



2026.gada 01.jūnijs.

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

Latgales apgabaltiesas 31.iecirkņa  
zvērīnātai tiesu izpildītājai  
Gaidai Rutkovskai

Cienījamā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma (**nosaukums: Upesmala**), ar kadastra numuru 6864 002 0157, kas atrodas **Ludzas novadā, Lauderu pagastā, Lauderi, “Upesmala”**, ir reģistrēts Lauderu pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000128294 un sastāv no apbūvēta zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 6864 002 0157 un kopējo platību 1.1 ha, **uz kura atrodas VZD reģistrēta apbūve, kuras īpašumtiesības nav reģistrētas** (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: Upesmala**), kas atrodas **Ludzas novadā, Lauderu pagastā, Lauderi, “Upesmala”**, 2026.gada 01.jūnijā visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

**1 400** (viens tūkstotis četri simti) eiro.

**Nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums 2026.gada 10.marts.**

**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**

Ludzas novadā, Lauderu pagastā, Lauderi, “Upesmala”

## SATURS

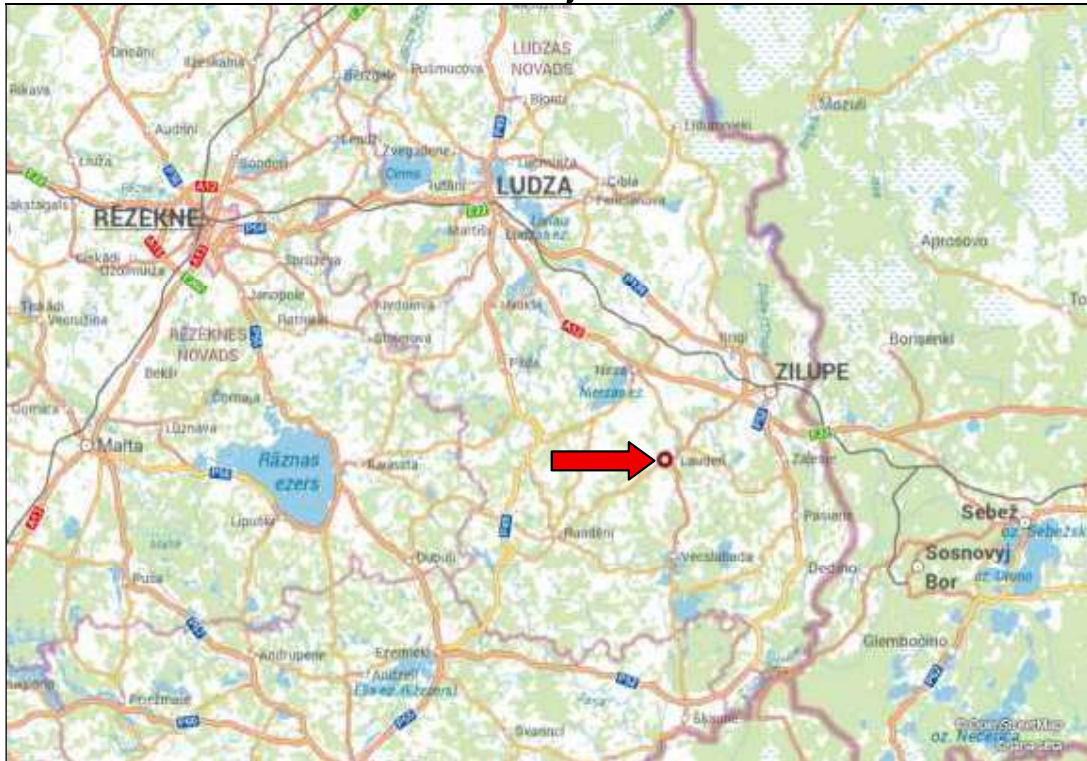
1. Vispārējā informācija
  - 1.1 Vērtējamais īpašums
  - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
  - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
  - 1.4 Vērtēšanas datums
  - 1.5 Vērtēšanas mērķis
  - 1.6 Īpašumtiesības
  - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
  - 1.8 Pašreizējā izmantošana
  - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības 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 gabala ar kadastra apzīmējumu 6864 002 0157 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
  - 4.1.1 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
    - 1.1 Kopsavilkums
6. Pielikumi

