

2026.gada 08.jūlijā.

Atzinums par dzīvokļa īpašuma **Nr.3**, kas atrodas
Ludzas novadā, Rundēnu pagastā, Rundēni, "Zvaigznāji",
piespiedu pārdošanas vērtību

Latgales apgabaltiesas 31. iecirkņa
zvērīnātai tiesu izpildītājai
Gaidai Rutkovskai

Cienījamā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši dzīvokļa īpašuma **Nr.3**, ar kadastra numuru 6892 900 0076, kas atrodas **Ludzas novadā, Rundēnu pagastā, Rundēni, "Zvaigznāji"**, un nav iereģistrēts zemesgrāmatā, ar kopējo platību 41,7 m², tādā tehniskā stāvoklī, ar kopējiem inženiertīkliem un piederumiem, kas ietekmē aprēķinus, kā fiksēts aprakstā uz apskates dienu, kā arī pie dzīvokļa īpašuma piederošo kopīpašuma 417/5101 domājamo daļu no būves ar kadastra apzīmējumu 6892 005 0125 001, kopīpašuma 417/5101 domājamo daļu no būves ar kadastra apzīmējumu 6892 005 0125 002 un kopīpašuma 417/5101 domājamo daļu no zemes ar kadastra apzīmējumu 6892 005 0125 (turpmāk tekstā vērtēšanas Objekts) novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā dzīvokļa īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību. Dzīvokļa īpašums **Nr.3**, kas atrodas **Ludzas novadā, Rundēnu pagastā, Rundēni, "Zvaigznāji"**, ir 2-istabu dzīvoklis, kas izvietots daudzdzīvokļu ēkas 1.stāvā.

Atzinums paredzēts, iesniegšanai **Latgales apgabaltiesas 31. iecirkņa zvērīnātai 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.3**, kas atrodas **Ludzas novadā, Rundēnu pagastā, Rundēni, "Zvaigznāji"** (kadastra numurs 6892 900 0076), 2026.gada 08.jūlijā visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

1 000 (viens tūkstotis) eiro.

Dzīvokļa apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums ir 2026.gada 30.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

