

2026.gada 17.aprīlī

Atzinums par dzīvokļa **Nr.3**, kas atrodas  
**Augšdaugavas novadā, Līksnas pagastā,  
Ļūbaste, "Dzīvojamā māja 4"**  
piespiedu pārdošanas vērtību

Latgales apgabaltiesas 31. iecirkņa  
zvērīnātai tiesu izpildītājai  
Gaidai Rutkovskai

Cienījamā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši dzīvokļa **Nr.3**, ar kadastra numuru 44689000120, kas atrodas **Augšdaugavas novadā, Līksnas pagastā, Ļūbaste, "Dzīvojamā māja 4"**, un reģistrēts Līksnas pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr.403-3, ar kopējo platību 82,2 m<sup>2</sup>, tādā tehniskā stāvoklī, ar kopējiem inženiertīkliem un piederumiem, kas ietekmē aprēķinus, kā fiksēts aprakstā uz apskates dienu, kā arī pie dzīvokļa piederošo kopīpašuma 8220/24460 domājamo daļu no būves ar kadastra apzīmējumiem 44680080428001, 44680080428002, 44680080428003, 44680080428004, 44680080428005 un kopīpašuma 8220/24460 domājamo daļu no zemes ar kadastra apzīmējumiem 44680080428, 44680080429 (turpmāk tekstā vērtēšanas Objekts) novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā dzīvokļa piespiedu pārdošanas vērtību. Dzīvoklis **Nr.3**, kas atrodas **Augšdaugavas novadā, Līksnas pagastā, Ļūbaste, "Dzīvojamā māja 4"**, ir 3-stāvu dzīvoklis, kas izvietots 1.stāvu trīs dzīvokļu ēkā.

Atzinums paredzēts, iesniegšanai **Latgales apgabaltiesas 31. iecirkņa zvērīnātai tiesu izpildītājai Gaidai Rutkovskai**, 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 dzīvokļa **Nr.3**, kas atrodas **Augšdaugavas novadā, Līksnas pagastā, Ļūbaste, "Dzīvojamā māja 4"** (kadastra numurs **44689000120**), 2026.gada 16.aprīlī visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

**4 400** (četri tūkstoši četri simti) eiro.

**Dzīvokļa apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums ir 2026.gada 25.marts.**

**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 dzīvokļa 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 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 un piespiedu pārdošanas vērtību aprēķins
    - 5.5.1. Tirgus vērtības aprēķins.
    - 5.5.2. Piespiedu pārdošanas 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.3, kas atrodas Augšdaugavas novadā, Līksnas pagastā, Ļūbaste, "Dzīvojamā māja 4".
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.31 zvērinātā tiesu izpildītāja Gaida Rutkovska.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2026.gada 16.aprīlis.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā dzīvokļa piespiedu pārdošanas vērtību.
1.6 Īpašumtiesības	Fiziska persona. Pamats: 2019.gada 20.maija pirkuma līgums.
1.7 Pašreizējā izmantošana	Vienas ģimenes lietošanā esošs nestandarta dzīvoklis, kas ir izmantojams bez papildus līdzekļu ieguldīšanas. Vērtētājs atzīmē, ka dzīvokļa tehniskais stāvoklis ir pieņemts bez iekštelpu apsekošanas, un dabā tas var atšķirties no pieņemtā.
1.8 Vērtējamā īpašuma sastāvs	3-istabu dzīvoklis, kas izvietots 1.stāva trīs dzīvokļu ēkā, kopējo platību 82,2 m <sup>2</sup> .
1.9 Vērtējumā izmantotā informācija	2026.gada 29.janvāra Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.31 zvērinātas tiesu izpildītājas Gaidas Rutkovskas Pieprasījums Nr.02698/031/202-NOS. Līksnas pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.403-3 datorizdruka. VZD Telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lietas kopija. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas.
1.10 Apgrūtinājumi	Līksnas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.403-3 II.daļas 2.iedaļā izdarītas atzīmes par apgrūtinājumiem.
1.11 Galvenie izdarītie pieņēmumi	- sakarā ar to, ka vērtētājam netika nodrošināta vērtēšanas Objekta iekštelpu apsekošana, balstoties uz pieejamo dokumentāciju un ārējās apsekošanas materiāliem, tirgus vērtības aprēķinos tiek pieņemts, ka iekštelpas ir apmierinošā (dzīvošanai derīgā) tehniskā stāvoklī; - 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 4 un palīgēkas ar teritoriju



Dzīvojamā māja 4 un palīgēkas ar teritoriju



Dzīvojamā māja 4 un palīgēkas ar teritoriju



Palīgēkas ar teritoriju



Piebraucamais ceļš pie mājas



Teritorija un palīgēkas



Dzīvojamā māja 4 un dzīvokļa Nr.3 izvietojums ēkā



Dzīvojamā māja 4 un dzīvokļa Nr.3 izvietojums ēkā



Dzīvokļa Nr.3 ieejas durvis



Dzīvokļa Nr.3 izvietojums ēkā

## 4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

### 4.1 Atrašanās vieta

Daudzdzīvokļu ēka, kurā atrodas vērtēšanas Objekts, atrodas Augšdaugavas novadā, Liksnas pagasta Ļūbastē.

