



2026.gada 24.marts.

Atzinums par nekustamā īpašuma (**nosaukums: Leitāni**), kas atrodas **Ludzas novadā, Pasienes pagastā, "Leitāni"**, piespiedu pārdošanas vērtību

Latgales apgabaltiesas 31. iecirkņa
zvērīnātai tiesu izpildītājam
Gaidai Rutkovskai

Cienījamā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma (**nosaukums: Leitāni**), ar kadastra numuru 6884 008 0014, kas atrodas **Ludzas novadā, Pasienes pagastā, "Leitāni"**, ir reģistrēts Pasienes pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.101 un sastāv no apbūvētas zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 6884 008 0014 un kopējo platību 5.9 ha, **uz kuras atrodas citas personas tiesiskā valdījumā esošā apbūve** (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 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: Leitāni**), kas atrodas **Ludzas novadā, Pasienes pagastā, "Leitāni"**, 2026.gada 10.martā* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

9 000 (deviņi tūkstoši) 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

Arnīs Zeilis,
Valdes loceklis

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

SATURS

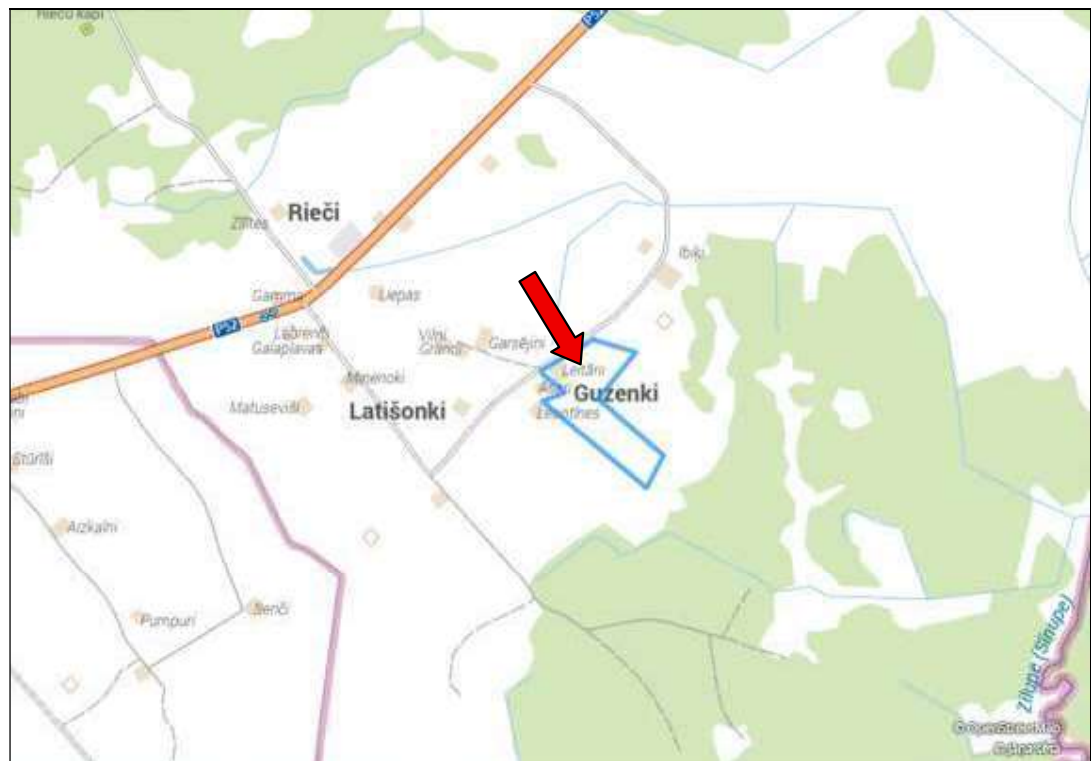
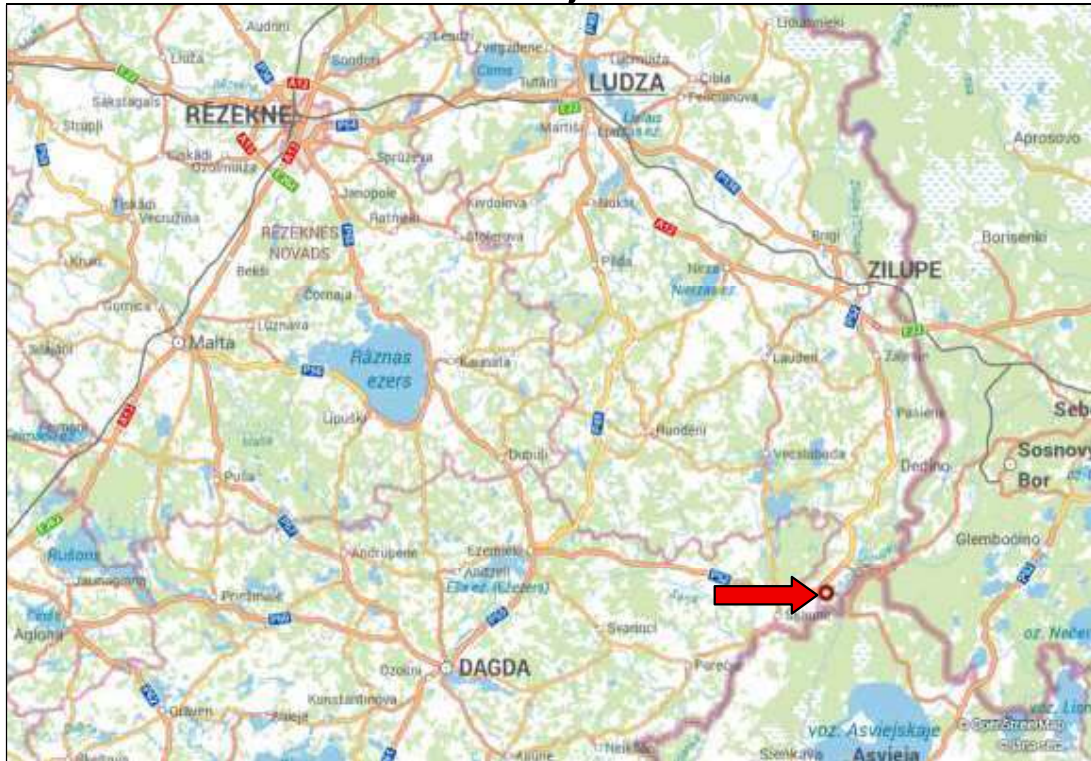
1. Vispārējā informācija
 - 1.1 Vērtējamais īpašums
 - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
 - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
 - 1.4 Vērtēšanas datums
 - 1.5 Vērtēšanas mērķis
 - 1.6 Īpašumtiesības
 - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.8 Pašreizējā izmantošana
 - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu
 - 1.10 Labākais izmantošanas veids
 - 1.11 Vērtējumā izmantotā informācija
 - 1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi
 - 1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi
 - 1.14 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 6884 008 0014 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
 - 4.5.9 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 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: Leitāni), kas atrodas Ludzas novadā, Pasienes pagastā, "Leitāni" .
