



2025.gada 13.maijs.

Atzinums par nekustamā īpašuma (**nosaukums: Strautlejas**),  
kas atrodas **Ludzas novadā, Istras pagastā**,  
piespiedu pārdošanas vērtību

Maksātnespējas procesa administrators  
(amata apliecības Nr.00380)  
Jānis Spilve

Augsti godātais kungs!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma (**nosaukums: Strautlejas**), ar kadastra numuru 68600040096, kas atrodas **Ludzas novadā, Istras pagastā**, ir reģistrēts Istras pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr.1000 0054 7751 un sastāv no neapbūvētas zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 6860 004 0040 un kopējo platību 2,2 ha\*, tajā skaitā meža zeme 2,18 ha (turpmāk tekstā vērtēšanas „Objekts”) novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.

\*- Saskaņā ar LR VZD (Valsts zemes dienesta) kadastrā reģistrētajiem datiem, zemes vienības kopējā platība ir 2,2ha, no tiem 2,1 ha – mežs, 0,1 ha – ūdens objektu zeme. Iepazīstoties ar iesniegtajiem dokumentiem – VMD (Valsts meža dienesta) nogabalu raksturojošiem rādītājiem, pieejamo informāciju no LR VZD (Valsts zemes dienesta) kadastra un veicot OBJEKTA apsekošanu, tika konstatētas atšķirības zemes platībās pa lietošanas veidiem: 2,18 ha – mežs, 0,02 ha - ūdens objektu zeme. *Vērtējuma aprēķinos par pamatu tiek ņemtas platības pēc veiktās OBJEKTA apsekošanas dabā.*

Atzinums paredzēts iesniegšanai **Maksātnespējas procesa administratoram Jānim Spilvem (amata apliecības Nr.00380)** 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 “INTERBALTIJA” atzinumu, ka nekustamā īpašuma (**nosaukums: Strautlejas**), kas atrodas **Ludzas novadā, Istras pagastā**, 2025.gada 12.maijā\*\* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

**3 600** (trīs tūkstoši seši simti) **eiro**.

**\*\* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.**

Noteiktā piespiedu pārdošanas vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja nekustamā īpašuma lietošana nav ierobežota ar atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā, vai vērtējamā īpašuma sastāva izmaiņu gadījumā, kā arī izmantošanas mērķa 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

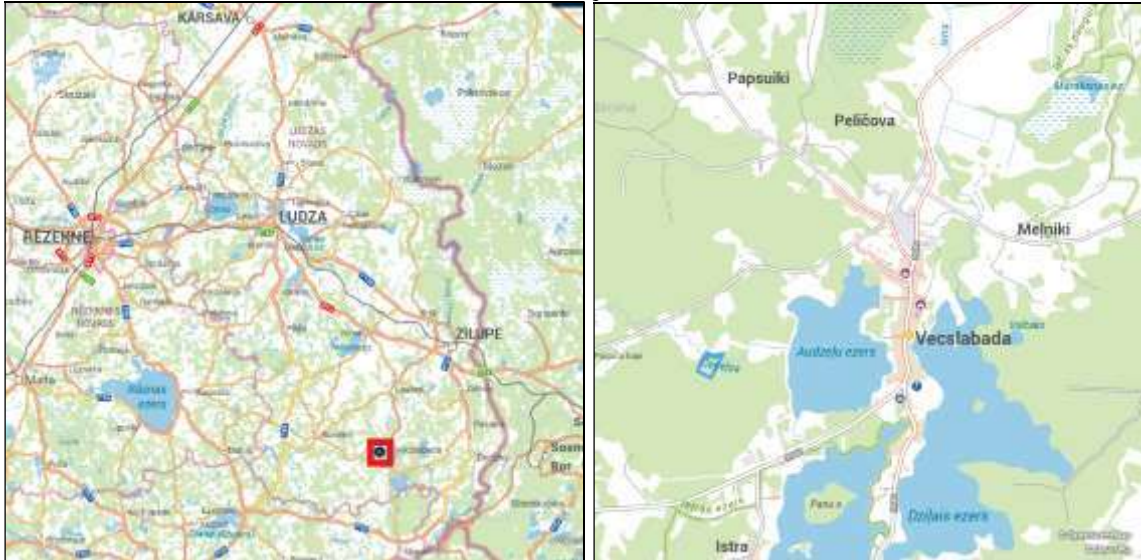
1. Vispārējā informācija
  - 1.1 Vērtējamais īpašums
  - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
  - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
  - 1.4 Vērtēšanas datums
  - 1.5 Vērtēšanas mērķis
  - 1.6 Īpašumtiesības
  - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
  - 1.8 Pašreizējā izmantošana
  - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības 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 6860 004 0040 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 Meža 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
    - 5.5.1 Vērtējamā īpašuma sastāvā ietilpstošās meža zemes tirgus vērtības aprēķins ar salīdzināmo darījumu pieeju
    - 5.5.2. Vērtējamā īpašuma sastāvā ietilpstošās mežaudzes vērtības aprēķins ar ieņēmumu pieeju
    - 5.5.3 Iegūto rezultātu saskaņošana un apkopojums
  - 5.6 Piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins.
  - 5.7 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas
  - 5.8 Neatkarības apliecinājums
  - 5.9 Kopsavilkums
6. Pielikumi

