



2026.gada 16.jūnijs.

Atzinums par dzīvokļa **Nr.5**, kas atrodas
Augšdaugavas novadā, Pilskalnes pagastā, Pilskalne, Parka ielā 9,
tirgus vērtību atbilstoši Publiskas personas mantas
atsavināšanas likuma nosacījumiem

SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor"

Cienījamās kundzes !
Augsti godātie kungi !

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši dzīvokļa **Nr.5**, ar kadastra numuru 4480 900 0098, kas atrodas **Augšdaugavas novadā, Pilskalnes pagastā, Pilskalne, Parka ielā 9**, un reģistrēts Pilskalnes pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.193-5, ar kopējo platību 51.4 m², tādā tehniskā stāvoklī, ar kopējiem inženiertīkliem un piederumiem, kas ietekmē aprēķinus, kā fiksēts aprakstā uz apskates dienu, kā arī pie dzīvokļa piederošo kopīpašuma 485/6277 domājamo daļu no būves ar kadastra apzīmējumu 44800080279001 un kopīpašuma 485/6277 domājamo daļu no zemes ar kadastra apzīmējumu 44800080279 (turpmāk tekstā vērtēšanas Objekts) novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā dzīvokļa tirgus vērtību atbilstoši Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem. Dzīvoklis **Nr.5**, kas atrodas **Augšdaugavas novadā, Pilskalnes pagastā, Pilskalne, Parka ielā 9**, ir 2-istabu dzīvoklis, kas izvietots daudzdzīvokļu ēkas 2.stāvā.

Atzinums paredzēts SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor" un nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

Atzinums pamatots uz Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 un vislabākā izmantošanas veida koncepciju saskaņā ar tirgus vērtības definīciju. Mūsu viedoklis balstīts 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 pamat pieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem.

Darām Jums zināmu SIA "INTERBALTIJA" atzinumu, ka dzīvokļa **Nr.5**, kas atrodas **Augšdaugavas novadā, Pilskalnes pagastā, Pilskalne, Parka ielā 9 (kadastra numurs 4480 900 0098)**, 2026.gada 12.jūnijā* visvairāk iespējamā tirgus vērtība atbilstoši Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem ir

5 000 (pieci tūkstoši) eiro.

* - dzīvokļa apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

Noteiktā tirgus vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs un tehniskais stāvoklis atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja dzīvokļa telpu lietošana nav ierobežota ar šo telpu robežās dzīvojošām fiziskām personām vai citiem 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 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

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 Pašreizējā izmantošana
 - 1.8 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.9 Vērtējumā izmantotā informācija
 - 1.10 Apgrūtinājumi
 - 1.11 Galvenie izdarītie pieņēmumi
2. Vērtējamā īpašuma novietojuma atzīme kartē
3. Fotoattēli
4. Vērtējamā īpašuma raksturojums
 - 4.1 Atrašanās vieta
 - 4.2 Ēkas un koplietošanas telpu apraksts
 - 4.3 Dzīvokļa novietojums ēkā
 - 4.4 Dzīvokļa vispārējs apraksts
 - 4.4.1 Telpu iekšējās apdares raksturojums
 - 4.4.2 Ierīču un iekārtu raksturojums
 - 4.4.2.1 Sanitārtehniskās ierīces vannas istabā un tualetē
 - 4.4.2.2 Drošības sistēmas
 - 4.4.2.3 Virtuves telpā esošie dzīvokļa piederumi
 - 4.4.3 Inženierkomunikāciju raksturojums
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 vērtības aprēķins
 - 5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas
 - 5.7 Neatkarības apliecinājums
 - 5.8 Kopsavilkums
6. Pielikumi

1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

1.1 Vērtējamais īpašums	Dzīvoklis Nr.5, kas atrodas Augšdaugavas novadā, Pilskalnes pagastā, Pilskalne, Parka ielā 9.
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor".
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta patieso vērtību vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2026.gada 12.jūnijs.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam Atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību atbilstoši Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem un Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 prasībām. Atzinums paredzēts iesniegšanai SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor"..
1.6 Īpašumtiesības	Latvijas valsts SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor", reģistrācijas numurs 40003192154, personā. Pamats: 2025.gada 7.augusta akts par valstij piekritošā dzīvokļa īpašuma Nr.5 Parka ielā 9, Pilskalnē, Pilskalnes pagastā, Augšdaugavas novadā, kadastra Nr. 44809000098, nodošanu un pārņemšanu SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor" valdījumā.
1.7 Pašreizējā izmantošana	Dzīvoklis, kas ir izmantojams pēc papildus līdzekļu ieguldīšanas (jāmaina durvis un nepieciešams remonts).
1.8 Vērtējamā īpašuma sastāvs	2-istabu dzīvoklis, kas izvietots daudzdzīvokļu ēkas 2.stāvā ar kopējo platību 51.4 m ² .
1.9 Vērtējumā izmantotā informācija	Pilskalnes pagasta zemesgrāmatas nodaļuma Nr. 193-5 noraksts. LR VZD Dienvidlatgales reģionālās nodaļas Telpu grupas (kadastra apzīmējums 44800080279001005) kadastrālās uzmērīšanas lietas kopija. VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas.
1.10 Apgrūtinājumi	Nav ziņu.
1.11 Galvenie izdarītie pieņēmumi	- vērtējamais īpašums ir brīvs no īres līgumiem, deklarētām personām; - vērtējamais īpašums nav ieķīlāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ



