



2026.gada 31.augusts.

Atzinums par nekustamā īpašuma (**nosaukums: Kustari**),
kas atrodas **Krāslavas novadā, Andrupenes pagastā, "Kustari"**,
piespiedu pārdošanas vērtību

Latgales apgabaltiesas 31.iecirkņa
zvērīnātai tiesu izpildītājam
Gaidai Rutkovskai

Cienījamā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma (**nosaukums: Kustari**), ar kadastra numuru 6042 010 0001, kas atrodas **Krāslavas novadā, Andrupenes pagastā, "Kustari"**, ir reģistrēts Andrupenes pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.6 un sastāv no 2 (divām) neapbūvētām zemes vienībām ar kopējo platību 7.14 ha: zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 6042 010 0001 un kopējo platību 3.6 ha, tajā skaitā meža zeme 0.1 ha, zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 6042 010 0166 un kopējo platību 3.54 ha (turpmāk tekstā vērtēšanas „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: Kustari**), kas atrodas **Krāslavas novadā, Andrupenes pagastā, "Kustari"**, 2026.gada 19.jūnijā* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

7 800 (septiņi tūkstoši astoņi 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 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 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

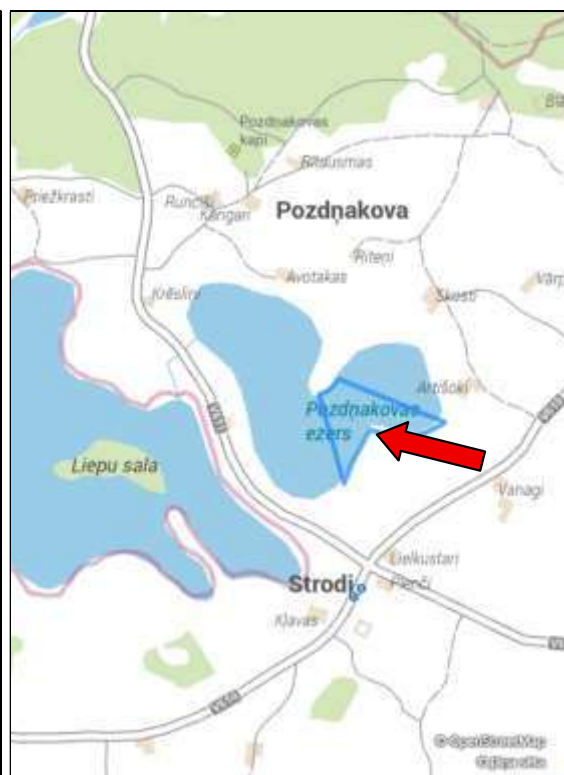
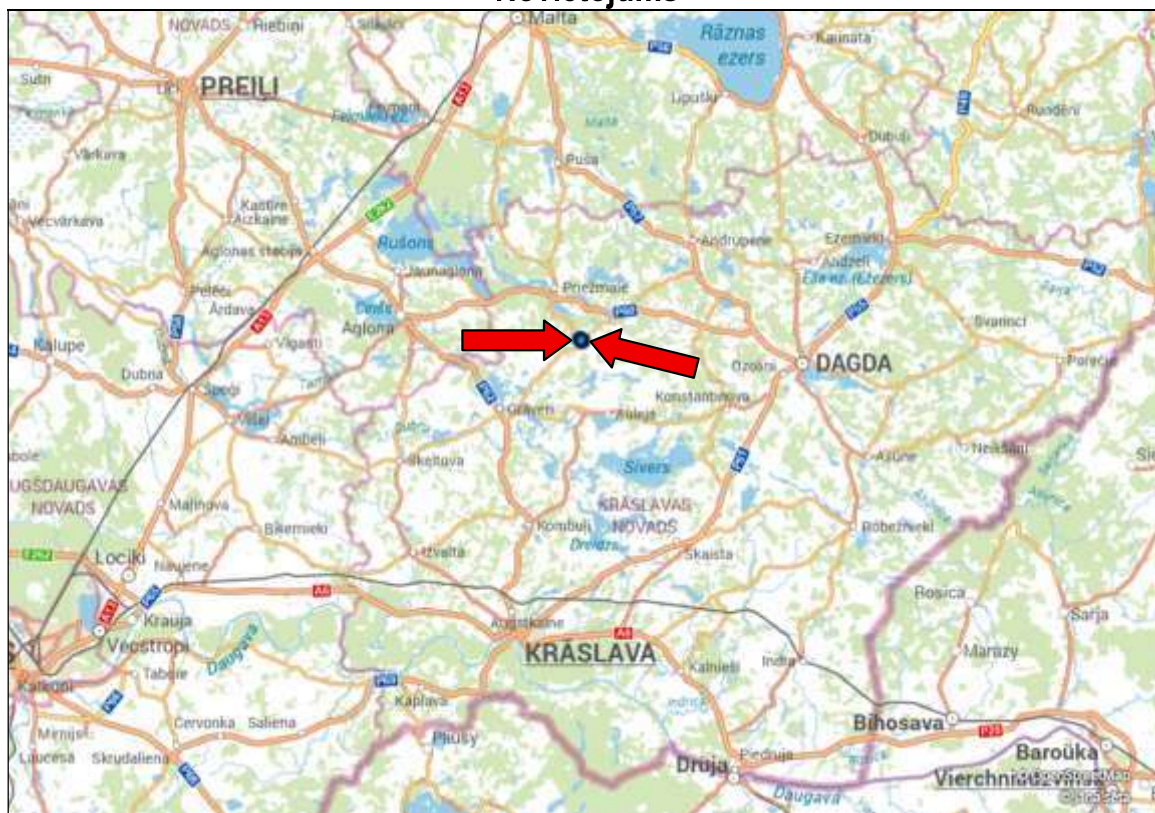
1. Vispārējā informācija
 - 1.1 Vērtējamais īpašums
 - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
 - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
 - 1.4 Vērtēšanas datums
 - 1.5 Vērtēšanas mērķis
 - 1.6 Īpašumtiesības
 - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.8 Pašreizējā izmantošana
 - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu
 - 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 6042 010 0001 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 Lauksaimniecības zemes raksturojums
 - 4.2.5 Meža raksturojums
 - 4.3 Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 6042 010 0166 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
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 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

1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

1.1 Vērtējamais īpašums	Nekustamais īpašums (nosaukums: Kustari), kas atrodas Krāslavas novadā, Andrupenes pagastā, "Kustari" .
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.
1.4 Vērtēšanas datums	2026.gada 19.jūnijs.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām.
1.6 Īpašumtiesības	Fiziska persona – īpašnieks. Pamats: 2006.gada 6.novembra mantojuma apliecība (par tiesībām uz mantojumu pēc likuma). Pamats zemes pievienošanai: 2007.gada 21.jūnija līgums ar Latvijas Hipotēku un zemes banku Nr.56/3766.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6042 010 0001 un kopējo platību 3.6 ha, tajā skaitā meža zeme 0.1 ha. Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6042 010 0166 un kopējo platību 3.54 ha.
1.8 Pašreizējā izmantošana	Zemes vienības, kas piemērotas lauksaimniecībai.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Lauksaimniecības teritorija. Ūdens teritorija. Latvijas Republikas pierobeža (TIN12).
1.10 Labākais izmantošanas veids	Lauksaimniecībai piemērots zemes gabals ar daļu no ūdenstilpnes.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	2026.gada 14.jūnija Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.31 zvērinātas tiesu izpildītājas Gaidas Rutkovskas Pieprasījums Nr.17048/031/2026-NOS. Andrupenes pagasta zemesgrāmatas nodaļējuma Nr.6 datorizdruka. Izdruka no VMD datu bāzes – nogabalu raksturojošie rādītāji un nogabalu plāns. VMD Dienvidu virsmežniecības izziņa Nr.DVM.1-10/1448 Par informācijas sniegšanu. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas. VZD Kartes skata izdruka.
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	Andrupenes pagasta zemesgrāmatas nodaļējuma Nr.6 III.daļas 1.iedaļā izdarīta atzīme - ceļa servitūta tiesības caur "Vanagu" māju zemi. VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 6042 010 0001 izdarīta atzīme: - lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam – 0.0462 ha; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem – 0.0462 ha; - no 100 līdz 1000 hektāriem lielas dabiskas ūdenstilpnes vides dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija lauku apvidos – 1.0122 ha; - no 10 līdz 25 kilometriem garas dabiskas ūdensteces vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija lauku apvidos – 1.8504 ha; - pierobeža – 3.6000 ha. VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 6042 010 0166 izdarītas atzīmes: - pierobeža – 3.5386 ha; - no 10 līdz 25 kilometriem garas dabiskas ūdensteces vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija lauku apvidos – 3.5386 ha; - no 100 līdz 1000 hektāriem lielas dabiskas ūdenstilpnes vides dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija lauku apvidos – 0.3505 ha.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	Andrupenes pagasta zemesgrāmatas nodaļējuma Nr.6 II.daļas 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



Funkcionālais zonējums un Teritorijas ar īpašiem noteikumiem

- Mežu teritorija
- Lauksaimniecības teritorija
- Latvijas Republikas pierobeža (TIN12)

Apgrūtinātās teritorijas

- No 10 līdz 25 hektāru lielas dabiskas ūdenstilpes vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija lauku apvidos



Funkcionālais zonējums un Teritorijas ar īpašiem noteikumiem

- Mežu teritorija
- Ūdeņu teritorija
- Latvijas Republikas pierobeža (TIN12)

Apgrūtinātās teritorijas

- No 10 līdz 25 hektāru lielas dabiskas ūdenstilpes vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija lauku apvidos

Informācijas avots: www.geolatvija.lv

3.FOTOATTĒLI

Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6042 010 0001



Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6042 010 0166



4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Krāslavas novadā, Andrupenes pagastā, apdzīvotā vietā Strodi.