## 1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

|      |                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------|---------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.1  | Vērtējamais īpašums                                     | Nekustamais īpašums (nosaukums: <b>Upesmala</b> ), kas atrodas <b>Ludzas novadā, Lauderu pagastā, Lauderi, "Upesmala"</b> .                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 1.2  | Vērtējuma pasūtītājs                                    | <b>Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.31 zvērinātā tiesu izpildītāja Gaida Rutkovska.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 1.3  | Vērtēšanas uzdevums                                     | Noteikt vērtēšanas Objekta piespiedu pārdošanas vērtību vērtēšanas datumā.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 1.4  | Vērtēšanas datums                                       | 2026.gada 1.jūnijs.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 1.5  | Vērtēšanas mērķis                                       | Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 1.6  | Īpašumtiesības                                          | Atzīme- nekustamais īpašums ir bezmantinieku manta un ir piekritīga valstij, bet likumā noteiktos gadījumos - pašvaldībai.<br>Pamats: 2026.gada 14.janvāra akts par mantojuma lietas izbeigšanu Reģistra Nr.114.<br>Saskaņā ar VZD datiem īpašnieks zemes gabalam ir fiziska persona (mirusi).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 1.7  | Vērtējamā īpašuma sastāvs                               | Apbūvēts zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6864 002 0157 un kopējo platību 1.1 ha, <b>uz kura atrodas VZD reģistrēta apbūve, kuras īpašumtiesības nav reģistrētas.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 1.8  | Pašreizējā izmantošana                                  | Apbūvēts zemes gabals, kas piemērota ēku uzturēšanai un lauksaimniecībai.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 1.9  | Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu | Lauksaimniecības teritorija.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 1.10 | Labākais izmantošanas veids                             | Apbūvēts zemes gabals, kas piemērots ēku uzturēšanai un lauksaimniecībai.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 1.11 | Vērtējumā izmantotā informācija                         | 2026.gada 09.februārā Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.31 zvērinātās tiesu izpildītājas Gaidas Rutkovskas Pieprasījums Nr.04024/031/2026-NOS.<br>Lauderu pagasta zemesgrāmatas nodaļuma Nr.100000128294 datorizdruka.<br>Latvijas Nacionālā arhīva izziņa Nr.LV LNA RZVA 8.2.2/5339 Par ēku piederību.<br>VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas.<br>VZD Kartes skata izdruka.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 1.12 | Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi                    | VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas izdarītas atzīmes:<br>- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap navigācijas tehnisko līdzekli, kas paredzēts valsts aizsardzības vajadzībām – 0.1.1000 ha;<br>- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektronisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem – 0.0075 ha;<br>- pierobeža – 1.1000 ha;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 1.13 | Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi                     | Lauderu pagasta zemesgrāmatas nodaļuma Nr.100000128294 III.daļas 1.iedaļā izdarīta atzīme- uz zemes gabala atrodas citām personām piederošas ēkas ar kadastra apzīmējumu 6864 502 0036 (ar šo kadastra numuru VZD nav atrodams ēku(būvju) nekustamais īpašums), būvju (kas atrodas uz zemes gabala) īpašuma tiesības saskaņā ar VZD datiem nav reģistrētas.<br>Uz zemes gabala atrodas VZD reģistrētas būves, kuru īpašuma tiesības nav reģistrētas.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 1.14 | 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 nodaļumā Nr. 100000128294 III daļas 1.iedaļā ir izdarīta atzīme par apgrūtinājumu- uz zemes gabala atrodas citām personām piederošas ēkas ar kadastra apzīmējumu 6864 502 0036 (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.<br>- 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. Izsoles dalībniekiem pašiem jāizvērtē ar šo apgrūtinājumu saistītie izdevumi un riski.<br>- 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



LAUKSAIMNIECĪBAS TERITORIJA (L)

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

### 3.FOTOATTĒLI

|                                                                                     |                                                                                      |                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
|    |    |    |
| Piebraucamais ceļš                                                                  | Teritorija                                                                           | Teritorija                                                                            |
|    |    |    |
| Teritorija un citas personas apbūve                                                 | Teritorija un citas personas apbūve                                                  | Teritorija un citas personas apbūve                                                   |
|   |   |   |
| Teritorija un citas personas apbūve                                                 | Teritorija un citas personas apbūve                                                  | Teritorija                                                                            |
|  |  |  |
|                                                                                     |                                                                                      |                                                                                       |
|  |  |  |



## 4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

### 4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Ludzas novadā, 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 |
| -                                                       | -                      | 0.35                 | 0.72            | 12.2            | 32             |

Tuvākā autobusa maršruta pieturvietā, kas atrodas uz valsts vietējā autoceļa V517 (Pakalni – Lauderi – Ploski) aptuveni ir 0.7 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, Lauderu pagastā, Lauderi uzskatāms par apmierinošu.

### 4.2 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 6864 002 0157 apraksts

Vērtēšanas Objekts ir zemes gabals ar kopējo platību 1.1 ha, **uz kura atrodas VZD reģistrēta apbūve, kuras īpašumtiesības nav reģistrētas.**

| Zemes eksplikācija               | Ha         | %           |
|----------------------------------|------------|-------------|
| Lauksaimniecībā izmantojamā zeme | 1          | 90.91       |
| Zeme zem ēkām                    | 0.1        | 9.09        |
| <b>KOPĀ</b>                      | <b>1.1</b> | <b>100%</b> |

#### 4.2.1 Zemes gabala pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta plūsmas gar zemes gabalu

Piebraukšana zemes gabalam no valsts vietējā autoceļa V517 (Pakalni – Lauderi – Ploski) puses, kas klāts ar labas kvalitātes asfaltbetona ceļu segumu, tālāk aptuveni 300m pa Saules ielu, kas klāta ar labas kvalitātes asfaltbetona ceļu segumu, tālāk aptuveni 350 m pa pašvaldības ceļu, kas klāts ar apmierinošas kvalitātes grants segumu. Piebraukšana zemes gabalam ar personīgo autotransportu ir ērta.

#### 4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

Zemes gabalam plānā ir neregulāra forma. Reljefs lielākajā teritorijas daļā ir līdzens, tas ir daļēji meliorēts (saskaņā ar VZD datiem 0,5ha platībā). Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots ēku uzturēšanai un lauksaimniecībai.



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

#### 4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Zemes gabals nav nožogots, nav labiekārtots.

#### 4.1.1 Inženierkomunikāciju raksturojums

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

Uz zemes gabala atrodas dzīvojamā māja sliktā tehniskā stāvoklī. Elektroapgāde objektam tiek nodrošināta pa gaisvadu līniju, taču uz vērtēšanas dienu nav informācijas par pieslēguma funkcionēšanu.

#### 4.2.5 Lauksaimniecības zemes raksturojums

Lauksaimniecības zemes aizņem 1 ha jeb 90.91 % no kopējās zemes platības. Zemes kvalitātes novērtējums ir 36 balles. Augsnes apstākļu un reljefa dēļ piemērotas aramzemei un ganībām. Zeme pašlaik netiek apstrādāta (aizaugusi ar zāli).