



2026.gada 26.maijā

Atzinums par nekustamā īpašuma (**nosaukums: Āboliņi**),
kas atrodas **Ludzas novadā, Lauderu pagastā, “Āboliņi”**,
piespiedu pārdošanas vērtību

Latgales apgabaltiesas 31.iecirkņa
zvērīnātai tiesu izpildītājam
Gaidai Rutkovskai

Cienījamā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma (**nosaukums: Āboliņi**), ar kadastra numuru 6864 002 0164, kas atrodas **Ludzas novadā, Lauderu pagastā, “Āboliņi”**, ir reģistrēts Lauderu pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.223 un sastāv no apbūvēta zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 6864 002 0164 un kopējo platību 0,7 ha, **uz kura atrodas VZD reģistrētas būves, īpašuma tiesības uz kurām nav reģistrētas**, (turpmāk tekstā „Objekts”) novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.

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 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 nekustamā īpašuma (**nosaukums: Āboliņi**), kas atrodas **Ludzas novadā, Lauderu pagastā, “Āboliņi”**, 2026.gada 26.maijā visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība ir

900 (deviņi simti) eiro.

Nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums ir 2026.gada 31.janvāris un 28.martā.

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

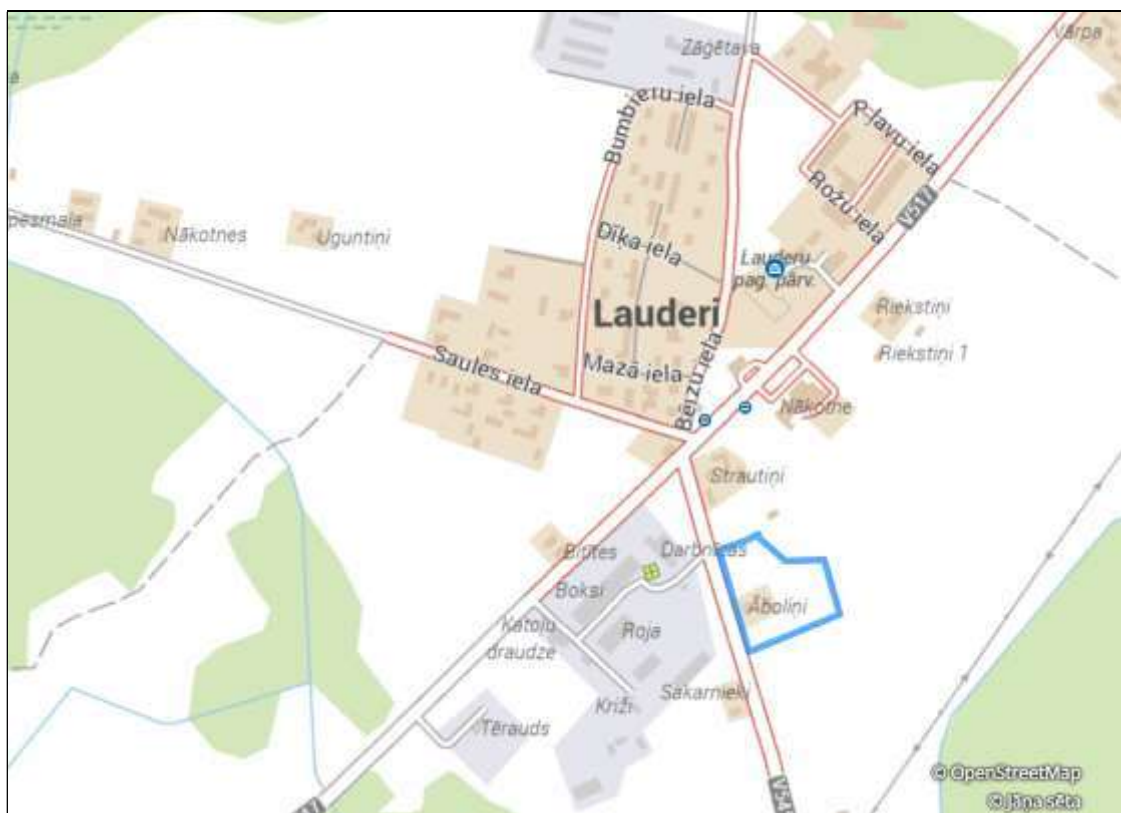
1. Vispārējā informācija
 - 1.1 Vērtējamais īpašums
 - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
 - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
 - 1.4 Vērtēšanas datums
 - 1.5 Vērtēšanas mērķis
 - 1.6 Īpašumtiesības
 - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.8 Pašreizējā izmantošana
 - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu
 - 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 gabala ar kadastra apzīmējumu 6864 002 0164 apraksts
 - 4.2.1 Zemes gabala pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta plūsmas gar zemes gabalu
 - 4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs
 - 4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi
 - 4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums
 - 4.2.5 Lauksaimniecības zemes 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
 - 5.6 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: Āboliņi), kas atrodas Ludzas novadā, Lauderu pagastā, "Āboliņi" .
1.2	Vērtējuma pasūtītājs	Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.31 zvērināta tiesu izpildītāja Gaida Rutkovska.
1.3	Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta piespiedu pārdošanas vērtību vērtēšanas datumā.
1.4	Vērtēšanas datums	2026.gada 26.maijs.
1.5	Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam Atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.
1.6	Īpašumtiesības	Atzīme - bezmantinieku manta. Pamats: 2025.gada 12.novembra akts par mantojuma lietas izbeigšanu Nr.2611.
1.7	Vērtējamā īpašuma sastāvs	Apbūvēts zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6864 002 0164 un kopējo platību 0,7 ha, uz kura atrodas VZD reģistrētas būves, īpašuma tiesības uz kurām nav reģistrētas.
1.8	Pašreizējā izmantošana	Apbūves uzturēšanai piemērots zemes gabals.
