



2025.gada 15.maijs

Atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas
Ludzas novadā, Ludzas pilsētā, Jelgavas ielā 52,
piespiedu pārdošanas vērtību.

Latgales apgabaltiesas 31.iecirkņa
zvērinātai tiesu izpildītājai
Gaidai Rutkovskai

Cienījamā kundze !

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 6801 003 0084, kas atrodas **Ludzas novadā, Ludzas pilsētā, Jelgavas ielā 52**, ir reģistrēts Ludzas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000326994 un sastāv no zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 6801 003 0084 un kopējo platību 1231 m², būves (dzīvojamās mājas) ar kadastra apzīmējumu 6801 003 0084 001 un kopējo platību 64.3 m² un būves (šķūņa) ar kadastra apzīmējumu 6801 003 0084 002 un kopējo platību 20.5 m² (turpmāk tekstā „Objekts”) novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.

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 “INTERBALTĪJA” atzinumu, ka nekustamā īpašuma, kas atrodas **Ludzas novadā, Ludzas pilsētā, Jelgavas ielā 52**, 2025.gada 18.aprīlī* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

7 800 (septiņi 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

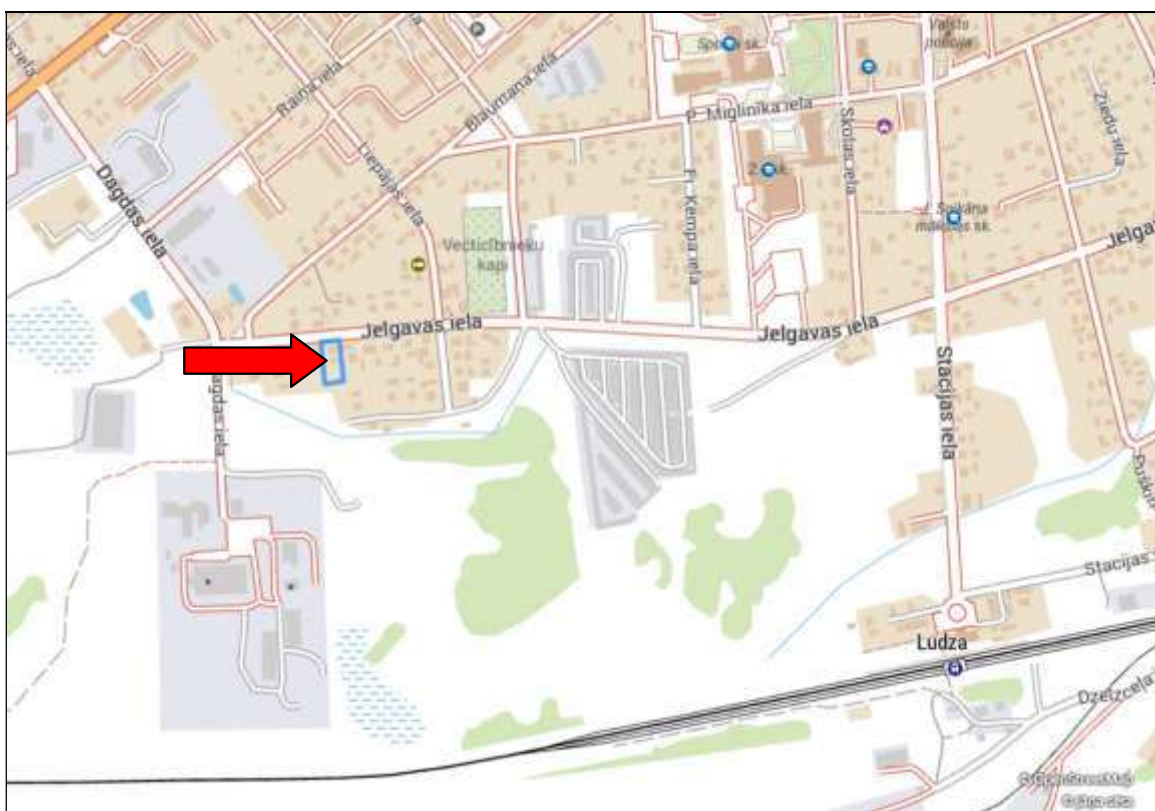
1. Vispārējā informācija
 - 1.1 Vērtējamais īpašums
 - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
 - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
 - 1.4 Vērtēšanas datums
 - 1.5 Vērtēšanas mērķis
 - 1.6 Īpašumtiesības
 - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.8 Pašreizējā izmantošana
 - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu
 - 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 ar kadastra apzīmējumu 6801 003 0084 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 Būves (dzīvojamās mājas) ar kadastra apzīmējumu 6801 003 0084 001 apraksts
 - 4.3.2 Būves (šķūņa) ar kadastra apzīmējumu 6801 003 0084 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 Ludzas novadā, Ludzas pilsētā, Jelgavas ielā 52.
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.31 zvērinātā tiesu izpildītāja Gaida Rutkovska.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas objekta piespiedu pārdošanas vērtību vērtēšanas datumā izsoles vajadzībām.
1.4 Vērtēšanas datums	2025.gada 18.aprīlis.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām.
1.6 Īpašumtiesības	Atzīme - bezmantinieku manta un ir piekritīga valstij, bet likumā noteiktajos gadījumos – pašvaldībai. Pamats: 2025.gada 11.marta akts par mantojuma lietas izbeigšanu Nr. 536.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6801 003 0084 un kopējo platību 1231m ² . Būves (dzīvojamā māja) ar kadastra apzīmējumu 6801 003 0084 001 un kopējo platību 64.3 m ² . Būves (šķūņa) ar kadastra apzīmējumu 6801 003 0084 002 un kopējo platību 20.5 m ² .
1.8 Pašreizējā izmantošana	Dzīvojamā māja ar palīgēku un zemes gabalu.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Savrupmāju apbūves teritorija. Teritorija, kurā ierīko centralizētas ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmas (TIN16)
1.10 Labākais izmantošanas veids	Racionāla plānojuma un platības viengimenes dzīvojamā māja ar palīgēku un zemes gabalu.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	2025.gada 24.aprīļa Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.31 zvērinātas tiesu izpildītājas Gaidas Rutkovskas Pieprasījums Nr.06646/031/2025-NOS. Ludzas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr.100000326994 datorizdruka. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas.
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas izdarītas atzīmes: - pierobeža – 0.1230 ha, - vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu – 0.1230 ha, - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju – 0.0040 ha, - sanitārās aizsargjoslas teritorija ap kapsētu – 0.1230 ha, - dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam – 0.1230 ha.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Nav ziņu.
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 slikts (dzīvošanai nederīgs, nepieciešams remonts); - 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



