

2026.gada 16.marts.

Atzinums par $\frac{1}{3}$ domājamās daļas no nekustamā īpašuma, kas atrodas
Augšdaugavas novadā, Līksnas pagastā, "Saulieši",
piespiedu pārdošanas vērtību

Latgales apgabaltiesas 31. iecirkņa
zvērīnātai tiesu izpildītājam
Gaidai Rutkovskai

Cienījamā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši $\frac{1}{3}$ domājamās daļas no nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 4468 005 0303, kas atrodas **Augšdaugavas novadā, Līksnas pagastā, "Saulieši"**, ir reģistrēts Līksnas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000434850 (turpmāk tekstā „Objekts”), novērtēšanu.

Viss nekustamais īpašums **Augšdaugavas novadā, Līksnas pagastā, "Saulieši"** sastāv no 2 (divām) zemes vienībām ar kopējo platību 1.37 ha: apbūvēta zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 4468 005 0303 un kopējo platību 0.57 ha, neapbūvēta zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 4468 005 0304 un kopējo platību 0.80 ha; un **apbūves**: būves (dzīvojamās mājas) ar kadastra apzīmējumu 4468 005 0303 001 un kopējo platību 80.6m², būves (kūts) ar kadastra apzīmējumu 4468 005 0303 002 un kopējo platību 31.2m², būves (šķūņa) ar kadastra apzīmējumu 4468 005 0303 003 un kopējo platību 48.0m² un būves (pagraba) ar kadastra apzīmējumu 4468 005 0303 005 un kopējo platību 20.7m².

Ar vērtēšanas Objektu, tiek saprasts uz nekustamā īpašuma **Augšdaugavas novadā, Līksnas pagastā, "Saulieši"** daļas īpašnieka vārda zemesgrāmatā nostiprinātas īpašuma tiesības uz $\frac{1}{3}$ domājamo daļu no 2 (divām) zemes vienībām ar kopējo platību 1.37 ha: apbūvēta zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 4468 005 0303 un kopējo platību 0.57 ha, neapbūvēta zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 4468 005 0304 un kopējo platību 0.80 ha; un **apbūves**: būves (dzīvojamās mājas) ar kadastra apzīmējumu 4468 005 0303 001 un kopējo platību 80.6m², būves (kūts) ar kadastra apzīmējumu 4468 005 0303 002 un kopējo platību 31.2m², būves (šķūņa) ar kadastra apzīmējumu 4468 005 0303 003 un kopējo platību 48.0m² un būves (pagraba) ar kadastra apzīmējumu 4468 005 0303 005 un kopējo platību 20.7m².

Starp domājamo daļu līdzīpašniekiem nav noslēgts un zemesgrāmatā reģistrēts nekustamā īpašuma koplietošanas kārtības līgums.

Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību, tas paredzēts, iesniegšanai **Latgales apgabaltiesas 31. iecirkņa zvērīnātai tiesu izpildītājam 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 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 $\frac{1}{3}$ domājamās daļas no nekustamā īpašuma, kas atrodas **Augšdaugavas novadā, Līksnas pagastā, "Saulieši"**, 2026.gada 16.martā visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

3 000 (trīs tūkstoši) eiro.

Nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums – 2026.gada 06.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 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 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 4468 005 0303 apraksts
 - 4.2.1 Zemes vienības pieejamība, uzlabojumi pie zemes vienības, autotransporta 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 Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 4468 005 0304 apraksts
 - 4.3.1 Zemes vienības pieejamība, uzlabojumi pie zemes vienības, autotransporta plūsmas gar zemes vienību
 - 4.3.2 Zemes vienības konfigurācija un reljefs
 - 4.3.3 Zemes vienības uzlabojumi
 - 4.3.4 Lauksaimniecības zemes raksturojums
 - 4.4 Apbūves apraksts
 - 4.4.1 Būves (dzīvojamās mājas) ar kadastra apzīmējumu 4468 005 0303 001 apraksts
 - 4.4.2 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 vērtību aprēķins izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju
 - 5.6 Piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins
 - 5.7 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas
 - 5.8 Neatkarības apliecinājums
 - 5.9 Kopsavilkums
6. Pielikumi

	<p>VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 4468 005 0304 izdarītas atzīmes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - pierobeža – 0.7981 ha, - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektronisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem – 0.0506 ha.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Starp domājamo daļu līdzīpašniekiem nav noslēgts un zemesgrāmatā reģistrēts nekustamā īpašuma koplietošanas kārtības līgums.
1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	Līksnas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000434850 II.daļas 2.iedaļā izdarītas atzīmes.
1.15 Citi izdarītie pieņēmumi	<ul style="list-style-type: none"> - 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 NOVĪETOJUMA ATZĪME KARTĒ

Novietojums



1/3 domājamās daļas no nekustamā īpašuma Augšdaugavas novadā, Līksnas pagastā, "Saulieši",
piespiedu pārdošanas vērtības noteikšana













Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana

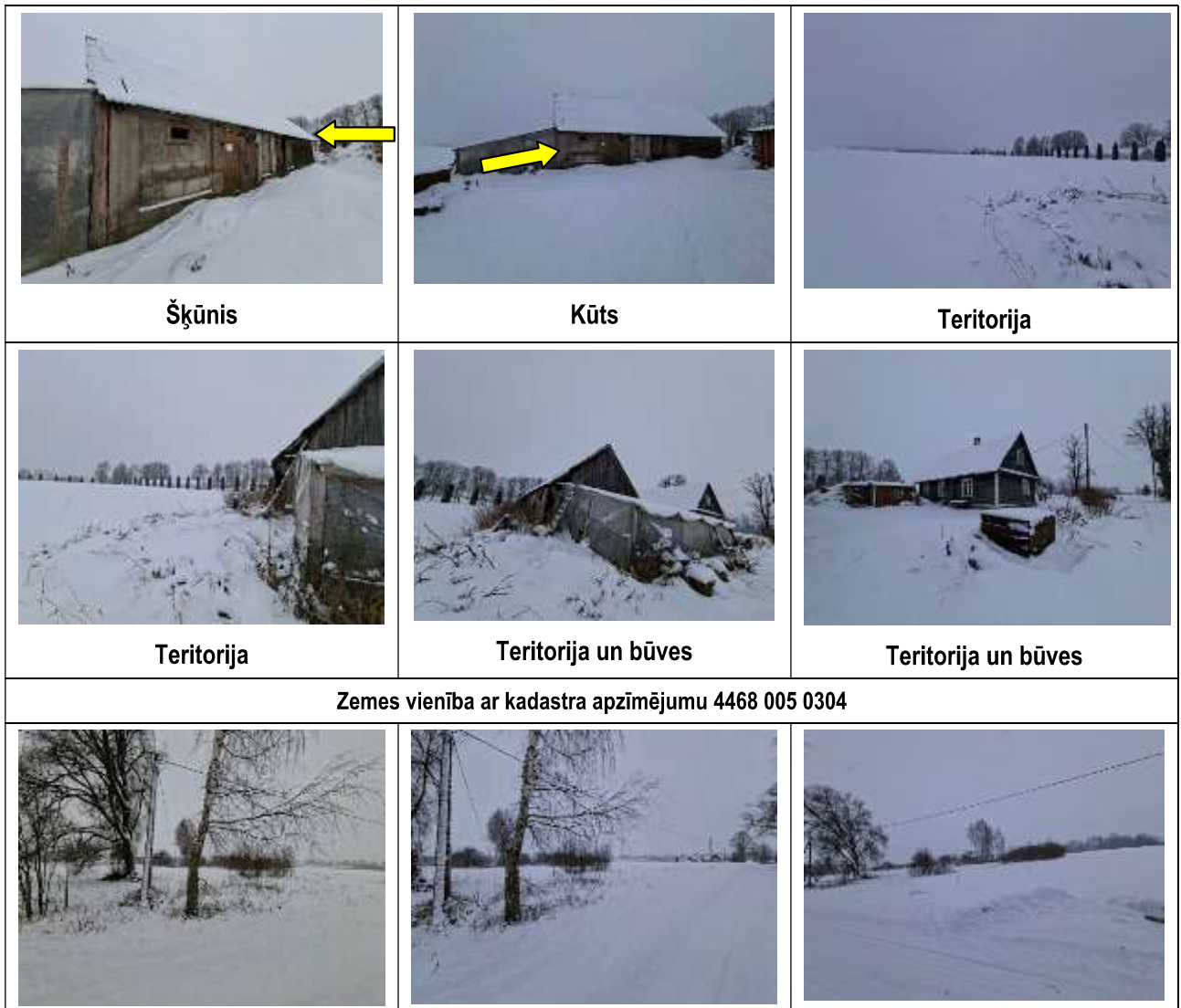


LAUKSAIMNIECĪBAS TERITORIJA (L/L1/L2)

Informācijas avots: Informācijas avots: www.geolattvija.lv

3.FOTOATTĒLI

Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 4468 005 0303		
		
Piebraucamais ceļš	Teritorija	Teritorija un būves
		
Pagrabs	Teritorija un dzīvojamā māja	Teritorija un dzīvojamā māja
		
Teritorija un dzīvojamā māja	Teritorija un dzīvojamā māja	Dzīvojamā māja
		
Dzīvojamā māja	Dzīvojamā māja	Pagrabs



4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Augšdaugavas novadā, Līksnas pagastā, Līksnas ciematā.

Attālums kilometros no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 4468 005 0303 līdz					
Meža ceļam	Vietējās nozīmes ceļam	Asfaltētam autoceļam	Pagasta centram	Daugavpils pilsētai	Rīgai
-	-	0.5	0.86	18.9	214.2

Līdz tuvākai autobusa maršruta pieturvietai, kas atrodas uz Daugavas ielas aptuveni ir 0.85 km.

	Teicams	Labs	Vidējs	Vājš	Slihts
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 Augšdaugavas novadā, Līksnas pagastā uzskatāms par apmierinošu.