1.9	Plānotā/aļļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Lauksaimniecības teritorija pilsētās un ciemos (L1).
1.10	Labākais izmantošanas veids	Apbūves uzturēšanai piemērots zemes gabals.
1.11	Vērtējumā izmantotā informācija	2026.gada 24.janvāra Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.31 zvērinātas tiesu izpildītājas Gaidas Rutkovskas Pieprasījums Nr. 02264/031/2026-NOS. Lauderu pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.223 datorizdruka. 2026.gada 8.aprīļa Ludzas novada pašvaldības izziņa Nr.3.1.1.9/2026/655-N par informācijas sniegšanu. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas. www.geolatvija.lv www.cenubanka.lv www.kadsatrs.lv www.lvm.geo.lv www.melioracija.lv
1.12	Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas izdarītas atzīmes: - ceļa servitūta teritorija - 0.0100 ha; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem - 0.0071 ha; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap navigācijas tehnisko līdzekli, kas paredzēts valsts aizsardzības vajadzībām - 0.7000 ha; - pierobeža - 0.7000 ha.
1.13	Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Lauderu pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.223 III daļas 1.iedaļā ir izdarīta atzīme par apgrūtinājumu - uz zemes atrodas citām personām piederošas ēkas un būves ar kadastra numuru 6864-502-0025 (kadastra numurs VZD nav atrodams, apgrūtinājums nav minēts VZD pie vērtējamā zemes gabala). Uz zemes gabala atrodas VZD reģistrētas būves, kuru īpašuma tiesības nav reģistrētas.
1.14	Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	-
1.15	Citi izdarītie pieņēmumi	- apsekojot Objektu dabā, tika konstatētas būves, kas ir reģistrētas VZD kadastra informācijas sistēmā, taču īpašumtiesības uz tām nav reģistrētas. Lauderu pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.223 III daļas 1.iedaļā ir izdarīta atzīme par apgrūtinājumu-uz zemes atrodas citām personām piederošas ēkas un būves ar kadastra numuru 6864-502-0025 (kadastra numurs VZD nav atrodams, apgrūtinājums nav minēts VZD pie vērtējamā zemes gabala). Atzinumā tiek pieņemts, ka minēto būvju tiesiskais statuss nav sakārtots, tās netiek iekļautas vērtēšanas Objekta sastāvā un aprēķinot nekustamā īpašuma tirgus vērtību, apbūves esamība uz vērtējamā zemes gabala tiek uzskatīta par apgrūtinājumu. - tiek pieņemts, ka uz vērtējamo zemes gabalu ir attiecināma zemes likumiskā lietošana, kas ir citas personas tiesības lietot vērtējamo zemi noteiktam mērķim, un tā ierobežo īpašnieka rīcības brīvību. Uz zemes atrodas zemes gabala īpašniekam nepiederoša apbūve, kas nozīmē lietošanas tiesību (servitūta, nomas vai lietošanas tiesību) apgrūtinājumu, kas samazina zemes vērtību, ierobežo izmantošanu un var radīt juridiskus pienākumus pret šo īpašumu. Izsoles dalībniekiem pašiem jāizvērtē ar šo apgrūtinājumu saistītie riski. - 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.geolattvija.lv

3.FOTOATTĒLI

2026.gada 31.janvārī veiktie fotoattēli	
	
Piebraucamais ceļš pie objekta	Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6864 002 0164
	
Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6864 002 0164	Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6864 002 0164
	