## 1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

1.1 Vērtējamais īpašums	Nekustamais īpašums (nosaukums: <b>Strautlejas</b> ), kas atrodas <b>Ludzas novadā, Istras pagastā</b> .
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	<b>Maksātnespējas procesa administrators Jānis Spilve (amata apliecības Nr.00380).</b>
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2025.gada 12.maijs.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.
1.6 Īpašumtiesības	Fiziska persona – īpašnieks. Pamats: 2015.gada 12.augusta pirkuma līgums Nr.2698-2700. Laulātajiem ir visas mantas šķirtība. Pamats: 2023.gada 26.jūnija laulības līgums Nr.2897 (reģ. UR ar Nr.1022609)
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6860 004 0040 un kopējo platību 2,2 ha. Saskaņā ar LR VZD (Valsts zemes dienesta) kadastrā reģistrētajiem datiem, zemes vienības kopējā platība ir 2,2 ha, no tiem 2,1 ha – mežs, 0,1 ha – ūdens objektu zeme. Iepazīstoties ar iesniegtajiem dokumentiem – VMD (Valsts meža dienesta) nogabalu raksturojošiem rādītājiem, pieejamo informāciju no LR VZD (Valsts zemes dienesta) kadastra un veicot OBJEKTA apsekošanu, tika konstatētas atšķirības zemes platībās pa lietošanas veidiem: 2,18 ha – mežs, 0,02 ha - ūdens objektu zeme. <i>Vērtējuma aprēķinos par pamatu tiek ņemtas platības pēc veiktās OBJEKTA apsekošanas dabā.</i>
1.8 Pašreizējā izmantošana	Zemes vienība, kas piemērota mežsaimniecībai.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Meža zemes gabals.
1.10 Labākais izmantošanas veids	Neapbūvēta zemes vienība, kas piemērota mežsaimniecībai.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	Istras pagasta zemesgrāmatas nodaļuma Nr.1000 0054 7751 noraksts. Izdruka no VMD datu bāzes – nogabalu raksturojošie rādītāji un nogabalu plāns. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas. Taksācijas apraksts Sortimentu periodu plāns Finanšu plūsmas plāns.
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas izdarītas atzīmes: - no 10 līdz 25 kilometriem garas dabiskas ūdensteces vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija lauku apvidos- 1,0937ha; - pierobeža – 2,1803ha.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	Istras pagasta zemesgrāmatas nodaļumā Nr.1000 0054 7751 II.daļas 2.iedaļā izdarītas atzīmes. Istras pagasta zemesgrāmatas nodaļumā Nr.1000 0054 7751 IV.daļas 1.,2.iedaļā izdarītas atzīmes.
1.15 Citi izdarītie pieņēmumi	- vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.

