

2025.gada 01.decembris.

Atzinums par 2(divu) savstarpēji saistītu nekustamo īpašumu,
kas atrodas **Ludzas novadā, Ludzas pilsētā, Latgales ielā 251A un
Ludzas novadā, Ludzas pilsētā, Latgales ielā 251C,**
piespiedu pārdošanas vērtību.

Latgales apgabaltiesas 16.iecirkņa
zvērinātai tiesu izpildītājai
Anitai Kalniņai

Cienījamā kundze !

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši 2(divu) savstarpēji saistītu nekustamo īpašumu, ar kadastra numuriem 6801 008 0030 un 6801 508 0060, kas atrodas **Ludzas novadā, Ludzas pilsētā, Latgales ielā 251A un Ludzas novadā, Ludzas pilsētā, Latgales ielā 251C**, ir reģistrēti Ludzas pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumos Nr.683 un 1000 0020 8068 un sastāv no zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 6801 008 0030 un kopējo platību 28254 m² un apbūves: būves (autosvari – **dabā neeksistē**) ar kadastra apzīmējumu 6801 008 0030 001 un kopējo platību 62.6 m², būves (sakņu noliktavas) ar kadastra apzīmējumu 6801 008 0030 002 un kopējo platību 673 m² (turpmāk tekstā „Objekts”) novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.

Atzinums paredzēts, iesniegšanai **Latgales apgabaltiesas 16.iecirkņa zvērinātai tiesu izpildītājai Anitai Kalniņai**, 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 (divu) savstarpēji saistītu nekustamo īpašumu, kas atrodas **Ludzas novadā, Ludzas pilsētā, Latgales ielā 251A un Ludzas novadā, Ludzas pilsētā, Latgales ielā 251C**, 2025.gada 03.novembrī* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība ir

29 300 (divdesmit deviņi tūkstoši trīs simti) **eiro**.

Aprēķinātā piespiedu pārdošanas vērtība balstās uz ēku un zemes nosacīto vērtību, abas iegūtās vērtības nevar tikt izmantotas atsevišķi, tās ir tikai vērtēšanas procesa sastāvdaļa.

Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 6801 008 0030 nosacītā piespiedu pārdošanas vērtība noapaļoti ir 14 265 EUR.

Būves (sakņu noliktavas) ar kadastra numuru 6801 008 0030 002 piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir 15035 EUR.

* - 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 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

