

2025.gada 14.augusts

Atzinums par ēku(būvju) nekustamā īpašuma,
kas atrodas **Augšdaugavas novadā, Līksnas pagastā, Aukšpole, "Pūcītes"**,
piespiedu pārdošanas vērtību.

Latgales apgabaltiesas 31. iecirkņa
zvērīnātai tiesu izpildītājam
Gaidai Rutkovskai

Cienījamā Kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši ēku(būvju) nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 4468 504 0003, kas atrodas **Augšdaugavas novadā, Līksnas pagastā, Aukšpole, "Pūcītes"**, nav reģistrēts zemesgrāmatā un sastāv no būves (dzīvojamās mājas) ar kadastra apzīmējumu 44680040131001 un kopējo platību 61.2m², būves (šķūņa) ar kadastra apzīmējumu 44680040131003 un kopējo platību 25.9m², būves (atejas) ar kadastra apzīmējumu 44680040131005 un kopējo platību 1.7m², būves (šķūņa) ar kadastra apzīmējumu 44680040131006 un kopējo platību 11.8m², būves (kūts) ar kadastra apzīmējumu 44680040131007 un kopējo platību 21m², būves (klēts) ar kadastra apzīmējumu 44680040131008 un kopējo platību 16m², būves (šķūņa) ar kadastra apzīmējumu 44680040131009 un kopējo platību 34.8m², būves (šķūņa) ar kadastra apzīmējumu 44680040131010 un kopējo platību 17.6m², būves (šķūņa) ar kadastra apzīmējumu 44680040131014 un kopējo platību 15m², (turpmāk tekstā „Objekts”) novērtēšanu. **Atzīme - būves saistītas ar Augšdaugavas novada pašvaldībai piederošu zemes vienību, kadastra apzīmējums 44680040131.**

Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību un 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 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 ēku(būvju) nekustamā īpašuma, kas atrodas **Augšdaugavas novadā, Līksnas pagastā, Aukšpole, "Pūcītes"**, 2025.gada 12.augustā* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

3 200 (trīs tūkstoši divi simti) eiro.

* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

Noteiktā piespiedu pārdošanas vērtība ir spēkā, ja zemes gabala iznomāšanas nosacījumi atbilst nekustamo īpašumu tirgū pieņemtiem nomas principiem, 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 iespējamajiem 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