## 2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

### Novietojums

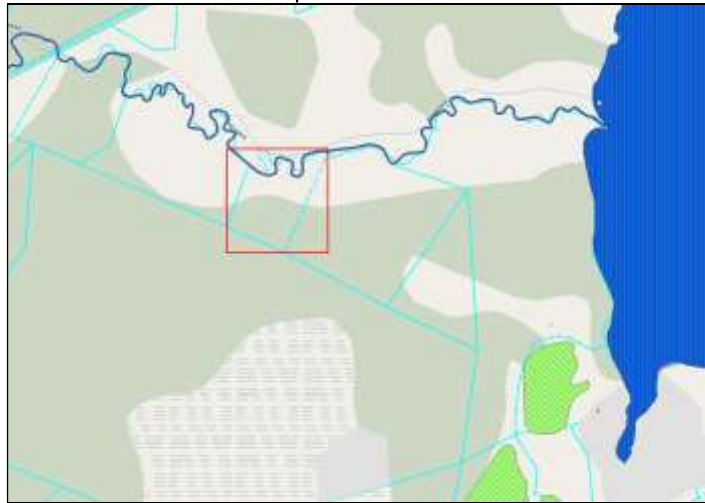


### Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



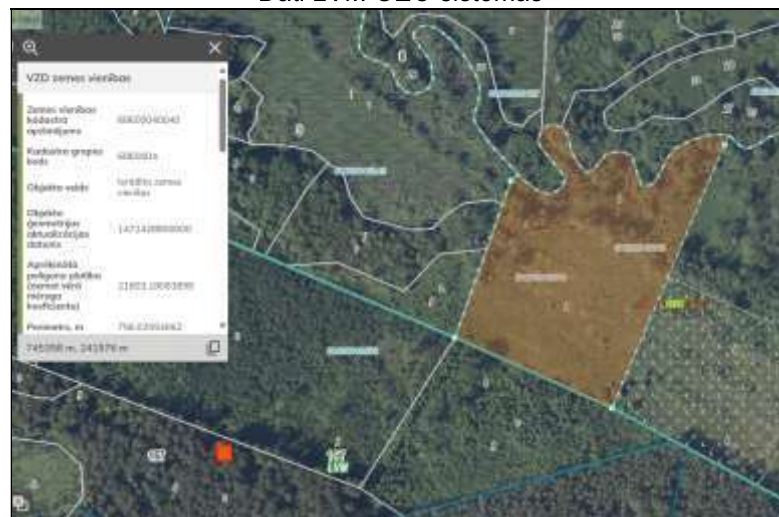
Informācijas avots: [www.geolattvija.lv](http://www.geolattvija.lv)

## Dabas datu pārvaldes sistēmas dati



Informācijas avots: [www.ozols.gov.lv](http://www.ozols.gov.lv)








## Dati LVM GEO sistēmas



Informācijas avots: [www.lvmgeo.lv](http://www.lvmgeo.lv)



### 3.FOTOATTĒLI

Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 68600040040	
	
	
	
	

## 4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

### 4.1 Atrāšanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Ludzas novadā, Istras pagastā, Cegeliņas upītes krastā.

Attālums kilometros no vērtējamā nekustamā īpašuma līdz					
Meža ceļam	Vietējās nozīmes ceļam	Asfaltētam autoceļam	Tuvākā ciemata centram	Rajona centram (Ludza)	Rīgai
-	0,45	2,25	3,44	42,3	309

Līdz tuvākai autobusa maršruta pieturvietai, kas atrodas uz autoceļa V522 (Valsts vietējais autoceļš Vecslabada-Rundēni – Zeļova) aptuveni ir 3,3 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 Ludzas novadā uzskatāms par samērā apmierinošu.

### 4.2 Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 6860 004 0040 apraksts

Vērtēšanas Objekts ir zemes gabals ar kopējo platību 2,2 ha un kadastra apzīmējumu 6860 004 0040.

Zemes eksplikācija	Ha	%
Meži	2,18	99
Pārējās zemes	0,02	1
<b>KOPĀ</b>	<b>2,20</b>	<b>100%</b>

