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

Tālr. +371 67506070
www.interbaltija.com

2025.gada 19.marts

Atzinums par ēku(būvju) nekustamā īpašuma,
kas atrodas **Daugavpils pilsētā, Vitebskas ielā 2**,
piespiedu pārdošanas vērtību.

Latgales apgabaltiesas 19.iecirkņa
Zvērinātam tiesu izpildītājam
Ingaram Osipovam

Augsti godātais kungs !

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši ēku(būvju) nekustamā īpašuma, kas atrodas **Daugavpils pilsētā, Vitebskas ielā 2**, nav reģistrēts zemesgrāmatā un sastāv no būves (dzīvojamās mājas) ar kadastra apzīmējumu 05000181302001 un kopējo platību pēc VZD datiem 80 m^2 (turpmāk tekstā vērtēšanas „Objekts") novērtēšanu.

Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību, tas paredzēts iesniegšanai **Latgales apgabaltiesas 19.iecirkņa zvērinātam tiesu izpildītājam Ingaram Osipovam**, 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 **Daugavpils pilsētā, Vitebskas ielā 2**, 2025.gada 27.februārī* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

11 000 (vienpadsmit tūkstoši) **eiro**.

*** - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.**

Noteiktā piespiedu pārdošanas vērtība ir spēkā, ja zemes gabala iznomāšanas nosacījumi atbildīs 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 gabala ar kadastra apzīmējumu 0500 018 1302 apraksts
        4.2.1 Zemes gabala pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta un gājēju plūsmas gar zemes gabalu
        4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs
        4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi
        4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums
    4.3 Būves (dzīvojamās mājas) ar kadastra apzīmējumu 0500 018 1302 001 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 **Daugavpils pilsētā, Vitebskas ielā 2.**
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	**Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.19 zvērināts tiesu izpildītājs Ingars Osipovs.**
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta piespiedu pārdošanas vērtību vērtēšanas datumā izsoles vajadzībām.
1.4 Vērtēšanas datums	2025.gada 27.februāris.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām.
1.6 Īpašumtiesības	Bezmantinieka manta. Pamats: Zvērināta notāra Mārtiņa Limbēna 2024.gada 3.maijā izdotais akts par mantojuma lietas Nr.246281 (reģistra Nr.1575) izbeigšanu par bezmantinieku mantas atsavināšanu no fiziskas personas (mirusi) par labu Valsts akciju sabiedrība "Valsts nekustamie īpašumi" reģistrācijas Nr.40003294758, Daugavpils valstspilsētas pašvaldības Daugavpils pilsētas domes īpašuma pārvaldīšanas departamentam.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Būve (dzīvojamā māja) ar kadastra apzīmējumu 05000181302001 un kopējo platību 80m^2.
1.8 Pašreizējā izmantošana	Dzīvojamā māja.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija.
1.10 Labākais izmantošanas veids	Dzīvojamā māja ar saimniecības ēkām.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	2025.gada 13.februāra Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.19 zvērināta tiesu izpildītāja Ingara Osipova Pieprasījums Nr.03348/019/2025-NOS. Namīpašuma kartīte. Inventarizācijas plāns. 1978.gada 14.marta akts. 2024.gada 23.maija VZD Latgales reģionālās pārvaldes izziņa Nr.9-04/1356239-1/1 Par informācijas sniegšanu. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas.
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Zemes gabals īpašuma sastāvā neietilpst. Īpašuma tiesības nav reģistrētas zemesgrāmatā.
1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	Nav zināmi.
1.15 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 nosacīti apmierinošs (dzīvošanai derīgs, nepieciešams remonts); - zemes gabala iznomāšanas nosacījumi atbildīs nekustamo īpašumu tirgū pieņemtiem nomas principiem; - vērtējamais īpašums nav ieķīlāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.

