



2026.gada 30.janvāris

Atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas
Daugavpils pilsētā, Līginišķu ielā 26,
piespiedu pārdošanas vērtību.

Latgales apgabaltiesas 19.iecirkņa
zvērīnātam tiesu izpildītājam
Ingaram Osipovam

Augsti godātais kungs !

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 0500 017 2205, kas atrodas **Daugavpils pilsētā, Līginišķu ielā 26**, ir reģistrēts Daugavpils pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.568 un sastāv no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 0500 017 2205 un kopējo platību 625 m² un būves (pārvaldes ēkas) ar kadastra apzīmējumu 0500 017 2205 001 un kopējo platību 329,3 m² (turpmāk tekstā „Objekts”) novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.

Atzinums paredzēts, iesniegšanai **Latgales apgabaltiesas 19.iecirkņa zvērīnātam 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 piekrit 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, kas atrodas **Daugavpils pilsētā, Līginišķu ielā 26**, 2026.gada 24.janvārī* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

29 600 (divdesmit deviņi tūkstoši seši simti) **eiro.**

* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

Noteiktā piespiedu pārdošanas vērtība ir spēkā, 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

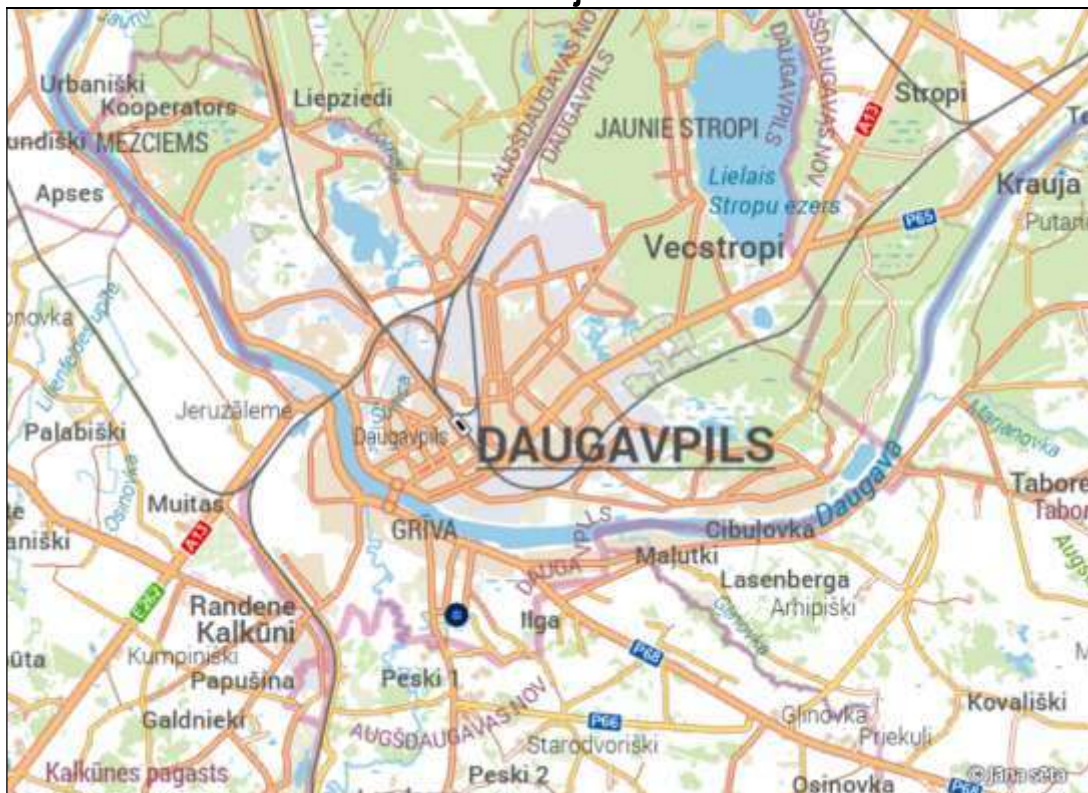
1. Vispārējā informācija
 - 1.1 Vērtējamais īpašums
 - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
 - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
 - 1.4 Vērtēšanas datums
 - 1.5 Vērtēšanas mērķis
 - 1.6 Īpašumtiesības
 - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.8 Pašreizējā izmantošana
 - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu
 - 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 017 2205 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 (pārvaldes ēkas) ar kadastra apzīmējumu 0500 017 2205 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	Nekustamais īpašums, kas atrodas Daugavpils pilsētā, Līgiņiņu ielā 26.
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	2026.gada 29.janvāris.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām.
1.6 Īpašumtiesības	Juridiska persona. Pamats: 2015.gada 14.janvāra pirkuma līgums.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 0500 017 2205 un kopējo platību 625m ² . Būve (pārvaldes ēka) ar kadastra apzīmējumu 0500 017 2205 001 un kopējo platību 329,3 m ² .
1.8 Pašreizējā izmantošana	Biroja ēka ar zemes gabalu.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Rūpnieciskās apbūves teritorija.
1.10 Labākais izmantošanas veids	Biroja ēka ar zemes gabalu.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	2025.gada 04.decembra Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.19 zvērināta tiesu izpildītāja Ingara Osipova Pieprasījums Nr.24797/019/2025-NOS. Daugavpils pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr.568 datorizdruka. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas.
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas izdarītas atzīmes: - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju- 0,0107ha; - lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam- 0,0107ha; - navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona- 0,0625ha; - pierobeža – 0,0625ha; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju- 0,0040ha.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	Daugavpils pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.568 II.daļas 2.iedaļā izdarītās atzīmes. Daugavpils pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.568 IV.daļas 1.,2.iedaļā izdarītās atzīmes.
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 apmierinošs (dzīvošanai derīgs); - 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