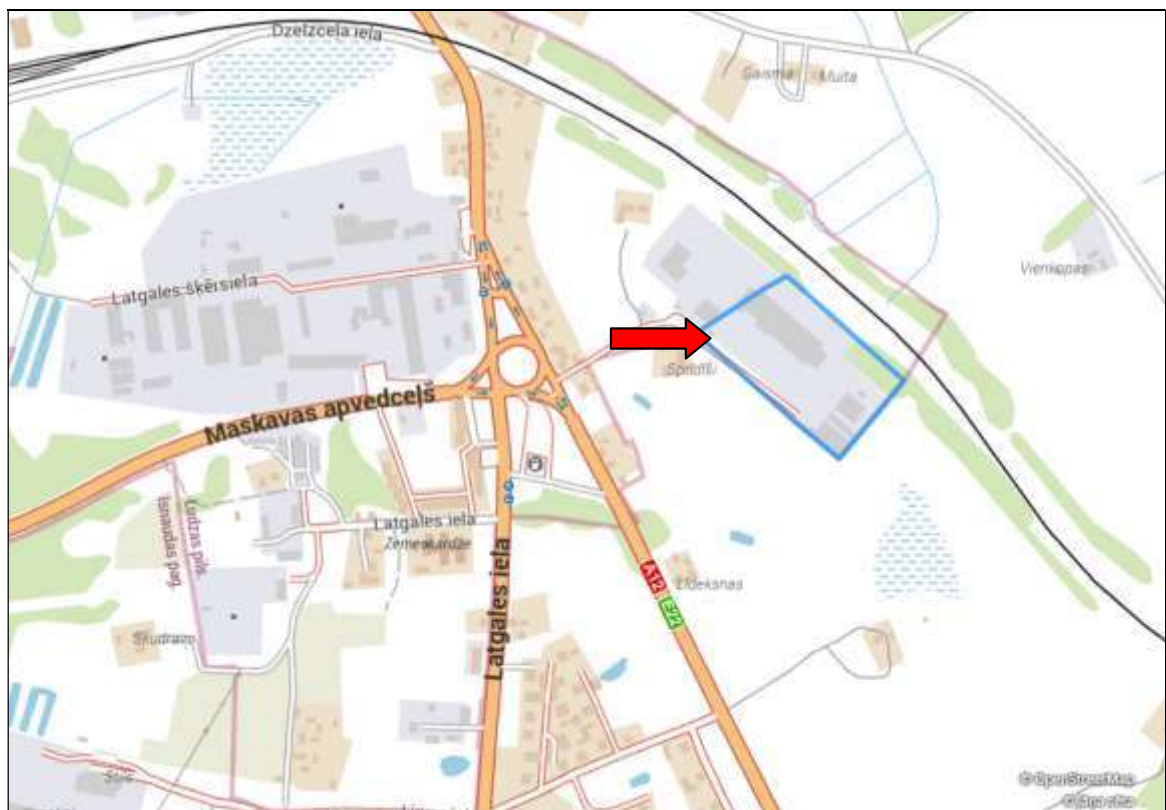
1. Vispārējā informācija
 - 1.1 Vērtējamais īpašums
 - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
 - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
 - 1.4 Vērtēšanas datums
 - 1.5 Vērtēšanas mērķis
 - 1.6 Īpašumtiesības
 - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.8 Pašreizējā izmantošana
 - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu
 - 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
 - 1.16 Papildus informācija
2. Vērtējamā īpašuma novietojuma atzīme kartē
3. Fotoattēli
4. Vērtējamā īpašuma raksturojums
 - 4.1 Atrašanās vieta
 - 4.2 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 6801 008 0030 apraksts
 - 4.2.1 Zemes gabala pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta un gājēju plūsmas gar zemes vienību
 - 4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs
 - 4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi
 - 4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums
 - 4.3 Būves (sakņu noliktavas) ar kadastra apzīmējumu 6801 008 0030 002 apraksts
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 un piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins
 - 5.5.1 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju
 - 5.5.2 Piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins
 - 5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas
 - 5.7 Neatkarības apliecinājums
 - 5.8 Kopsavilkums
6. Pielikumi

