SIA «INTERBALTIJA»
Reģ. Nr. 40003518352
Ieriķu iela 3, Rīga, LV-1084, Latvija

Tālr. +371 67506070
www.interbaltija.com

2026.gada 16.augusts

Atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas
Ludzas novadā, Kārsavas pilsētā, Alejas ielā 17,
piespiedu pārdošanas vērtību.

Latgales apgabaltiesas 31.iecirkņa
zvērinātai tiesu izpildītājai
Gaidai Rutkovskai

Cienījamā kundze !

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 6809 002 0237, kas atrodas **Ludzas novadā, Kārsavas pilsētā, Alejas ielā 17**, ir reģistrēts Kārsavas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.379 un sastāv no zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 6809 002 0237 un kopējo platību 2668 m^2, dzīvojamās ēkas ar kadastra apzīmējumu 6809 002 0237 001 un kopējo platību 63.4 m^2 un trīs palīgceltnēm: būves (šķūņa) ar kadastra apzīmējumu 6809 002 0237 002 un kopējo platību 8.1 m^2, būves (šķūņa) ar kadastra apzīmējumu 6809 002 0237 003 un kopējo platību 13.2 m^2 un būves (atejas) ar kadastra apzīmējumu 6809 002 0237 004 un kopējo platību 1.0 m^2, (turpmāk tekstā „Objekts") novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.

Atzinums paredzēts, iesniegšanai **Latgales apgabaltiesas 31.iecirkņa zvērinātai 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, kas atrodas **Ludzas novadā, Kārsavas pilsētā, Alejas ielā 17,** 2026.gada 14.augustā visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

3 900 (trīs tūkstoši deviņi simti) **eiro**.

Nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums ir 2026.gada 19.jūnijs.

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 un neatšķiras no apskates dienā fiksētā, 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

Marks Tarvids,
Valdes loceklis

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

SATURS

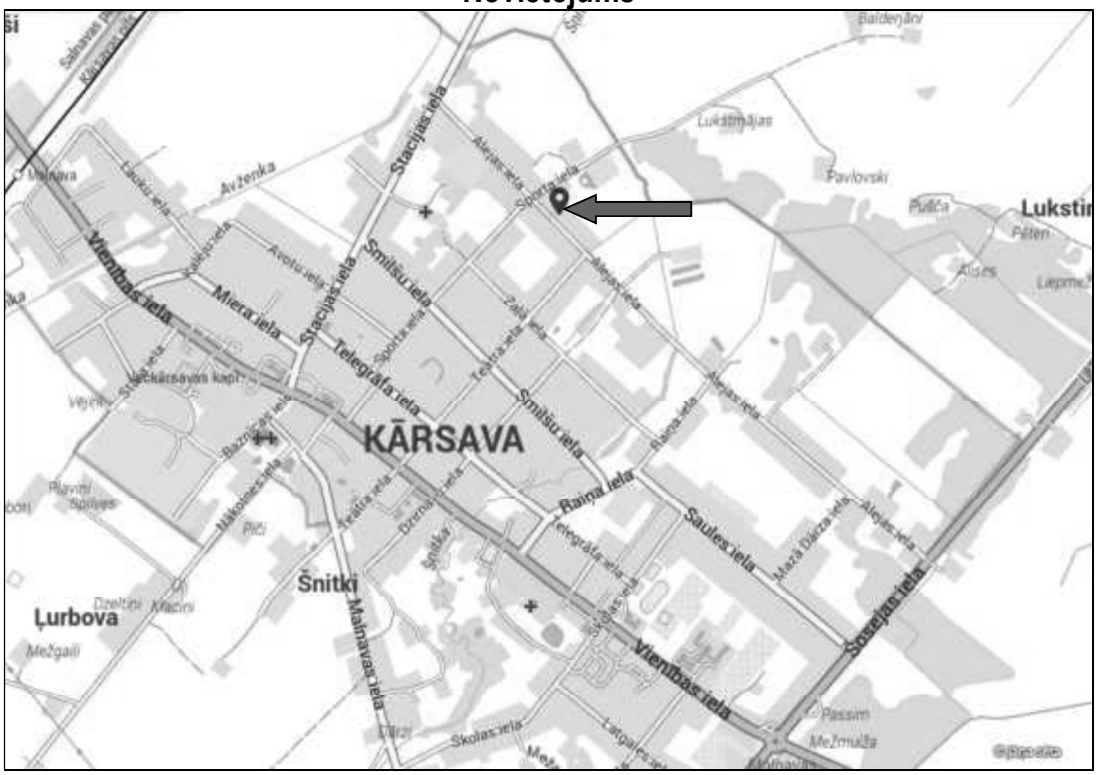
1. Vispārējā informācija
    1.1 Vērtējamais īpašums
    1.2 Vērtējuma pasūtītājs
    1.3 Vērtēšanas uzdevums
    1.4 Vērtēšanas datums
    1.5 Vērtēšanas mērķis
    1.6 Īpašumtiesības
    1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
    1.8 Pašreizējā izmantošana
    1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības 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 gabala ar kadastra apzīmējumu 6809 002 0237 apraksts
        4.2.1 Zemes gabala pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta un gājēju plūsmas gar zemes gabalu
        4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs
        4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi
        4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums
    4.3 Apbūves apraksts
        4.3.1 Dzīvojamās ēkas ar kadastra apzīmējumu 6809 002 0237 001 apraksts
        4.3.2 Palīgēku 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 izsoles vajadzībām
    5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas
    5.7 Neatkarības apliecinājums
    5.8 Kopsavilkums
6. Pielikumi