Teritorijas izmantošana

Atzīmētajā vietā kartē prasības teritorijas izmantošanai noteiktas **Teritorijas plānojumā**

Funkcionālais zonējums

- Rūpnieciskās apbūves teritorija

Apgrūtinātās teritorijas

- Sanitārās aizsargjoslas teritorija ap kapsētu**
- Pierobeža

Papildu informācija

- Zemes vienība: 05000172205 (skatīt [papildu informāciju](#))

Informācijas avots: www.geolatvija.lv

3.FOTOATTĒLI



Vērtējamā ēka Liginišķu ielā 26



Vērtējamā ēka Liginišķu ielā 26



Vērtējamā ēka Liginišķu ielā 26



Vērtējamā ēka Liginišķu ielā 26



Blakus esošā teritorija



Vērtējamā ēka Liginišķu ielā 26 un blakus esoša apbūve



Vērtējamā ēka Liginišķu ielā 26



Vērtējamā ēka Liginišķu ielā 26



leeja ēkā no Liginišķu ielas puses

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Daugavpils pilsētā, Līginišķu mikrorajonā, pilsētas nomalē, netālu no Grīvas un Brāļu kapiem.

Līdz Daugavpils pilsētas centram ir aptuveni 4,07 km jeb 5 min brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz Daugavpils pilsētas centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu maršruti. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas uz Līginišķu ielas, blakus vērtējamam objektam. Līdz tuvākai dzelzceļa stacijai "Daugavpils" ir aptuveni 4,55 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 vienības ar kadastra apzīmējumu 0500 017 2205 apraksts

Vērtējamā nekustamā īpašuma sastāvā ietilpst zemes gabals ar kopējo platību 625 m².

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

Piebraukšana zemes gabalam pa Līginišķu ielu, kas klāta ar labas kvalitātes asfaltbetona ceļu segumu. Autotransporta plūsma Līginišķu ielā ir samērā intensīva. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar personīgo autotransportu ir ērta.

