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

Tālr. +371 67506070
www.interbaltija.com

2026.gada 16.jūnijā

Atzinums par dzīvokļa īpašuma **Nr.5**, kas atrodas
Ludzas novadā, Rundēnu pagastā, Rundēni, Latgales ielā 1,
piespiedu pārdošanas vērtību

Latgales apgabaltiesas 31.iecirkņa
zvērinātai tiesu izpildītājai
Gaidai Rutkovskai

Cienījamā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši dzīvokļa īpašuma **Nr.5**, ar kadastra numuru 6892 900 0075, kas atrodas **Ludzas novadā, Rundēnu pagastā, Rundēni, Latgales ielā 1**, nav reģistrēts zemesgrāmatā, ar kopējo platību 70,1 m^2, tādā tehniskā stāvoklī, ar kopējiem inženiertīkliem un piederumiem, kas ietekmē aprēķinus, kā fiksēts aprakstā uz apskates dienu, kā arī pie dzīvokļa īpašuma piederošo kopīpašuma 701/11577 domājamo daļu no dzīvojamās mājas ar kadastra apzīmējumu 6892 005 0354 001, kopīpašuma 701/11577 domājamo daļu no kūts ar kadastra apzīmējumu 68920050407001, kopīpašuma 701/11577 domājamo daļu no kūts ar kadastra apzīmējumu 68920050407002 un kopīpašuma 701/11577 domājamo daļu no zemes ar kadastra apzīmējumu 6892 005 0354 (turpmāk tekstā vērtēšanas Objekts) novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā dzīvokļa īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību. Dzīvokļa īpašuma **Nr.5**, kas atrodas **Ludzas novadā, Rundēnu pagastā, Rundēni, Latgales ielā 1**, ir 3-istabu dzīvoklis, kas izvietots daudzdzīvokļu ēkas 3.stāvā.

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 dzīvokļa īpašuma **Nr.5**, kas atrodas **Ludzas novadā, Rundēnu pagastā, Rundēni, Latgales ielā 1 (kadastra numurs 6892 900 0075)**, 2026.gada 16.jūnijā visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

2 000 (divi tūkstoši) **eiro**.

Dzīvokļa apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums 2026.gada 18.aprīlī.

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 dzīvokļa 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