1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

1.1 Vērtējamais īpašums	Nekustamais īpašums, kas atrodas **Ludzas novadā, Kārsavas pilsētā, Alejas ielā 17.**
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	**Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.31 zvērināta tiesu izpildītāja Gaida Rutkovska.**
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta piespiedu pārdošanas vērtību vērtēšanas datumā izsoles vajadzībām.
1.4 Vērtēšanas datums	2026.gada 13.augsuts.
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 atzīts par bezmantinieku mantu un piekrīt valstij vai pašvaldībai. Pamats: 2026.gada 30.aprīļa akts par mantojuma lietas izbeigšanu Nr.1055. Saskaņā ar VZD datiem īpašnieks ir fiziska persona (mirusi).
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6809 002 0237 un kopējo platību 2668 m^2. Dzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 6809 002 0237 001 un kopējo platību 63.4 m^2. Būve (šķūnis) ar kadastra apzīmējumu 6809 002 0237 002 un kopējo platību 8.1 m^2. Būve (šķūnis) ar kadastra apzīmējumu 6809 002 0237 003 un kopējo platību 13.2 m^2. Būve (ateja) ar kadastra apzīmējumu 6809 002 0237 004 un kopējo platību 1.0 m^2.
1.8 Pašreizējā izmantošana	Dzīvojamā māja ar palīgēkām un zemes gabalu.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Savrupmāju apbūves teritorija.
1.10 Labākais izmantošanas veids	Racionāla plānojuma un platības vieņģimenes dzīvojamā māja ar palīgēkām un zemes gabalu.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	2026.gada 12.jūnija Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.31 zvērinātas tiesu izpildītājas Gaidas Rutkovskas Pieprasījums Nr.17022/031/2026-NOS. Kārsavas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr.379 datorizdruka. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas.
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas izdarītas atzīmes: - pierobeža - 0,2395 ha; - sanitārās aizsargjoslas teritorija ap notekūdeņu attīrīšanas ietaisi ar slēgtu apstrādi visā ciklā (bez vaļējām virsmām notekūdeņu un dūņu uzglabāšanai vai apstrādei), kuras jauda ir lielāka par 5 kubikmetriem notekūdeņu diennaktī – 0.0195 ha; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektronisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem – 0.0064 ha; - dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālas vērtības aprēķinam – 0.0195 ha.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.14 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 neapmierinošs (Vērtētājiem nav zināms, vai ēkas izmantošana atbilstoši tās funkcionālajai nozīmei ir iespējama, jo vērtēšanas dienā tā netiek apdzīvota, ēkas konstruktīvie elementi ar nolietojuma pazīmēm un nav atbilstoši mūsdienu prasībām. Līdz ar to izsoles dalībniekiem pašiem ir jāizvērtē risks, ka ēkas faktiskais tehniskais stāvoklis var neatbilst Atzinumā aprakstītajam);** - uz zemes gabala atrodas mazēka, kas nav reģistrētas VZD, tādēļ nekustamā īpašuma sastāvā tā netiek iekļauta un detalizēti netiek aprakstīta, pieņemot, ka nekustamā īpašuma tirgus vērtību tā būtiski neietekmē; - vērtējamais īpašums nav ieķīlāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

