



2026.gada 15.jūlijā.

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

Latgales apgabaltiesas 31.iecirkņa
zvērinātai tiesu izpildītājam
Gaidai Rutkovskai

Cienījamā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma (**nosaukums: Daudzese**), ar kadastra numuru 6892 008 0043, kas atrodas **Ludzas novadā, Rundēnu pagastā**, ir reģistrēts Rundēnu pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000434014 un sastāv no apbūvētas zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 689 2008 0126 un kopējo platību 4,04 ha, uz kuras atrodas VZD neregistrēta apbūve, kuras īpašuma tiesības nav zināmas (turpmāk tekstā vērtēšanas „Objekts”) novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.

Atzinums paredzēts iesniegšanai **Latgales apgabaltiesas 31.iecirkņa zvērinātai 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 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: Daudzese**), kas atrodas **Ludzas novadā, Rundēnu pagastā**, 2026.gada 15.jūlijā visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

5 700 (pieci tūkstoši septiņi simti) **eiro**.

Nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums ir 2026.gada 15.maijs.

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 Atršanās vieta
 - 4.2 Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 689 2008 0126 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
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
 - 5.6 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: Daudzese), kas atrodas Ludzas novadā, Rundēnu pagastā.
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.31 zvērināta tiesu izpildītāja Gaida Rutkovska.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas objekta piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2026.gada 15.jūlijs.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.
1.6 Īpašumtiesības	Fiziska persona. Pamats: 2008.gada 8. maija Valsts zemes dienesta reģionālās nodaļas lēmums Nr.11-01-L2/119.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Apbūvēta zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 689 2008 0126 un kopējo platību 4,04 ha, uz kuras VZD neregistrēta apbūve, kuras īpašuma tiesības nav zināmas.
1.8 Pašreizējā izmantošana	Apbūves uzturēšanai un lauksaimniecībai piemērota apbūvēta zemes vienība.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Lauksaimniecības teritorija. Vietējas nozīmes lauksaimniecības teritorija (TIN6)
1.10 Labākais izmantošanas veids	Apbūves uzturēšanai un lauksaimniecībai piemērota apbūvēta zemes vienība.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	2026.gada 14.aprīļa Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.31 zvērinātas tiesu izpildītājas Gaidas Rutkovskas Pieprasījums Nr. 10878/031/2026-NOS. Rundēnu pagasta zemesgrāmatas nodaļējuma Nr.100000434014 datorizdruka. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas. 2026.gada 19.maija VZD Zemgales reģionālās pārvaldes izziņa Nr. 9-04/1587630-1/1 par informācijas sniegšanu. www.geolatvija.lv www.cenubanka.lv www.kadsatrs.lv www.lvm.geo.lv www.melioracija.lv www.bis.gov.lv
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	Rundēnu pagasta zemesgrāmatas nodaļējumā Nr.100000434014 III.daļas 1.iedaļā izdarīta atzīme- ceļa servitūta teritorija 0,06ha. VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas izdarītas atzīmes: - ceļa servitūta teritorija - 0.0600 ha; - dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam - 0.1946 ha; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem - 0.2239 ha; - pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam - 0.0550 ha; - lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam 0.2520 ha; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos - 0.1461 ha; - pierobeža - 4.0360 ha.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Uz zemes vienības atrodas zemes īpašniekam nepiederoša apbūve, kas nav reģistrēta VZD kadastra informācijas sistēmā un kuras īpašuma tiesības nav zināmas (zemes īpašniekam nākotnē var rasties juridiski, finansiāli un praktiski apgrūtinājumi , jo uz zemes atrodas nepiederoša, neregistrēta apbūve ar nezināmām īpašuma tiesībām , kas vienmēr ir risks, jo īpašnieks nevar brīvi rīkoties ar apbūvētās zemes daļu, kamēr nav skaidrs būves juridiskais statuss).