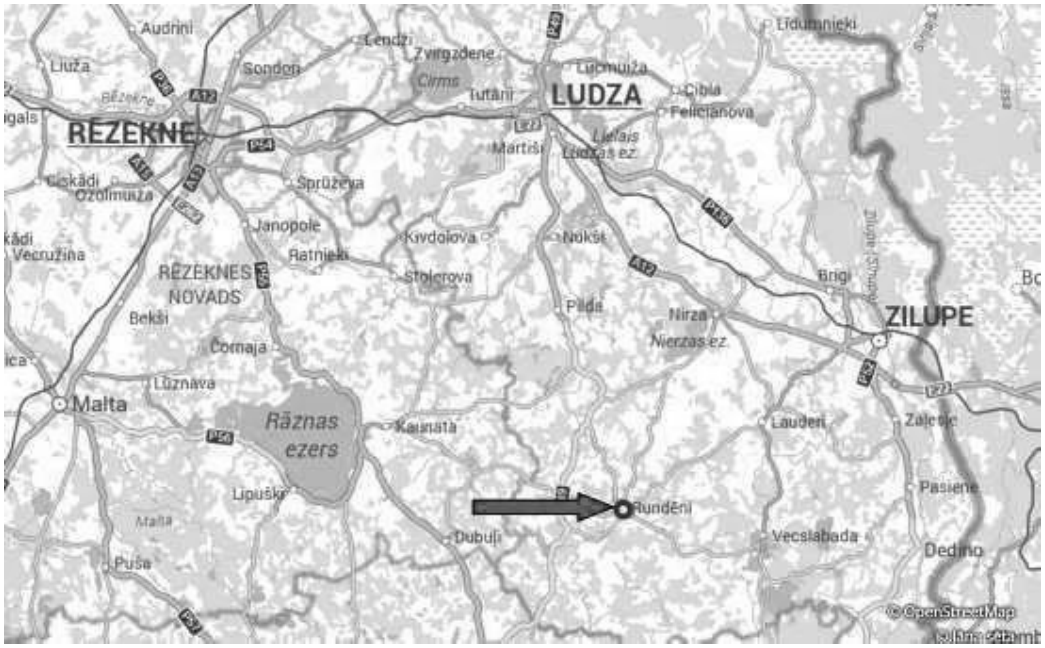
SATURS

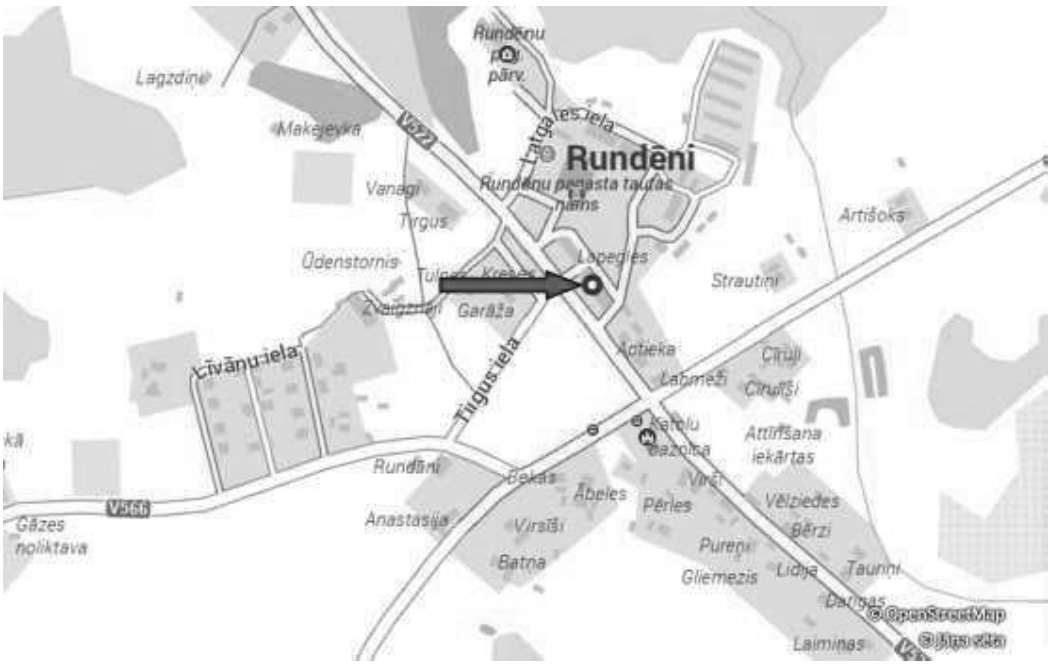
1. Vispārējā informācija
    1.1 Vērtējamais īpašums
    1.2 Vērtējuma pasūtītājs
    1.3 Vērtēšanas uzdevums
    1.4 Vērtēšanas datums
    1.5 Vērtēšanas mērķis
    1.6 Īpašumtiesības
    1.7 Pašreizējā izmantošana
    1.8 Vērtējamā īpašuma sastāvs
    1.9 Vērtējumā izmantotā informācija
    1.10 Apgrūtinājumi
    1.11 Galvenie izdarītie pieņēmumi
2. Vērtējamā īpašuma novietojuma atzīme kartē
3. Fotoattēli
4. Vērtējamā īpašuma raksturojums
    4.1 Atrašanās vieta
    4.2 Ēkas un koplietošanas telpu apraksts
    4.3 Dzīvokļa novietojums ēkā
    4.4 Dzīvokļa vispārējs apraksts
        4.4.1 Telpu iekšējās apdares raksturojums
        4.4.2 Ierīču un iekārtu raksturojums
            4.4.2.1 Sanitārtehniskās ierīces vannas istabā un tualetē
            4.4.2.2 Drošības sistēmas
            4.4.2.3 Virtuves telpā esošie dzīvokļa piederumi
        4.4.3 Inženierkomunikāciju 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 un piespiedu pārdošanas vērtību aprēķins
        5.5.1. Tirgus vērtības aprēķins.
        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	Dzīvokļa īpašums **Nr.5**, kas atrodas **Ludzas novadā, Rundēnu pagastā, Rundēni, Latgales ielā 1.**
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	**Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.31 zvērināta tiesu izpildītāja Gaida Rutkovska.**
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2025.gada 16.jūnijs.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā dzīvokļa īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.
1.6 Īpašumtiesības	Manta piekritīga valstij un ir atzīta par bezmantinieka mantu. Pamats: zvērināta notāra Marinas Jakimovas 2026. gada 22. janvārī izdotais akts par mantojuma lietas izbeigšanu. Saskaņā ar VZD datiem fiziska persona ir tiesiskais valdītājs (persona mirusi).
1.7 Pašreizējā izmantošana	Nestandarta dzīvoklis, kas ir izmantojams bez papildus līdzekļu ieguldīšanas. Vērtētājs atzīmē, ka dzīvokļa tehniskais stāvoklis ir pieņemts bez iekštelpu apsekošanas, un dabā tas var atšķirties no pieņemtā.
1.8 Vērtējamā īpašuma sastāvs	3-istabu dzīvoklis, kas izvietots daudzdzīvokļu ēkas 3.stāvā ar kopējo platību 70,1m^2.
1.9 Vērtējumā izmantotā informācija	2026.gada 20.marta Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.31 zvērinātas tiesu izpildītājas Gaidas Rutkovskas Pieprasījums Nr. 07950/031/2026-NOS. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas. Valsts Zemes dienesta izziņa. Informācija no www.kadastrs.lv
1.10 Apgrūtinājumi	Īpašuma tiesības nav reģistrētas zemesgrāmatā.
1.11 Galvenie izdarītie pieņēmumi	- sakarā ar to, ka vērtētājam netika nodrošināta vērtēšanas Objekta iekštelpu apsekošana, balstoties uz pieejamo dokumentāciju un ārējās apsekošanas materiāliem, tirgus vērtības aprēķinos tiek pieņemts, ka iekštelpas ir neapmierinošā (nepieciešams remonts) tehniskā stāvoklī; - vērtējamais īpašums nav ieķīlāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ





https://balticmaps.eu/lv

3.FOTOATTĒLI



Dzīvojamā māja Latgales ielā 1



Dzīvojamā māja Latgales ielā 1



Pagalms



Palīgēkas



Ieeja kāpņu telpā



3.stāva kāpņu telpa



Dzīvokļa Nr.5 ieejas durvis



Dzīvokļa Nr.5 logi un lodžija



Dzīvokļa Nr.5 logi

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Daudzdzīvokļu ēka, kurā atrodas vērtēšanas Objekts, atrodas Ludzas novadā, Rundēnu pagastā, Rundēni.

Līdz Rundēnu pagasta centram centram ir aptuveni 150m, bet līdz Ludzas pilsētas centram ir aptuveni 34 km jeb 29 min. brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz Ludzas pilsētas centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu maršruti. Tuvākā maršruta pieturvieta atrodas uz Valsts vietējās nozīmes ceļa V517.

Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu uzskatāms par samērā apmierinošu.

Daudzdzīvokļu ēka ar vērtēšanas Objektu ir novietota perpendikulāri Latgales ielai. Apkārtne salīdzinoši apzaļumota, ir veikti kvartāla labiekārtošanas darbi. Apkārtējo apbūvi veido daudzstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas un sabiedriska rakstura ēkas, nelielas vienģimeņu dzīvojamās ēkas. Piebraucamais ceļš un gājēju celiņi klāti ar asfaltbetona un segumu.

Apkārtējās apbūves kvalitāte un pieguļošās teritorijas labiekārtojums uzskatāms par samērā apmierinošu.

Apkārtējos kvartālos atrodas Rundēnu pagasta pārvalde un tautas nams, baznīca un neliels pārtikas veikals. Pagasta daļas infrastruktūras attīstība uzskatāma par nosacīti apmierinošu.

Kopumā ēkas ar vērtēšanas Objektu novietojums Ludzas novadā uzskatāms par neapmierinošu (ciematā nav labi attīstīta infrastruktūra, nav bērnudarza un skolas).

4.2 Ēkas un koplietošanas telpu apraksts

Ēkas ārējais veidols neuzkrītošs. Ēkas konstruktīvais risinājums: ķieģeļu/paneļu konstrukcijas. Saskaņā ar VZD datiem ēka uzbūvēta un pieņemta ekspluatācijā 1980.gadā.

Pie dzīvokļa domājamām daļām pieder arī domājamās daļas no plaīgēkām (kadastra apzīmējums 68920050407001 un 68920050407002), kas atrodas netālu no dzīvojamās mājas Latgales ielā 1, taču uz citas zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 68920050407, kuras īpašnieks saskaņā ar VZD datiem ir Ludzas novada pašvaldība.

Kāpņu telpas ieejas durvis netiek slēgtas ar atslēgu. Kāpņu telpa ir apmierinošā tehniskā stāvoklī. Izvērtējot ēkas konstrukciju esošo tehnisko stāvokli, ēkas fizisko un morālo novecojumu kopumā ēkas, t.sk., koplietošanas telpu, tehniskais stāvoklis ir uzskatāms par apmierinošu. Par pagraba telpu un jumta seguma tehnisko stāvokli vērtētājiem informācijas nav.

4.3 Dzīvokļa novietojums ēkā

Vērtējamais dzīvoklis atrodas **3-stāvu** ēkas **3.stāvā**, ēkas **malējā** daļā. Dzīvokļa logi vērsti ZA un DR debesu puses virzienā. Ēka netiek noēnota no apkārtējās apbūves vai labiekārtojumu "zaļās" zonas.