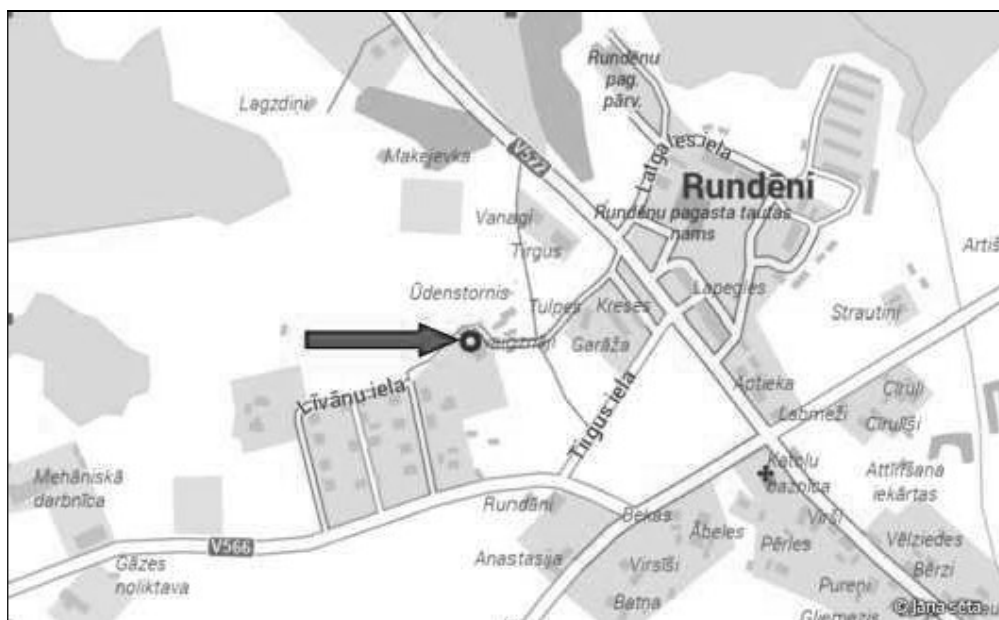
SATURS

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
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.3 , kas atrodas Ludzas novadā, Rundēnu pagastā, Rundēni, "Zvaigznāji" .
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 08.jūlijs.
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 5. martā izdots akts par mantojuma lietas izbeigšanu. Pēc VZD datiem fiziska persona ir tiesiskais valdītājs (persona ir mirusi). Pamats: 1993.gada 22.jūnija vienošanās Nr.103.
1.7 Pašreizējā izmantošana	Dzīvoklis, kas ir izmantojams pēc papildus līdzekļu ieguldīšanas (nepieciešams nomainīt dzīvokļa ieejas durvis, logus, iespējams nepieciešams iekšējo remontu). Vērtētājs atzīmē, ka dzīvokļa tehniskais stāvoklis ir pieņemts bez iekšējo apsekošanas, un dabā tas var atšķirties no pieņemtā.
1.8 Vērtējamā īpašuma sastāvs	2-istabu dzīvoklis, kas izvietots daudzdzīvokļu ēkas 1.stāvā ar kopējo platību 41,7m².
1.9 Vērtējumā izmantotā informācija	2026.gada 5.maija Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.31 zvērinātas tiesu izpildītājas Gaidas Rutkovskas Pieprasījums Nr.13035/031/2026-NOS. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas. 2026.gada 27.marta VZD Zemgales reģionālās pārvaldes izziņa Nr. 9-04/1573418-1/1 par informācijas sniegšanu. 1993.gada 22.jūnija vienošanās Nr.103. Informācija no www.kadastrs.lv www.cenubanka.lv www.ss.com
1.10 Apgrūtinājumi	Īpašuma tiesības uz dzīvokli nav reģistrētas zemesgrāmatā
1.11 Galvenie izdarītie pieņēmumi	- sakarā ar to, ka vērtētājam netika nodrošināta vērtēšanas Objekta iekšējo apsekošana, balstoties uz pieejamo dokumentāciju un ārējās apsekošanas materiāliem, tirgus vērtības aprēķinos tiek pieņemts, ka iekšējās ir neapmierinošā (dzīvošanai derīgā) tehniskā stāvoklī (nepieciešams nomainīt dzīvokļa ieejas durvis, logus, iespējams, nepieciešams iekšējo remontu); - vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ



<https://balticmaps.eu/lv>

3.FOTOATTĒLI



Piebraucamais ceļš pie dzīvojamās mājas “Zvaigznāji”



Dzīvojamā māja “Zvaigznāji”



Dzīvojamā māja “Zvaigznāji”



Dzīvojamā māja “Zvaigznāji”



Dzīvojamā māja “Zvaigznāji”



leeja kāpņu telpā



1.stāva kāpņu telpa



Dzīvokļa Nr.3 ieejas durvis



Dzīvokļa Nr.3 logi



Dzīvokļa Nr.3 logs



Šķūnis



Šķūnis



Šķūnis

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

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

Līdz Zilupes pilsētas centram ir aptuveni 24,7 km jeb 24 min. brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz Zilupes pilsētas centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu maršruti. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas uz V522 Valsts vietējās nozīmes autoceļa 410m attālumā. Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu uzskatāms par samērā apmierinošu.

Daudzdzīvokļu ēka ar vērtēšanas Objektu ir novietota kvartāla iekšpusē. Apkārtne salīdzinoši apzaļumota. Apkārtējo apbūvi veido mazstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas un nelielas viengimeņu dzīvojamās ēkas. Piebraucamais ceļš un gājēju celiņi klāti ar asfaltbetona segumu.

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

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

Kopumā ēkas ar vērtēšanas Objektu novietojums Ludzas novadā uzskatāms par neapmierinošu.

4.2 Ēkas un koplietošanas telpu apraksts

Ēkas ārējais veidols neuzkrītošs. Ēkas konstruktīvais risinājums: ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biežumā vai biežāks. Ēkas uzbūvēšanas un ekspluatācijas uzsākšanas gads vērtētājiem nav zināms (VZD datus nav norādīts).

Pie dzīvokļa domājamām daļām pieder arī domājamā daļa no palīgēkas (šķūņa), kas atrodas blakus dzīvojamai mājai.

Kāpņu telpas ieejas durvis netiek slēgtas ar atslēgu. Kāpņu telpa ir nosacīti 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 samērā apmierinošu. 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 **vidus** daļā. Dzīvokļa logi vērsti R un A debesu puses virzienā. Ēka netiek noēnota no apkārtējās apbūves vai labiekārtojumu "zaļās" zonas.

Dzīvokļa novietojums ēkā ir uzskatāms par apmierinošu (nav stūra).

4.4 Dzīvokļa vispārējs apraksts

2-istabu dzīvokļa kopējā platība ir 41,7 m², t.sk. dzīvojamā platība – 27,5 m². 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 (dzīvošanai derīgs, nepieciešams nomainīt dzīvokļa ieejas durvis, logus, iespējams nepieciešams iekštelpu remonts)

Telpu nosaukums	Telpu Nr. pēc VZD	Telpu platība, m ²	Griesti	Sienas	Grīdas	Durvis	Logi	Stāvoklis
Istaba	1	13,6	-	-	-	-	Standarta**	Neapmierinošs
Istaba	2	13,9	-	-	-	-	Standarta**	Neapmierinošs
Virtuve	3	5,8	-	-	-	-	Standarta**	Neapmierinošs
Tualetes	4	1,1	-	-	-	-	Standarta**	Neapmierinošs
Vannas istaba	5	3,6	-	-	-	-	Standarta**	Neapmierinošs
Koridors	6	3,7	-	-	-	Koka	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 apmierinošā tehniskā stāvoklī.

Nosaukums	"Padomju laika"	Mūsdienu prasībām atbilstoša	Tehniskais stāvoklis
Vanna/duša			Slikts
Izlietne			Slikts
Ūdens maisītāji			Slikts
Klozetpods			Slikts

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.

VZD dzīvoklim nav norādīts apkures veids. Atzinumā tiek pieņemts, ka dzīvoklī ir krāsns apkure.

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

Dzīvokļa apdare kopumā ir neapmierinošā tehniskā stāvoklī, dzīvoklī atrodošās iekārtas un komunikācijas ir apmierinošā tehniskā stāvoklī (nepieciešams nomainīt dzīvokļa ieejas durvis, logus, iespējams nepieciešams iekštelpu remonts).