1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	Rundēnu pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr.100000434014 II.daļas 2.iedaļā izdarītas atzīmes.
1.15 Citi izdarītie pieņēmumi	- uz zemes vienības atrodas zemes īpašniekam nepiederoša apbūve, kas nav reģistrēta VZD kadastra informācijas sistēmā un kuras īpašuma tiesības nav zināmas (zemes īpašniekam nākotnē var rasties juridiski, finansiāli un praktiski apgrūtinājumi, jo uz zemes atrodas nepiederoša, neregistrēta apbūve ar nezināmām īpašuma tiesībām, kas vienmēr ir risks, jo īpašnieks nevar brīvi rīkoties ar apbūvētās zemes daļu, kamēr nav skaidrs būves juridiskais statuss). Izsoles dalībniekiem pašiem ir jāizvērtē ar šo apgrūtinājumu saistītie riski un papildus izdevumi. Sagatavojot vērtējumu, pieņemts, ka minētās apbūves tiesiskais statuss nav sakārtots (interneta vietnē www.bis.gov.lv būvniecības lietas netika atrastas) un tā nav iekļauta vērtēšanas Objekta sastāvā (tiek pieņemts, ka uz vērtējamo zemes gabalu iespējams 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 iespējams nozīmē lietošanas tiesību (servitūta, nomas vai lietošanas tiesību) apgrūtinājumu, kas samazina zemes vērtību, ierobežo izmantošanu un var radīt juridiskus pienākumus pret šo īpašumu). - VZD kadastra informācijas sistēmā nekustamam īpašumam ar kadastra apzīmējumu 68920080043 ir minēta adrese "Bērziņi", Pušča, Rundēnu pag., Ludzas nov., LV-5739; Atzinumā tiek norādīta Rundēnu pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā reģistrētā adrese Ludzas nov., Rundēnu pagasts, nosaukums: Daudzese; - 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

3.FOTOATTĒLI



Piebraucamais ceļš



Piebraucamais ceļš



Piebraucamais ceļš



Teritorija



Teritorija



Teritorija



Teritorija



Teritorija



Teritorija



Teritorija

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrāšanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Ludzas novadā, Rundēnu pagastā.

Attālums kilometros no vērtējamā nekustamā īpašuma līdz					
Meža ceļam	Vietējās nozīmes ceļam	Asfaltētam autoceļam	Pagasta centram	Zilupes centram	Ludzas centram
-	0	9,5	5,78	29,8	40,5

Līdz tuvākai autobusa maršruta pieturvietai, kas atrodas Rundēnos aptuveni ir 5,4 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 neapmierinošu.

4.2 Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 689 2008 0126 apraksts

Vērtēšanas Objekts ir apbūvēta zemes vienība ar kopējo platību 4,04 ha. Apbūve nepieder zemes īpašniekam.

Zemes eksplikācija	Ha	%
Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	3,73	92,3%
Zeme zem ūdeņiem	0,16	4,0%
Zeme zem ēkam	0,09	2,2%
Zeme zem ceļiem	0,06	1,5%
KOPĀ	4,04	100%

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

Piebraukšana zemes vienībai no Valsts vietēja autoceļa V607 (Zamšoviki – Timaņi – Zirgi) puses, kas klāts ar apmierinošas kvalitātes grants segumu (robežojas ar ceļu). Autotransporta plūsma gar īpašumu nav intensīva. Kopumā piebraukšana zemes vienībai ar personīgo autotransportu ir ērta.

4.2.2 Zemes vienības konfigurācija un reljefs

Zemes vienībai plānā ir neregulāra forma. Reljefs lielākajā teritorijas daļā ir līdzens, tā ir meliorēta. Saskaņā ar pieejamo meliorācijas kadastra informāciju zemes vienība ir meliorēta. Savukārt pēc VZD Kadastra informācijas sistēmas datiem atzīme par meliorētām lauksaimniecības zemēm nav izdarīta. Zemes vienības konfigurācija un reljefs ir piemērots lauksaimniecībai un ēku uzturēšanai.



Informācijas avots: www.melioracija.lv

4.2.3 Zemes vienības uzlabojumi

Zemes vienībai nav būtisku uzlabojumu.

4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

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

Zemes vienībā nav konsatēta elektrības sadales kaste, tādēļ tiek pieņemts, ka elektrības pieslēguma nav. Ēkā, kas atrodas uz tās, elektrības padeve (ja tāda ir) tiek nodrošināta pa gaisvadu līniju, kas ir redzama dabā.

4.2.5 Lauksaimniecības zemes raksturojums

Lauksaimniecības zemes aizņem 3,73 ha vai 92,3 % no kopējās zemes platības. Zemes kvalitātes novērtējums ir 40 balles. Augsnes apstākļu un reljefa dēļ piemērotas lauksaimniecībai. Zeme pašlaik tiek apsaimniekota, tiek pļauta zāle.