Dzīvokļa novietojums ēkā ir uzskatāms par sliktu (stūra dzīvoklis ēkas augstākajā stāvā).

4.4 Dzīvokļa vispārējs apraksts

3-istabu dzīvokļa kopējā platība ir 70,1 m^2, t.sk. dzīvojamā platība – 40,4 m^2. Dzīvokļa telpu augstums ir standarta – 2.5 m.

Tiek pieņemts, ka dzīvokļa plānojums ir bez izmaiņām.

4.4.1 Telpu iekšējās apdares raksturojums

Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta dzīvokļa telpu apskate, vērtētāji nesniedz telpu iekšējās apdares aprakstu un šī atzinuma ietvaros tiek pieņemts, ka iekštelpu tehniskais stāvoklis ir neapmierinošs (ieteicams remonts).

Telpu nosaukums	Telpu Nr. pēc VZD	Telpu platība, m^2	Griesti	Sienas	Grīdas	Durvis	Logi	Stāvoklis
Istaba	1	14,0	-	-	-	-	Standarta**	Neapmierinošs
Istaba	2	7,5	-	-	-	-	Standarta**	Neapmierinošs
Istaba	3	18,9	-	-	-	-	Standarta**	Neapmierinošs
Virtuve	4	12,2	-	--	-	-	Standarta**	Neapmierinošs
Vannas istaba	5	4,1	-	-	-	-	Bez loga	Neapmierinošs
Tualete	6	1,1	-	-	-	-	Bez loga	Neapmierinošs
Gaitenis	7	7,5	-	-	-	Apšūtas	Bez loga	Neapmierinošs
Pieliekamais	8	1,2	-	-	-	-	Bez loga	Neapmierinošs
Lodžija	9	3,6	-	-	-	Standarta**	Bez loga	Neapmierinošs

Standarta** - koka rāmja vērtne ar dubultstiklojumu

4.4.2 Ierīču un iekārtu raksturojums

4.4.2.1 Sanitārtehniskās ierīces vannas istabā un tualetē

Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, vērtētāji nesniedz telpās atrodošo sanitārtehnisko ierīču aprakstu un šī atzinuma ietvaros tiek pieņemts, ka atbilstoši VZD informatīvai izdrukai no Kadastra informācijas sistēmas vērtējamā īpašumā atrodošās sanitārtehniskās ierīces ir neapmierinošā tehniskā stāvoklī.

Nosaukums	"Padomju laika"	Mūsdienu prasībām atbilstoša	Tehniskais stāvoklis
Vanna			Neapmierinošs
Izlietne			Neapmierinošs
Ūdens maisītāji			Neapmierinošs
Klozetpods			Neapmierinošs
Dušas kabīne	-	-	-

4.4.2.2 Drošības sistēmas

Nav.

4.4.2.3 Virtuves telpā esošie dzīvokļa piederumi

Virtuves telpās esošais iebūvētais vai kāda cita veida mēbelējums, izlietne ar ūdens maisītāju, gāzes vai elektriskās plītis, kā arī cita sadzīves tehnika nav iekļauta vērtējamā nekustamā īpašuma ierīču un iekārtu skaitā, tādēļ iepriekš minēto ierīču, iekārtu vai mēbeļu esamība virtuvē neietekmē turpmāk aprēķināto tirgus vērtību.

4.4.3 Inženierkomunikāciju raksturojums

Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, šī Atzinuma ietvaros tiek pieņemtas atbilstoši VZD informatīvai izdrukai no Kadastra informācijas sistēmas uzrādītās inženierkomunikācijas.

Tā kā VZD Kadastra informācijas sistēmā pie dzīvokļa labiekārtojumiem nav reģistrēts telpās esošais apkures veids, Atzinuma ietvaros tiek pieņemts dzīvojamās mājas labiekārtojumu sarakstā norādītas atzīmes par siltumapgādi, kā arī saskaņā ar www.cenubanka.lv pieejamiem sludinājumiem par pādrošanā bijušiem dzīvokļiem šajā mājā, dzīvokļos ir centrālā apkure (sludinājuma ID 2284990, ID 1241480).

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	X	
Siltumapgāde (mājā)	X	X (krāsns)
Ūdensapgāde	X	
Kanalizācija	X	
Gāzes apgāde (mājā)	X	

Dzīvokļa apdare kopumā ir neapmierinošā tehniskā stāvoklī, dzīvoklī atrodošās iekārtas un komunikācijas ir neapmierinošā tehniskā stāvoklī.