<https://balticmaps.eu/lv>

3.FOTOATTĒLI



Dzīvojamā māja Parka ielā 9



Dzīvojamā māja Parka ielā 9



Ieeja kāpņu telpā



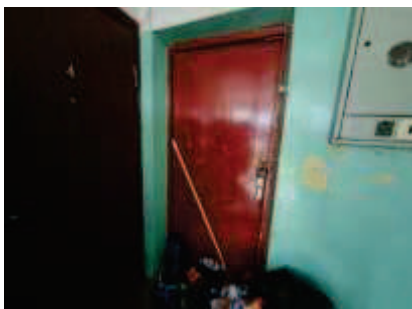
Dzīvokļa Nr.5 logi un balkons



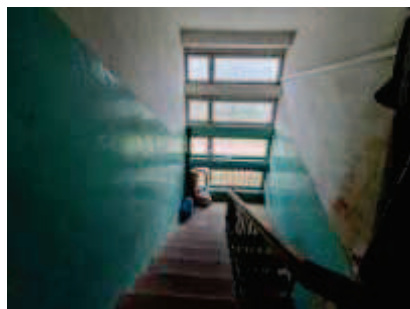
Dzīvokļa Nr.5 logi



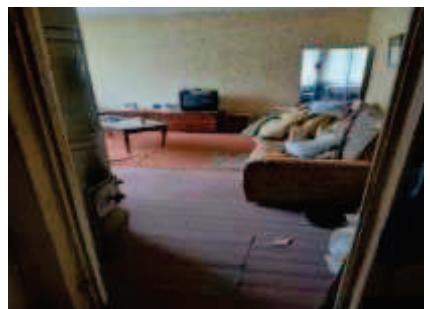
2.stāva kāpņu telpa



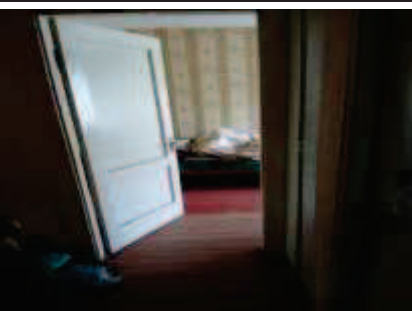
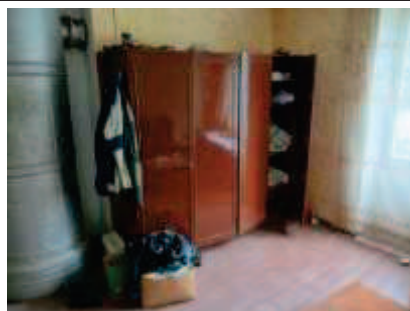
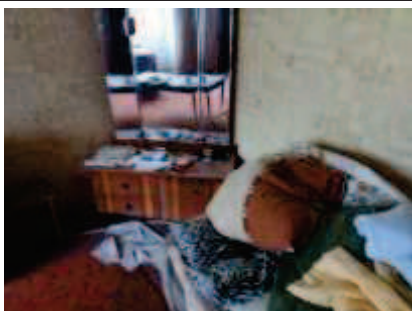
Dzīvokļa Nr.5 ieejas durvis

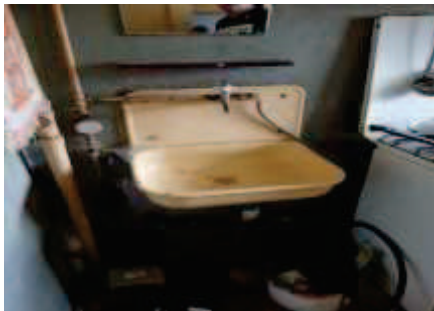
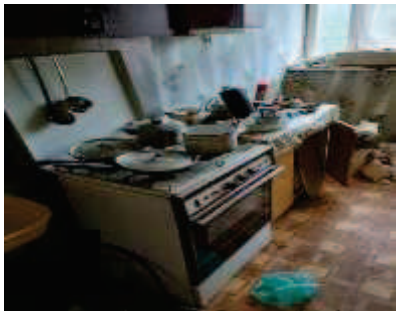
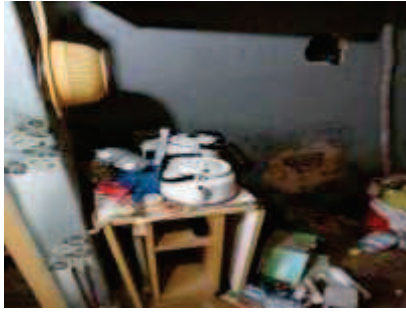
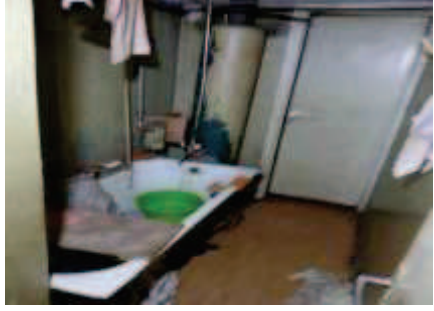
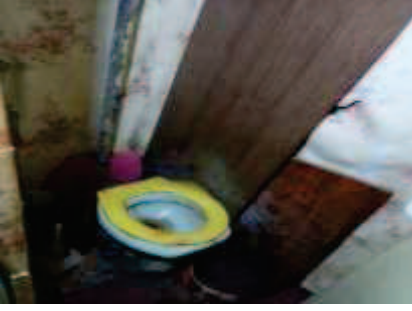


2.stāva kāpņu telpa



Dzīvokļa Nr.5 iekštelpas



 Virtuve	 Virtuve	 Virtuve
 Virtuve	 Virtuve	 Virtuve
 Vannas istaba	 Vannas istaba	 Tualete

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Daudzdzīvokļu ēka, kurā atrodas vērtēšanas Objekts, atrodas Augšdaugavas novadā, Pilskalnes pagastā, Pilskalns ciematā, kvartālā, ko veido Senlejas iela un Parka iela.

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Pilskalnes ciemata centrālajā daļā. Līdz Ilūkstes pilsētai – 2.6 km, līdz Daugavpils pilsētai – 28.2 km. Sabiedriskā transporta kustību uz Daugavpils pilsētas centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu maršruti. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas uz valsts reģionālā autoceļa P70 (Svente – Lietuvas robeža (Subate)) aptuveni 500 m attālumā.

Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu uzskatāms par apmierinošu.

Daudzdzīvokļu ēka ar vērtēšanas Objektu ir novietota paralēli Parka ielai. Apkārtne salīdzinoši apzaļumota, veikti kvartāla labiekārtošanas darbi, izveidoti zālāji un krūmu apstādījumi. Apkārtējo apbūvi veido daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas, nelielas vienģimeņu dzīvojamās ēkas. Piebraucamais ceļš klāts ar asfaltbetona segumu.

Apkārtējās apbūves kvalitāte un pieguļošās teritorijas labiekārtojums uzskatāms par apmierinošu.

Apkārtējos kvartālos atrodas neliels pārtikas un rūpniecības preču veikals, Pilskalnes pagasta pārvalde, Pilskalnes pagasta kultūras nams. Pagasta daļas infrastruktūras attīstība uzskatāma par apmierinošu.

Kopumā ēkas ar vērtēšanas Objektu novietojums Augšdaugavas novadā, Pilskalnes pagastā uzskatāms par apmierinošu.

4.2 Ēkas un koplietošanas telpu apraksts

Ēkas ārējais veidols neuzkrītošs. Ēkas konstruktīvais risinājums: kieģeļu mūris 2,5 kieģeļu biezumā vai biezāks. Saskaņā ar VZD datiem dzīvojamā māja uzbūvēta 1974.gadā (VZD nav norādīts ēkas ekspluatācijā nodošanas gads).

Kāpņu telpas ieejas durvis netiek slēgtas ar atslēgu. Kāpņu telpa ir apmierinošā tehniskā stāvoklī. Izvērtējot ēkas konstrukciju esošo tehnisko stāvokli, ēkas fizisko un morālo novecojumu kopumā ēkas, t.sk., koplietošanas telpu, tehniskais stāvoklis ir uzskatāms par apmierinošu. Par pagraba telpu un jumta seguma tehnisko stāvokli vērtētājiem informācijas nav.

4.3 Dzīvokļa novietojums ēkā

Vērtējamais dzīvoklis atrodas **2-stāvu** ēkas **2.stāvā**, ēkas **vidus** daļā. Dzīvokļa logi vērsti A debesu puses virzienā. Ēka netiek noēnota no apkārtējās apbūves vai labiekārtojumu "zaļās" zonas.

Dzīvokļa novietojums ēkā ir uzskatāms par apmierinošu (nav stūra).

4.4 Dzīvokļa vispārējs apraksts

2-istabu dzīvokļa kopējā platība ir 51.4 m², t.sk. dzīvojamā platība – 29.7 m².

Dzīvokļa telpu augstums ir 2.8 m.

Dzīvokļa plānojums ir bez izmaiņām:

- ieeja dzīvoklī no kāpņu telpas,
- ap koridoru izvietoti: vannas istaba, virtuve, dzīvojamās istabas Nr.1 un Nr.2,
- ieeja tualetē caur vannas istabu, izeja uz balkonu no dzīvojamās istabas Nr.1.

4.4.1 Telpu iekšējās apdares raksturojums

Telpu nosaukums	Telpu Nr. pēc plāna	Telpu platība, m ²	Griesti	Sienas	Grīdas	Durvis	Logi	Stāvoklis
Dzīvojamā istaba	1	18.8	Balsināti	Tapetes	Koka dēļi	Koka	Standarta**	Slikts
Dzīvojamā istaba	2	10.9	Balsināti	Tapetes	Koka dēļi	Koka	Standarta**	Slikts
Virtuve	3	7.2	Balsināti	Tapetes	Linolejs	Koka	Standarta**	Slikts
Pieliekamais	4	0.9	Nav zināms	Nav zināms	Nav zināms	Nav zināms	Bez loga	Slikts
Vannas istaba	5	3.1	Nav zināms	Krāsotas	Linolejs	Koka	Bez loga	Slikts
Tualete	6	1.0	Nav zināms	Tapetes	Flīzes	Koka	Bez loga	Slikts
Skapis	7	0.4	Nav zināms	Nav zināms	Nav zināms	Nav zināms	Bez loga	Slikts
Koridors	8	5.4	Nav zināms	Tapetes	Koka/ Linolejs	Koka ar apmetumu	Bez loga	Slikts
Balkons	9	3.7	-	-	-	PVC	Bez loga	Apmierinošs

Standarta** - koka rāmja vērtne ar stiklojumu

4.4.2 Ierīču un iekārtu raksturojums

4.4.2.1 Sanitārtehniskās ierīces vannas istabā un tualetē

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

4.4.2.2 Drošības sistēmas

Nav.

4.4.2.3 Virtuves telpā esošie dzīvokļa piederumi

Virtuves telpās esošais iebūvētais vai kāda cita veida mēbelējums, izlietne ar ūdens maisītāju, gāzes vai elektriskās plītis, kā arī cita sadzīves tehnika nav iekļauta vērtējamā nekustamā īpašuma ierīču un iekārtu skaitā, tādēļ iepriekš minēto ierīču, iekārtu vai mēbeļu esamība virtuvē neietekmē turpmāk aprēķināto tirgus vērtību.

4.4.3 Inženierkomunikāciju raksturojums

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	X	
Siltumapgāde		X (krāsns)
Ūdensapgāde	X	
Kanalizācija	X	
Gāzes apgāde		X (balonu)

Dzīvokļa apdare kopumā ir sliktā tehniskā stāvoklī, dzīvoklī esošās iekārtas un komunikācijas ir sliktā tehniskā stāvoklī.

5. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

5.1 Vērtējuma pamatojums

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķins tiek veikts saskaņā ar Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 noteikto tirgus vērtības definīciju:

“Tirgus vērtība ir aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojas kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiedības.”

Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē tiek lietotas trīs galvenās vērtēšanas pieejas:

- izmaksu pieeja;
- ieņēmumu pieeja;
- salīdzināmo darījumu pieeja.

Šo pieeju apraksts, pielietojuma īpatnības un vērtēšanas teorētiskās bāzes izklāsts sniegts turpmākajā tekstā p.5.5.

Vērtēšanas Objekta patiesās vērtības aprēķināšanai tika izmantota salīdzināmo darījumu pieeja.

Ieņēmumu pieeja netiek izmantota vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķinam, jo atbilstoši Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 p.4.2.3.3., lai nonāktu pie slēdziena par vērtību, vairākas pieejas un metodes ir izmantojamas tikai gadījumos, ja faktiskie vai novērojumu dati nav pietiekami.

Izmaksu pieeja dzīvokļa tirgus vērtības aprēķināšanai netiek pielietota.

Tirgus vērtības aprēķini un sagatavotais atzinums balstās uz sekojošiem pamatpieņēmumiem:

- pasūtītāja sniegtā dokumentācija un mutiskā informācija ir patiesa;
- pasūtītāja iesniegtajā zemes robežu plānā un zemesgrāmatā fiksētās platības un apraksti ir pareizi;
- vērtēšanas objekts var tikt pārdots un nepastāv nekādi apgrūtinājumi īpašuma tiesību maiņai;

- bez atzinumā aprakstītajiem, nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma vērtību;
- vērtēšanas objekts nav apķīlāts vai apgrūtināts ar jebkādiem citiem apgrūtinājumiem, izņemot vērtējuma atskaitē uzrādītos;
- vērtēšanas objekts tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam;

Tirgus vērtības aprēķinus ierobežojošie faktori:

- atzinuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim;
- vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti atzinumā, attiecas tikai uz konkrēto novērtējumu un nav lietojami ārpus konteksta;
- vērtēšanas objekta tehniskais stāvoklis tika apskatīts vizuāli uz vietas, tas netika pārbaudīts ar speciālām inženiertehniskām metodēm;
- nav paredzēta vērtētāja nepamatota atbildība par datu precizitāti attiecībā uz ziņām, plāniem, precizējumiem, izpētes materiāliem un citiem dokumentiem, kurus ir iesniedzis vērtējuma pasūtītājs;
- tirgus vērtība ir noteikta tikai uz ziņojumā minēto vērtējuma datumu, mēs neuzņemamies atbildību par ekonomiskajiem, juridiskajiem un fiziskajiem faktoriem, kas notikuši pēc vērtēšanas datuma;
- tirgus vērtība ir spēkā pie nosacījuma, ka īpašums nav apgrūtināts ar nomniekiem un citiem šāda veida apgrūtinājumiem, ja atzinumā nav atrunāts citādi;
- atzinuma teksts ir izmantojams tikai pilnā apjomā, bez rakstiskas autoru piekrišanas nevienam no ziņojuma daļām nedrīkst pavairot publiskai pieejamībai jebkādā veidā;
- atzinums ir veikts vadoties pēc Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 un vērtētāju profesionālās ētikas normām.

5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids

Saskaņā ar Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 īpašuma labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota.

Vērtēšanas Objekta labākais izmantošanas veids pēc vērtētāju domām ir vienas ģimenes lietošanā esošs nestandarta dzīvoklis, piemērots lietošanai bez papildus finanšu līdzekļu ieguldīšanas.

Vērtēšanas Objekta esošais izmantošanas veids neatbilst labākajam izmantošanas veidam (nepieciešams remonts) un tirgus vērtības aprēķins tiek veikts atbilstoši labākajam izmantošanas veidam.

5.3 Nekustamā īpašuma tirgus daļas, kurā ietilpst vērtēšanas objekts, raksturojums/analīze

Šogad krietni sasparojusies kredīvēšana – būtiski audzis uzņēmumiem izsniegto kredītu atlikums, tāpat turpina augt mājokļa kredīvēšanas aktivitāte – papildus joprojām samērā lielai iepriekš izsniegto hipotekāro kredītu pārskatīšanas aktivitātei mājāsaimniecībām jūlijā un augustā izsniegts arī rekordliels apjoms jaunu mājokļa kredītu. Turklāt jauno mājokļa kredītu procentu likmes ir krietni tuvākas eirozonas vidējam rādītājam, kas ļauj hipotekārajai kredīvēšanai Latvijā plaukt. Kredītu atlikums mājāsaimniecībām augustā audzis par 8.9 % (salīdzinājumā ar pagājušā gada augustu), sasniedzot 6.6 miljardus eiro. Savukārt uzņēmumiem izsniegto kredītu atlikums gada laikā audzis par 18.6 %, sasniedzot 6.4 miljardus eiro. Mājāsaimniecībām būtiski – par 8.6 % pret iepriekšējā gada augustu – audzis mājokļu kredītu atlikums, un tas ir straujākais hipotekārās kredīvēšanas pieaugums Latvijā ilgā laika periodā. No jauna izsniegto hipotekāro kredītu apjoms jūlijā un augustā bijis rekordliels. Tas skaidrojams gan ar pievilcīgām procentu likmēm (ne tikai zemāks EURIBOR, bet arī mazākas banku pievienotās likmes), gan aktīvāku konkurenci starp bankām. Arī vasarā iedzīvotāji turpināja savu hipotekāro kredītu pārkredīvēšanu – kaut arī pārskatīšanas aktivitāte bijusi nedaudz zemāka kā pavasarī, tā joprojām bija samērā liela. Nedaudz lēnāks kļuvis patēriņa kredītu atlikuma pieaugums (11.6 % augustā salīdzinājumā ar augustu pērn).

