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

Tālr. +371 67506070
www.interbaltija.com

2026.gada 15.jūnijā

Atzinums par dzīvokļa īpašuma **Nr.5,** kas atrodas
Ludzas novadā, Malnavas pagastā, Nesteri, Buki,
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 6868 900 0144, kas atrodas **Ludzas novadā, Malnavas pagastā, Nesteri, Buki**, nav iereģistrēts zemesgrāmatā, ar kopējo platību 43 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 430/3053 domājamo daļu no būves ar kadastra apzīmējumu 6868 004 0132 001 (turpmāk tekstā vērtēšanas Objekts), novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā dzīvokļa īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību. Dzīvokļa īpašums **Nr.5**, kas atrodas **Ludzas novadā, Malnavas pagastā, Nesteri, Buki**, ir 2-istabu dzīvoklis, kas izvietots mazstāvu ēkas 1.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, Malnavas pagastā, Nesteri, Buki (kadastra numurs 6868 900 0144)**, 2026.gada 15.jūnijā visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

800 (astoņi simti) **eiro**.

Dzīvokļa apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums ir 2026.gada 14.maijs.

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

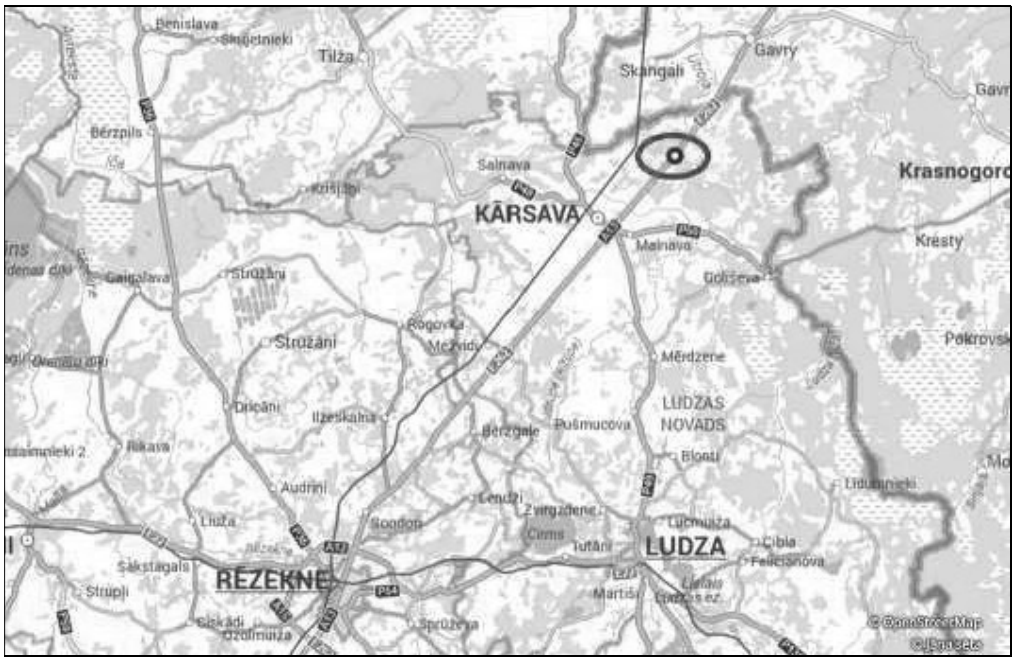
SATURS

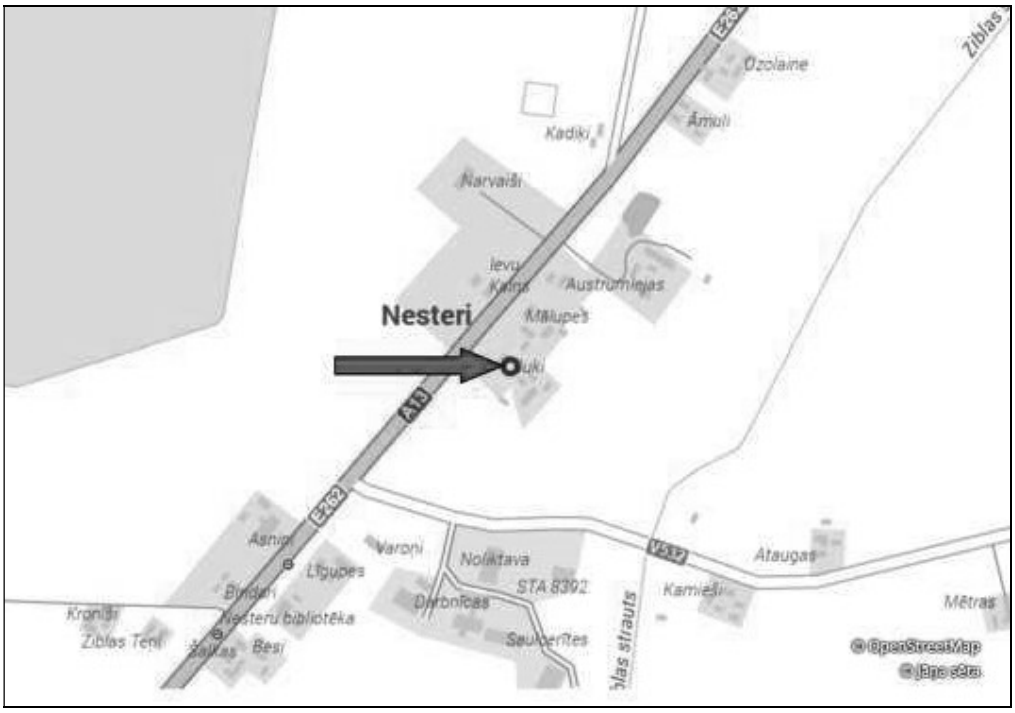
1. Vispārējā informācija
    1.1 Vērtējamais īpašums
    1.2 Vērtējuma pasūtītājs
    1.3 Vērtēšanas uzdevums
    1.4 Vērtēšanas datums
    1.5 Vērtēšanas mērķis
    1.6 Īpašumtiesības
    1.7 Pašreizējā izmantošana
    1.8 Vērtējamā īpašuma sastāvs
    1.9 Vērtējumā izmantotā informācija
    1.10 Apgrūtinājumi
    1.11 Galvenie izdarītie pieņēmumi
    1.12 Papildus informācija
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 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, Malnavas pagastā, Nesteri, Buki.**
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	2026.gada 15.jūnijs
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā dzīvokļa īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.