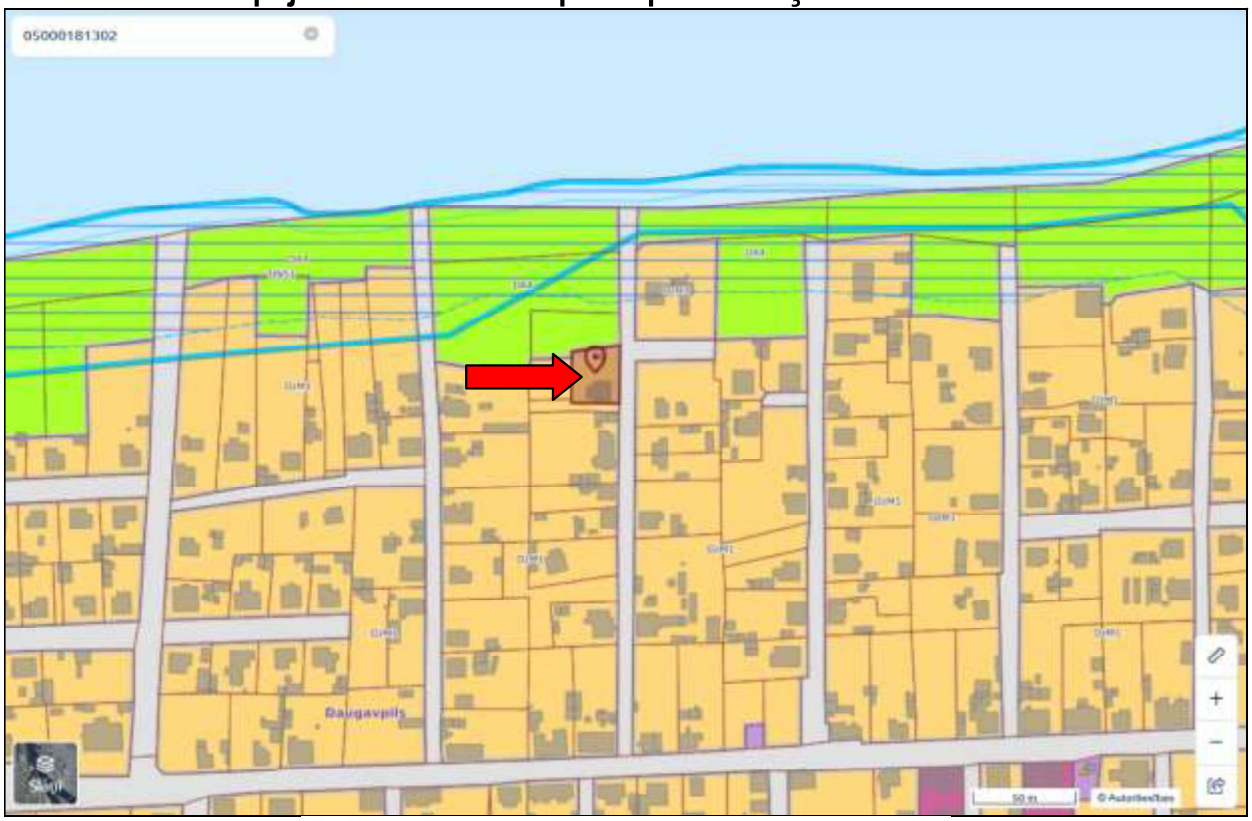
2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ





https://balticmaps.eu/lv

Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



Funkcionālais zonējums

- Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM1)

Apgrūtinātās teritorijas

- Pierobeža

Informācijas avots: www.geolatvija.lv

3.FOTOATTĒLI

 Vitebskas iela	 Vitebskas iela	 Teritorija
 Teritorija	 Teritorija	 Teritorija
 Teritorija	 Teritorija	 Dzīvojamā māja
 Dzīvojamā māja	 Dzīvojamā māja	 Dzīvojamā māja
 Ārsiena un logs		 Piemājas teritorijā esošā ateja

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Daugavpils pilsētā, mikrorajonā - Judovka, kvartālā, ko veido Odesas iela, Lielā iela, Vitebskas iela un Daugavas upe.

Līdz Daugavpils pilsētas centram ir aptuveni 4.51 km jeb 5 min brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz Daugavpils pilsētas centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu maršruti. Tuvākā maršruta pieturvieta atrodas uz Lielās ielas. Līdz tuvākai dzelzceļa stacijai "Daugavpils" ir aptuveni 5 km.

	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 gabala ar kadastra apzīmējumu 0500 018 1302 apraksts

Vērtējamais nekustamais īpašums saistīts ar zemes gabalu ar kopējo platību 629 m^2, īpašuma tiesības pēc VZD datiem – Finanšu ministrija.

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

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

4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

Zemes gabalam plānā ir neregulāra forma un tas ir ar līdzenu reljefu. Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots dzīvojamai mājai uzturēšanai.