Nekustamā īpašuma nozares eksperti norāda, ka patiesās darījumu summas mēdz būt augstākas, nekā norādīts oficiāli. Iemesls tam ir vēlme izvairīties no salīdzinoši augstās zemesgrāmatas nodevas, slēpt līdzekļu izcelsmi un nevēlēšanās maksāt iedzīvotāju ienākuma nodokli par kapitāla pieaugumu. Zemesgrāmatas nodevas pilnais apmērs Latvijā (1.5 % no darījuma summas) ir būtiski augstāks nekā Igaunijā (0.1–0.2 % no darījuma summas) un Lietuvā (~17–34 eiro).

Pircēji galvenokārt vēlas iegādāties mājokļus, kas piemēroti tūlītējai dzīvošanai un to uzlabošanā nav jāiegulda papildu līdzekļi. Izvēloties dzīvokli, liela uzmanība tiek pievērsta mājokļa uzturēšanas izmaksu līmenim, mājas

tehniskajam stāvoklim, paveiktajiem vai plānotajiem ēkas uzlabošanas pasākumiem, svarīgs faktors ir apsaimniekošanas izdevumi un kvalitāte.

Saeima 15.02.2024.g. galīgajā lēmumā nolēma iedzīvotājiem vienkāršot hipotekārā kredīta pārkreditēšanu, tostarp vairs nebūs jāmaksā pārkreditēšanas maksa. Izmaiņas stājas spēkā nākamajā dienā pēc tā izsludināšanas. Ar izmaiņām trijos likumos atvieglotas procedūras, lai iedzīvotāji varētu pāriet pie kredītdevēja, kurš piedāvā labākus nosacījumus. Likumprojekta autori skaidroja, ka hipotekārā pārkreditēšana kļūs vienkārša, jo, aizejot pie cita kredītētāja, vairs nebūs jāmaksā pārkreditēšanas maksa. Tāpat vairs nebūs jāsaņem esošā kredīta devēja piekrišana. Eiropas Komisijas pētījums liecina, ka Latvijā pārkreditē tikai divus procentus no kredītiem, no kuriem kredītiestādes varētu gūt peļņu. Citviet Eiropas Savienībā tas ir no 13% līdz 35% (Informācijas avots: <https://www.delfi.lv/193/politics/56344688/par-hipotekara-aiznemuma-parkreditesanu-nebus-jamaksa-lemj-saeima>).

Analizējot nekustamo īpašumu tirgus situāciju Pilskalnes pagasta dzīvokļu īpašumu segmentā, vērtētāji secina, ka tas nav aktīvs. Pašlaik, pēc vērtētājiem pieejamās informācijas, Augšdaugavas novadā piedāvājumā atrodas vairāki labiekārtoti 2-istabu dzīvokļi. 1m² tirgus cena Augšdaugavas novadā svārstās no 120 EUR/m² līdz 508 EUR/m², atkarībā no īpašuma atrašanās vietas un citiem faktoriem, kas nosaka īpašuma cenu.

5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori

Tirgus vērtību ietekmējošie faktori	Pozitīvi ietekmē tirgus vērtību	Negatīvi ietekmē tirgus vērtību
1.Ēkas novietojums Augšdaugavas novadā	-	-
2.Ēkas novietojums Pilskalnes pagasta daļā	X	
3.Ēkas arhitektoniskais veidols/sērija	X	
4.Dzīvokļa izvietojums ēkā		X
5.Koplietošanas telpu tehniskais stāvoklis	-	-
6.Dzīvokļa tehniskais stāvoklis		X
7.Dzīvokļa lielums	X	
8.Dzīvokļa plānojums	X	X
9.Papildus uzlabojumi	-	-

5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins

Vērtēšanas Objekta tirgus vērtības aprēķins tiek veikts izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju, kuras pamatprincips ir vienkāršs: saprātīgs pircējs par nekustamo īpašumu nemaksās vairāk kā par kvalitātes un lietderības ziņā analoģisku īpašumu. Pieejas praktiskā pielietošana ir saistīta ar informācijas par nekustamo īpašumu tirgū notikušiem darījumiem un piedāvājumā esošiem īpašumiem apkopošanu un analīzi. Vērtētāju uzdevums ir atlasīt no plašās informācijas pēc iespējas līdzīgākus nekustamos īpašumus, ar kuriem notikuši komerciāli darījumi salīdzinoši tuvu pagātnē vai arī kuri atrodas piedāvājumā vērtēšanas brīdī.

Lai izlīdzinātu atšķirības, izvēlēto salīdzināmo objektu cena ar koeficientu palīdzību tiek koriģēta ievērojot tirgus vērtību ietekmējošos faktorus – darījuma apstākļi, izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī, novietojums Augšdaugavas novadā un Pilskalnes pagasta daļā, ēkas arhitektoniskais veidols/sērija, dzīvokļa izvietojums ēkā, koplietošanas telpu tehniskais stāvoklis, dzīvokļa tehniskais stāvoklis, dzīvokļa lielums, dzīvokļa plānojums, papildus uzlabojumi.

Korekcijas koeficienti *k* parāda katra tirgus vērtību ietekmējošā faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtēšanas objektu un salīdzināmo objektu.

Pievienotā aprēķinu tabula sniedz pārskatu par koriģējošiem lielumiem un palīdz noteikt galīgo vērtību pēc šīs pieejas.

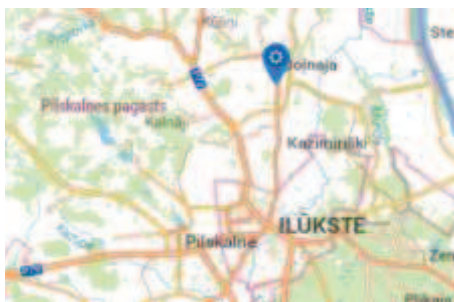
Par aprēķinu pamatvienību tiek izmantotas dzīvokļu iekštelpu platības (bez ārtelpām un pagrabiem).