1.6 Īpašumtiesības	Pēc pasūtījuma Pieprasījumā norādītās informācijas, vērtējamais dzīvokļa īpašums - manta piekritīga valstij un ir atzīta par bezmantinieka mantu. Pamats: Zvērināta notāra Marinas Jakimovas 2026. gada 15. janvārī izdotais akts par mantojuma lietas izbeigšanu. Saskaņā ar VZD datiem fiziska persona ir tiesiskais valdītājs (miris). Pamats: 1993.gada 4.maija vienošanās Nr.138.
1.7 Pašreizējā izmantošana	Dzīvoklis, kas ir izmantojams pēc papildus līdzekļu ieguldīšanas (nepieciešams remonts). Vērtētājs atzīmē, ka dzīvokļa tehniskais stāvoklis ir pieņemts bez iekštelpu apsekošanas, un dabā tas var atšķirties no pieņemtā.
1.8 Vērtējamā īpašuma sastāvs	2-istabu dzīvoklis, kas izvietots mazstāvu ēkas 1.stāvā ar kopējo platību 43 m^2.
1.9 Vērtējumā izmantotā informācija	2026.gada 16.marta Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.31 zvērinātas tiesu izpildītājas Gaidai Rutkovskai Pieprasījums Nr. 07611/031/2026-NOS. 2026.gada 9.februāra VZD Zemgales reģionālās pārvaldes izziņa Nr.9-04/1554878-1/1 par informācijas sniegšanu. 1999.gada 12.janvāra izdruka no VZD Latgales reģionālās nodaļas Rēzeknes filiāles NĪFB Ludzā. 1993.gada 4.maija vienošanās Nr.138. 2026.gada 16.marta VZD izdruka par tiesiskā valdījumā esošā nekustamā īpašuma sastāvu. Malnavas pagasta zemesgrāmatas nodalījuma NR. 100000045358 noraksts (zemei). VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas. Informācija no www.kadastrs.lv www.cenubanka.lv www.bis.gov.lv www.ss.com
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 sliktā (dzīvošanai nepiemērotā) tehniskā stāvoklī; - vērtējamais īpašums nav ieķīlāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.
1.12 Papildus informācija	- saskaņā ar vērtētājiem iesniegto 2026.gada 16.marta VZD izdruku par tiesiskā valdījumā esošā nekustamā īpašuma sastāvu pie dzīvokļa īpašuma Nr.5 pieder arī domājamā daļa no zemes, taču VZD Kadastra informācijas sistēmā nefigurē zemes domājamās daļas; saskaņā ar Malnavas pagasta zemesgrāmatas nodalījuma NR. 100000045358 norakstu, zemes īpašuma tiesības ir nostiprinātas uz Ludzas novada pašvaldības vārda.

