SIA «INTERBALTIJA»
Reģ. Nr. 40003518352
Ierīķu iela 3, Rīga, LV-1084, Latvija

Tālr. +371 67506070
www.interbaltija.com

2026.gada 05.oktobris

Atzinums par dzīvokļa **Nr.3,** kas atrodas
"Egles", Līgo, Līgo pagastā, Gulbenes novadā
piespiedu pārdošanas vērtību

Vidzemes apgabaltiesas 91.iecirkņa
zvērinātai tiesu izpildītājai
Valijai Baltai

Cienījamā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši dzīvokļa **Nr.3,** ar kadastra numuru 5076 900 0013, kas atrodas **"Egles", Līgo, Līgo pagastā, Gulbenes novadā,** un reģistrēts Līgo pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000064688 - 3, ar kopējo platību 43,8 m^2, tādā tehniskā stāvoklī, ar kopējiem inženiertīkliem un piederumiem, kas ietekmē aprēķinus, kā fiksēts aprakstā uz apskates dienu, kā arī pie dzīvokļa piederošo kopīpašuma 438/2704 domājamo daļu no daudzdzīvokļu mājas ar kadastra apzīmējumu 5076 003 0185 001, zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 5076 003 0185 un šķūņa, saimniecības ēkas (turpmāk tekstā vērtēšanas Objekts), novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā dzīvokļa piespiedu pārdošanas vērtību. Dzīvoklis **Nr.3**, kas atrodas **"Egles", Līgo, Līgo pagastā, Gulbenes novadā,** ir 2-istabu dzīvoklis, kas izvietots 2-stāvu daudzdzīvokļu ēkas 1.stāvā.

Atzinums paredzēts, iesniegšanai **Vidzemes apgabaltiesas 91.iecirkņa zvērinātai tiesu izpildītājai Valijai Baltai**, 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 **Nr.3**, kas atrodas **"Egles", Līgo, Līgo pagastā, Gulbenes novadā (kadastra numurs 5076 900 0013)**, 2026.gada 9.septembrī* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība, izsoles vajadzībām, ir

2 000 (divi tūkstoši) **eiro**.

*** - dzīvokļa 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 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 tirgus 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

