



2026.gada 16.marts

Atzinums par nekustamā īpašuma (**nosaukums: Laimiņas**), kas atrodas **Līvānu novadā, Rožupes pagastā, "Laimiņas"**, piespiedu pārdošanas vērtību.

Latgales apgabaltiesas 29. iecirkņa
zvērīnātai tiesu izpildītājai
Lilijai Solovjovai

Cienījamā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma (**nosaukums: Laimiņas**), ar kadastra numuru 7666 006 0012, kas atrodas **Līvānu novadā, Rožupes pagastā, "Laimiņas"**, ir reģistrēts Rožupes pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.423 un sastāv no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 7666 006 0012 un kopējo platību 6,3 ha, būves (dzīvojamās mājas) ar kadastra apzīmējumu 7666 006 0012 001 un kopējo platību 80,1 m², būves (saimniecības ēkas) ar kadastra apzīmējumu 7666 006 0012 002 un kopējo platību 12,1 m², būves (klēts) ar kadastra apzīmējumu 7666 006 0012 003 un kopējo platību 24,9 m², būves (kūts) ar kadastra apzīmējumu 7666 006 0012 004 un kopējo platību 127,1 m², būves (šķūņa) ar kadastra apzīmējumu 7666 006 0012 005 un kopējo platību 83,0 m², būves (šķūņa) ar kadastra apzīmējumu 7666 006 0012 006 un kopējo platību 35,6 m², būves (klēts) ar kadastra apzīmējumu 7666 006 0012 007 un kopējo platību 29,8 m², būves (pirts) ar kadastra apzīmējumu 7666 006 0012 008 un kopējo platību 12,7 m² un būves (klēts) ar kadastra apzīmējumu 7666 006 0012 009 un kopējo platību 16,8 m² (turpmāk tekstā „Objekts”) novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.

Atzinums paredzēts, iesniegšanai **Latgales apgabaltiesas 29. iecirkņa zvērīnātai tiesu izpildītājai Lilijai Solovjovai**, 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 nekustamā īpašuma (**nosaukums: Laimiņas**), kas atrodas **Līvānu novadā, Rožupes pagastā, "Laimiņas"**, 2026.gada 16.martā visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

15 800 (piecpadsmit tūkstoši astoņi simti) **eiro**.

Nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums - 2026.gada 9.janvāris.

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 7666 006 0012 apraksts
 - 4.2.1 Zemes vienības pieejamība, uzlabojumi pie zemes vienību, 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
 - 4.2.5 Lauksaimniecības zemes raksturojums
 - 4.3 Apbūves apraksts
 - 4.3.1 Būves (dzīvojamās mājas) ar kadastra apzīmējumu 7666 006 0012 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	Nekustamais īpašums (nosaukums: Laimiņas), kas atrodas Līvānu novadā, Rožupes pagastā, "Laimiņas" .
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.29 zvērināta tiesu izpildītāja Lilija Solovjova.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta piespiedu pārdošanas vērtību vērtēšanas datumā izsoles vajadzībām.
1.4 Vērtēšanas datums	2026.gada 16.marts. Nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums - 2026.gada 9.janvāris.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām.
1.6 Īpašumtiesības	Fiziska persona. Pamats: 2025.gada 12.jūnija mantojuma apliecība par tiesībām uz mantojumu pēc likuma Nr.1146.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 7666 006 0012 un kopējo platību 6,3 ha. Būve (dzīvojamā māja) ar kadastra apzīmējumu 7666 006 0012 001 un kopējo platību 80,1m ² . Būve (saimniecības ēka) ar kadastra apzīmējumu 7666 006 0012 002 un kopējo platību 12,1m ² Būve (klēts) ar kadastra apzīmējumu 7666 006 0012 003 un kopējo platību 24,9m ² Būve (kūts) ar kadastra apzīmējumu 7666 006 0012 004 un kopējo platību 127,1m ² , Būve (šķūnis) ar kadastra apzīmējumu 7666 006 0012 005 un kopējo platību 83,0m ² , Būve (šķūnis) ar kadastra apzīmējumu 7666 006 0012 006 un kopējo platību 35,6m ² , Būve (klēts) ar kadastra apzīmējumu 7666 006 0012 007 un kopējo platību 29,8m ² , Būve (pirts) ar kadastra apzīmējumu 7666 006 0012 008 un kopējo platību 12,7m ² Būve (klēts) ar kadastra apzīmējumu 7666 006 0012 009 un kopējo platību 16,8m ²
1.8 Pašreizējā izmantošana	Dzīvojamā māja ar palīgēkām un zemes vienību.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Lauku apbūves un lauksaimniecības zemju teritorija.
1.10 Labākais izmantošanas veids	Optimāla plānojuma un platības mūsdienu prasībām atbilstoša lauku viensēta ar lauksaimniecība izmantojamu zemi.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	2025.gada 4.decembra Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.29 zvērinātas tiesu izpildītājas Lilijas Solovjovas Pieprasījums Nr.25848/029/2025-NOS. Rožupes pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.423 datorizdruka. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas.
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas izdarītas atzīmes: - ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā izmantojamās zemēs - 0,1134 ha; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu transformatoru apakšstaciju - 0,0169 ha; - lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājumā teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam - 0,4814 ha; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju - 0,0473 ha; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovatiem - 0,4814 ha; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap aizsargdambi – 0,0103 ha.