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 10.marts*.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām.
1.6 Īpašumtiesības	Atzīme- bezmantinieku manta un ir piekritīga valstij, bet likumā noteiktos gadījumos - pašvaldībai. Pamats: 2025.gada 12.novembra akts par mantojuma lietas izbeigšanu Reģistra Nr.2608.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Apbūvēta zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6884 008 0014 un kopējo platību 5.9 ha, uz kuras atrodas citas personas tiesiskā valdījumā esošā apbūve.
1.8 Pašreizējā izmantošana	Apbūvēta zemes vienība, kas piemērota ēku uzturēšanai un lauksaimniecībai.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Lauksaimniecības teritorija.
1.10 Labākais izmantošanas veids	Apbūvēta zemes vienība, kas piemērota ēku uzturēšanai un lauksaimniecībai.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	2026.gada 08.janvāra Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.31 zvērinātas tiesu izpildītājas Gaidas Rutkovskas Pieprasījums Nr.00666/031/2026-NOS. Pasienes pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.101 datorizdruka. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas. VZD Kartes skata izdruka.
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas izdarītas atzīmes: - vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli laukos – 0.0135 ha; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem – 0,0675 ha; - pierobeža – 5,4830 ha; - pierobežas josla – 5,4830 ha; - lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam – 0,0675 ha.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Pasienes pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.101 III.daļas 1.iedaļā izdarīta atzīme- uz zemes gabala atrodas citām personām piederošas ēkas un būves ar kadastra numuru 6884 – 508 – 0007.
1.14 Citi izdarītie pieņēmumi	- vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

Novietojums



Nekustamā īpašuma (nosaukums: Leitāni) Ludzas novadā, Pasienes pagastā, "Leitāni" piespiedu pārdošanas vērtības noteikšana