Attālums kilometros no vērtējamā nekustamā īpašuma līdz					
Meža ceļam	Vietējās nozīmes ceļam	Asfaltētam autoceļam	Pagasta centram	Novada centram	Rīgai
-	0.15	5.15	14.25	30.75	250.95

Līdz tuvākai autobusa maršruta pieturvietai, kas atrodas uz valsts vietējā autoceļa V610 (Mariampole - Jaunokra – Grāveri) aptuveni ir 0.6 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 Krāslavas novadā, Andrupenes pagastā uzskatāms par nosacīti apmierinošu.

4.2 Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 6042 010 0001 apraksts

Vērtēšanas Objekts ir zemes vienība ar kopējo platību 3.6 ha.

Zemes eksplikācija	Ha	%
Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	2.8	77.78
Meži	0.1	2.78
Krūmāji	0.5	13.89
Pārējās zemes	0.2	5.55
KOPĀ	3.6	100%

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

Piebraukšana zemes vienībai no valsts vietējā autoceļa V610 (Mariampole - Jaunokra – Grāveri) puses, kas klāts ar apmierinošas kvalitātes grants segumu, tālāk aptuveni 0.15 km gar zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 6042 010 0002, kurai nav noteikts ceļa servitūts. Kopumā piebraukšana zemes vienībai ar personīgo autotransportu nav iespējama.

4.2.2 Zemes vienības konfigurācija un reljefs

Zemes vienībai plānā ir neregulāra forma. Reljefs lielākajā teritorijas daļā ir līdzens, tas ir daļēji meliorēts. Zemes vienības konfigurācija un reljefs ir piemērots lauksaimniecībai un mežsaimniecībai.



Informācijas avots: www.topografija.lv

4.2.3 Zemes vienības uzlabojumi

Zemes vienībai nav būtisku uzlabojumu.

4.2.4 Lauksaimniecības zemes raksturojums

Lauksaimniecības zemes aizņem 2.8 ha vai 77.78 % no kopējās zemes platības. Zemes kvalitātes novērtējums ir 27 balles. Saskaņā ar VZD augsnes apstākļu un reljefa dēļ piemērota aramzemei un ganībām. Zeme pašlaik netiek apstrādāta.

4.2.5 Meža raksturojums

Mežs aizņem 0.1 ha vai 2.78 % no kopējās zemes platības. Reljefs lielākajā teritorijas daļā ir līdzens. Meža augsnes daļēji auglīgas minerālaugsnes, zemākajās vietās pārmitras – traucēta virsūdeņu novadīšana. Mežizstrādi ieteicams veikt sausos vai sala apstākļos. Pievešanas attālums svārstās robežās no 0.25 km līdz 0.4 km.

4.3 Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 6042 010 0166 apraksts

Vērtēšanas objekts ir zemes vienība ar kopējo platību 3.54 ha.

Zemes eksplikācija	Ha	%
Krūmāji	0.04	98.87
Ūdens zeme	3.5	1.13
KOPĀ	3.54	100%

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

Piebraukšana zemes vienībai no valsts vietējā autoceļa V610 (Mariampole - Jaunokra – Grāveri) puses, kas klāts ar apmierinošas kvalitātes grants segumu, tālāk aptuveni 0.30 km gar zemes vienībām ar kadastra apzīmējumu 6042 010 0002, kurai nav noteikts ceļa servitūts un 6042 010 0001. Kopumā piebraukšana zemes vienībai ar personīgo autotransportu nav iespējama.

4.3.2 Zemes vienības konfigurācija un reljefs

Zemes vienībai plānā ir neregulāra forma. Reljefs lielākajā teritorijas daļā ir līdzens, tas nav meliorēts. Zemes vienības konfigurācija un reljefs ir piemērots ūdenssaimniecībai.



Informācijas avots: www.topografija.lv

4.3.3 Zemes vienības uzlabojumi

Zemes vienībai nav būtisku uzlabojumu.

4.3.4 Lauksaimniecības zemes raksturojums

Zemes kvalitātes novērtējums ir 5 balles.