1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

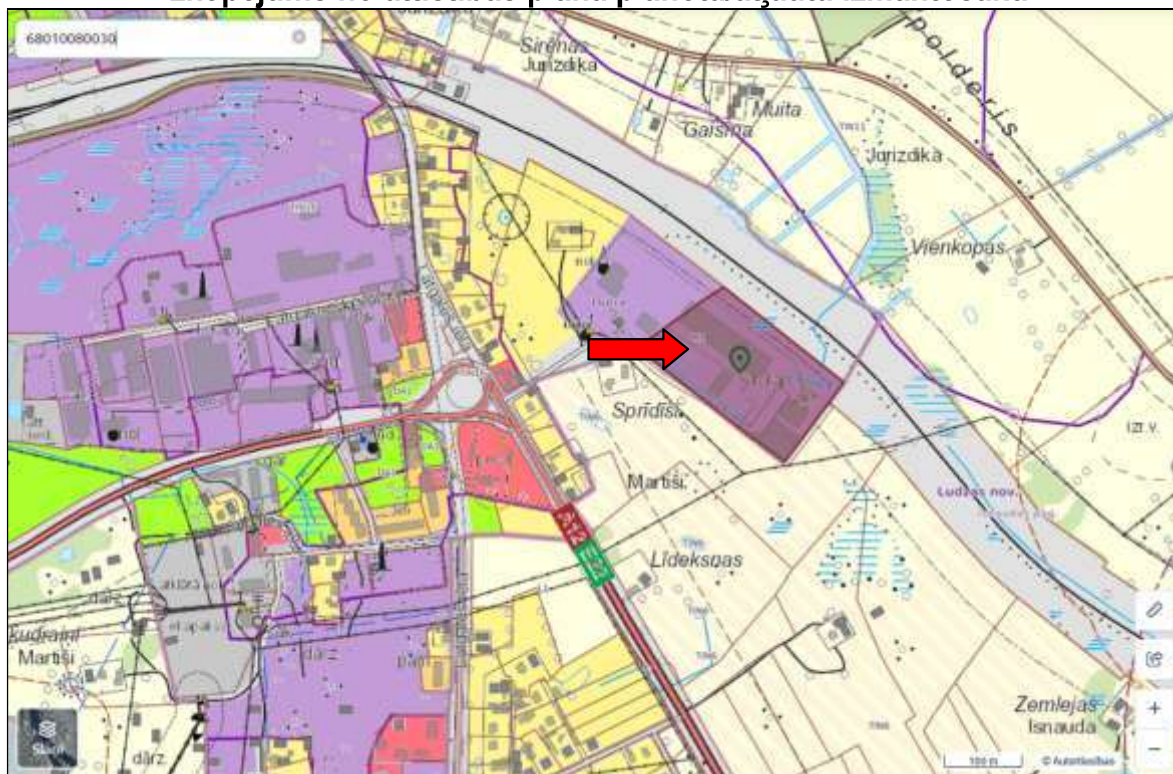
1.1	Vērtējamais īpašums	2(divi) savstarpēji saistīti nekustamie īpašumi, kas atrodas Ludzas novadā, Ludzas pilsētā, Latgales ielā 251A un Ludzas novadā, Ludzas pilsētā, Latgales ielā 251C.
1.2	Vērtējuma pasūtītājs	Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.16 zvērinātā tiesu izpildītāja Anita Kalniņa.
1.3	Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta piespiedu pārdošanas vērtību vērtēšanas datumā.
1.4	Vērtēšanas datums	2025.gada 03.novembris.
1.5	Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.
1.6	Īpašumtiesības	Īpašuma tiesības uz zemi: juridiska persona. Pamats: 2021.gada 19.marta pirkuma līgums. Īpašuma tiesības uz būvēm: juridiska persona. Pamats: 2017.gada 31.maija pirkuma līgums.
1.7	Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6801 008 0030 un kopējo platību 28254 m ² . Būve (autosvari – dabā neeksistē) ar kadastra apzīmējumu 6801 008 0030 001 un kopējo platību 62.6 m ² . Būve (sakņu noliktava) ar kadastra apzīmējumu 6801 008 0030 002 un kopējo platību 673m ² .
1.8	Pašreizējā izmantošana	Ražošanas/noliktavas ēka un zemes gabals.
1.9	Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Rūpnieciskās apbūves teritorija.
1.10	Labākais izmantošanas veids	Ražošanas/noliktavas ēkas ar zemes gabalu.
1.11	Vērtējumā izmantotā informācija	2025.gada 09.septembra Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.16 zvērinātas tiesu izpildītājas Anitas Kalniņas Pieprasījums Nr.08269/016/2025-NOS. Ludzas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr.683 noraksta datorizdruka. Ludzas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr.1000 0020 8068 noraksta datorizdruka. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas.
1.12	Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas izdarītas atzīmes: - pierobeža – 2.8254 ha; - dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam – 0.2491 ha; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju – 0.0025 ha; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju – 0.0555 ha; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar dzelzceļu pilsētās un ciemos – 0.2491ha.
1.13	Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Ludzas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.683 III.daļas 1.iedaļā izdarīta atzīme - uz zemes gabala atrodas citām personām piederošas ēkas kadastra Nr.6801-508-0018.
1.14	Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	Ludzas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.683 II.daļas 2.iedaļā izdarītas atzīmes. Ludzas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.1000 0020 8068 II.daļas 2.iedaļā izdarītas atzīmes. Ludzas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.683 IV.daļas 1.,2.iedaļā izdarītas atzīmes. Ludzas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.1000 0020 8068 IV.daļas 1.,2.iedaļā izdarītas atzīmes.
1.15	Citi izdarītie pieņēmumi	- sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, vērtētāji nesniedz telpu iekšējās apdares aprakstu, sanitārtehnisko ierīču aprakstu un šī atzinuma ietvaros tiek pieņemts, ka vērtējamā īpašuma tehniskais stāvoklis ir apmierinošs (lietošanai derīgs); - vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.
1.16	Papildus informācija	- pēc VZD datiem uz zemes gabala atrodas būves ar kadastra apzīmējumu 6801 008 0030 005, 6801 008 0030 006, kas pieder juridiskai personai un būve ar kadastra apzīmējumu 6801 008 0030 007, kurai īpašuma tiesības nav reģistrētas. - apsekojot nekustamo īpašumu dabā, tika konstatēts, ka būves ar kadastra apzīmējumiem 6801 008 0030 005, 6801 008 0030 006, 6801 008 0030 007 dabā neeksistē un VZD izmaiņas nav veiktas.