1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	Rožupes pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr.423 II. daļas 2.iedaļā izdarītas atzīmes. Rožupes pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr.423 IV. daļas 1.,2.iedaļā izdarītas atzīmes.
1.15 Citi izdarītie pieņēmumi	<ul style="list-style-type: none"> - uz zemes vienības atrodas zemesgrāmatā neregistrētas īpašniekam nepiederošas būves (šķūnis ar kadastra apzīmējumu 7666 006 0012 010 un kopējo platību 35m² un šķūnis- garāža ar kadastra apzīmējumu 7666 006 0012 011 un kopējo platību 37m²); pēc VZD datiem būves ir lietošanā fiziskai personai, kas ir mirusi (vērtējamā īpašuma iepriekšējā saimiece); Atzinumā minētās ēkas netiek iekļautas vērtējamā nekustamā īpašuma sastāvā un to esamība netiek uzskatīta par tirgus vērtību būtiski ietekmējošu apgrūtinājumu, jo tiek pieņemts, ka ēku ierakstīšanai zemesgrāmatā uz īpašnieka vārda nav juridisku šķēršļu; - 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) un tās visas ir dabā (pēc VZD datiem kritiskā stāvoklī vai sabrukusi ir būve ar kadastra apzīmējumu 7666 006 0012 008 un 7666 006 0012 009); - vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.

