



2026.gada 13.aprīlis.

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

Latgales apgabaltiesas 27.iecirkņa
zvērīnātam tiesu izpildītājam
Žannai Osipovai

Cienījamā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma (**nosaukums: Ābelītes**), ar kadastra numuru 68680090119, kas atrodas **Ludzas novadā, Malnavas pagastā**, ir reģistrēts Malnavas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000654117 un sastāv no neapbūvētas zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 68680090119 un kopējo platību 0,8 ha (turpmāk tekstā vērtēšanas „Objekts”) novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.

Atzinums paredzēts iesniegšanai **Latgales apgabaltiesas 27.iecirkņa zvērīnātai tiesu izpildītājai Žannai Osipovai** 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: Ābelītes**), kas atrodas **Ludzas novadā, Malnavas pagastā**, 2026.gada 27.martā* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

1 100 (viens tūkstotis viens simts) **eiro**.

* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

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 iespējamajiem 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

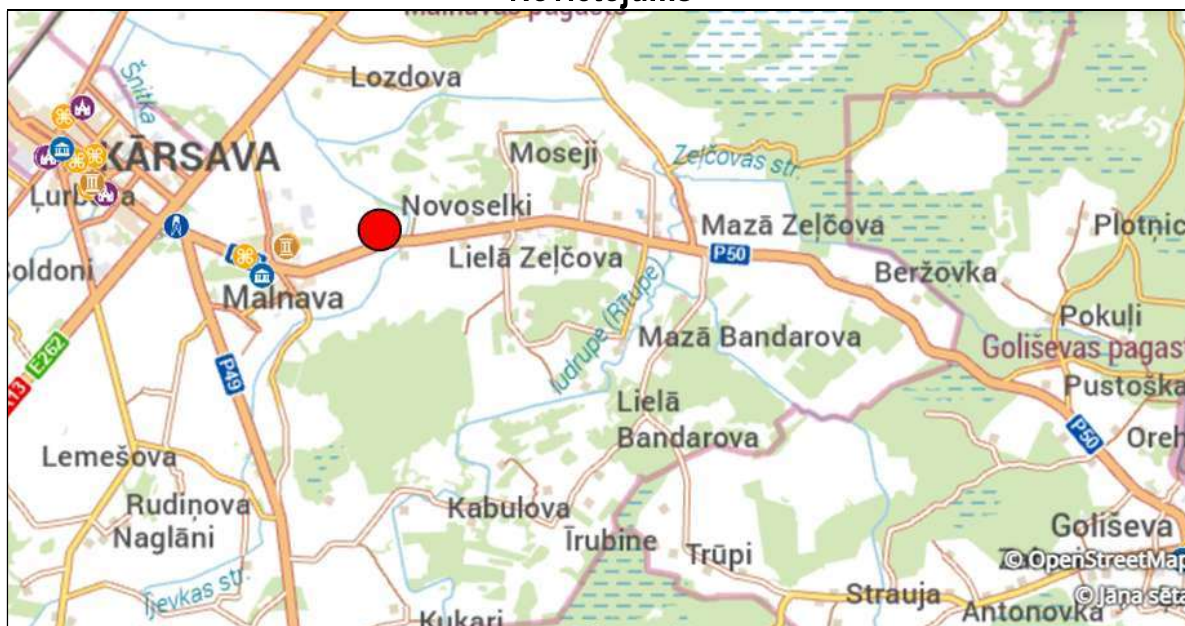
1. Vispārējā informācija
 - 1.1 Vērtējamais īpašums
 - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
 - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
 - 1.4 Vērtēšanas datums
 - 1.5 Vērtēšanas mērķis
 - 1.6 Īpašumtiesības
 - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.8 Pašreizējā izmantošana
 - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu
 - 1.10 Labākais izmantošanas veids
 - 1.11 Vērtējumā izmantotā informācija
 - 1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi
 - 1.14 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 68680090119 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
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: Ābelītes), kas atrodas Ludzas novadā, Malnavas pagastā .
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.27 zvērināta tiesu izpildītāja Žanna Osipova.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2026.gada 13.aprīlis.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.
1.6 Īpašumtiesības	Fiziska persona. Pamats: 2025.gada 24.februāra dāvinājuma līgums Nr.29.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 68680090119 un kopējo platību 0,8 ha.
1.8 Pašreizējā izmantošana	Zemes vienības, kas piemērota lauksaimniecībai.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Lauksaimniecībā izmantojama zemes vienība.
1.10 Labākais izmantošanas veids	Neapbūvēta zemes vienība, kas piemērota lauksaimniecībai.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	2026.gada 24.marta Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.27 zvērinātas tiesu izpildītājas Žannas Osipovas Pieprasījums Nr.07570/027/2026-NOS. Malnavas pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.100000654117 datorizdruka. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas. VZD kartes skata izdruka.
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	VZD Kadastra informācijas sistēmā reģistrētie apgrūtinājumi: - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts reģionālajiem autoceļiem lauku apvidos- 0,1317 ha; - dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam- 0,1317 ha; - pierobeža – 0,7418 ha.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	Malnavas pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.100000654117 II.daļas 2.iedaļā izdarīti ieraksti.
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