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ





https://balticmaps.eu/lv

3.FOTOATTĒLI

 Dzīvojamā māja Nesteri, Buki	 Dzīvojamā māja Nesteri, Buki
 Dzīvojamā māja Nesteri, Buki	 Ieeja kāpņu telpā
 Dzīvokļa Nr.5 logi	 Dzīvokļa Nr.5 logi

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Daudzdzīvokļu ēka, kurā atrodas vērtēšanas Objekts, kas atrodas Ludzas novadā, Malnavas pagastā, apdzīvota vietā Nesteri.

Līdz Ludzas pilsētas centram ir aptuveni 35,5 km. Līdz tuvākai Kārsavas pilsētai ir 9,35 km. Sabiedriskā transporta kustību nodrošina autobusu maršruti. Tuvākā maršruta pieturvieta atrodas Valsts reģionālā autoceļa A13.

Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu uzskatāms par samērā apmierinošu.

Daudzdzīvokļu ēka ar vērtēšanas Objektu ir novietota perpendikulāri A13 šosejai. Apkārtne salīdzinoši apzaļumota, nav veikti kvartāla labiekārtošanas darbi. Apkārtējo apbūvi veido dzīvojamās mājas, lauku viensētas. Tuvākais veikals, bērnu dārzi, skolas un citas iestādes atrodas Kārsavas pilsētā.

Apkārtējās apbūves kvalitāte un pieguļošās teritorijas labiekārtojums uzskatāms par sliktu.

Pagasta daļas infrastruktūras attīstība uzskatāma par sliktu.

Kopumā ēkas ar vērtēšanas Objektu novietojums Ludzas novadā, Malnavas pagastā uzskatāms par sliktu.

4.2 Ēkas un koplietošanas telpu apraksts

Ēkas ārējais veidols neuzkrītošs. Ēkas konstruktīvais risinājums: ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biezāks. Saskaņā ar VZD datiem ēka ir uzbūvēta un nodota ekspluatācijā 1962.gads.

Pieņemts, ka kāpņu telpa ir sliktā tehniskā stāvoklī. Izvērtējot ēkas konstrukciju esošo tehnisko stāvokli, ēkas fizisko un morālo novecojumu kopumā ēkas, t.sk., koplietošanas telpu, tehniskais stāvoklis ir uzskatāms par sliktu. Par pagraba telpu un jumta seguma tehnisko stāvokli vērtētājiem informācijas nav.

4.3 Dzīvokļa novietojums ēkā

Vērtējamais dzīvoklis atrodas **2-stāvu** ēkas **1.stāvā**, ēkas **malējā** daļā. Dzīvokļa logi vērsti Z, R un D debesu puses virzienā. Ēka netiek noēnota no apkārtējās apbūves vai labiekārtojumu "zaļās" zonas.

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

4.4 Dzīvokļa vispārējs apraksts

2-istabu dzīvokļa kopējā platība ir 43 m^2, t.sk. dzīvojamā platība – 30,5 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 slikts (dzīvošanai nederīgs).

Telpu nosaukums	Telpu Nr. pēc VZD	Telpu platība, m^2	Griesti	Sienas	Grīdas	Durvis	Logi	Stāvoklis
Tualete	**1**	**1,1**	-	-	-	-	Standarta**	Slikts
Gaitenis	**2**	**2,6**	-	-	-	Standarta	Bez loga	Slikts
Virtuve	**3**	**8,8**	-	-	-	-	Standarta**	Slikts
Istaba	**4**	**17,3**	-	-	-	-	Standarta**	Slikts
Istaba	**5**	**13,2**	-	-	-	-	Standarta**	Slikts

Standarta** - koka rāmja vērtne ar dubultstiklojumu

4.4.2 Ierīču un iekārtu raksturojums

4.4.2.1 Sanitārtehniskās ierīces 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 sliktā tehniskā stāvoklī.

Nosaukums	"Padomju laika"	Mūsdienu prasībām atbilstoša	Tehniskais stāvoklis
Vanna	-	-	-
Izlietne			Slikts
Ūdens maisītāji			Slikts
Klozetpods			Slikts
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.

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	X	
Siltumapgāde		X (krāsns,plīts)
Ūdensapgāde		X
Kanalizācija		X (nav reģistrēts sadzīves kanalizācijas veids)
Gāzes apgāde	-	-

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