



2026.gada 14.maijā

Atzinums par dzīvokļa **Nr.2**, kas atrodas
Ludzas novadā, Rundēnu pagastā, "Kreses",
piespiedu pārdošanas vērtību

Latgales apgabaltiesas 31. iecirkņa
zvērīnātai tiesu izpildītājai
Gaidai Rutkovskai

Cienījamā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši dzīvokļa **Nr.2**, ar kadastra numuru 6892 900 0028, kas atrodas **Ludzas novadā, Rundēnu pagastā, "Kreses"**, un reģistrēts Rundēnu pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000251947 2, ar kopējo platību 47,4 m², tādā tehniskā stāvoklī, ar kopējiem inženiertīkliem un piederumiem, kas ietekmē aprēķinus, kā fiksēts aprakstā uz apskates dienu, kā arī pie dzīvokļa piederošo kopīpašuma 474/3494 domājamo daļu no daudzdzīvokļu mājas, zemes (kadastra numurs 6892 005 0400) un palīgēkas (turpmāk tekstā vērtēšanas Objekts) novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā dzīvokļa piespiedu pārdošanas vērtību. Dzīvoklis **Nr.2**, kas atrodas **Ludzas novadā, Rundēnu pagastā, "Kreses"**, 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-402:2023 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 5.2 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 402:2023). 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 **Nr.2**, kas atrodas **Ludzas novadā, Rundēnu pagastā, "Kreses"** (kadastra numurs 6892 900 0028), 2026.gada 14.maijā visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

1 300 (viens tūkstotis trīs simti) **eiro**.

Dzīvokļa apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums ir 2026.gada 31.janvāris.

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
 - 4.2 Atrašanās vieta
 - 4.2 Ēkas un koplietošanas telpu apraksts
 - 4.3 Dzīvokļa novietojums ēkā
 - 4.4 Dzīvokļa vispārējs apraksts
 - 4.4.2 Telpu iekšējās apdares raksturojums
 - 4.4.2 Ierīču un iekārtu raksturojums
 - 4.4.2.2 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
 - 5.2 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
 - 5.5.2. 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	Dzīvoklis Nr.2 , kas atrodas Ludzas novadā, Rundēnu pagastā, "Kreses" .
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 14.maijs.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā dzīvokļa piespiedu pārdošanas vērtību.
1.6 Īpašumtiesības	Atzīme - nekustamais īpašums atzīts par bezmantinieku mantu un piekrit valstij, bet likumā noteiktajos gadījumos – pašvaldība. Pamats: Zvērināta notāra Marinas Jakimovas 2025. gada 13. novembrī izdots akts par mantojuma lietas izbeigšanu Nr.2627. Saskaņā ar VZD datiem īpašnieks ir fiziska 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	2-istabu dzīvoklis, kas izvietots daudzdzīvokļu ēkas 1.stāvā ar kopējo platību 47,4m ² .
1.9 Vērtējumā izmantotā informācija	2026.gada 8.janvāra Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.31 zvērinātas tiesu izpildītājas Gaidai Rutkovskai Pieprasījums Nr. 00668/031/2026-NOS. Rundēnu pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.100000251947-2 datorizdruka. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas. VZD Latgales reģionālās nodaļas Telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lietas Nr.68920050400001002-01 kopija. Informācija no www.kadastrs.lv www.cenubanka.lv www.ss.com
1.10 Apgrūtinājumi	Nav
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 apmierinošā (dzīvošanai derīgā) 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 "Kreses"



Dzīvojamā māja "Kreses"



Dzīvojamā māja "Kreses"



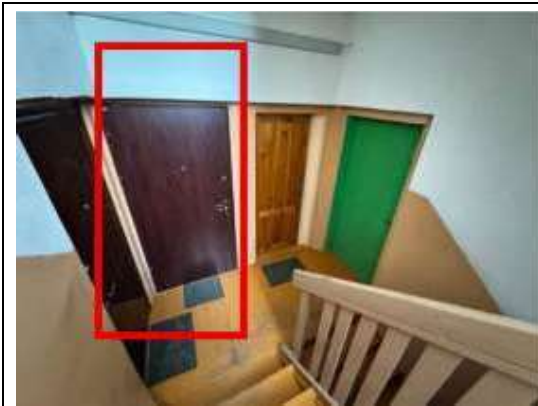
Palīgēka (šķūnis) ar kadastra apzīmējumu 6892
0050 4000 002



leeja kāpņu telpā



1.stāva kāpņu telpa



Dzīvokļa Nr.2 ieejas durvis



Dzīvokļa Nr.2 logi

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.2 Atrašanās vieta

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

Līdz Ludzas pilsētas centram ir aptuveni 33,9 km jeb 29 min. brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz Ludzas pilsētas centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu maršruti. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas uz vietējās nozīmes autoceļa V522.

Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu uzskatāms par apmierinošu.

Daudzdzīvokļu ēka ar vērtēšanas Objektu ir novietota paralēli V522 autoceļam. Apkārtnē salīdzinoši apzaļumota, nav veikti kvartāla labiekārtošanas darbi. Apkārtējo apbūvi veido mazstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas un nelielas vienģimeņu 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, tipisks 20.gs. 60/70.-to gadu daudzdzīvokļu ēku celtniecībai. Ēkas konstruktīvais risinājums: ķieģeļu mūra. Ēkas uzbūvēšanas un ekspluatācijas pieņemšanas gads - 1965.gads.

Kāpņu telpas ieejas durvis netiek slēgtas ar atslēgu. Kāpņu telpa ir apmierinoša 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 **2-stāvu** ēkas **1.stāvā**, ēkas **malējā** daļā. Dzīvokļa logi vērsti DA un DR debesu puses virzienā. Ēka netiek noēnota no apkārtējās apbūves vai labiekārtojumu "zaļās" zonas.

Dzīvokļa novietojums ēkā ir uzskatāms par sliktu.

4.4 Dzīvokļa vispārējs apraksts

2-istabu dzīvokļa kopējā platība ir 47,4 m², t.sk. dzīvojamā platība – 31,8 m². Dzīvokļa telpu augstums ir standarta – 2,5 m.

Tiek pieņemts, ka dzīvokļa plānojums ir bez izmaiņām.

4.4.2 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 apmierinošs (dzīvošanai derīgs).

Telpu nosaukums	Telpu Nr. pēc plāna	Telpu platība, m ²	Griesti	Sienas	Grīdas	Durvis	Logi	Stāvoklis
Istaba	1	13,5	-	-	-	-	PVC	Apmierinošs
Istaba	2	18,3	-	-	-	-	PVC	Apmierinošs
Virtuve	3	6,1	-	-	-	-	PVC	Apmierinošs
Savienotā sanitārtehniskā telpa	4	4,2	-	-	-	-	PVC	Apmierinošs
Koridors	5	5,3	-	-	-	Metāla	Bez loga	Apmierinošs

4.4.2 Ierīču un iekārtu raksturojums

4.4.2.2 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			Apmierinošs
Izlietne			Apmierinošs
Ūdens maisītāji			Apmierinošs
Klozetpods			Apmierinošs
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)
Ūdensapgāde	X	
Kanalizācija	X	
Gāzes apgāde	-	-

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