Marks Tarvids,
Valdes loceklis

ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

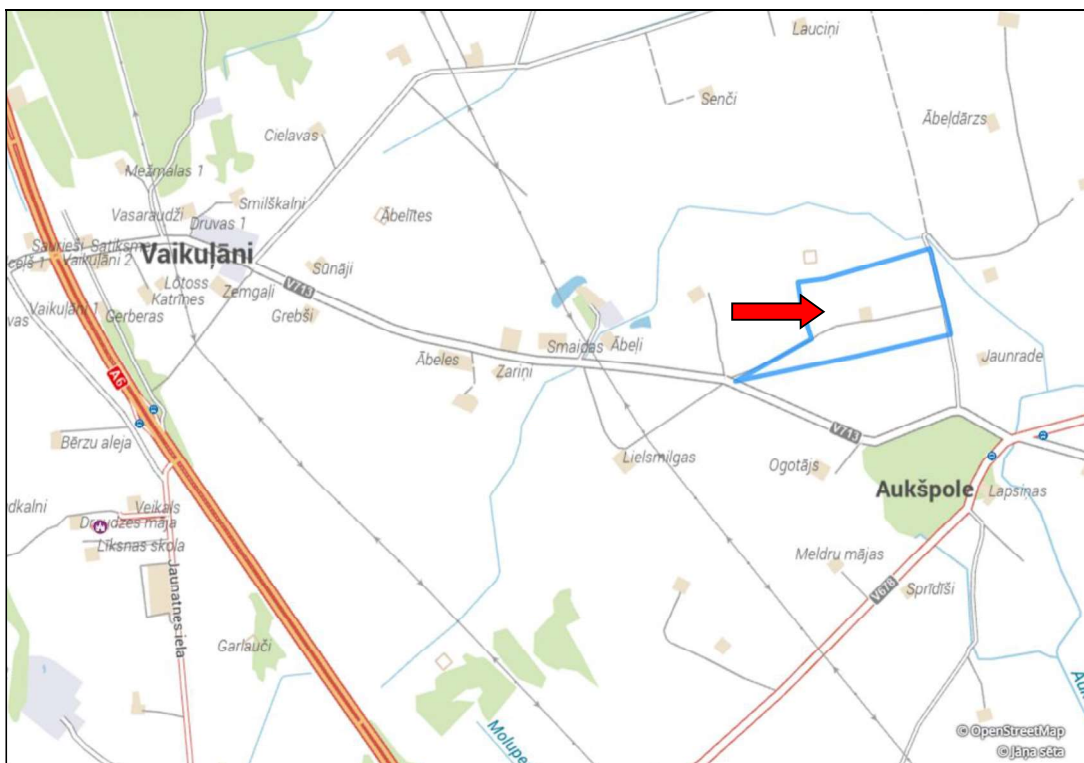
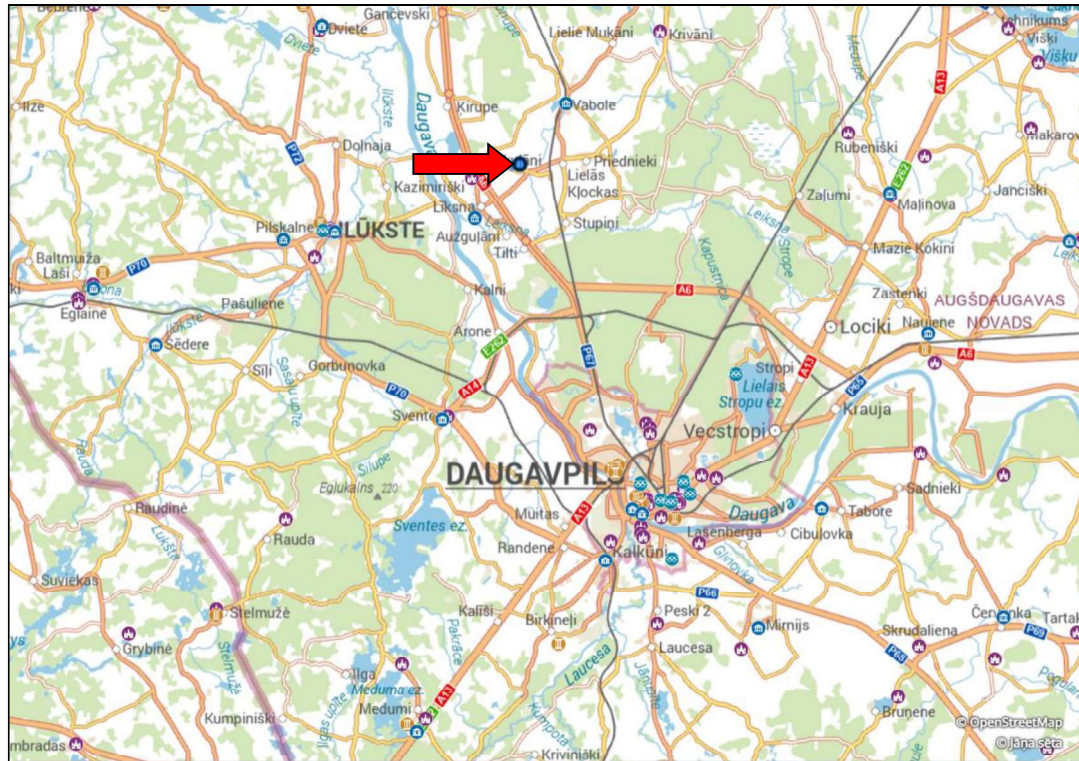
SATURS