Informācijas avots: <https://balticmaps.eu/lv>

Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



Lauksaimniecības teritorija (L)

Informācijas avots: <https://geolatvija.lv/main>

3.FOTOATTĒLI

 Piebraucamais ceļš	
	
	
	

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrāšanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Ludzas novadā, Malnavas pagastā.

Attālums kilometros no vērtējamā nekustamā īpašuma līdz					
Meža ceļam	Vietējās nozīmes ceļam	Asfaltētam autoceļam	Pagasta centram	Rajona centram (Ludza)	Tuvākai pilsētai (Kārsava)
-	Robežojas	Robežojas	1,3	30,0	4,70

Līdz tuvākai autobusa maršruta pieturvietai, kas atrodas Malnavā ir aptuveni 1,3 km, uz autoceļa P 50 (NOvosilki) – 1,5km attālumā.

	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, Malnavas pagastā uzskatāms par apmierinošu.

4.2 Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 68680090119 apraksts

Vērtēšanas Objekts ir neapbūvēta zemes vienība ar kopējo platību 0,8 ha.

Zemes eksplikācija	Ha	%
Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	0,7	87,5
Pārējās zemes	0,1	12,5
KOPĀ	0,8	100%

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

Piebraukšana zemes vienībai no autoceļa P50 (Kārsava- Goliševa) puses, kas klāts ar labas kvalitātes asfaltbetona ceļu segumu. Objekts robežojas ar autoceļu, taču nobrauktuve nav izveidota. Tuvākā nobrauktuve izveidota pie blakus zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 68680090120, pāri kuram arī ir iespējams piekļūt ar lauksaimniecības tehniku pie vērtējamās zemes vienības (VZD nav iezīmēts servitūta ceļš). Autotransporta plūsma gar īpašumu ir intensīva. Piebraukšana līdz zemes vienībai ar personīgo autotransportu ir apgrūtināta (nav nobraucamā ceļa no šosejas puses), ar lauksaimniecības tehniku iespējama tikai pāri blakus esošām zemes vienībām (juridiski nav sakārtota).

4.2.2 Zemes vienības konfigurācija un reljefs

Zemes vienībai plānā ir četrstūra forma. Reljefs visā teritorijā ir līdzens, tas nav meliorēts. Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots lauksaimniecībai.

	Zemesgrāmatas nodaļuma nr.	100000654117
	Īpašnieka veids	fiziska persona
	Īpašnieku skaits	1.
	Zemes vienības apgrūtinājumi	pierobeža 0.7418 ha, Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējama apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam 0.1317 ha, ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts reģionālajiem autoceļiem lauku apvidos 0.1317 ha
	Primārais lietošanas mērķis	Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība

Informācijas avots: www.melioracija.lv

4.2.3 Zemes vienības uzlabojumi

Zemes vienībai nav būtisku uzlabojumu.

4.2.4 Lauksaimniecības zemes raksturojums

Lauksaimniecības zemes aizņem 0,7 ha vai 87,5 % no kopējās zemes platības. Zemes kvalitātes novērtējums ir 55 balles. Augsnes apstākļu un reljefa dēļ piemērotas aramzemei. Zeme pašlaik tiek apsaimniekota- apstrādāta.