Funkcionālais zonējums un Teritorijas ar īpašiem noteikumiem

- Savrupmāju apbūves teritorija
- Teritorija, kurā ierīko centralizētas ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmas (TIN16)

Apgrūtinātās teritorijas

- Pierobeža
- Sanitārās aizsargjoslas teritorija ap kapsētu
- Vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu

2.2.6.TERITORIJA, KURĀ IERĪKO CENTRALIZĒTAS ŪDENSAPGĀDES UN KANALIZĀCIJAS SISTĒMAS (TIN16)

Grafiskās daļa kartē attēlotajā "Teritorijā, kurā ierīko centralizētas ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmas" (TIN16) jaunbūvējamu vai pārbūvējamu ēku pieslēdz centralizētas kanalizācijas sistēmai, ja tā atrodas normatīvajos aktos, kas nosaka vispārīgās prasības vietējās pašvaldības teritorijas plānošanai un apbūvei, noteiktā funkcionālajā zonā, kurā paredz obligātu centralizētu ūdensapgādi un kanalizāciju.

Ēkas pieslēgšana centralizētās ūdensapgādes un centralizētās kanalizācijas sistēmām ir obligāta zemes vienībām dzīvojamās un publiskās apbūves jaunbūves būvniecības gadījumā, ja blakus esošajā ielā vai blakus esošā zemes vienībā atrodas centralizētas ūdensapgādes un kanalizācijas tīkli un līdz zemes vienības robežai izbūvēts ūdensvada vai kanalizācijas pievads.

Ūdensapgādes un kanalizācijas risinājumu plāno, ņemot vērā esošo situāciju, piemēram, reljefu un tehniski ekonomiskos aprēķinus. Gadījumos, kad ēkas pieslēgšana centralizētajiem tīkliem ir ekonomiski un tehniski nepamatota, atļauts izbūvēt decentralizētās sistēmas, iesniedzot pašvaldībai pamatojumu un saņemot tā saskaņojumu.

Informācijas avots: www.geolattvija.lv

3.FOTOATTĒLI

		
Jelgavas iela	Teritorija	Teritorija
		
Teritorija	Teritorija	Teritorija
		
Teritorija un dzīvojamā māja	Dzīvojamā māja	Dzīvojamā māja
		
Dzīvojamā māja	Šķūnis	Šķūnis

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Ludzas novadā, Ludzas pilsētā, kvartālā, ko veido Stacijas iela, Jelgavas iela un Dagdas ielas.

Līdz Ludzas pilsētas centram ir aptuveni 2.19 km jeb 2 min brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz Ludzas pilsētas centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu maršruti. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas uz Latgales ielas. Līdz tuvākai dzelzceļa stacijai "Ludza" ir aptuveni 1.2 km.

	Teicams	Labs	Vidējs	Vājš	Slikts
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		
Tirgus pievilcība-			X		

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

4.2 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 6801 003 0084 apraksts

Vērtējamā nekustamā īpašuma sastāvā ietilpst zemes gabals ar kopējo platību 1231 m².

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

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

Pie zemes gabala ielas malā atrodas:

Gājēju ietve-	ir		nav	X
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 četrstūra 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 vienības lielāko daļu aizņem dzīvojamā māja, palīgēkas ar pagalmu, zālāju un augļu kokiem.