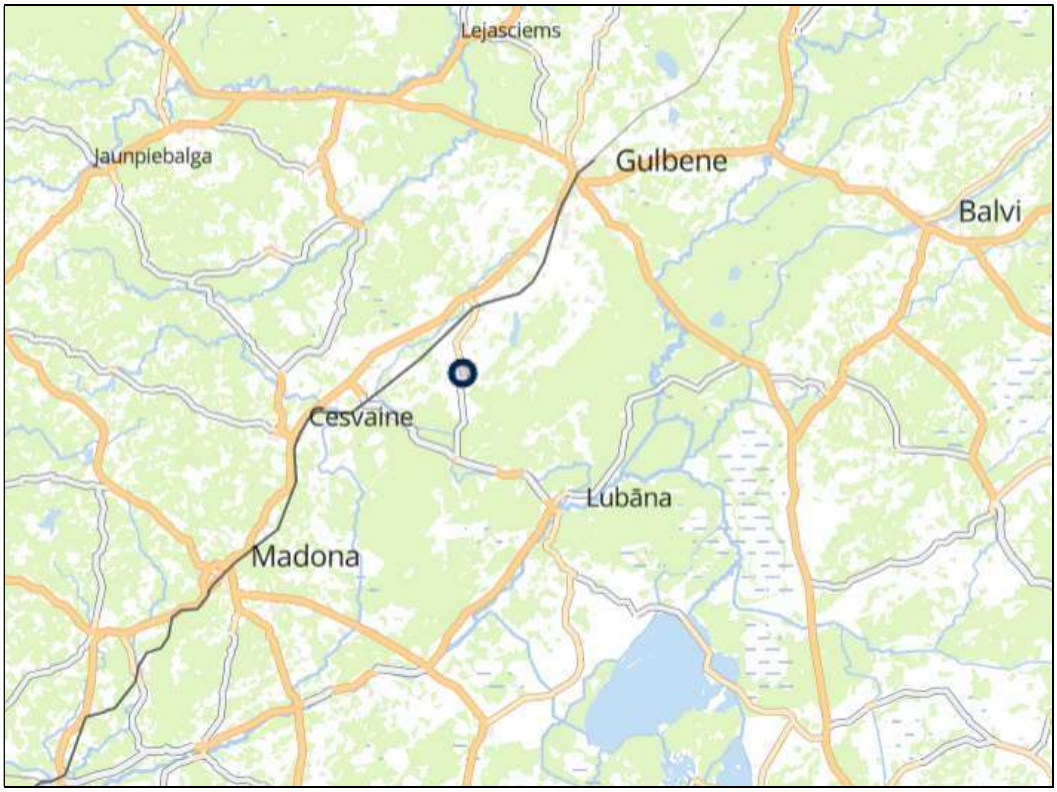
SATURS

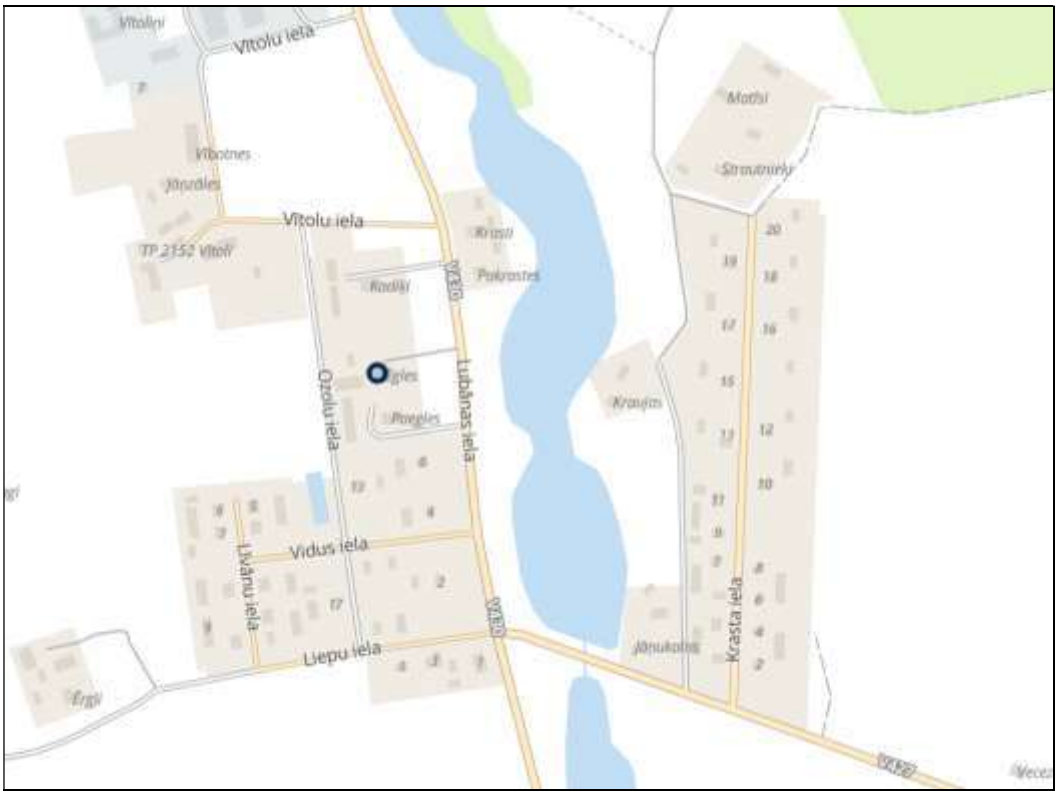
1. Vispārējā informācija
    1.1 Vērtējamais īpašums
    1.2 Vērtējuma pasūtītājs
    1.3 Vērtēšanas uzdevums
    1.4 Vērtēšanas datums
    1.5 Vērtēšanas mērķis
    1.6 Īpašumtiesības
    1.7 Pašreizējā izmantošana
    1.8 Vērtējamā īpašuma sastāvs
    1.9 Vērtējumā izmantotā informācija
    1.10 Apgrūtinājumi
    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.3**, kas atrodas **"Egles", Līgo, Līgo pagastā, Gulbenes novadā.**
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Vidzemes apgabaltiesas iecirkņa Nr.91 zvērināta tiesu izpildītāja Valija Baltā.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2026.gada 9.septembris.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā dzīvokļa piespiedu pārdošanas vērtību.
1.6 Īpašumtiesības	Bezmantinieku manta. Pamats: 2026.gada 10.jūnija akts par mantojuma lietas izbeigšanu.
1.7 Pašreizējā izmantošana	Dzīvoklis. 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 2-stāvu daudzdzīvokļu ēkas 1.stāvā ar kopējo platību 43,8 m^2 .
1.9 Vērtējumā izmantotā informācija	2026.gada 31.augusta Vidzemes apgabaltiesas iecirkņa Nr.91 zvērinātas tiesu izpildītājas Valijas Baltās Pieprasījums Nr.06084/091/2026-NOS. Līgo pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 100000064688 - 3 datorizdruka. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas.
1.10 Apgrūtinājumi	Līgo pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000064688 - 3 II.daļas 2.iedaļā izdarītas atzīmes par apgrūtinājumiem.
1.11 Galvenie izdarītie pieņēmumi	- tā kā 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





