



2026.gada 22.maijs.

Atzinums par dzīvokļa **Nr.18**, kas atrodas
Ludzas novadā, Pildas pagastā, Pilda, “Ciemati”,
piespiedu pārdošanas vērtību

Latgales apgabaltiesas 29.iecirkņa
zvērīnātai tiesu izpildītājam
Lilijai Solovjovai

Cienījamā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši dzīvokļa **Nr.18**, ar kadastra numuru 6886 900 0028, kas atrodas **Ludzas novadā, Pildas pagastā, Pilda, “Ciemati”**, un reģistrēts Pildas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000029873-18, ar kopējo platību 59.1 m², tādā tehniskā stāvoklī, ar kopējiem inženiertīkliem un piederumiem, kas ietekmē aprēķinus, kā fiksēts aprakstā uz apskates dienu, kā arī pie dzīvokļa piederošo kopīpašuma 584/11865 domājamo daļu no būves ar kadastra apzīmējumu 68860010570001, kopīpašuma 584/11865 domājamo daļu no būves ar kadastra apzīmējumu 68860010616001, kopīpašuma 584/11865 domājamo daļu no būves ar kadastra apzīmējumu 68860010616002, kopīpašuma 584/11865 domājamo daļu no zemes ar kadastra apzīmējumu 68860010570 un kopīpašuma 584/11865 domājamo daļu no zemes ar kadastra apzīmējumu 68860010616 (turpmāk tekstā vērtēšanas Objekts) novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā dzīvokļa piespiedu pārdošanas vērtību. Dzīvoklis **Nr.18**, kas atrodas **Ludzas novadā, Pildas pagastā, Pilda, “Ciemati”**, ir 3-istabu dzīvoklis, kas izvietots daudzdzīvokļu ēkas 3.stāvā.

Atzinums paredzēts, iesniegšanai **Latgales apgabaltiesas 29.iecirkņa zvērīnātai tiesu izpildītājai Lilijai Solovjovai**, 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 prasmī 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 **Nr.18**, kas atrodas **Ludzas novadā, Pildas pagastā, Pilda, “Ciemati”** (kadastra numurs 6886 900 0028), 2026.gada 22.maijā visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

1 400 (viens tūkstotis četri simti) **eiro**.

Dzīvokļa apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums ir 2026.gada 02.aprīlis.

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	Dzīvoklis Nr.18, kas atrodas Ludzas novadā, Pildas pagastā, Pilda, "Ciemati".
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.29 zvērinātā tiesu izpildītāja Lilija Solovjova.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2026.gada 22.maijs.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā dzīvokļa piespiedu pārdošanas vērtību.
1.6 Īpašumtiesības	Fiziska persona. Pamats: 2017.gada 24.janvāra pirkuma līgums Nr.2.
1.7 Pašreizējā izmantošana	Vienas ģimenes lietošanā esošs 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 59.1m².
1.9 Vērtējumā izmantotā informācija	2026.gada 30.marta Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.29 zvērinātas tiesu izpildītājas Lilijas Solovjovas Pieprasījums Nr.10857/029/2026-NOS. Pildas pagasta zemesgrāmatas nodaļuma Nr.100000029873-18 datorizdruka. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas.
1.10 Apgrūtinājumi	Pildas pagasta zemesgrāmatas nodaļumā Nr.100000029873-18 II.daļas 2.iedaļā izdarīta atzīme par apgrūtinājumu.
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 (dzīvošanai derīgā, taču ieteicams remonts, logu maiņa utt.) tehniskā stāvoklī; - 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



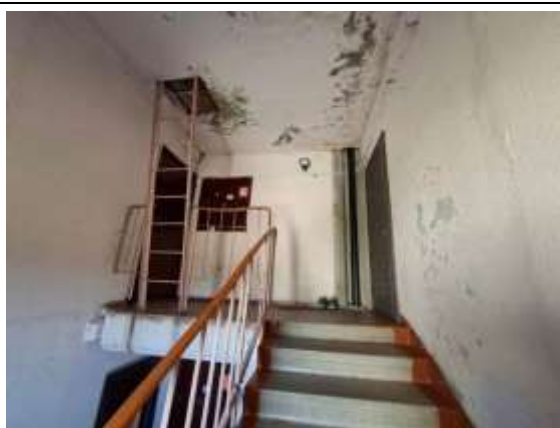
Dzīvojamā māja "Ciemati"



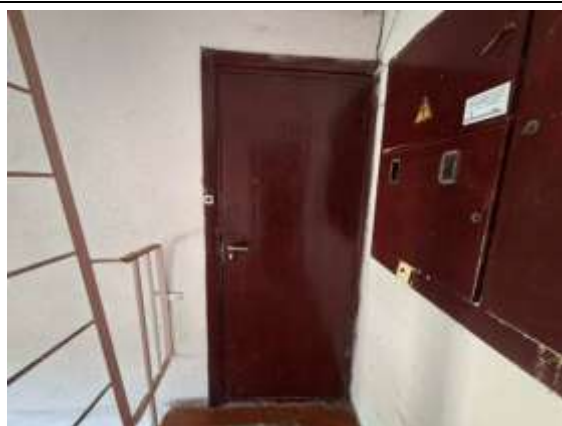
Dzīvojamā māja "Ciemati"