Pie zemes gabala ielas malā atrodas:

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

4.2.2 Zemes vienības konfigurācija un reljefs

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

4.2.3 Zemes vienības uzlabojumi

Zemes gabala lielāko daļu aizņem ēka.

Vērtējamais nekustamais īpašums no blakus zemes gabaliem nav norobežots sētu.

4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

Uz zemes vienības atrodas būve, kurā pēc VZD datiem ir elektrība, centrāla ūdens apgāde un kanalizācija, tādēļ Atzinumā tiek pieņemts, ka zemes gabalā ir VZD minētās inženierkomunikācijas; VZD topogrāfijas kartē, šīs inženierkomunikācijas nav atzīmētas un zemes gabalā nav konstatēta elektrības sadales kaste.

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



Informācijas avots: www.kadastrs.lv

4.3 Būves (pārvaldes ēkas) ar kadastra apzīmējumu 0500 017 2205 001 apraksts

Ēkas uzbūvēšanas gads VZD norādīts 1976.gads. Nav zināms ēkas ekspluatācijā pieņemšanas gads. Tiek pieņemts, ka ēkas plānojums, telpu platības, izmantotie materiāli ir atbilstoši mūsdienu prasībām. Ēkas tehniskais stāvoklis kopumā tiek pieņemts kā apmierinošs. Nav zināms, vai ēka uz vērtēšanas brīdi tiek izmantota.

Ēkas izvietojums attiecībā pret ielu – fasāde.

Ēkas izvietojums zemes gabalā –bloķējas no abām pusēm ar blakus esošām ēkām.

Ēkas tehniskie parametri:

Apbūves laukums, m ²	205,7
Tilpums, m ³	1327
Nolietojums	V2- ēka labā tehniskā stāvoklī
Kopējā telpu platība, m ²	329,3
1.stāvs, m ²	165,6
2.stāvs, m ²	163,7

Telpu sadalījums atbilstoši izmantošanas veidam:

1.stāva biroja telpas (kabineti), m ²	106,6
1.stāva noliktava, m ²	16,1
2.stāva biroja telpas (kabineti), m ²	127,5
Tehniska rakstura un koplietošanas telpas, m ²	79,1

Ēkas konstruktīvie pamatelementi un to tehniskais stāvoklis:

Konstruktīvais pamatelements	Konstruktīvais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	Apmierinošs
Ārsienas un nesošās starpsiena	Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biezāks	Apmierinošs
Nenesošās starpsienas	Nav ziņu	Apmierinošs
Starpstāvu pārsegums	Betona, dzelzsbetona, ķieģeļu mūra velas	Apmierinošs
Ārsienu ārējā apdare	Ķieģeļu mūris	Apmierinošs
Jumta konstrukcija	Slīpa konstrukcija	Apmierinošs
Jumta segums	Nav ziņu	Apmierinošs
Lietus ūdens novadīšana	Metāla notekcaurules un notekrenes	Apmierinošs
Logu ailes	PVC	Apmierinošs
Ārdurvis	Koka	Apmierinošs
Iekšējās durvis	Nav ziņu	Apmierinošs
Garāžas vārti	Rulveida paceļamie	Apmierinošs
Kāpnes	Betona – ārējās, iekšējās – nav ziņu	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 apmierinošs (dzīvošanai derīgs).

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 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 ir apmierinošā tehniskā stāvoklī.

Nosaukums	“Padomju laika”	Mūsdienų prasībām atbilstoša	Tehniskais stāvoklis
Vanna	-	-	-
Izlietne			Apmierinošs
Ūdens maisītāji			Apmierinošs
Klozetpods			Apmierinošs
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	X	
Ūdensapgāde	X	
Kanalizācija	X	
Gāzes apgāde	-	-
Vājstrāvas tīkli	-	-
Vēdināšana	-	-
Citi uzlabojumi (signalizācija, gaisa kondicionēšana, teritorijas apgaismojums un laistīšanas sistēmas)	-	-