Salīdzināmo objektu īss apraksts

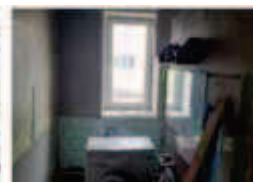
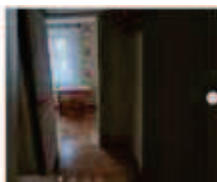
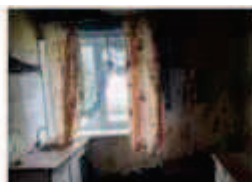
Objekts Nr.1. (Daugavpils Dz-1439 ID-2213083). Dzīvokļa īpašuma Augšdaugavas novadā, Pilskalnes pagastā, Pilskalne sastāvs: 1 istabas dzīvoklis ar kopējo platību 33,7 m², tai skaitā lodžija 1,7 m², īpašuma sastāvā ir zemes gabals. Dzīvokļa īpašums izvietots 3-stāvu daudzdzīvokļu ēkas 1.stāvā. Kopumā dzīvoklis ir nosacīti apmierinošā tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 2025.gada novembrī, pārdošanas cena bija 4 500 EUR jeb 134 EUR/m².



Objekts Nr.2. (Daugavpils Dz-1440 ID-2190811). Dzīvokļa īpašuma Augšdaugavas novadā, Pilskalnes pagastā, Dolņaja ielā sastāvs: 3 istabu dzīvoklis ar kopējo platību 56,8 m², bez balkona, īpašuma sastāvā ir zemes gabals. Dzīvokļa īpašums izvietots 2-stāvu daudzdzīvokļu ēkas 2.stāvā. Kopumā dzīvoklis ir sliktā tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 2025.gada septembrī, pārdošanas cena bija 5 000 EUR jeb 88 EUR/m².



Objekts Nr.3. (Daugavpils Dz-1441). Dzīvokļa īpašuma Augšdaugavas novadā, Skrudalienas pagastā, Silene, Skaistā ielā sastāvs: 2 istabu dzīvoklis ar kopējo platību 47 m², īpašuma sastāvā nav zemes gabals. Dzīvokļa īpašums izvietots 2-stāvu daudzdzīvokļu ēkas 1.stāvā. Kopumā dzīvoklis ir sliktā tehniskā stāvoklī. Īpašums piedāvājumā kopš 2026.gada maija, orientējošā cena ir 5 200 EUR jeb 111 EUR/m².



Vērtējamā nekustamā īpašuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojuma un tirgus vērtības aprēķina tabula

	Salīdzināmie objekti					
	Objekts Nr.1		Objekts Nr.2		Objekts Nr.3	
	Salīdzināmais Objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu ...					
Salīdzināmā objekta pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	4500		5000		5200	
Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošie faktori	Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojums un koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības					
A. ... darījuma apstākļi ir ...	Pārdevums	1.00	Pārdevums	1.00	Piedāvājums	0.90
B. ... pārdošanas / piedāvājuma laiks ir ...	2025.gada novembris	1.00	2025.gada septembris	1.00	Piedāvājumā kopš 2026.gada maija	1.00
C. ... zemes īpašuma tiesības ...	Līdzīgas	1.00	Līdzīgas	1.00	Nav īpašumā	1.01
Salīdzināmā objekta koriģētā pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	4500		5000		4727	
Salīdzināmā iekštelpu platība (bez ārtelpām), m²	32.00		56.80		47.00	
Salīdzināmā objekta iekštelpu platības 1m² nosacītā pārdošanas cena, EUR/m²	140.63		88.03		100.57	
1. Ēkas novietojums novadā ...	Līdzīgs	1.00	Sliktāks	1.05	Sliktāks	1.05
2. Ēkas novietojums pagasta daļā ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
3. Ēkas arhitektoniskais veidols/sērija/renovācija un komunikāciju nodrošinājums ...	Līdzīgs	1.00	Sliktāks	1.03	Līdzīgs	1.00
4. Dzīvokļa izvietojums ēkā ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
5. Koplietošanas telpu tehniskais stāvoklis ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
6. Dzīvokļa tehniskais stāvoklis ...	Labāks	0.80	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
7. Dzīvokļa lielums ...	Mazāks	0.97	Lielāks	1.01	Līdzīgs	1.00
8. Dzīvokļa plānojums ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
9. Ārtelpas ...	Līdzīgs	1.00	Sliktāks	1.02	Sliktāks	1.02
10. Papildus izdevumi, reģistrācija ZG, plānojuma izmaiņas, u.c. ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
11. Papildus uzlabojumi, piem., signalizācija, domofons, kondicionieris, labiekārtots pagalms un bērnu laukums, privāta autostāvvietā, palīgēkas, autostāvvietā ...	Līdzīgi	1.00	Līdzīgi	1.00	Līdzīgi	1.00
Dzīvokļa iekštelpu platības 1 m² koriģētā nosacītā pārdošanas cena, EUR	108.28		97.71		107.61	
Dzīvokļu iekštelpu platības 1 m² vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena noapaļoti, EUR			104.5			
Vērtējamā dzīvokļa kopējā platība (bez ārtelpas), m²			47.70			
Ārtelpa, m²			3.70			
Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība noapaļoti, EUR			5 000			

5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas

Vērtējamā nekustamā īpašuma atsavināšana var notikt LR likumdošanā noteiktā kārtībā. Šķēršļi atsavināšanai vērtētājiem nav zināmi, pieņemot, ka:

- vērtēšanas objekta telpu platību brīva lietošana nav apgrūtināta ar dzīvokļa īpašnieku vai viņa ģimenes locekļiem, īres līgumiem un deklarētām personām;
- ar vērtējamo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- vērtējamais nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar citiem (iepriekš neminētiem) īres, nomas vai patapinājuma līgumiem;
- vērtēšanas objekts nav ieguldīts kādas uzņēmēj sabiedrības pamatkapitālā, kā arī LR tieslietu ministrijas Uzņēmumu reģistrā nav reģistrētas komercķīlas uz šīs uzņēmēj sabiedrības kapitāldaļām;
- vērtēšanas objektā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- vērtējamais nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem.