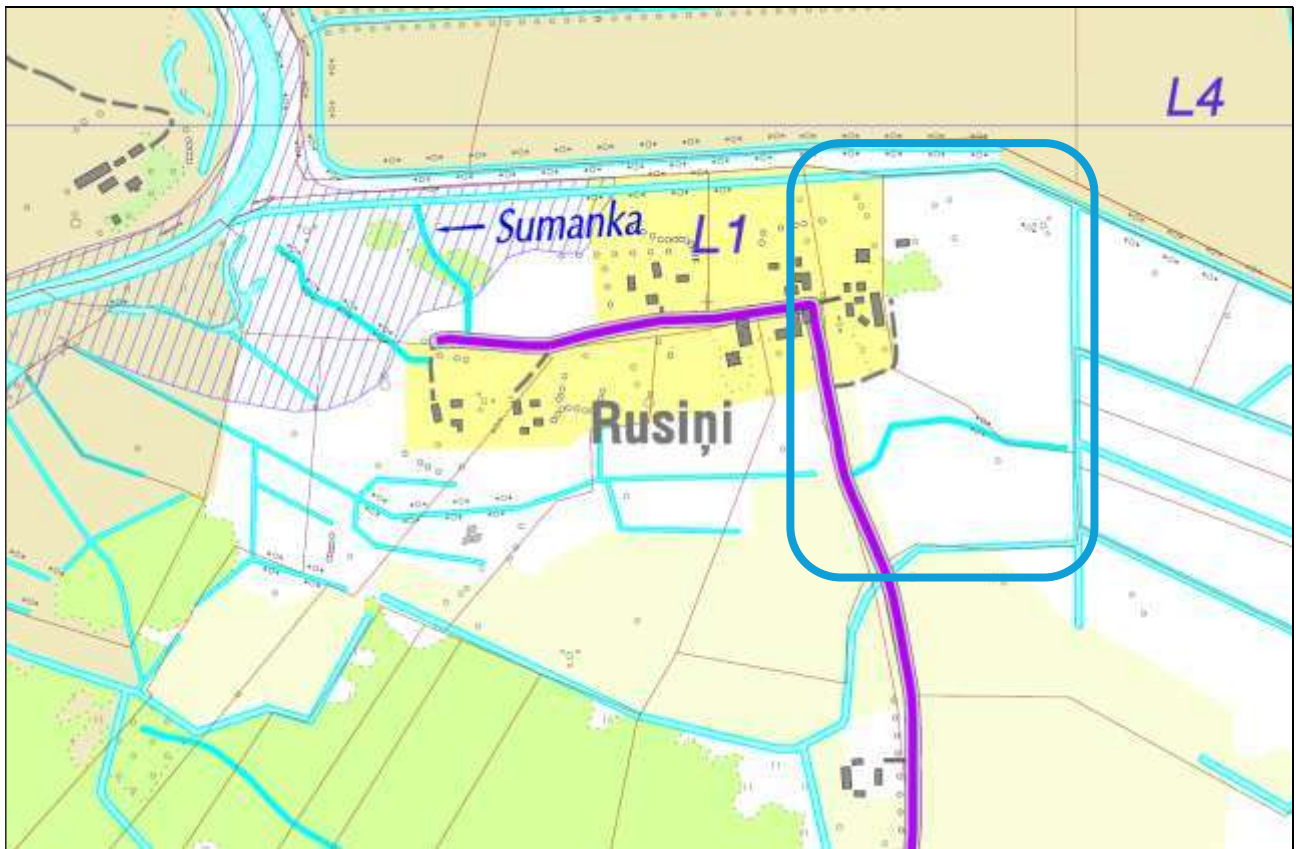
2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

Novietojums



Informācijas avots: www.balticmaps.lv

Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



Informācijas avots: www.geolatvija.lv

APZĪMĒJUMI

APBŪVES ZEME

	Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorija
	Viensētu apbūves teritorija ciemos
	Lauku apbūves teritorija
	Lauksaimniecības zemes
	Pašvaldības autoceļi
	Ūdeņi

3.FOTOATTĒLI

	
<p>Teritorija</p>	<p>Teritorija</p>
	
<p>Piebraucamais ceļš</p>	<p>Teritorija</p>
	
<p>Teritorija</p>	<p>Teritorija</p>
	
<p>Teritorija</p>	<p>Teritorija</p>



Teritorija



Teritorija



Apbūve



Dzīvojamā māja



Dzīvojamā māja



Dzīvojamā māja



Palīgēkas



Apbūve



Palīgēkas



Palīgēkas



Palīgēkas

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Līvānu novadā, Rožupes pagastā, apdzīvotā vietā Rusiņi.

Līdz Līvānu pilsētas centram ir aptuveni 16,7 km jeb 12 min brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz Līvānu pilsētu un citiem rajoniem nodrošina autobusu maršruti. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas aptuveni 1,15 km attālumā uz auto ceļa V761.