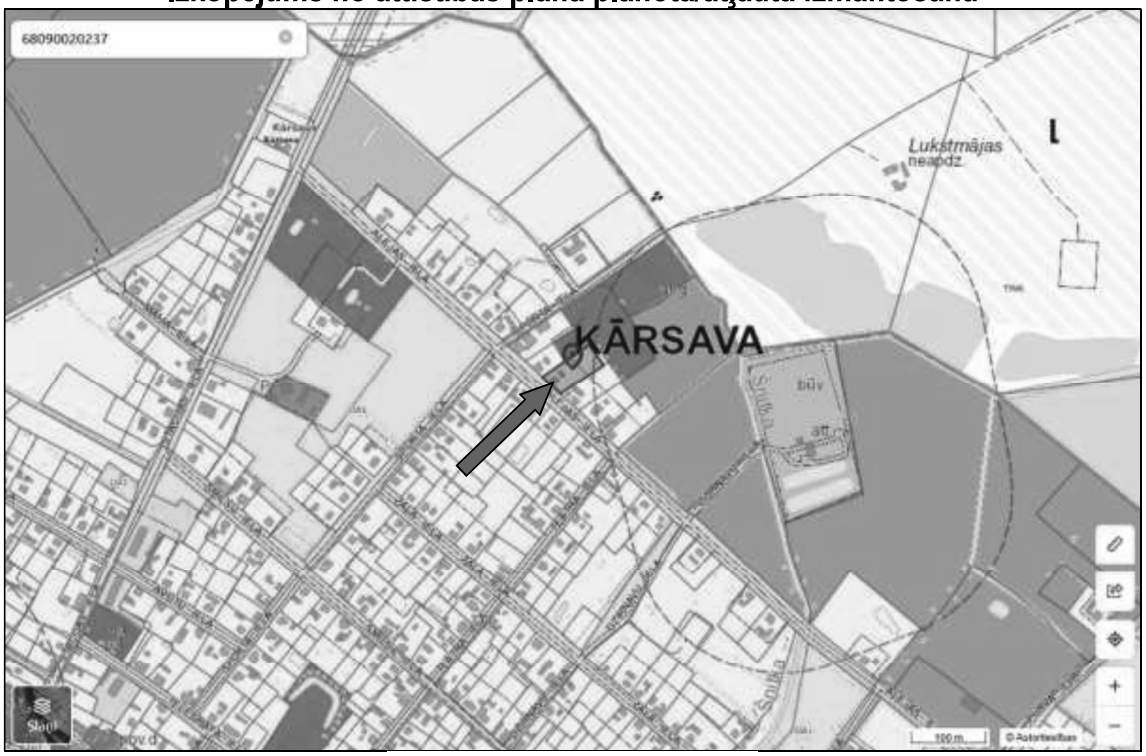
Novietojums





Informācijas avots: www.balticmaps.eu

Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



Funkcionālais zonējums

- Savrupmāju apbūves teritorija

Informācijas avots: www.geolatvija.lv

3.FOTOATTĒLI

 Alejas iela	 Alejas iela	 Teritorija
 Teritorija	 Teritorija	 Teritorija
 Teritorija	 Dzīvojamā māja	 Dzīvojamā māja
 Teritorija un ateja	 Teritorija un šķūnis 68090020237002	 Dzīvojamā māja

		
Dzīvojamā māja	Aka	Dzīvojamā māja
		
Teritorija un dzīvojamā māja	Dzīvojamā māja	Teritorija un nereģistrēta būve
		
Teritorija	Teritorija	Teritorija un šķūnis 68090020237003
		
Šķūnis 68090020237003	Teritorija	
		

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Ludzas novadā, Kārsavas pilsētā, kvartālā ko veido Sporta iela un Alejas ielas.

Līdz Kārsavas pilsētas centram ir aptuveni 1.05 km jeb 1 min brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību nodrošina autobusu maršruti. Tuvākā maršruta pieturvieta atrodas Kārsavas autoostā aptuveni 1.15 km 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, Kārsavas pilsētā uzskatāms par apmierinošu.

4.2 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 6809 002 0237 apraksts

Vērtējamā nekustamā īpašuma sastāvā ietilpst zemes gabals ar kopējo platību 2668 m^2.

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

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

Pie zemes gabala ielas malā atrodas:

Gājēju ietve-	ir		nav	X
Zālāja josla-	ir	X	nav	
Lapu koku stādījumu rinda-	ir		nav	X
Ielas apgaismojums-	ir	X	nav	

4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

Zemes gabalam plānā ir četrstūra forma, tas ir ar līdzenu reljefu. Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots vienas ģimenes dzīvojamās mājas un palīgēku uzturēšanai.

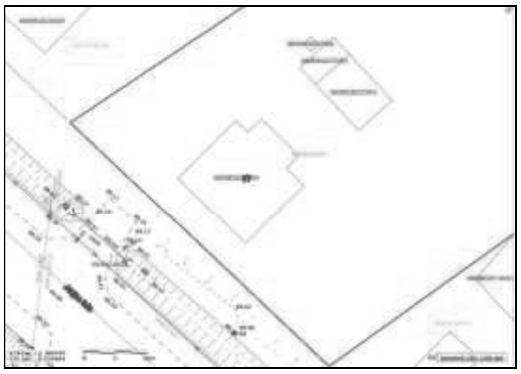
4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Zemes gabala lielāko daļu aizņem būves, dabīgs zālājs, krūmi, koki un augļu koki (teritorija pašlaik netiek kopta, aizaugusi ar zāli).