Līdz Daugavpils pilsētas centram ir aptuveni 15,3 km jeb 14 min. brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību nodrošina autobusu maršruti. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas Daugavpils pilsētā, Parka ielā aptuveni 4 km attālumā, arī uz autoceļa P67 aptuveni 7,3 km attālumā. Līdz tuvākai dzelzceļa stacijai "Daugavpils" ir aptuveni 14 km.

Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu uzskatāms par daļēji apmierinošu.

Daudzdzīvokļu ēka ar vērtēšanas Objektu ir novietota kvartāla iekšpusē. Apkārtnē salīdzinoši apzaļumota, nav veikti kvartāla labiekārtošanas darbi. Apkārtējo apbūvi veido nelielas dzīvojamās ēkas. Piebraucamais ceļš klāts ar grants segumu. Blakus ir dzelzceļš.

Apkārtējās apbūves kvalitāte un pieguļošās teritorijas labiekārtojums uzskatāms par neapmierinošu (veikali, bērnodārzi, skolas un citi infrastruktūras objekti atrodas samērā tālu).

Pagasta daļas infrastruktūras attīstība uzskatāma par neapmierinošu.

Kopumā ēkas ar vērtēšanas Objektu novietojums Augšdaugavas novadā, Liksnas pagastā uzskatāms par neapmierinošu.

### 4.2 Ēkas un koplietošanas telpu apraksts

Ēkas ir trīs dzīvokļu māja. Ēkas ārējais veidols neuzkrītošs. Ēkas konstruktīvais risinājums: ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biežāks. Ēka pēc VZD datiem ir uzbūvēta 1964.gadā. Precīzs ēkas ekspluatācijas nodošanas gads VZD nav norādīts. Pie dzīvokļa domājamām daļām pieder arī domājamā daļa no palīgēkām, kas ir daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī.

Katram dzīvoklim ir sava atsevišķa ieeja. Ieeja dzīvoklī Nr.3 ir no R daļas (ēkas malas). Iztvērtējot ēkas konstrukciju esošo tehnisko stāvokli, ēkas fizisko un morālo novecojumu kopumā ēkas, t.sk., koplietošanas telpu (ja tādas ir), 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 **1.stāva** ēkas **malējā** daļā. Dzīvokļa logi vērsti R, Z un D debesu puses virzienā. Ēka netiek noēnota no apkārtējās apbūves vai labiekārtojumu "zaļās" zonas.

Dzīvokļa novietojums ēkā ir uzskatāms par labu.

### 4.4 Dzīvokļa vispārējs apraksts

3-istabu dzīvokļa kopējā platība ir 82,2 m<sup>2</sup>, t.sk. dzīvojamā platība – 52,5 m<sup>2</sup>. Dzīvokļa telpu augstums ir 2,75 m.

Tiek pieņemts, ka dzīvokļa plānojums ir bez izmaiņām.

#### 4.4.1 Telpu iekšējās apdares raksturojums

Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta dzīvokļa telpu apskate, vērtētāji nesniedz telpu iekšējās apdares aprakstu un šī atzinuma ietvaros tiek pieņemts, ka iekštelpu tehniskais stāvoklis ir apmierinošs (dzīvošanai derīgs).

Telpu nosaukums	Telpu Nr. pēc VZD	Telpu platība, m <sup>2</sup>	Griesti	Sienas	Grīdas	Durvis	Logi	Stāvoklis
Dzīvojamā istaba	1	19.1					Standarta**	Apmierinošs
Dzīvojamā istaba	2	16					Standarta**	Apmierinošs
Dzīvojamā istaba	3	17.4					Standarta**	Apmierinošs
Virtuve	4	10.5					Standarta**	Apmierinošs
Koridors	5	7.3					Bez loga	Apmierinošs
Tualete	6	2.6					Bez loga	Apmierinošs
Pieliekamais	7	6.6					Standarta**	Apmierinošs
Koridors	8	2.7				Koka	Bez loga	Apmierinošs

Standarta\*\* - koka rāmja vērtne ar dubultstiklojumu

#### 4.4.2 Ierīču un iekārtu raksturojums

##### 4.4.2.1 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 informatīvai izdrukai no Kadastra informācijas sistēmas vērtējamā īpašumā atrodošās sanitārtehniskās ierīces ir apmierinošā tehniskā stāvoklī.

Nosaukums	“Padomju laika”	Mūsdienu prasībām atbilstoša	Tehniskais stāvoklis
Vanna	-	-	-
Izlietne			Apmierinošs
Ūdens maisītāji			Apmierinošs
Klozetpods			Apmierinošs
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

Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, šī atzinuma ietvaros tiek pieņemtas atbilstoši VZD informatīvai izdrukai no Kadastra informācijas sistēmas uzrādītās inženierkomunikācijas.

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	X	
Siltumapgāde		Krāsns, plīts
Ūdensapgāde	X	
Kanalizācija	X	
Gāzes apgāde	-	-

Dzīvokļa apdare kopumā ir apmierinošā tehniskā stāvoklī, dzīvoklī atrodošās iekārtas un komunikācijas ir apmierinošā tehniskā stāvoklī.