	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 Līvānu novadā, Rožupes pagastā uzskatāms par samērā apmierinošu.

4.2 Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 7666 006 0012 apraksts

Vērtējamā nekustamā īpašuma sastāvā ietilpst zemes vienība ar kopējo platību 6,3 ha.

Zemes eksplikācija	Ha pēc VZD	%
Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	5,5	87,3
Krūmi	0,2	3,2
Zeme zem ūdens	0,2	3,2
Zeme zem ēkām	0,4	6,3
KOPĀ	6,3	100%

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

Piebraukšana zemes vienībai no Valsts vietējā grants autoceļa V761 (Rudzāti - Druvas -Rusiņi – Varakļāni) puses, tālāk aptuveni 1km pa grants seguma pašvaldības ceļu ar kadastra apzīmējumu 766 006 0210 001. Autotransporta plūsma gar īpašumu nav intensīva. Kopumā piebraukšana ar personīgo autotransportu ir ērta.

4.2.2 Zemes vienības konfigurācija un reljefs

Zemes vienība plānā ir neregulāra forma un tas ir ar līdzenu reljefu. Zemes vienības konfigurācija un reljefs ir piemērots dzīvojamās mājas un saimniecības ēku uzturēšanai, lauksaimniecībai.

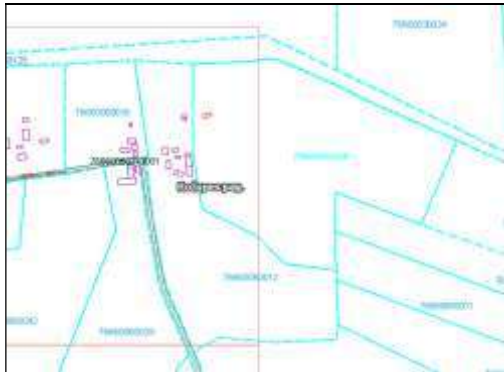
4.2.3 Zemes vienības uzlabojumi

Zemes vienības lielāko daļu aizņem apbūve un lauksaimniecībā izmantojama zeme.

Vērtējamais nekustamais īpašums no blakus zemes vienībām nav norobežots ar žogu.

4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

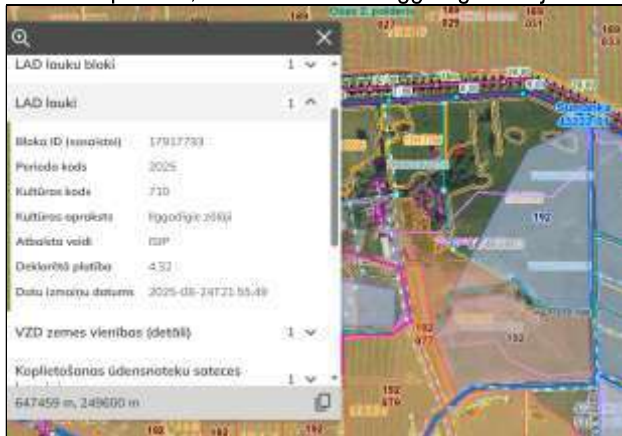
Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	X	
Siltumapgāde	-	-
Ūdensapgāde	-	-
Kanalizācija	-	-
Gāzes apgāde	-	-
Citas izbūves/tīkli		



Informācijas avots: www.kadastrs.lv

4.2.5 Lauksaimniecības zemes raksturojums

Lauksaimniecības zemes aizņem 5,5 ha vai 87,3 % no kopējās zemes platības. Zemes kvalitātes novērtējums ir 30 balles. Augsnes apstākļu un reljefa dēļ piemērotas aramzemei un ganībām. Pēc LAD datu kultūras apraksta, zemes vienībā ir ilggadīgie zālāji. Zeme tiek kopta (noļauta zāle). Zeme nav meliorēta.



