

2020.gada 15.janvāris

Atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas  
**Ludzas novadā, Ludzas pilsētā, Kr.Barona ielā 61,**  
piespiedu pārdošanas vērtību.

Latgales apgabaltiesas 31. iecirkņa  
zvērīnātai tiesu izpildītājam  
Gaidai Rutkovskai

Cienījamā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 6801 005 0022, kas atrodas **Ludzas novadā, Ludzas pilsētā, Kr.Barona ielā 61**, ir reģistrēts Ludzas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.106 un sastāv no zemes gabala ar kopējo platību 1235 m<sup>2</sup>, dzīvojamās ēkas ar kadastra apzīmējumu 6801 005 0022 001 un kopējo platību 68,5 m<sup>2</sup> un šķūņa ar kadastra apzīmējumu 6801 005 0022 002 un kopējo platību 25,3 m<sup>2</sup> (turpmāk tekstā „Objekts”), novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.

Atzinums paredzēts, iesniegšanai **Latgales apgabaltiesas 31. iecirkņa zvērīnātai tiesu izpildītājam 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, Ludzas pilsētā, Kr.Barona ielā 61**, 2020.gada 06.janvārī\* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

**4 800** (četri tūkstoši astoņi simti) eiro.

\* - 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 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

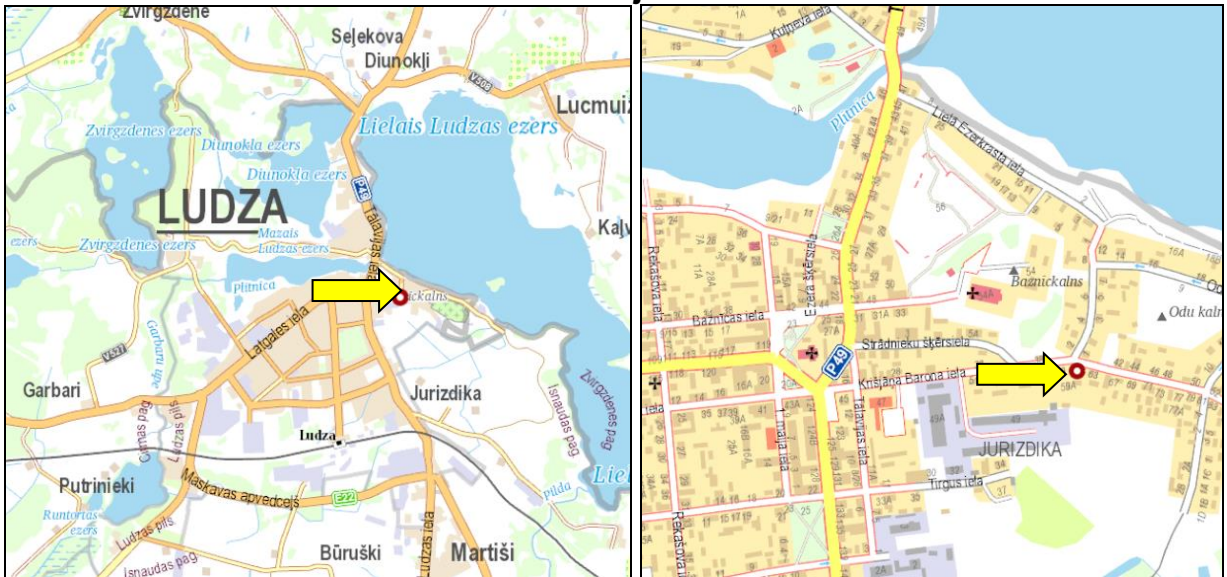
1. Vispārējā informācija
  - 1.1 Vērtējamais īpašums
  - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
  - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
  - 1.4 Vērtēšanas datums
  - 1.5 Vērtēšanas mērķis
  - 1.6 Īpašumtiesības
  - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
  - 1.8 Pašreizējā izmantošana
  - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu
  - 1.10 Labākais izmantošanas veids
  - 1.11 Vērtējumā izmantotā informācija
  - 1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi
  - 1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi
  - 1.14 Citi izdarītie pieņēmumi
2. Vērtējamā īpašuma novietojuma atzīme kartē
3. Fotoattēli
4. Vērtējamā īpašuma raksturojums
  - 4.1 Atrašanās vieta
  - 4.2 Zemes gabala 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 6801 005 0022 001 apraksts
    - 4.3.2 Šķūņa ar kadastra apzīmējumu 6801 005 0022 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 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 <b>Ludzas novadā, Ludzas pilsētā, Kr.Barona ielā 61.</b>
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	<b>Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.31 zvērināta tiesu izpildītāja Gaida Rutkovska.</b>
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta piespiedu pārdošanas vērtību vērtēšanas datumā izsoles vajadzībām.
1.4 Vērtēšanas datums	2020.gada 06.janvāris.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam Atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām.
1.6 Īpašumtiesības	Arnis Valdzers (pēc VZD datiem – miris).
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6801 005 0022 un kopējo platību 1235m <sup>2</sup> . Dzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 6801 005 0022 001 un kopējo platību 68,5 m <sup>2</sup> . Šķūņa ar kadastra apzīmējumu 6801 005 0022 002 un kopējo platību 25,3 m <sup>2</sup> .
1.8 Pašreizējā izmantošana	Vienģimenes dzīvojamā māja ar saimniecības ēku un zemes gabalu.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Savrupmāju apbūves teritorija.
1.10 Labākais izmantošanas veids	Racionāla plānojuma un platības vienģimenes dzīvojamā māja ar saimniecības ēku un zemes gabalu.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	2019.gada 27.decembra Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.31 zvērinātas tiesu izpildītājas Gaidas Rutkovskas Pieprasījums Nr.18069/031/2019-NOS. Ludzas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr.106 datorizdruka. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas.
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
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 apmierinošs (dzīvošanai derīgs), palīgēkas tehniskais stāvoklis - slikts; - VZD Kadastra informācijas sistēmā norādīta dzīvojamās mājas kopējā platība 69 m <sup>2</sup> , kas nebūtiski atšķiras no zemesgrāmatā reģistrētas mājas kopējās platības 68,5 m <sup>2</sup> ; Aprēķinot nekustamā īpašuma tirgus vērtību tiek izmantota zemesgrāmatā reģistrētā dzīvojamās mājas kopējā platība; - 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