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 Citi izdarītie pieņēmumi
2. Vērtējamā īpašuma novietojuma atzīme kartē
3. Fotoattēli
4. Vērtējamā īpašuma raksturojums
 - 4.1 Atrašanās vieta
 - 4.2 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 4468 004 0131 apraksts
 - 4.2.1 Zemes gabala pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta un gājēju plūsmas gar zemes gabalu
 - 4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs
 - 4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi
 - 4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums
 - 4.3 Apbūves apraksts
 - 4.3.1 Būves (dzīvojamās mājas) ar kadastra apzīmējumu 4468 004 0131 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	Ēku(būvju) nekustamais īpašums, kas atrodas Augšdaugavas novadā, Līksnas pagastā, Aukšpole, "Pūcītes".
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.31 zvērinātā tiesu izpildītāja Gaida Rutkovska.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta piespiedu pārdošanas vērtību vērtēšanas datumā izsoles vajadzībām.
1.4 Vērtēšanas datums	2025.gada 12.augusts.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām.
1.6 Īpašumtiesības	Fiziska persona – tiesiskais valdītājs. Pamats: 1991.gada 10.septembra pirkuma līgums.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Būve (dzīvojamā māja) ar kadastra apzīmējumu 44680040131001 un kopējo platību 61.2m ² . Būve (šķūnis) ar kadastra apzīmējumu 44680040131003 un kopējo platību 25.9m ² . Būve (ateja) ar kadastra apzīmējumu 44680040131005 un kopējo platību 1.7m ² . Būve (šķūnis) ar kadastra apzīmējumu 44680040131006 un kopējo platību 11.8m ² . Būve (kūts) ar kadastra apzīmējumu 44680040131007 un kopējo platību 21m ² . Būve (klēts) ar kadastra apzīmējumu 44680040131008 un kopējo platību 16m ² . Būve (šķūnis) ar kadastra apzīmējumu 44680040131009 un kopējo platību 34.8m ² . Būve (šķūnis) ar kadastra apzīmējumu 44680040131010 un kopējo platību 17.6m ² . Būve (šķūnis) ar kadastra apzīmējumu 44680040131014 un kopējo platību 15m ² . Atzīme - būves saistītas ar Augšdaugavas novada pašvaldībai piederošu zemes vienību, kadastra apzīmējums 44680040131.
1.8 Pašreizējā izmantošana	Dzīvojamā māja ar saimniecības ēkām.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Lauksaimniecības teritorija
1.10 Labākais izmantošanas veids	Dzīvojamā māja ar saimniecības ēkām.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	2025.gada 27.februāra Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.31 zvērinātās tiesu izpildītājas Gaidas Rutkovskas Pieprasījums Nr.03126/031/2025-NOS. 2025.gada 25.februāra VZD Vidzemes reģionālās pārvaldes izziņa Nr.9-04/1443795-1/1 Par informācijas izsniegšanu. Labiekārtojumu anketas būvēm. VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas.
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Zemes gabals īpašuma sastāvā neietilpst (zemes gabala nomas līgums nav iesniegts, Līksnas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000510736 nav reģistrēts). Īpašuma tiesības nav reģistrētas zemesgrāmatā.
1.14 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 slikts (nepieciešams remonts); - zemes gabala iznomāšanas nosacījumi atbilst nekustamo īpašumu tirgū pieņemtiem nomas principiem; - vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.