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

4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums (visas komunikācijas tiek pieņemtas atbilstoši VZD datiem, kas norādīti pie ēku labiekārtojuma raksturojuma un topogrāfijas kartē). Elektriķa sadales skapis atrodas pie zemes gabala robežas, taču uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 68010030240.

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



Informācijas avots: www.kadastrs.lv

4.3 Apbūves apraksts

4.3.1 Būves (dzīvojamās mājas) ar kadastra apzīmējumu 6801 003 0084 001 apraksts

Ēka uzbūvēta 1977.gadā un nav zināms ēkas ekspluatācijā nodošanas gads. Ēkas plānojums, telpu platības, izmantotie materiāli nav atbilstoši mūsdienu prasībām. Ēkas tehniskais stāvoklis kopumā ir slikts (nepieciešams remonts).

Ēkas izvietojums attiecībā pret ielu – fasāde.

Ēkas izvietojums zemes gabalā – brīvi stāvoša.

Ēkas tehniskie parametri:

Apbūves laukums, m ²	69.1
Tilpums, m ³	199
Nolietojums (pēc VZD datiem)	V3 – ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī
Kopējā telpu platība, m ²	64.3
1.stāvs, m ²	58.4
Pagrabs, m ²	5.9

Būves nolietojuma korekcijas koeficients

Nr.p.k.	Nolietojuma grupas kods	Būves nolietojums, %	Būves nolietojuma korekcijas koeficients	Kartē attēlotā informācija
1.	V1	0-12	1,0	
2.	V2	13-32	0,9	
3.	V3	33-52	0,7	*
4.	V4	53-84	0,4	**
5.	V5	85-100	0,0	**

Telpu sadalījums atbilstoši izmantošanas veidam:

Dzīvojamās telpas, m ²	37.5
Palīgtelpas, m ²	26.8

Ēkas konstruktīvie pamatelementi un to tehniskais stāvoklis:

Konstruktīvais pamatelements	Konstruktīvais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Dzelzsbetons, betona bloki	Slikts
Ārsienas un nesošās starpsiena	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15cm biezumā, koka dēļi	Slikts
Nenesošās starpsienas	Koka konstrukcijas	Nosacīti apmierinošs
Starpstāvu pārsegums	Koka konstrukcija	Nosacīti apmierinošs
Ārsienu ārējā apdare	Koka dēļi krāsoti	Slikts
Jumta konstrukcija	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	Nosacīti apmierinošs
Jumta segums	Vilņotās azbestcimenta loksnes	Nosacīti apmierinošs
Lietus ūdens novadīšana	Metāla tekne	Apmierinošs
Logu ailes	Koka vētnes ar stiklojumu, plēvi	Slikts
Ārdurvis	Koka	Slikts
Iekšējās durvis	Nav ziņu	Slikts
Garāžas vārti	-	-
Kāpnes	Betona	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 telpu tehniskais stāvoklis ir slikts (dzīvošanai nederīgs, nepieciešams remonts).

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

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		X
Ūdensapgāde	-	-
Kanalizācija		Sausā tualete ar izsmejamu bedri
Gāzes apgāde	-	-
Vājstrāvas tīkli	-	-
Vēdināšana	-	-
Citi uzlabojumi (signalizācija, gaisa kondicionēšana, teritorijas apgaismojums un laistīšanas sistēmas)	-	-

4.3.2 Būves (šķūņa) ar kadastra apzīmējumu 6809 003 0146 002 apraksts

Ēkas uzbūvēta 1977.gadā. Eksploatācijā pieņemšanas laiks 1977.gads. Ēkas tehniskais stāvoklis kopumā ir slikts.

Ēkas tehniskie parametri:

Apbūves laukums, m ²	22.4
Tilpums, m ³	63
Nolietojums	V3 - Ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī
Kopējā telpu platība, m ²	20.5

Ēkas konstruktīvie pamatelementi un to tehniskais stāvoklis:

Konstruktīvais pamatelements	Konstruktīvais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	Slikts
Ārsienas un nesošās starpsiena	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15cm biezumā, koka dēļi	Slikts
Nenesošās starpsienas	Koka konstrukcija	Slikts
Starpstāvu pārsegums	Koka konstrukcija	Slikts
Ārsienu ārējā apdare	Koka dēļi	Slikts
Jumta konstrukcija	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	Slikts
Jumta segums	Viļņotās azbestcimenta loksnes	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.

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 sanitārtehnisko ierīču.

Inženierkomunikāciju raksturojums:

Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, šī atzinuma ietvaros tiek pieņemts, ka atbilstoši VZD Informatīvajai izdrukai no Kadastra informācijas sistēmas, vērtējamā īpašumā nav inženierkomunikāciju. Dabā konstatēts, ka no mājas līdz palīgēkai pa gaisu ir elektrības vadi.