**SAVRUPMĀJU APBŪVES TERITORIJA (DzS)**

Informācijas avots: [https://www.ludza.lv/pasvaldibas-kalendars/planosanas\\_dokumenti/planosanas-dokumenti/](https://www.ludza.lv/pasvaldibas-kalendars/planosanas_dokumenti/planosanas-dokumenti/)

### 3.FOTOATTĒLI



**Kr.Barona ielas posms gar vērtējamo īpašumu**



**Gājēju ietve gar vērtējamo īpašumu**



**Dzīvojamā māja Kr.Barona ielā 61**



**Dzīvojamā māja Kr.Barona ielā 61**



**Dzīvojamā māja Kr.Barona ielā 61**



**Plaša dzīvojamās mājas ķieģeļu mūra apdarē**



**Ieeja ēkā no pagalma puses**



**Dzīvojamā māja Kr.Barona ielā 61**



**Izsmeļamā bedre**



**Plaša dzīvojamās mājas ķieģeļu mūra apdarē**



**Pamati**





**Teritorija ap māju**



**Teritorija ap māju**



**Teritorija ap māju**



**Šķūnis**



**Šķūnis un teritorija**



**Šķūnis**

## 4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

### 4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Ludzas novadā, Ludzas pilsētas centrālajā daļā, kvartālā, ko veido Kr.Barona iela, A.Jurdža iela, Tālavijas iela un Tirdzniecības iela.

Līdz Ludzas pilsētas centram ir aptuveni 300 m. Sabiedriskā transporta kustību nodrošina autobusu maršruti. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas netālu no vērtējamās dzīvojamās mājas esošā autoostā. Līdz tuvākai dzelzceļa stacijai "Ludza" ir aptuveni 2 km.

	Teicams	Labs	Vidējs	Vājš	Slikti
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		
Tirdzniecības pievilcība-			X		

Kopumā vērtēšanas Objekta novietojums Ludzas novadā, Ludzas pilsētā uzskatāms par apmierinošu.

### 4.2 Zemes gabala apraksts

Vērtējamā nekustamā īpašuma sastāvā ietilpst zemes gabals ar kopējo platību 1235 m<sup>2</sup> un kadastra apzīmējumu 6801 005 0022.

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

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

Pie zemes gabala ielas malā atrodas:

Gājēju ietve-	ir	X	nav	
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 neregulāra forma un tas ir ar līdzenu reljefu.

Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots vienas ģimenes dzīvojamās mājas uzturēšanai.

#### 4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Zemes gabala lielāko daļu aizņem dzīvojamā ēka ar dabīgu zālāju.

Vērtējamais nekustamais īpašums no blakus zemes gabaliem ir norobežots ar metāla stabos stiprinātu metāla stieplu pinuma sieta žogu un betona stabos stiprinātu koka dēļu žogu. Vārtu un žoga tehniskais stāvoklis ir apmierinošs/slikti.