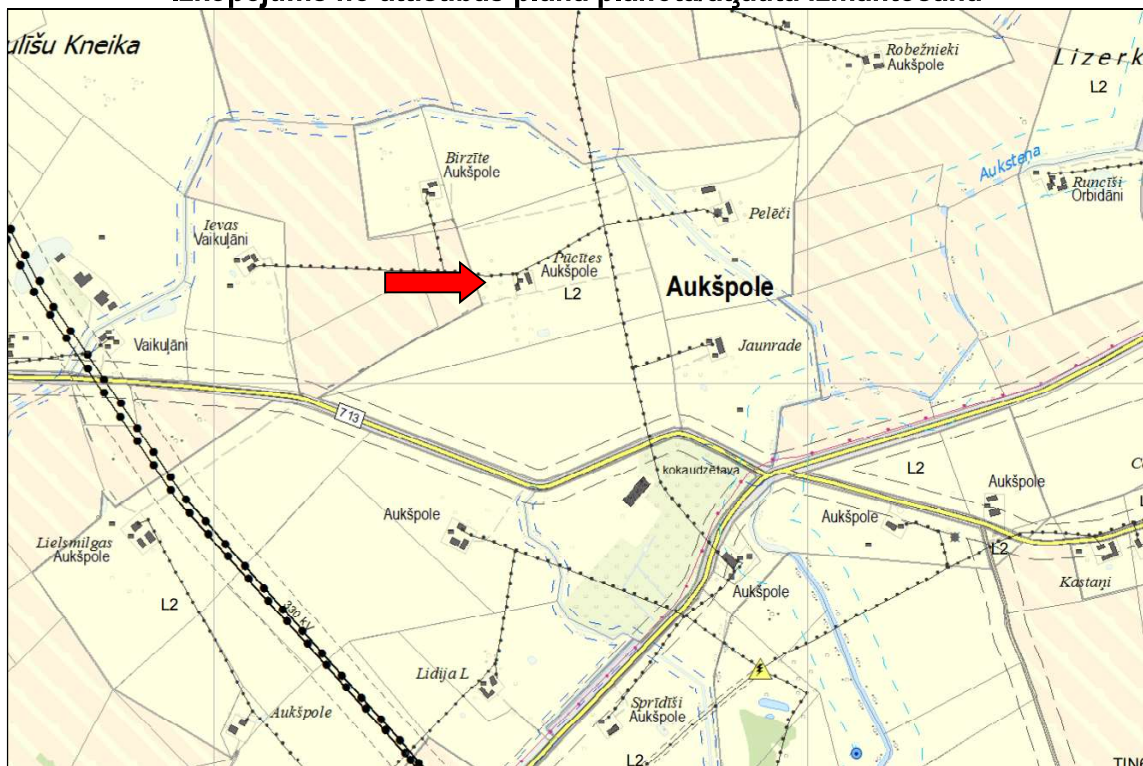
2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ



<https://balticmaps.eu/lv>

Ēku(būvju) nekustamā īpašuma Augšdaugavas novadā, Liksnas pagastā, Aukšpole, "Pūcītes" piespiedu pārdošanas vērtības noteikšana

Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



LAUKSAIMNIECĪBAS TERITORIJA (L/L1/L2)

Informācijas avots: www.geolativija.lv

3.FOTOATTĒLI

	Dzīvojamā māja	
		
		
Palīgēkas un teritorija		
		
		
		
		Piebraucamais ceļš



4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atršanās vieta

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

Attālums kilometros no vērtējamā nekustamā īpašuma līdz					
Meža ceļam	Vietējās nozīmes ceļam	Asfaltētam autoceļam	Pagasta centram	Novada centram	Rīgai
-	-	0.85	4.45	21.2	214.1

Līdz tuvākai autobusa maršruta pieturvietai, kas atrodas uz valsts vietējā autoceļa V678 (Līksna – Kalupe – Vecvārķava – Rožupe) aptuveni ir 1.2 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 Augšdaugavas novadā, Līksnas pagastā uzskatāms par apmierinošu.

4.2 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 4468 004 0131 apraksts

Vērtējamais nekustamais īpašums saistīts ar zemes gabalu ar kopējo platību 9.44 ha, īpašuma tiesības pēc VZD datiem – Augšdaugavas novada pašvaldība.

4.2.1 Zemes gabala pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta un gājēju plūsmas gar zemes gabalu

Piebraukšana zemes gabalam no Valsts galvenā autoceļa A6 (Rīga – Daugavpils – Krāslava – Baltkrievijas robeža (Patarnieki)), kas klāta ar labas kvalitātes asfaltbetona ceļu segumu, tālāk aptuveni 2 km pa Valsts vietējo autoceļu V678 (Līksna – Kalupe – Vecvārķava – Rožupe), kas klāta ar labas kvalitātes asfaltbetona ceļu segumu un aptuveni 0.85 km pa valsts vietējo autoceļu V713 (Līksnas stacija – Līksna – Pārceltuve), kas klāts ar apmierinošas kvalitātes grants ceļu segumu Autotransporta plūsma gar zemes gabalu nav intensīva. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar personīgo autotransportu ir ērta.

4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

Zemes gabalam plānā ir neregulāra forma, ar līdzenu reljefu. Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots vienas ģimenes dzīvojamās mājas, palīgēku uzturēšanai un lauksaimniecībai.

4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Zemes gabalam nav būtisku uzlabojumu.

4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

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

Elektrības piegāde pie dzīvojamās mājas tiek nodrošināta pa gaisvadu līniju. Elektrības sadales skapis uz zemes gabala nav konstatēts.