Informācijas avots: www.geolativija.lv

4.3 Apbūves apraksts

4.3.1 Būves (dzīvojamās mājas) ar kadastra apzīmējumu 7666 006 0012 001 apraksts

Ēka pēc VZD datiem ir uzbūvēta 1930 gadā (nav norādīts ēkas ekspluatācijā nodošanas gads). Ēkas plānojums, telpu platības, izmantotie materiāli nav atbilstoši mūsdienu prasībām (ēkā pēc VZD datiem nav sanitārtehnisko telpu, nav ūdens un kanalizācijas). Ēkas tehniskais stāvoklis kopumā ir apmierinošs.

Ēkas izvietojums attiecībā pret ielu – iekšpagalms.

Ēkas izvietojums zemes gabalā – brīvi stāvoša.

Ēkas tehniskie parametri:

Apbūves laukums, m ²	94,2
Tilpums, m ³	220,0
Nolietojums pēc VZD	V4- ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī
Kopējā telpu platība, m ²	80,1

Būves nolietojuma korekcijas koeficients

Nr.p.k.	Nolietojuma grupas kods	Būves nolietojums, %	Būves nolietojuma korekcijas koeficients	Kartē attēlotā informācija
1.	V1	0-12	1,0	
2.	V2	13-32	0,9	
3.	V3	33-52	0,7	*
4.	V4	53-84	0,4	**
5.	V5	85-100	0,0	**

4.3.2 Palīgēku apraksts

Palīgēkas nosaukums	Saimniecības ēka	Klētis	Kūts
Kadastra apzīmējums	Lit.Nr.002	Lit.Nr.003	Lit.Nr.004
Platība, m ²	12,1	24,9	127,1
Uzbūvēšanas gads	1985	1930	1930
Ekspluatācijā pieņemšanas gads	-	-	-
Apbūves laukums, m ²	15,3	43,2	154,8
Tilpums, m ³	29,0	97,0	511,0
Nolietojums	V2- ēka labā tehniskā stāvoklī	V4- ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī	V4- ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī
Ārsienas un nesošās starpsiena	Vieglobetona bloki	Akmens mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biežāks	Akmens mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biežāks
Ēkas tehniskais stāvoklis	Apmierinošs	Apmierinošs	Apmierinošs
Inženierkomunikāciju nodrošinājums	-	Elektroapgāde	Elektroapgāde

Palīgēkas nosaukums	Šķūnis	Šķūnis	Klētis
Kadastra apzīmējums	Lit.Nr.005	Lit.Nr.006	Lit.Nr.007
Platība, m ²	83,0	35,6	29,8
Uzbūvēšanas gads	1960	1930	1930
Ekspluatācijā pieņemšanas gads	-	-	-
Apbūves laukums, m ²	83,8	36,1	32,0
Tilpums, m ³	243,0	96,0	77,0
Nolietojums	V4- ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī	V4- ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī	V4- ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī
Ārsienas un nesošās starpsiena	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi	Koka baļķi, brusas
Ēkas tehniskais stāvoklis	Apmierinošs	Apmierinošs	Apmierinošs
Inženierkomunikāciju nodrošinājums	Elektroapgāde	-	-

Palīgēkas nosaukums	Pirts	Šķūnis
Kadastra apzīmējums	Lit.Nr.008	Lit.Nr.009
Platība, m ²	12,7	16,8
Uzbūvēšanas gads	1930	1930
Ekspluatācijā pieņemšanas gads	-	-
Apbūves laukums, m ²	16,3	17,2
Tilpums, m ³	33,0	33,0
Nolietojums	V5- ēka ir kritiskā stāvoklī vai sabrukusi	V5- ēka ir kritiskā stāvoklī vai sabrukusi
Ārsienas un nesošās starpsiena	Koka baļķi, brusas	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi
Ēkas tehniskais stāvoklis	Apmierinošs	Apmierinošs
Inženierkomunikāciju nodrošinājums	Krāsns	-