4.2 Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 4468 005 0303 apraksts

Vērtēšanas Objekts ir zemes vienība ar kopējo platību 0.57 ha. Zemes vienība apbūvēta.

Zemes eksplikācija	Ha	%
Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	0.49	85.96
Zeme zem ēkām	0.08	14.04
KOPĀ	0.57	100%

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

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

4.2.2 Zemes vienības konfigurācija un reljefs

Zemes vienībai plānā ir taisnstūra forma. Reljefs lielākajā teritorijas daļā ir līdzens, tas nav meliorēts. Zemes vienības konfigurācija un reljefs ir piemērots dzīvojamās mājas un palīgēku uzturēšanai un lauksaimniecībai.



Informācijas avots: www.melioracija.lv un www.karte.lad.gov.lv

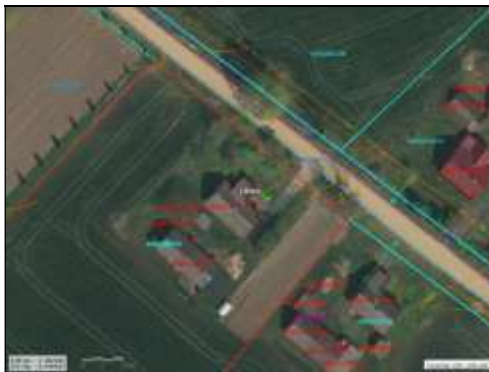
4.2.3 Zemes vienības uzlabojumi

Zemes vienībai nav būtisku uzlabojumu.

4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

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

Uz zemes vienības atrodas dzīvojamā māja, kurā pēc VZD datiem ir elektrība. Pēc VZD topogrāfijas kartes zemes vienībā ir pagasta centralizētā ūdensapgāde.



Informācijas avots: www.kadastrs.lv

4.2.5 Lauksaimniecības zemes raksturojums

Lauksaimniecības zemes aizņem 0.49 ha vai 85.96 % no kopējās zemes platības. Zemes kvalitātes novērtējums ir 35 balles. Augsnes apstākļu un reljefa dēļ piemērota aramzemei un augļu dārzam, kultūras apraksts pēc LAD – kvieši, ziemas. Zeme tiek apstrādāta.

4.3 Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 4468 005 0304 apraksts

Vērtēšanas Objekts ir zemes vienība ar kopējo platību 0.80 ha.

Zemes eksplikācija	Ha	%
Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	0.80	100
KOPĀ	0.80	100%

4.3.1 Zemes vienības pieejamība, uzlabojumi pie zemes vienības, autotransporta plūsmas gar zemes vienību

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

4.3.2 Zemes vienības konfigurācija un reljefs

Zemes vienībai plānā ir nestandarta forma, tā ir meliorēta. Reljefs lielākajā teritorijas daļā ir līdzens. Zemes vienības konfigurācija un reljefs ir piemērots lauksaimniecībai.



Informācijas avots: www.melioracija.lv un www.karte.lad.gov.lv

4.3.3 Zemes vienības uzlabojumi

Zemes vienībai nav būtisku uzlabojumu.

4.3.4 Lauksaimniecības vienības raksturojums

Lauksaimniecības zemes aizņem 0.80 ha vai 100 % no kopējās zemes platības. Zemes kvalitātes novērtējums ir 30 balles. Augsnes apstākļu un reljefa dēļ piemērota ganībām un augļu dārzam, kultūras apraksts pēc LAD – kvieši, ziemas. Zeme tiek apstrādāta.

4.4 Apbūves apraksts

4.4.1 Būves (dzīvojamās mājas) ar kadastra apzīmējumu 4468 005 0303 001 apraksts

Ēkas uzbūvēta 1950.gadā, ekspluatācijā pieņemta 2008.gadā. Ēkas plānojums, telpu platības, izmantotie materiāli daļēji atbilstoši mūsdienu prasībām. Ēkas tehniskais stāvoklis kopumā ir apmierinošs.

Ēkas tehniskie parametri:

Apbūves laukums, m ²	96.6
Tilpums, m ³	255
Nolietojums	V3 - Ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī
Kopējā telpu platība, m ²	80.6

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	**

Telpu sadalījums atbilstoši izmantošanas veidam:

Dzīvojamās telpas, m ²	51.9
Palīgtelpas, m ²	28.7

Ēkas konstruktīvie pamatelementi un to tehniskais stāvoklis:

Konstruktīvais pamatelements	Konstruktīvais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	Apmierinošs
Ārsienas un nesošās starpsiena	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15cm biezumā, koka dēļi	Apmierinošs
Nenesošās starpsienas	Koka konstrukcija	Apmierinošs
Starpstāvu pārsegums	Koka konstrukcija	Apmierinošs
Ārsienu ārējā apdare	Koka dēļi krāsoti	Apmierinošs
Jumta konstrukcija	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	Apmierinošs
Jumta segums	Viļņotās azbestcimenta loksnes	Apmierinošs
Lietus ūdens novadīšana	Metāla teknes un notekas	Apmierinošs