4.3 Apbūves apraksts

4.3.1 Būves (dzīvojamās mājas) ar kadastra apzīmējumu 4468 004 0131 001 apraksts

Ēkas uzbūvēšanas laiks 1940.gadā. Ēkas plānojums, telpu platības, izmantotie materiāli nav atbilstoši mūsdienu prasībām. Ēkas tehniskais stāvoklis kopumā tiek pieņemts kā slikts.

Ēkas tehniskie parametri:

Apbūves laukums, m ²	71.7
Tilpums, m ³	194
Nolietojums	V4 – Ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī
Kopējā telpu platība, m ²	61.2

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	36.2
Palīgtelpas, m ²	25

Ēkas konstruktīvie pamatelementi un to tehniskais stāvoklis:

Konstruktīvais pamatelements	Konstruktīvais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Monolītais dzelzsbetons, betons	Slikts
Ārsienas un nesošās starpsienas	Koka balki, brusas	Slikts
Nenesošās starpsienas	Koka konstrukcijas	Slikts
Starpstāvu pārsegums	Koka konstrukcija	Slikts
Ārsienas ārējā apdare	Špakelētas	Slikts
Jumta konstrukcija	Koka konstrukcija	Slikts
Jumta segums	Metāla loksnes ar antikorozijas pārklājumu	Slikts
Lietus ūdens novadīšana	-	-
Logu ailes	Stiklojums koka rāmjos	Slikts
Ārdurvis	Koka	Slikts
Iekšējās durvis	Nav ziņu	Slikts

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 tehniskais stāvoklis ir slikts (dzīvošanai nederīgs, nepieciešams remonts).

Sanitārtehniskās ierīces vannas istabā un tualetē:

Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, vērtētāji šī atzinuma ietvaros pieņem, ka atbilstoši VZD Informatīvajai izdrukai no Kadastra informācijas sistēmas, vērtējamā īpašumā nav sanitārtehnisko ierīču.

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 (krāsns, plīts)
Ūdensapgāde	-	

Kanalizācija	-	
Gāzes apgāde	-	Balons
Vājstrāvas tīkli	-	-
Vēdināšana	-	Dabiskā
Citi uzlabojumi (signalizācija, gaisa kondicionēšana, teritorijas apgaismojums un laistīšanas sistēmas)	-	-

4.3.2 Paļīgēku apraksts

Paļīgēkas nosaukums	Šķūnis	Ateja	Šķūnis	Kūts	Klēts
Kadastra apzīmējums	Lit.Nr.003	Lit.Nr.005	Lit.Nr.006	Lit.Nr.007	Lit.Nr.008
Platība, m ²	25.9	1.7	11.8	31	16
Ekspluatācijā uzsākšanas gads	1940	1950	1950	1940	1940
Apbūves laukums, m ²	29.9	1.7	12	39.6	22
Tilpums, m ³	61	-	28	105	54
Fiziskais nolietojums, %	V4	V4	V4	V4	-
Ārsienas un nesošās starpsiena	Koka konstrukcijas	Koka konstrukcijas	Koka konstrukcijas	Ķieģeļu mūris	Koka konstrukcijas
Ēkas tehniskais stāvoklis	Slikts	Slikts	Slikts	Slikts	Slikts
Inženierkomunikāciju nodrošinājums	-	-	-	Elektrība, dabiskā	-
Paļīgēkas nosaukums	Šķūnis	Šķūnis	Šķūnis		
Kadastra apzīmējums	Lit.Nr.009	Lit.Nr.010	Lit.Nr.014		
Platība, m ²	34.8	17.6	15		
Ekspluatācijā uzsākšanas gads	1950	1950	1970		
Apbūves laukums, m ²	35.3	18	15		
Tilpums, m ³	104	32	32		
Fiziskais nolietojums, %	V3	V4	-		
Ārsienas un nesošās starpsiena	Koka konstrukcijas	Koka konstrukcijas	Koka konstrukcijas		
Ēkas tehniskais stāvoklis	Slikts	Slikts	Nosacīti apmierinošs		
Inženierkomunikāciju nodrošinājums	Elektrība, dabiskā	Elektrība	-		