5.7 Neatkarības apliecinājums

SIA "INTERBALTIJA" vērtēšanas nodaļas vadītājs Arnis Zeilis un pieaicinātie speciālisti nav ieinteresēti palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību. Šajā atzinumā ir parādīts labākais viedoklis, ko varējām pieņemt, izmantojot mums pieejamo informāciju.

Mēs apliecinām, ka, pamatojoties uz mūsu zināšanām un pārlicību:

- faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza;
- atskaitē redzamā analīze un secinājumi ir ierobežoti ar pieņēmumiem un ierobežojumiem;
- secinājumi pamatojas uz mūsu personisko pieredzi un objektīvu analīzi;
- mums nav pašreizējas vai perspektīvas intereses vērtējamā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas šeit iesaistītas;
- mūsu darba apmaksa nav atkarīga no turpmāk noteiktās objekta vērtības;
- mēs personīgi veicām īpašuma apskati dabā;
- atskaite izstrādāta atbilstoši Latvijas standartam „Īpašuma vērtēšana” LVS-401:2013.

5.8 Kopsavilkums

SIA "INTERBALTIJA" atzinums, ka dzīvokļa **Nr.5**, kas atrodas **Augšdaugavas novadā, Pilskalnes pagastā, Pilskalne, Parka ielā 9** un reģistrēts Pilskalnes pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr. 193-5, kadastra numurs 4480 900 0098, kā fiksēts aprakstā uz apskates dienu, kā arī pie dzīvokļa piederošo kopīpašuma 485/6277 domājamo daļu no būves ar kadastra apzīmējumu 44800080279001 un kopīpašuma 485/6277 domājamo daļu no zemes ar kadastra apzīmējumu 44800080279, visvairāk iespējamā tirgus vērtība atbilstoši Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem 2026.gada 12.jūnijā* ir

5 000 (pieci tūkstoši) eiro.

* - dzīvokļa apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

Noteiktā tirgus vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs un tehniskais stāvoklis atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja dzīvokļa telpu lietošana nav ierobežota ar šo telpu robežās dzīvojošām fiziskām personām vai citiem 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 tirgus vērtību izmaiņām, kas var notikt ārēju apstākļu ietekmes rezultātā.

Vērtēšanas nodaļas vadītājs

A.Zeilis
Latvijas vērtētāju asociācijas
sertifikāts Nr.5 nekustamā
īpašuma vērtēšanā

Vērtētāja asistents

S.Anča

Vērtētāja palīgs

S.Dzalbe

6. PIELIKUMI

Nodalījuma noraksts

Latgales rajona tiesa

Pilskalnaes pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 193 - 5

Kadastra numurs: 44809000098

Parka iela 9 - 5, Pilskalne, Pilskalnaes pag., Augšdaugavas nov.

I daļas 1. iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali		Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Dzīvoklis Nr. 5.			51,4 m ²
1.2. Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 44800080279001).		485/6277	
1.3. Kopīpašuma domājamā daļa no zemes (kadastra apzīmējums 44800080279).		485/6277	
Žurn. Nr. 300008440687, lēmums 03.11.2025., tiesnese Tatjana Ivanova			
II daļas 1. iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats		Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Latvijas valsts SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor", reģistrācijas numurs 40003192154, personā.		1	
1.2. Pamats: 2025.gada 7.augusta akts par valstij piekrišošā dzīvokļa īpašuma Nr. 5 Parka ielā 9, Pilskalnē, Pilskalnaes pagastā, Augšdaugavas novadā, kadastra Nr. 44809000098, nodošanu un pārņemšanu SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor" valdījumā.			
Žurn. Nr. 300008440687, lēmums 03.11.2025., tiesnese Tatjana Ivanova			

Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.

Informācija par apgrūtinājumiem, kas attiecas uz īpaši aizsargājamām dabas teritorijām vai mikroiegumiem – pieejama dabas datu pārvaldības sistēmā OZOLS <https://ozols.gov.lv/pub>

Informācijas prasītājs: Dace Šmēdiņa. Pieprasījums izdots 27.05.2026 13:13:35.

Maksa par informāciju fiksēta Josu rēķinā

Piezīme: Saskaņā ar Eiropas Parlamenta un Padomes 2016. gada 27. aprīļa Regulu Nr. 2016/679 par fizisku personu aizsardzību attiecībā uz personas datu apstrādi un šādu datu brīvu apriti un ar ko atceļ Direktīvu 95/46/EK (Vapārīgā datu aizsardzības regula) katrs informācijas pieprasījums no datubāzes tiek reģistrēts.