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

Novietojums



Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



Funkcionālais zonējums

- Rūpnieciskās apbūves teritorija (R1)

Apgrūtinātās teritorijas

- Pierobeža

Informācijas avots: www.geolativija.lv

3.FOTOATTĒLI

		
Teritorija	Teritorija	Teritorija
		
Teritorija	Teritorija un citai personai piederoša apbūve	Teritorija un sakņu noliktava
		
Sakņu noliktava	Sakņu noliktava	Teritorija
		
Teritorija	Teritorija	Teritorija
		
Teritorija	Teritorija	

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrāšanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Ludzas novadā, Ludzas pilsētā. Līdz Ludzas pilsētas centram ir aptuveni 2.38 km jeb 3 min brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz Ludzas pilsētas centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu maršruti. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas uz Latgales ielas. Līdz tuvākai dzelzceļa stacijai "Ludza" ir aptuveni 2.01 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, Ludzas pilsētā uzskatāms par apmierinošu.

4.2 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 6801 008 0030 apraksts

Vērtējamā nekustamā īpašuma sastāvā ietilpst zemes vienība ar kopējo platību 28254 m².

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

Piebraukšana zemes gabalam pa Latgales ielu, kas klāta ar labas kvalitātes asfaltbetona ceļu segumu. Autotransporta plūsma un gājēju kustība gar īpašumu nav intensīva. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar personīgo autotransportu ir ērta.

4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

Zemes gabalam plānā ir neregulāras formas, ar līdzenu reljefu. Zemes gabalu konfigurācija un reljefs ir piemēroti ražošanas un noliktavu ēku uzturēšanai.

4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Zemes gabala lielāko daļu aizņem būves, koku izstrādājumi, dabīgs zālājs, koki un krūmi. Vērtējamais nekustamais īpašums no blakus zemes gabaliem ir daļēji norobežots ar betona stabos stiprinātu metāla stieplu pinuma sieta žogu. Žoga tehniskais stāvoklis ir nosacīti apmierinošs.

4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

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

4.3 Būves (sakņu noliktavas) ar kadastra apzīmējumu 6801 008 0030 002 apraksts

Ēkas uzbūvēta un ekspluatācijā pieņemta 1990.gadā. Ēkas plānojums, telpu platības, izmantotie materiāli ir daļēji atbilstoši mūsdienu prasībām. Ēkas tehniskais stāvoklis kopumā tiek pieņemts kā apmierinošs. Ēkai ir nomainīts jumta segums.

Ēkas tehniskie parametri:

Apbūves laukums, m ²	755.3
Tilpums, m ³	3701
Fiziskais stāvoklis, %	V3 – Ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī
Kopējā telpu platība, m ²	673

Būves nolietojuma korekcijas koeficients

Nr.p.k.	Nolietojuma grupas kods	Būves nolietojums, %	Būves nolietojuma korekcijas koeficients	Kartē attēlotā informācija
1.	V1	0-12	1,0	
2.	V2	13-32	0,9	
3.	V3	33-52	0,7	*
4.	V4	53-84	0,4	**
5.	V5	85-100	0,0	**

Ēkas konstruktīvie pamatelementi un to tehniskais stāvoklis:

Konstruktīvais pamatelements	Konstruktīvais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	Apmierinošs
Ārsienas un nesošās starpsiena	Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biezāks	Apmierinošs
Nenesošās starpsienas	Betona, dzelzsbetona, ķieģeļu mūra velles	Apmierinošs
Starpstāvu pārsegums	Betona, dzelzsbetona, ķieģeļu mūra velles	Apmierinošs
Ārsienu ārējā apdare	Ķieģeļu mūris, betona paneli	Apmierinošs
Jumta konstrukcija	-	-
Jumta segums	Metāla loksnes	Apmierinošs
Lietus ūdens novadīšana	-	-
Logu ailes	PVC	Apmierinošs
Ārdurvis	Metāla	Apmierinošs

Telpu iekšējā apdare:

Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, vērtētāji nesniedz telpu iekšējās apdares aprakstu un šī atzinuma ietvaros tiek pieņemts, ka vērtējamā īpašuma tehniskais stāvoklis ir apmierinošs.

Sanitārtehniskās ierīces:

Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, vērtētāji šī atzinuma ietvaros pieņem, ka atbilstoši VZD Informatīvajai izdrukai no Kadastra informācijas sistēmas, vērtējamā īpašumā nav sanitārtehnisko ierīču.

Inženierkomunikāciju raksturojums:

Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, šī atzinuma ietvaros tiek pieņemtas VZD Informatīvajā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas uzrādītās inženierkomunikācijas.

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	X	