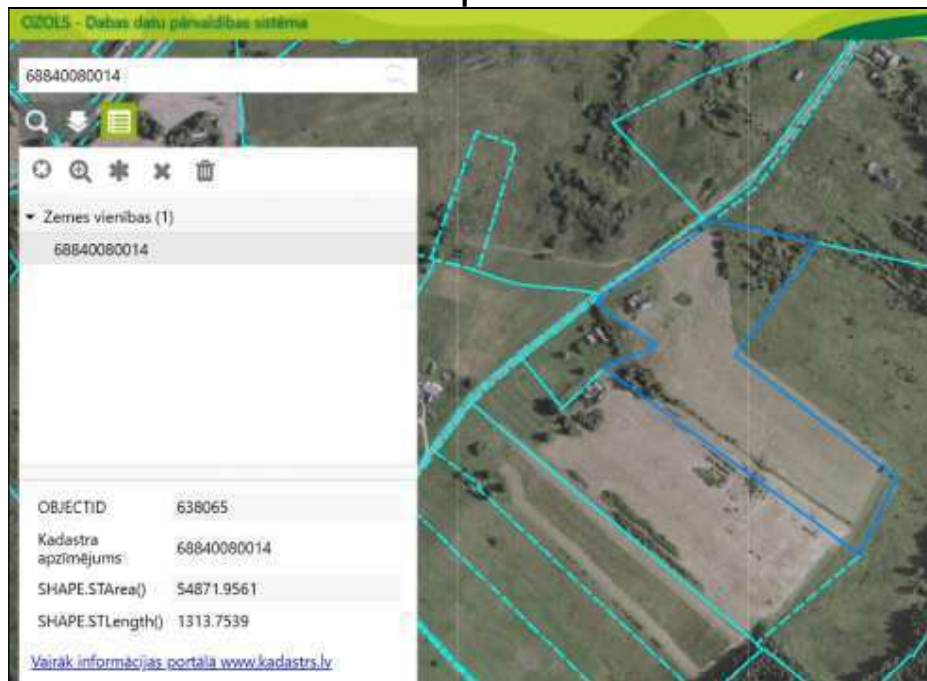
Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



LAUKSAIMNIECĪBAS TERITORIJA (L)

Informācijas avots: www.geolattvija.lv

Karte no abas datu pārvaldības sistēmas



Informācijas avots: www.ozols.gov.lv

3.FOTOATTĒLI



4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Ludzas novadā, Pasienes pagastā, apdzīvotā vietā Guzenki.

Attālums kilometros no vērtējamā nekustamā īpašuma līdz					
Meža ceļam	Vietējās nozīmes ceļam	Asfaltētam autoceļam	Pagasta centram	Novada centram	Rīgai
-	0	1.05	19.3	30.8	61.9

Līdz tuvākai autobusa maršruta pieturvietai, kas atrodas uz Valsts reģionālā autoceļa P52 (Ploski - Zilupe – Šķaune - Ezernieki) aptuveni ir 1.15 km.

	Teicams	Labs	Vidējs	Vājš	Slikts
Iedzīvotāju nodarbinātība -	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Darba vietu pieejamība-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Iepirkšanās vietu pieejamība-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Skolu pieejamība-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sabiedriskā transporta pieejamība-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Atpūtas vietu pieejamība-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Labiekārtojuma atbilstība-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tuvāko īpašumu atbilstība apskatāma īpašuma tipam-	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kaitīgo apstākļu iedarbība (maza=teicams)-	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Drošība-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Īpašumu izskats-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tirgus pievilcība-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Kopumā vērtēšanas Objekta novietojums Ludzas novadā, Pasienes pagastā uzskatāms par neapmierinošu.

4.2 Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 6884 008 0014 apraksts

Vērtēšanas Objekts ir zemes vienība ar kopējo platību 5.9 ha, uz zemes vienības atrodas citas personas tiesiskā valdījumā esoša apbūve (dzīvojamā māja ar palīgēkām). Būves ir neapmierinošā tehniskā stāvoklī.

Zemes eksplikācija	Ha	%
Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	5.5	93.22
Zeme zem ēkām	0.4	6.78
KOPĀ	5.9	100%

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

Piebraukšana zemes vienībai no Valsts reģionālā autoceļa P52 (Ploski - Zilupe – Šķaune - Ezernieki) puses, kas klāts ar labas kvalitātes asfaltbetona ceļu segumu, tālāk aptuveni 1.05 km pa pašvaldības ceļu, kas klāts ar apmierinošas kvalitātes grants segumu. 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, tas ir meliorēts. Zemes vienības konfigurācija un reljefs ir piemērots ēku uzturēšanai un lauksaimniecībai.



Informācijas avots: www.melioracija.lv

4.2.3 Zemes vienības uzlabojumi

Zemes vienībai nav būtisku uzlabojumu.

4.5.9 Inženierkomunikāciju raksturojums

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

4.2.5 Lauksaimniecības zemes raksturojums

Lauksaimniecības zemes aizņem 5.5 ha vai 93.22 % no kopējās zemes platības. Zemes kvalitātes novērtējums ir 34 balles. Augsnes apstākļu un reljefa dēļ piemērotas aramzemei. Zeme pašlaik netiek apstrādāta (aizaugusi ar zāli).