LR VZD DIENVIDLATGALES REĢIONĀLĀ NODAĻA
ARHĪVAM

TELPU GRUPAS
KADASTRĀLĀS UZMĒRĪŠANAS LIETA

Numurs: 44800080279001005-01

Lapu skaits: 10

TELPU GRUPAS KADASTRA APZĪMĒJUMS

44800080279001005

Dzīvoklis

(Telpu grupas nosaukums)

ADRESE: Daugavpils raj.
Ilūkstes nov.
Pilskalnes pag.
Pilskalne
Parka iela 9-5
Pasta indekss LV-5447

Kadastrālās uzmērīšanas darbu izpildītāji:

Izpildes datums: 07/01/2008

Kadastrālās uzmērīšanas darbu pārbaudītājs:

Pārbaudes datums: 07/01/2008

Tamāra Petraškeviča

Valentīna Kiseļova

LR VZD Dienvidlatgales reģionālās nodaļas
Būvju kadastrālās uzmērīšanas
procesa vadītājs

V. Calpāns

08.01.2008



08.01.2008

Telpu grupas kadastra apzīmējums: 44800080279001005 Izdrukas datums: 08/01/2008 Lapa Nr. 1 no 4

390000235284

INFORMĀCIJA PAR PASŪTĪJUMU

1. Kadastrālās uzmērīšanas lietas numurs: 44800080279001005-01
2. Telpu grupas nosaukums: Dzīvoklis
3. Telpu grupas kadastra apzīmējums: 44800080279001005
4. Telpu grupas adrese: Daugavpils raj., Ilūkstes nov., Pilskalnes pag., Pilskalne, Parka iela 9-5, pasta indekss LV-5447
5. Būves pēdējās apsekošanas datums: 14/10/1998
6. Kadastrālās uzmērīšanas pasūtītāji: Sergejs Larionovs
7. Pasūtījuma pieņemšanas datums: 02/01/2008
8. Kadastrālās uzmērīšanas darbu izpildītāji: Tamāra Petraļkeviča
9. Izpildes datums: 07/01/2008
10. Kadastrālās uzmērīšanas darbu pārbaudītājs: Valentīna Kisejova
11. Pārbaudes datums: 07/01/2008
12. Iesnīgtie dokumenti:
02.01.2008. Nr.142555, Valsts zemes dienests Dienvidlatgales reģionālā nodaļa, Personas iesniegums
13. Apsekošanas datums: 04/01/2008
14. Pasūtījuma izpildes termiņš (d.d.): 22
15. Pasūtījuma pieņēmējs: Nīnēle Petrova

INFORMĀCIJA PAR BŪVI

1. Būves kadastra apzīmējums: 44800080279001
2. Būves galvenais izmantošanas veids: 1122 Triju vai vairāku dzīvokļu mājas
3. Būves tips: 11220202 Daudzdzīvokļu 1-2 stāvu mājas
4. Būves kapitalitātes grupa: I grupa
5. Būves ārējo materiāls: 01 Ķieģeļu mūris
6. Būves stāvu skaits:
 - 6.1. Virszemes: 2
 - 6.2. Pazemes: 1
7. Eksploatācijas uzsākšanas gads: 1974
9. Būves fiziskais nolietojums (%): 40
10. Būves apbūves laukums (kv.m.): 437.5
11. Būvtilpums (kub.m.): 3741
12. Būves kopējā platība (kv.m.): 1032.8
13. Būves lietderīgā platība (kv.m.): 657
 - 13.1. Dzīvokļu platība (kv.m.): 615.6

Telpu grupas kadastra apzīmējums: 44800080279001005 Izdrukas datums: 08/01/2008 Lapa Nr: 2 no 4

390000235284

13.2. Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):		0
14. Telpu grupu skaits būvē:	16	
15. Dzīvokļu skaits būvē:	12	

INFORMĀCIJA PAR TELPU GRUPU

1. Telpu grupas nosaukums:	Dzīvoklis	
2. Telpu grupas numurs būvē:	005	
3. Telpu grupas izmantošanas veids	1122	Triju un vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamā telpu grupa
5. Telpu skaits telpu grupā:	9	
6. Telpu grupas novietojums būvē:		
6.1. Augstākā stāva numurs:	2	
6.2. Zemākā stāva numurs:	2	
7. Telpu grupas kopējā platība (kv.m.)	51.4	
8. Telpu grupas vidējais augstums (m.):	2.8	
9. Telpu grupas labiekārtojums		
9. 4. Elektroapgāde		
9. 5. Aukstā ūdens apgāde		
9. 6. Karstā ūdens apgāde		
9. 8. Kanalizācija		
9. 9. Tualetes telpa	1	
9. 10. Vannas (dušas) telpa	1	
11. Apsekošanas datums	04/01/2008	
12. Patvaļīgās būvniecības pazīmes	- Nav	

TELPU GRUPAS EKSPLIKĀCIJA

Kopējā platība (kv.m.):	51.4
Dzīvokļa kopējā platība (kv.m.):	51.4
Dzīvokļa platība (kv.m.):	47.7
Dzīvojamā platība (kv.m.):	29.7
Dzīvokļa palīgtelpu platība (kv.m.):	18
Dzīvokļa ārtelpu platība (kv.m.):	3.7

Telpas numurs	Stāvs	Telpas nosaukums	Telpas veids	Telpas platība (kv.m.)	Telpas augstums (m)	Patvaļīgās būvniecības pazīme
1	2	Dzīvojamā	Dzīvojamā telpa	18.8	2.8	
2	2	Dzīvojamā	Dzīvojamā telpa	10.9	2.8	
3	2	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	7.2	2.8	
4	2	Pieliekamais	Dzīvokļa palīgtelpa	0.9	2.8	
5	2	Vannas istaba	Dzīvokļa palīgtelpa	3.1	2.8	
6	2	Tualetes	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.8	

Telpu grupas kadastra apzīmējums: 44800080279001005 Izdrukas datums: 08/01/2008 Lapa Nr. 3 no 4

390000235284

Telpas numurs	Stāvs	Telpas nosaukums	Telpas veids	Telpas platība (kv.m.)	Telpas augstums (m)	Pārvaldības būvniecības pazīme
7	2	Skapis	Dzīvokļa palīgtelpa	0.4	2.8	
8	2	Koridors	Dzīvokļa palīgtelpa	5.4	2.8	
9	2	Balkons	Dzīvokļa ārtelpa	3.7	0	

Telpu grupas kadastra apzīmējums: 44800080279001005 Izdrukas datums: 08/01/2008 Lapa Nr. 4 no 4

390000235284

