



2026.gada 29.aprīlis

Atzinums par ēku (būvju) nekustamā īpašuma, kas atrodas
Ludzas novadā, Ludzas pilsētā, Tālavijas ielā 86,
piespiedu pārdošanas vērtību.

Latgales apgabaltiesas 31. iecirkņa
zvērīnātai tiesu izpildītājai
Gaidai Rutkovskai

Cienījamā kundze !

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši ēku (būvju) nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 6801 502 0007, kas atrodas **Ludzas novadā, Ludzas pilsētā, Tālavijas ielā 86**, ir reģistrēts Ludzas pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr.1000 0057 2028 un sastāv no būves (dzīvojamās mājas) ar kadastra apzīmējumu 68010020165001 un kopējo platību 57,7 m², būves (kūts) ar kadastra apzīmējumu 68010020165002 un kopējo platību 12,8 m² un būves (šķūņa) ar kadastra apzīmējumu 68010020165003 un kopējo platību 9,2 m² (turpmāk tekstā „Objekts”) novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.

Atzīme - būves saistītas ar zemes vienību (kadastra apzīmējums 6801 002 0165; tiesiskais valdītājs saskaņā ar VZD datiem – Ludzas novada pašvaldība).

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 ēku (būvju) nekustamā īpašuma, kas atrodas **Ludzas novadā, Ludzas pilsētā, Tālavijas ielā 86**, 2026.gada 18.martā* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

2 600 (divi tūkstoši seši 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

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 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.8 Pašreizējā izmantošana
 - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar atbilstības plānu
 - 1.10 Labākais izmantošanas veids
 - 1.11 Vērtējumā izmantotā informācija
 - 1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi
 - 1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi
 - 1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem
 - 1.15 Citi izdarītie pieņēmumi
2. Vērtējamā īpašuma novietojuma atzīme kartē
3. Fotoattēli
4. Vērtējamā īpašuma raksturojums
 - 4.1 Atrašanās vieta
 - 4.2 Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 6801 002 0165 apraksts
 - 4.2.1 Zemes vienības pieejamība, uzlabojumi pie zemes vienības, autotransporta un gājēju plūsmas gar zemes vienību
 - 4.2.2 Zemes vienības konfigurācija un reljefs
 - 4.2.3 Zemes vienības uzlabojumi
 - 4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums
 - 4.3 Apbūves apraksts
 - 4.3.1 Būves (dzīvojamās mājas) ar kadastra apzīmējumu 68010020165001 apraksts
 - 4.3.2 Palīgēku 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	Ēku(būvju) nekustamais īpašums, kas atrodas Ludzas novadā, Ludzas pilsētā, Tālavijas ielā 86.
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.31 zvērināta tiesu izpildītāja Gaida Rutkovska.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta piespiedu pārdošanas vērtību vērtēšanas datumā izsoles vajadzībām.
1.4 Vērtēšanas datums	2026.gada 18.marts.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām.
1.6 Īpašumtiesības	Fiziska persona. Pamats: 2025.gada 20.augusta pirkuma līgums Nr.1933.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Būve (dzīvojamā māja) ar kadastra apzīmējumu 68010020165001 un kopējo platību 57,7 m ² . Būve (kūts) ar kadastra apzīmējumu 68010020165002 un kopējo platību 12,8m ² . Būve (šķūnis) ar kadastra apzīmējumu 68010020165003 un kopējo platību 9,2m ² . Atzīme - būves saistītas ar zemes vienību (kadastra apzīmējums 6801 002 0165; tiesiskais valdītājs saskaņā ar VZD datiem – Ludzas novada pašvaldība).
1.8 Pašreizējā izmantošana	Dzīvojamā māja ar saimniecības ēkām.
1.9 Plānotā/aļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Savrupmāju apbūves teritorija. Teritorija, kurā ierīko centralizētās ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmas (TIN1)
1.10 Labākais izmantošanas veids	Racionāla plānojuma un platības vienģimenes dzīvojamā māja ar saimniecības ēkām.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	2026.gada 9.februāra Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.31 zvērinātas tiesu izpildītājas Gaidas Rutkovskas Pieprasījums Nr.04031/031/2026-NOS. Ludzas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr.1000 0057 2028 datorizdruka. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas. Informācija no www.kadastrs.lv www.cenubanka.lv www.bis.gov.lv www.ss.com www.geolatvija.lv .
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas izdarītas atzīmes: - pierobeža - 0,1165 ha; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem- 0,0023 ha; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju- 0.0006 ha; - lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam- 0,0006 ha.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Atzīme - būves saistītas ar zemes vienību (kadastra apzīmējums 6801 002 0165; tiesiskais valdītājs saskaņā ar VZD datiem – Ludzas novada pašvaldība).
1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	Ludzas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.1000 0057 2028 II.daļas 2.iedaļā izdarītas atzīmes.
1.15 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 neapmierinošs (ieteicams remonts, māja būvēta 1850.gadā); - vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ