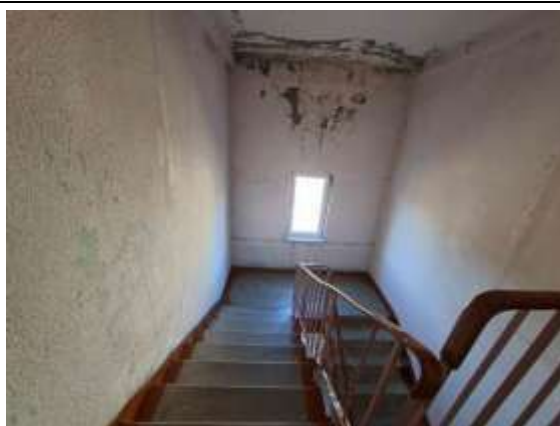
Ieeja kāpņu telpā



3.stāva kāpņu telpa



Dzīvokļa Nr.18 ieejas durvis



3.stāva kāpņu telpa



Dzīvokļa Nr.18 logi



Dzīvokļa Nr.18 logi



Dzīvokļa Nr.18 logi un balkons



Dzīvokļa Nr.18 logi un balkons

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Daudzdzīvokļu ēka, kurā atrodas vērtēšanas Objekts, atrodas Ludzas novadā, Pildas pagastā, Pildas ciematā.

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Pildas ciemata centrālajā daļā. Līdz Ludzas pilsētai – 17 km jeb 13 min. brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz Ludzas pilsētas centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu maršruti. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas uz valsts reģionālā autoceļa P49 (Kārsava – Ludza - Ezernieki) 300m attālumā

Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu uzskatāms par apmierinošu.

Daudzdzīvokļu ēka ar vērtēšanas Objektu ir novietota paralēli Daudzdzīvokļu māju ielai. Apkārtnē salīdzinoši apzaļumota, veikti kvartāla labiekārtošanas darbi, izveidoti zālāji un krūmu apstādījumi. Apkārtējo apbūvi veido daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas, nelielas vienģimeņu dzīvojamās ēkas. Piebraucamais ceļš klāts ar asfaltbetona segumu.

Apkārtējās apbūves kvalitāte un pieguļošās teritorijas labiekārtojums uzskatāms par apmierinošu.

Apkārtējos kvartālos atrodas skola, bērnudārzs, neliels pārtikas un rūpniecības preču veikals, Pildas, Nukšu un Pureņu pagasta apvienības pārvalde, Pildas pagasta tautas nams. Pagasta daļas infrastruktūras attīstība uzskatāma par apmierinošu.

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

4.2 Ēkas un koplietošanas telpu apraksts

Ēkas ārējais veidols neuzkrītošs, tipisks 20.gs. 80.-to gadu daudzdzīvokļu ēku celtniecībai. Ēkas konstruktīvais risinājums: dzelzsbetona paneļu konstrukcijas. Ēkas uzbūvēšanas gads un ekspluatācijā pieņemšanas laiks – 1987.gads. Pie dzīvokļa domājamām daļām pieder domājamā daļa no palīgēkām.

Kāpņu telpas ieejas durvis netiek slēgtas ar koda 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 ZR un DA debesu puses virzienā. Ēka netiek noēnota no apkārtējās apbūves vai labiekārtojumu “zaļās” zonas.

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

4.4 Dzīvokļa vispārējs apraksts

3-istabu dzīvokļa kopējā platība ir 59.1 m², t.sk. dzīvojamā platība – 34.8 m². Dzīvokļa telpu augstums ir 2.52 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, ieteicams remonts, logu un ārdurvju maiņa).

Telpu nosaukums	Telpu Nr. pēc VZD	Telpu platība, m ²	Griesti	Sienas	Grīdas	Durvis	Logi	Stāvoklis
Gaitenis	1	9.5				Koka	Bez loga	Neapmierinošs
Tualete	2	0.9					Bez loga	Neapmierinošs
Vannas istaba	3	2.5					Bez loga	Neapmierinošs
Virtuve	4	8.8					Standarta**	Neapmierinošs
Istaba	5	8.7					Standarta**	Neapmierinošs
Istaba	6	10.2					Standarta**	Neapmierinošs
Istaba	7	15.9					Standarta**	Neapmierinošs
Balkons	8	2.6					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.

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	X	
Siltumapgāde		Krāsns
Ūdensapgāde	X	
Kanalizācija	X	
Gāzes apgāde	-	-

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