

2026.gada 25.martā

Atzinums par dzīvokļa īpašuma **Nr.23**, kas atrodas
Ludzas novadā, Ciblas pagastā, Ciblā, Skolas ielā 2,
piespiedu pārdošanas vērtību

Latgales apgabaltiesas 31.iecirkņa
zvērinātai tiesu izpildītājai
Gaidai Rutkovskai

Cienījamā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši dzīvokļa īpašuma **Nr.23**, ar kadastra numuru 6848 900 0156, kas atrodas **Ludzas novadā, Ciblas pagastā, Ciblā, Skolas ielā 2**, nav iereģistrēts zemesgrāmatā, ar kopējo platību 74,6 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 725/7773 domājamo daļu no būves ar kadastra apzīmējumu 6848 002 0302 001 (turpmāk tekstā vērtēšanas Objekts) novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā dzīvokļa īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību. Dzīvokļa īpašums **Nr.23**, kas atrodas **Ludzas novadā, Ciblas pagastā, Ciblā, Skolas ielā 2**, ir 3-istabu dzīvoklis, kas izvietots daudzdzīvokļu ēkas 3.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.23**, kas atrodas **Ludzas novadā, Ciblas pagastā, Ciblā, Skolas ielā 2 (kadastra numurs 6848 900 0156)**, 2026.gada 25.martā visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

1 700 (viens tūkstotis septiņi simti) **eiro**.

Dzīvokļa apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums ir 2026.gada 23.februāris.

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,

Arnīs 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.23 , kas atrodas Ludzas novadā, Ciblas pagastā, Ciblā, Skolas ielā 2. |
| 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 25.marts. |
| 1.5 Vērtēšanas mērķis | Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā dzīvokļa īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību. |
| 1.6 Īpašumtiesības | Pēc VZD datiem fiziska persona ir tiesiskais valdītājs. Pamats: 1993.gada 31.marta vienošanās Nr.31. Pēc pasūtījuma Pieprasījumā norādītās informācijas, vērtējamais dzīvokļa īpašums - manta piekritīga valstij un ir atzīta par bezmantinieka mantu. Pamats: Zvērināta notāra Marinas Jakimovas 2025.gada 10.decembrī izdots akts par mantojuma lietas izbeigšanu. |
| 1.7 Pašreizējā izmantošana | Dzīvoklis, kas ir izmantojams pēc papildus līdzekļu ieguldīšanas (nepieciešams nomainīt dzīvokļa ieejas durvis, logus, iespējams nepieciešams iekštelpu remonts). 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 74,6m ² . |
| 1.9 Vērtējamā izmantotā informācija | 2026.gada 04.februāra Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.31 zvērinātas tiesu izpildītājas Gaidas Rutkovskas Pieprasījums Nr.03484/031/2026-NOS. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas. 2026.gada 07.janvāra VZD Zemgales reģionālās pārvaldes izziņa Nr. 9-04/1547758-1/1 par informācijas sniegšanu. 1993.gada 31.marta vienošanās Nr.31. Informācija no www.kadastrs.lv www.cenubanka.lv www.bis.gov.lv www.ss.com |
| 1.10 Apgrūtinājumi | Nav zināms. |
| 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 (nepieciešams remonts) 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

| | |
|---|--|
|  |  |
| <p>Dzīvojamā māja Ciblā, Skolas ielā 2</p> | <p>Dzīvojamā māja Ciblā, Skolas ielā 2</p> |
|  |  |
| <p>Ieeja kāpņu telpā</p> | <p>3.stāva kāpņu telpa</p> |
|  |  |
| <p>3.stāva kāpņu telpa</p> | <p>Dzīvokļa Nr.23 ieejas durvis</p> |
|  |  |
| <p>Dzīvokļa Nr.23 logi</p> | <p>Dzīvokļa Nr.23 logi</p> |

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Daudzdzīvokļu ēka, kurā atrodas vērtēšanas Objekts, kas atrodas Ludzas novada, Ciblas pagastā, Ciblā.

Līdz Ludzas pilsētas centram ir aptuveni 12,9 km jeb 11 min. brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz Ludzas pilsētas centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu maršruti. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas uz V508 vietējā autoceļa 130 m attālumā.

Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu uzskatāms par apmierinošu.

Daudzdzīvokļu ēka ar vērtēšanas Objektu ir novietota kvartāla iekšpusē. Apkārtnē salīdzinoši apzaļumota, veikti kvartāla labiekārtošanas darbi, izveidoti zālāji un krūmu apstādījumi. Apkārtējo apbūvi veido daudzstāvu 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 apmierinošu.

Apkārtējos kvartālos atrodas pamatskola, pirmskolas izglītības iestāde, neliels pārtikas veikals, baznīca, Ciblas pagasta pārvalde un tautas nams. Pagasta daļas infrastruktūras attīstība uzskatāma par samērā apmierinošu.

Kopumā ēkas ar vērtēšanas Objektu novietojums Ludzas novadā, Ciblas pagastā 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, betona bloki. Ēkas uzbūvēšanas un ekspluatācijas pieņemšanas gads ir 1985.gads.

Kāpņu telpas ieejas durvis netiek slēgtas ar 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 **vidus** daļā. Dzīvokļa logi vērsti Z un D 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

3-istabu dzīvokļa kopējā platība ir 74,6 m², t.sk. dzīvojamā platība – 49,3 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 slikts (nepieciešams remonts).

| Telpu nosaukums | Telpu Nr. pēc VZD | Telpu platība, m ² | Griesti | Sienas | Grīdas | Durvis | Logi | Stāvoklis |
|-----------------|-------------------|-------------------------------|---------|--------|--------|-------------|-------------|-----------|
| Istaba | 1 | 11,3 | - | - | - | - | Standarta** | Slikts |
| Istaba | 2 | 18,1 | - | - | - | - | Standarta** | Slikts |
| Istaba | 3 | 11,6 | - | - | - | - | Standarta** | Slikts |
| Istaba | 4 | 8,3 | - | - | - | - | Standarta** | Slikts |
| Vannas istaba | 5 | 2,6 | - | - | - | - | Bez loga | Slikts |
| Tualete | 6 | 1,0 | - | - | - | - | Bez loga | Slikts |
| Koridors | 7 | 9,2 | - | - | - | Koka | Bez loga | Slikts |
| Virtuve | 8 | 9,5 | - | - | - | - | Standarta** | Slikts |
| Balkons | 9 | 3,0 | - | - | - | Standarta** | Bez loga | Slikts |

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 sliktā tehniskā stāvoklī.

| Nosaukums | “Padomju laika” | Mūsdienu prasībām atbilstoša | Tehniskais stāvoklis |
|-----------------|-----------------|------------------------------|----------------------|
| Vanna | | | Slikts |
| 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. Dzīvoklī reģistrēto labiekārtojumu sarakstā VZD nav minēts dzīvoklī esošais apkures veids, dzīvojamai mājai ir VZD ir reģistrēta centralizētā un vietējā krāsns apkure. Dabā ēkas dzīvokļiem ir metāla dūmvadi, tādēļ atzinumā tiek pieņemts, ka dzīvoklī ir vietējā krāšņu apkure.

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

Dzīvokļa apdare kopumā ir sliktā tehniskā stāvoklī, dzīvoklī atrodošās iekārtas un komunikācijas ir sliktā tehniskā stāvoklī (nepieciešams temonts).