Informācijas avots: www.balticmaps.lv

Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



Informācijas avots: www.geolattvija.lv

Plūdu riska un plūdu draudu karte



Informācijas avots: www.videscentrs.lv/gmc.lv

3.FOTOATTĒLI



Piebraucamais ceļš pie objekta



Piebraucamais ceļš pie objekta



Būve (dzīvojamā māja)



Būve (dzīvojamā māja)



Būve (dzīvojamā māja)



Būve (dzīvojamā māja)



Teritorija un palīgēkas



Būve (dzīvojamā māja)



Ieeja dzīvojamā mājā



Teritorija un aka



Palīgēkas



Teritorija

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais ēku (būvju) nekustamais īpašums atrodas Ludzas novadā, Ludzas pilsētā, kvartālā, ko veido Tālavijas iela, Miera iela, Lauku šķērsiela un J.Soikāna iela.

Līdz Ludzas pilsētas centram ir aptuveni 0,95 km jeb 1 min brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz citiem rajoniem nodrošina autobusu maršruti un vilcienu satiksme. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas uz Kr.Barona ielas (Ludzas autoosta). Līdz tuvākai dzelzceļa stacijai "Ludza" ir aptuveni 2,83 km jeb 3 min brauciens ar vieglo automašīnu.

	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 vienības ar kadastra apzīmējumu 6801 002 0165 apraksts

Vērtējamais ēku (būvju) nekustamais īpašums saistīts ar zemes vienību ar kopējo platību 0,1165 ha. Īpašuma tiesības uz zemes vienību pēc VZD datiem nostiprinātas uz Preiļu novada pašvaldības vārda.

4.2.1 Zemes vienības pieejamība, uzlabojumi pie zemes vienības, autotransporta un gājēju plūsmas gar zemes vienību

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

Pie zemes vienības ielas malā atrodas:

Gājēju ietve-	ir	X	nav	
Zālāja josla-	ir	X	nav	
Lapu koku stādījumu rinda-	ir		nav	X
Ielas apgaismojums-	ir	X	nav	

4.2.2 Zemes vienības konfigurācija un reljefs

Zemes vienība plānā ir neregulāra forma un tā ir ar līdzenu reljefu. Zemes vienības konfigurācija un reljefs ir piemērots vienas ģimenes dzīvojamās mājas un palīģēku uzturēšanai.

4.2.3 Zemes vienības uzlabojumi

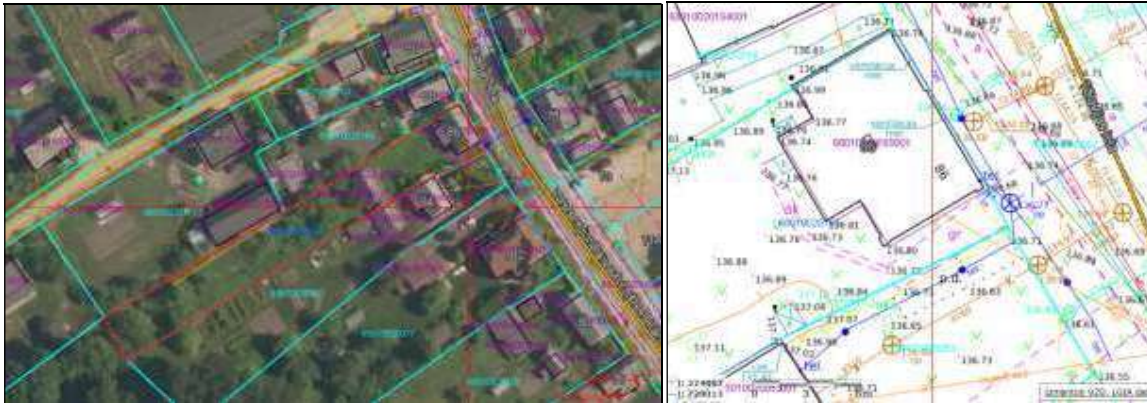
Zemes vienības lielāko daļu aizņem dzīvojamā ēka ar palīģēkām, pagalmu, zālāju.