Vērtējamais nekustamais īpašums no blakus zemes gabaliem nav norobežots ar žogu.

4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

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

Apskatot nekustamo īpašumu dabā, teritorijā netika konstatēta elektrības sadales kaste, un VZD topogrāfijas kartē nav atzīmēts elektrības pieslēguma punkts. Pie dzīvojamās mājas pienāk elektrības vads, taču, ņemot vērā, ka māja netiek apdzīvota, vērtētājiem nav zināms, vai īpašumā ir spēkā esošs elektrības piegādes līgums. Līdz ar to Atzinumā tiek pieņemts, ka zemes gabalā elektrības pieslēgums faktiski nav nodrošināts.

Informācijas avots: www.kadastrs.lv

4.3 Apbūves apraksts

4.3.1 Dzīvojamās mājas ar kadastra apzīmējumu 6809 002 0237 001 apraksts

Ēka saskaņā ar VZD datiem ir uzbūvēta un ekspluatācijā pieņemta 1961.gadā. Ēkas plānojums, telpu platības, izmantotie materiāli nav atbilstoši mūsdienu prasībām. Ēkas tehniskais stāvoklis kopumā ir neapmierinošs.

Ēkas tehniskie parametri:

Apbūves laukums, m^2	72.5
Tilpums, m^3	202
Nolietojums saskaņā ar VZD	V3 - ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī
Kopējā telpu platība, m^2	63.4

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	**

Telpu sadalījums atbilstoši izmantošanas veidam:

Dzīvojamās telpas, m^2	49.2
Palīgtelpas, m^2	14.2

Ēkas konstruktīvie pamatelementi un to tehniskais stāvoklis:

Konstruktīvais pamatelements	Konstruktīvais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Dzelzsbetons, betona bloki	Nosacīti apmierinošs
Ārsienas un nesošās starpsiena	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi	Nosacīti apmierinošs
Nenesošās starpsienas	Koka konstrukcijas	Nosacīti apmierinošs
Starpstāvu pārsegums	Koka konstrukcija	Nosacīti apmierinošs
Ārsienu ārējā apdare	Krāsoti koka dēļi	Nosacīti apmierinošs
Jumta konstrukcija	Koka konstrukcija	Nosacīti apmierinošs
Jumta segums	Viļņotās azbestcementa loksnes	Nosacīti apmierinošs
Lietus ūdens novadīšana	Metāla teknes un notekas	Nosacīti apmierinošs
Logu ailes	Stiklojums koka rāmjos	Nosacīti apmierinošs
Ārdurvis	Koka	Nosacīti apmierinošs

Iekšējās durvis	Nav zināms	Nosacīti apmierinošs
Garāžas vārti	-	-
Kāpnes	-	-

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 telpu tehniskais stāvoklis ir neapmierinošs (Vērtētājiem nav zināms, vai ēkas izmantošana atbilstoši tās funkcionālajai nozīmei ir iespējama, jo vērtēšanas dienā tā netiek apdzīvota, ēkas konstruktīvie elementi ar nolietojuma pazīmēm un nav atbilstoši mūsdienu prasībām. Līdz ar to izsoles dalībniekiem pašiem ir jāizvērtē risks, ka ēkas faktiskais tehniskais stāvoklis var neatbilst Atzinumā aprakstītajam).

Sanitārtehniskās ierīces vannas istabā un tualetē:

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	
Siltumapgāde		X (krāsns)
Ūdensapgāde	-	-
Kanalizācija	-	-
Gāzes apgāde	-	-
Vājstrāvas tīkli	-	-
Vēdināšana	-	-
Citi uzlabojumi (signalizācija, gaisa kondicionēšana, teritorijas apgaismojums un laistīšanas sistēmas)	-	-

4.3.2 Palīgēku apraksts

Palīgēkas nosaukums	Šķūnis	Šķūnis	Ateja
Kadastra apzīmējums	Nr.002	Nr.003	Nr.004
Platība, m^2	8.1	13.2	1.0
Uzbūvēšanas gads	1961	1961	1961
Ekspluatācijā pieņemšanas laiks	1961	1961	1961
Apbūves laukums, m^2	8.6	16.4	1.2
Tilpums, m3	19.0	36.0	2.0
Nolietojums saskaņā ar VZD	V3	V3	V3
Ārsienas un nesošās starpsiena	Koka konstrukcijas	Koka konstrukcijas	Koka konstrukcijas
Ēkas tehniskais stāvoklis	Neapmierinošs	Neapmierinošs	Neapmierinošs
Inženierkomunikāciju nodrošinājums	-	-	-