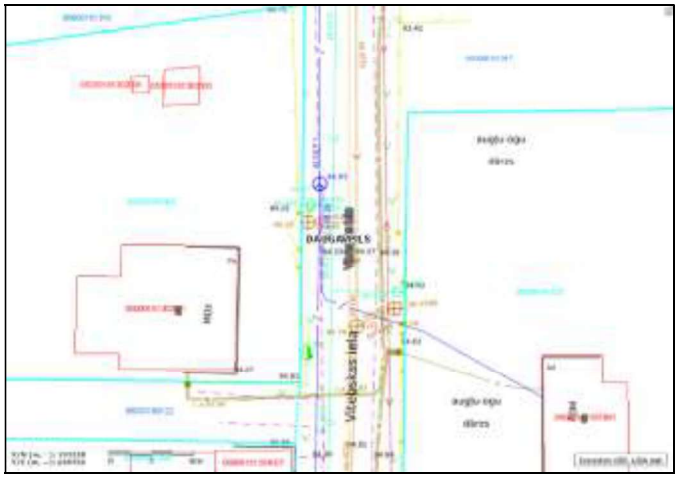
4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Zemes gabala lielāko daļu aizņem ēka ar pagalmu, dabīgu zālāju un būvgružiem. Zemes gabalā ierīkots ar betona plāksnēm ieklāti gājēju celiņi un neliela teritorija ap māju (plāksnes saplaisājušas, segums sliktā stāvoklī). Vērtējamais nekustamais īpašums no blakus zemes gabaliem ir norobežots ar metāla stabos stiprinātu metāla stiepļu pinuma sieta žogu un metāla stabos stiprinātu koka dēļu žogu. Vārtu un žoga tehniskais stāvoklis ir slikts.

4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

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

Pēc VZD topogrāfijas kartes zemes gabalā ir elektrība. Pilsētas ūdens un kanalizācijas rīkli atrodas pie zemes gabala robežas.



Informācijas avots: www.kadastrs.lv

4.3 Būves (dzīvojamās mājas) ar kadastra apzīmējumu 0500 018 1302 001 apraksts

Ēka būvēta 1972.gadā, pieņemta ekspluatācijā 1978.gada 14.martā. Ēkas plānojums, telpu platības, izmantotie materiāli nav atbilstoši mūsdienu prasībām. Ēkas tehniskais stāvoklis kopumā tiek pieņemts kā nosacīti apmierinošs (ārējā apdarē ir plaisas, ķieģeļu mūra apdare vietām ir nobrukusi, jāmaina koka logi un ārdurvis, ēkas apdare un konstruktīvie pamatelementi ir novecojuši), nepieciešams remonts.

.Ēkas tehniskie parametri:

Apbūves laukums, m^2	96
Tilpums, m^3	277
Fiziskais nolietojums, %	-
Kopējā telpu platība, m^2	80

Ēkas konstruktīvie pamatelementi un to tehniskais stāvoklis:

Konstruktīvais pamatelements	Konstruktīvais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Betons	Apmierinošs
Ārsienas un nesošās starpsiena	Koka konstrukcijas	Nosacīti apmierinošs
Nenesošās starpsienas	Koka konstrukcijas	Nosacīti apmierinošs
Starpstāvu pārsegums	Koka konstrukcija	Nosacīti apmierinošs
Ārsienu ārējā apdare	Ķieģeļu mūris	Slikts
Jumta konstrukcija	Koka konstrukcija	Apmierinošs
Jumta segums	Viļņotās azbestcementa loksnes	Nosacīti apmierinošs
Lietus ūdens novadīšana	-	-
Logu ailes	Stiklojums koka rāmjos	Slikts
Ārdurvis	Koka ar apšuvumu	Slikts
Iekšējās durvis	Nav ziņu	Nosacīti apmierinošs
Garāžas vārti	-	-
Kāpnes	Betona	Nosacīti 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 nosacīti apmierinošs (dzīvošanai derīgs, nepieciešams remonts).

Konstruktīvais pamatelements	Tehniskais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Grīdas		Apmierinošs
Sienas		Apmierinošs
Griesti		Apmierinošs

Sanitārtehniskās ierīces vannas istabā un tualetē:

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 sanitārtehnisko ierīču.

Inženierkomunikāciju raksturojums:

Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate un VZD Informatīvajā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas nav uzrādītās inženierkomunikācijas, šī atzinuma ietvaros tiek pieņemtas ēkas funkcionēšanai nepieciešamās inženierkomunikācijas. Ņemot vērā VZD topogrāfisko karti, pie mājas nav pievilkts ūdens un kanalizācija. Pie zemes gabala robežas ir elektrība un mājai ir skurstenis.

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	X	
Siltumapgāde		Krāsns
Ūdensapgāde	-	-
Kanalizācija	-	-
Gāzes apgāde	-	-
Vājstrāvas tīkli	-	-
Vēdināšana		-
Citi uzlabojumi (signalizācija, gaisa kondicionēšana, teritorijas apgaismojums un laistīšanas sistēmas)	-	-