Zemes gabals no blakus īpašumiem ir norobežots ar metāla stabos stiprinātu metāla stiepli pinuma sieta žoga. Žoga tehniskais stāvoklis ir ne apmierinošs.

4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

Uz zemes vienības nav atrodams elektrības sadales skapis. Elektrību līdz ēkai nodrošina gaisvadu līnija. Teritorijā ir aka. Pie zemes gabala robežas uz Tālavijas ielas ir pieslēguma vietas Ludzas pilsētas kanalizācijas un ūdens tīkliem.

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	-	-
Siltumapgāde	-	-
Ūdensapgāde	-	X(aka)
Kanalizācija	-	-
Gāzes apgāde	-	-
Citas izbūves/tīkli	-	-



Informācijas avots: www.kadastrs.lv

4.3 Apbūves apraksts

4.3.1 Būves (dzīvojamās mājas) ar kadastra apzīmējumu 68010020165001 apraksts

Saskaņā ar VZD datiem ēka ir uzbūvēta 1850.gadā, bet nav norādīts ēkas ekspluatācijā nodošanas gads. Ēkas plānojums, telpu platības, izmantotie materiāli nav atbilstoši mūsdienu prasībām. Ēkas tehniskais stāvoklis kopumā ir neapmierinošs. Ēka ir 176 gadi un uz vērtēšanas momentu ir redzams, ka tajā tikai daļēji tikaomainīti logi. Citi ēkas renovācijas, atjaunošanas vai remonta darbi nav veikti. Vērtētājiem nav zināms ēkas tehniskais stāvoklis un tas, vai tās renovācija / rekonstrukcija būtu ekonomiski pamatota.

Ēkas izvietojums attiecībā pret ielu – fasāde.

Ēkas izvietojums zemes gabalā – brīvi stāvoša.

Ēkas tehniskie parametri:

Apbūves laukums, m ²	73,0
Tilpums, m ³	200,0
Nolietojums pēc VZD	V3- ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī
Kopējā telpu platība, m ²	57,7

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	39,3
Palīgtelpas, m ²	18,4

Ēkas konstruktīvie pamatelementi un to tehniskais stāvoklis:

Konstruktīvais pamatelements	Konstruktīvais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Dzelzbetonsa, betona bloki	Neapmierinošs
Ārsienas un nesošās starpsiena	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi	Neapmierinošs
Nenesošās starpsienas	Koka konstrukcijas	Neapmierinošs
Starpstāvu pārsegums	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	Neapmierinošs
Ārsienu ārējā apdare	Krāsoti koka dēļi	Neapmierinošs
Jumta konstrukcija	Divslīpa koka konstrukcija	Neapmierinošs
Jumta segums	Vijņotās azbestcimenta loksnes	Neapmierinošs
Lietus ūdens novadīšana	-	-
Logu ailes	PVC un koka ar stiklojumu	Neapmierinošs
Ārdurvis	Koka pildīnu	Neapmierinošs
Iekšējās durvis	Nav ziņu	Neapmierinošs
Garāžas vārti	-	-
Kāpnes	-	-

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 neapmierinošs (ieteicams remonts).

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	-	-
Gāzes apgāde	-	-
Vājstrāvas tīkli	-	-
Vēdināšana		Dabīgā
Citi uzlabojumi (signalizācija, gaisa kondicionēšana, teritorijas apgaismojums un laistīšanas sistēmas)	-	-

4.3.2 Palīgēku apraksts

Palīgēkas nosaukums	Kūts	Šķūnis
Kadastra apzīmējums	Lit.Nr.002	Lit.Nr.003
Platība, m ²	12,8	9,2
Uzbūvēšanas gads	1949	1949
Ekspluatācijā pieņemšanas gads	-	-
Apbūves laukums, m ²	12,8	9,2
Tilpums, m ³	28,0	20,0
Nolietojums pēc VZD	V3- ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī	V3- ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī
Ārsienas un nesošās starpsienu	Koka baļķi, brusas	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi
Ēkas tehniskais stāvoklis	Neapmierinošs	Neapmierinošs