#### 4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

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

### 4.3 Apbūves apraksts

#### 4.3.1 Dzīvojamās ēkas ar kadastra apzīmējumu 6801 005 0022 001 apraksts

Ēkas ekspluatācija uzsākta 1954.gadā (nav zināms, kad ēka pieņemta ekspluatācijā). Ēkas plānojums, telpu platības, izmantotie materiāli ir atbilstoši "padomju" laika prasībām (nomainīti PVC logi). Ēkas tehniskais stāvoklis kopumā ir apmierinošs (dzīvojamās mājas ārsienu ķieģeļu mūra apdarē ir vērojamas plaisas, betona pamati vietām ir apdrupuši). Ēkā ir tualetes telpa.

Ēkas izvietojums attiecībā pret ielu –fasāde.

Ēkas izvietojums zemes gabalā – brīvi stāvoša.

Ēkas tehniskie parametri atbilstoši VZD datiem:

Apbūves laukums, m <sup>2</sup>	81,1
Tilpums, m <sup>3</sup>	333
Fiziskais stāvoklis, %	40
Kopējā telpu platība, m <sup>2</sup>	69

Telpu sadalījums atbilstoši izmantošanas veidam:

Dzīvojamās telpas, m <sup>2</sup>	38,1
Palīgtelpas, m <sup>2</sup>	30,9
Tehniska rakstura un koplietošanas telpas, m <sup>2</sup>	-

Ēkas konstruktīvie pamatelementi un to tehniskais stāvoklis:

Konstruktīvais pamatelements	Konstruktīvais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Betons	Apmierinošs/slikts
Ārsienas un nesošās starpsiena	Koka konstrukcijas	Apmierinošs
Nenesošās starpsienas	Koka konstrukcijas	Apmierinošs
Starpstāvu pārsegums	Koka konstrukcija	Apmierinošs
Ārsienu ārējā apdare	Ķieģeļu mūris	Apmierinošs/slikts
Jumta konstrukcija	Divslīpa koka konstrukcija	Apmierinošs
Jumta segums	Azbestcimenta loksnes	Apmierinošs
Lietus ūdens novadīšana	Skārda notekcaurules un notekrenes	Apmierinošs
Logu ailes	PVC	Apmierinošs
Ārdurvis	Koka	Apmierinošs
Iekšējās durvis	Nav ziņu	Apmierinošs
Kāpnes	Ārējās - betona	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 telpu tehniskais stāvoklis ir apmierinošs (dzīvošanai derīgs).**

Konstruktīvais pamatelements	Tehniskais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Grīdas		Apmierinošs
Sienas		Apmierinošs
Griesti		Apmierinošs

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		Krāsns apkure
Ūdensapgāde	-	-
Kanalizācija		Izsmejamā bedre
Gāzes apgāde	-	-
Vājstrāvas tīkli	-	-
Vēdināšana		Dabīgā
Citi uzlabojumi (signalizācija, gaisa kondicionēšana, teritorijas apgaismojums un laistīšanas sistēmas)	-	-

#### 4.3.2 Šķūņa ar kadastra apzīmējumu 6801 005 0022 002 apraksts

Ēkas ekspluatācija uzsākta 1954.gadā (nav zināms, kad ēka pieņemta ekspluatācijā). Ēkas plānojums, telpu platības, izmantotie materiāli ir atbilstoši "padomju" laika prasībām. Ēkas tehniskais stāvoklis kopumā ir slikts.

Ēkas tehniskie parametri:

Apbūves laukums, m <sup>2</sup>	25
Tilpums, m <sup>3</sup>	61
Fiziskais stāvoklis, %	50
Kopējā telpu platība, m <sup>2</sup>	25,3

Ēkas konstruktīvie pamatelementi un to tehniskais stāvoklis:

Konstruktīvais pamatelements	Konstruktīvais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Betons	Slikts
Ārsienas un nesošās starpsiena	Koka balķi	Slikts
Nenesošās starpsienas	-	-
Starpstāvu pārsegums	-	-
Ārsienu ārējā apdare	-	-
Jumta konstrukcija	Divslīpa koka konstrukcija	Slikts
Jumta segums	Viļņotās azbestcements loksnes	Slikts
Lietus ūdens novadīšana	-	-
Logu ailes	Stiklojums koka rāmjos	Slikts
Ārdurvis	Koka	Slikts

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 slikts.**

Konstruktīvais pamatelements	Tehniskais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Grīdas		Slikts
Sienas		Slikts
Griesti		Slikts

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 sanitārtehniko ierīču.

Inženierkomunikāciju raksturojums:

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 inženierkomunikāciju.

## 5. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS