dzīvojamā māja
		
Kāpnes uz otro stāvu	Telpa 1.stāvā	Telpa 1.stāvā
		
Teritorija	Palīgēkas	Palīgēkas

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrāšanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Daugavpils pilsētā, mikrorajonā- Mežciems, kvartālā, ko veido Bezdelīgu iela, Dienvidu iela, Daugavas iela un Alberta ielas.

Līdz Daugavpils pilsētas centram ir aptuveni 7,2 km jeb 8 min brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz Daugavpils pilsētas centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu maršruti. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas uz Daugavas 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 039 2116 apraksts

Vērtējamais ēku(būvju) nekustamais īpašums saistīts ar zemes vienību ar kopējo platību 980m² un kadastra apzīmējumu 0500 039 2116. Īpašuma tiesības nostiprinātas uz Finanšu ministrijas vārda. Teritorija ir aizaugusi ar zāli un krūmiem.

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

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

Pie zemes gabala ielas malā atrodas:

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

4.2.2 Zemes vienības konfigurācija un reljefs

Zemes gabalam plānā ir četrstūra forma, ar līdzenu reljefu. Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots vienas ģimenes dzīvojamās mājas uzturēšanai.

4.2.3 Zemes vienības uzlabojumi

Zemes vienības lielāko daļu aizņem dzīvojamā ēka, palīgēkas ar dabīgu zālāju. Zemes vienība ir aizaugusi ar nelieliem kokiem un krūmiem, nav sakārtota. Vērtējamais nekustamais īpašums no blakus zemes gabaliem ir daļēji norobežots ar metāla un betona stabos stiprinātu metāla stieplu pinuma sieta žogu. No ielas puses žogs ir tikai daļēji, vārtu nav.

4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

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



Tabulā ir minētas VZD reģistrētās inženierkomunikācijas. Vērtētājiem nav ziņu vai minētās inženierkomunikācijas funkcionē, vai to atjaunošanai ir nepieciešami papildus finanšu līdzekļu ieguldījumi. Uz zemes vienības nav uzstādīta elektrības sadales kaste.

4.3 Apbūves apraksts

4.3.1 Būves (dzīvojamās ēkas) ar kadastra apzīmējumu 0500 039 2116 001 apraksts

Ēkas ekspluatācija uzsākta 1953.gadā, pieņemta ekspluatācijā – 2008.gadā. Ēkas plānojums, telpu platības, izmantotie materiāli nav atbilstoši mūsdienu prasībām. Ēkai ir metāla jumta segums, vizuāli apskatot no ārpuses ēka izskatās sliktā (dzīvošanai nederīgā) tehniskā stāvoklī. Apdare ir sadrupusi, logu ailes un stiklojums ir jāmaina, ēkas otrā stāva logi ir aizklāti ar presētu skaidu loksnēm. Vērtētājiem nav zināms, vai ēkas nesošās konstrukcijas ir apmierinošā tehniskā stāvoklī un to atjaunošana un turpmākā izmantošana ir iespējama. No pagalma puses ir iespēja iekļūt telpā, no kuras ir redzams pagrabs un ir trepes uz otro stāvu, kas izskatās bez apdares un iekštelpas ir nepiemērotas dzīvošanai. Atzinumā tiek pieņemts, ka ēkai ir nepieciešams pilnīgs nesošo konstrukciju un iekštelpu remonts. Ēkas platībā ir iekļautas ārtelpas (2.stāva terase), bet apsekojot nekustamo īpašumu dabā tika konstatēts, ka tās nav izbūvētas (ir tikai konstrukcija).

Nemot vērā BIS informācijas sistēmas datus, ēkas rekonstrukcijai vai renovācijai, vai citu darbu veikšanai Objektā nav reģistrēta projekta dokumentācija



Ēkas izvietojums attiecībā pret ielu – fasāde.

Ēkas izvietojums zemes gabalā – brīvi stāvoša.

Ēkas tehniskie parametri:

Apbūves laukums, m ²	86,5
Tilpums, m ³	422
Nolietojums	V3
Kopējā telpu platība, m ²	125,8
1.stāvs, m ²	66,5
2.stāvs, m ²	53,3
Pagraba stāvs, m ²	6

Telpu sadalījums atbilstoši izmantošanas veidam:

Dzīvojamās telpas, m ²	64,1
Palīgtelpas, m ²	55,8
Ārtelpas, m ²	5,9 (nav izbūvētas)

Ēkas konstruktīvie pamatelementi un to tehniskais stāvoklis:

Konstruktīvais pamatelements	Konstruktīvais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	Daļēji apmierinošs
Ārsienas un nesošās starpsiena	Vieglbetona bloki	Daļēji apmierinošs
Nenesošās starpsienas	Vieglbetona/ķieģeļu mūra konstrukcijas	Daļēji apmierinošs
Starpstāvu pārsegums	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	Daļēji apmierinošs
Ārsienu ārējā apdare	Apmetums, presētu skaidu loksnes	Slikts
Jumta konstrukcija	Koka konstrukcija	Apmierinošs
Jumta segums	Metāla loksnes	Apmierinošs
Lietus ūdens novadīšana	-	-
Logu ailes	Stiklojums koka rāmjos	Slikts
Ārdurvis	Koka	Slikts
Iekšējās durvis	Nav ziņu	Slikts
Garāžas vārti	-	-
Kāpnes	Koka	Daļēji 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 slikts (dzīvošanai 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 atrodošās sanitārtehniskās ierīces (ja tādas ir) ir sliktā tehniskā stāvoklī.

Nosaukums	"Padomju laika"	Mūsdienu prasībām atbilstoša	Tehniskais stāvoklis
Vanna	-	-	-
Izlietne	-	-	-
Ūdens maisītāji	-	-	-
Klozetpods			Slikts
Dušas kabīne	-	-	-

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		Centrālā apkure ar cieto kurināmo/krāsns
Ūdensapgāde	-	-
Kanalizācija		Individuālā
Gāzes apgāde	-	-
Vājstrāvas tīkli	-	-
Vēdināšana	-	-
Citi uzlabojumi (signalizācija, gaisa kondicionēšana, teritorijas apgaismojums un laistīšanas sistēmas)	-	-

4.3.2 Palīgēku apraksts

Palīgēkas nosaukums	Garāža	Ateja
Kadastra apzīmējums	Lit.Nr.002	Lit.Nr.006
Paltība, m ²	27	1,3
Celtniecības gads	1967/2008 nodota ekspluatācijā	1953
Tilpums, m ³	83	3
Apbūves laukums, m ²	35,9	1,3
Nolietojums	V3	V3
Ārsienas un nesošās starpsiena	Vieglbetona	Koka
Ēkas tehniskais stāvoklis	Slikts	Slikts
Inženierkomunikāciju nodrošinājums	Krāsns	-