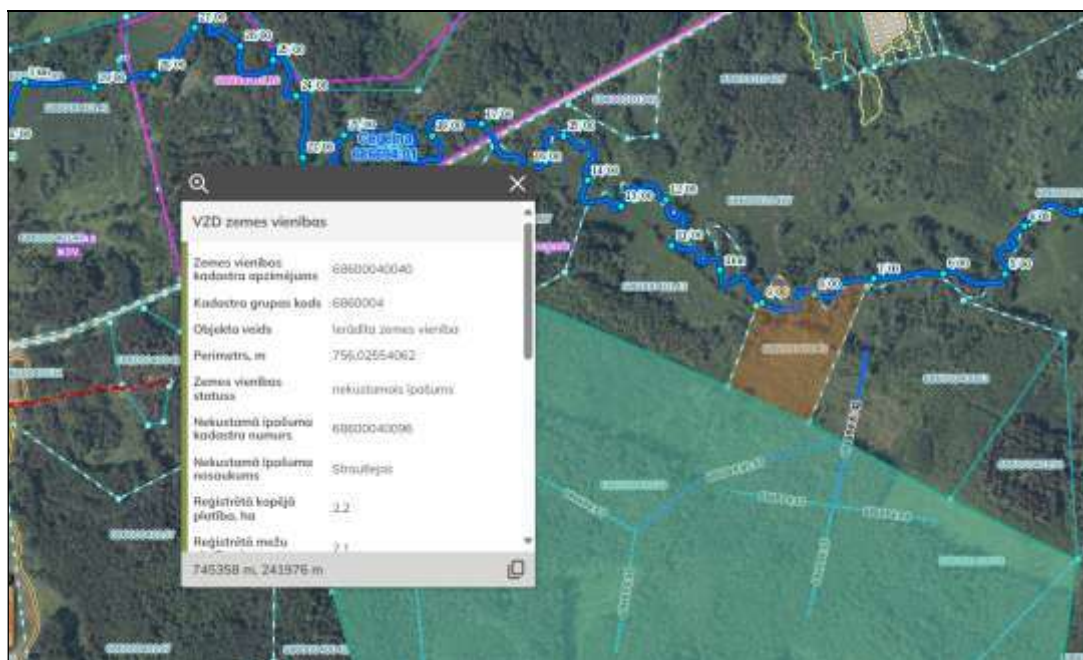
Saskaņā ar LR VZD (Valsts zemes dienesta) kadastrā reģistrētajiem datiem, zemes vienības kopējā platība ir 2,2 ha, no tiem 2,1 ha – mežs, 0,1 ha – ūdens objektu zeme. Iepazīstoties ar iesniegtajiem dokumentiem – VMD (Valsts meža dienesta) nogabalu raksturojošiem rādītājiem, pieejamo informāciju no LR VZD (Valsts zemes dienesta) kadastra un veicot OBJEKTA apsekošanu, tika konstatētas atšķirības zemes platībās pa lietošanas veidiem: 2,18 ha – mežs, 0,02 ha - ūdens objektu zeme. *Vērtējuma aprēķinos par pamatu tiek ņemtas platības pēc veiktās OBJEKTA apsekošanas dabā.*

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

Piebraukšana zemes gabalam no autoceļa V522 (Valsts vietējais autoceļš Vecslabada- Rundēni – Zeļova) vai pašvaldības ceļa (zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 68600010198), kas klāts ar apmierinošas kvalitātes grants segumu. Tālāk pāri vairākām zemes vienībām (servitūta ceļi vērtējamās zemes vienības virzienā VZD kartē nav iezīmēti), piekļūšana ar autotransportu nav iespējama.

#### 4.2.2 Zemes vienības konfigurācija un reljefs

Zemes gabalam plānā ir neregulāra forma. Reljefs lielākajā teritorijas daļā ir līdzens. Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots mežsaimniecībai.



Informācijas avots: [www.melioracija.lv](http://www.melioracija.lv)

#### 4.2.3 Zemes vienības uzlabojumi

Zemes gabalam nav būtisku uzlabojumu.

#### 4.2.4 Meža raksturojums

Mežs aizņem 2,18 ha jeb 99 % no kopējās zemes platības. Reljefs ir līdzens. Meža augsnes ir slapjās auglīgās minerālaugsnes. Mežizstrādi var veikt vasarā, sausos laika apstākļos vai ziemā, pēc ilgstoša kailsala. Pēdējos desmit gados mežizstrāde ir veikta. Pievešanas attālums svārstās robežās no 600 m līdz 850 m. Zemes gabalā esošo mežaudžu sastāvu pamatā veido mazvērtīgās koku sugas baltalksnis un apse. Mežaudžu vecumstruktūru veido jaunaudzis un pieauguša vecuma audzes.