Apbūve, kuras īpašuma tiesības saskaņā ar VZD datiem nav reģistrētas	Apbūve, kuras īpašuma tiesības saskaņā ar VZD datiem nav reģistrētas
	
Apbūve, kuras īpašuma tiesības saskaņā ar VZD datiem nav reģistrētas	Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6864 002 0164

 Teritorija ar apbūvi	 Teritorija ar apbūvi
 Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6864 002 0164	 Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6864 002 0164
 Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6864 002 0164	
2026.gada 28.martā veiktie fotoattēli	
 Teritorija	 Teritorija



Piebraucamais ceļš



**Zemes gabals ar kadastra
apzīmējumu 6864 002 0164**



**Apbūve, kuras īpašuma tiesības
saskaņā ar VZD datiem nav
reģistrētas**



4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Ludzas novada, Lauderu pagastā apdzīvotā vietā Lauderi.

Attālums kilometros no vērtējamā nekustamā īpašuma līdz					
Meža ceļam	Vietējās nozīmes ceļam	Asfaltētam autoceļam	Pagasta centram	Zilupes centram	Ludzas centram
-	0		0,320	11,7	31,2

Līdz tuvākai autobusa maršruta pieturvietai, kas atrodas uz autoceļa Pakalni – Lauderi- Ploski (V517) aptuveni ir 190 m.

	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 neapmierinošu.

4.2 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 6864 002 0164 apraksts

Vērtējamā nekustamā īpašuma sastāvā ietilpst zemes gabals ar kopējo platību 0,7 ha.

Zemes eksplikācija	Ha	%
Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	0,6	85,71%
Zeme zem ēkām	0,1	14,29%
KOPĀ	0,7	100%

4.2.1 Zemes gabala pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta plūsma gar zemes gabalu

Piebraukšana zemes gabalam no Valsts vietējās nozīmes autoceļa V545 (Lauderi - Vecslabada – Šķaune), kas klāts ar apmierinošas kvalitātes asfalta segumu. Autotransporta plūsma gar īpašumu nav intensīva. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar 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 dzīvojamās mājas un piemājas saimniecības uzturēšanai.

4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Zemes gabala lielāko daļu aizņem ēkas, dabīga zāle, koki un krūmi.

Vērtējamais nekustamais īpašums no blakus zemes gabaliem nav norobežots ar sētu.

4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

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

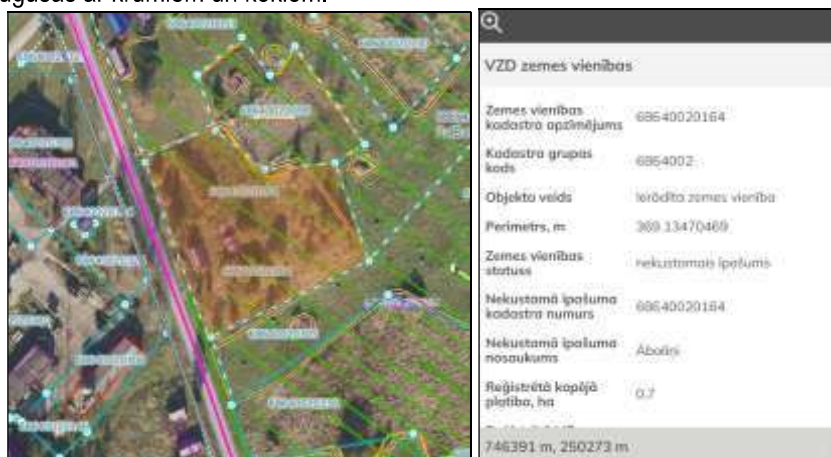
Saskaņā ar VZD Kadastra informācijas sistēmas datiem uz zemes gabala atrodas VZD reģistrētas būves, kuru īpašuma tiesības nav reģistrētas. Dzīvojamā mājā ir reģistrēta elektroapgāde un siltumapgāde. Apsekojot objektu, tika konstatēts, ka elektrības sadales kaste nav izbūvēta un elektroapgāde tiek nodrošināta pa gaisa līniju.



Informācijas avots: www.kadastrs.lv

4.2.5 Lauksaimniecības zemes raksturojums

Lauksaimniecības zemes aizņem 0,6 ha vai 85,71 % no kopējās zemes platības. Reljefs lielākajā teritorijas daļā ir līdzens, augsnes ar vidēju auglību – 41 balle, tā ir meliorēta (VZD nav atzīmēta meliorētās zemes platība). Augsnes apstākļu un reljefa dēļ piemērotas aramzemei. Zemes pašlaik netiek apsaimniekotas, daļēji aizaugušas ar krūmiem un kokiem.



Informācijas avots: www.melioracija.lv