3.FOTOATTĒLI



Skats uz piebraucamo ceļu



Skats uz daudzdzīvokļu dzīvojamo māju



Skats uz daudzdzīvokļu dzīvojamo māju



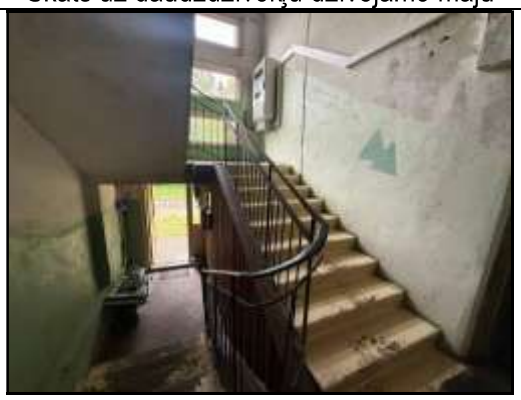
Skats uz daudzdzīvokļu dzīvojamo māju



Skats uz daudzdzīvokļu dzīvojamo māju



Skats uz kāpņutelpas ārdurvīm



Skats uz kāpņu telpu



Skats uz dzīvokļa ārdurvīm

 Skats uz dzīvokļa logiem	 Skats uz dzīvokļa logiem
 Skats uz teritoriju	 Skats uz teritoriju
 Skats uz palīgēkām	 Skats uz palīgēkām

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Daudzdzīvokļu ēka, kurā atrodas vērtēšanas Objekts, izvietota Gulbenes novada Līgo pagasta R daļā, Līgo ciemā, starp Lubānas ielu un Ozolu ielu.

Sabiedriskā transporta kustību uz Gulbenes novada centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu, mikroautobusu maršruti. Tuvākā maršruta pieturvieta atrodas uz Lubānas ielas, 200 m attālumā no vērtējamā objekta.

Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu uzskatāms par apmierinošu.

Daudzdzīvokļu ēka ar vērtēšanas Objektu ir novietota perpendikulāri Lubānas ielai, attālināti no tās. Apkārtne salīdzinoši apzaļumota, veikti kvartāla labiekārtošanas darbi, izveidoti zālāji un krūmu apstādījumi. Apkārtējo apbūvi veido mazstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas, celtas 60.- tajos gados. Piebraucamais ceļš un gājēju celiņi klāti ar asfaltbetona /grants ceļa segumu.

Apkārtējās apbūves kvalitāte un pieguļošās teritorijas labiekārtojums uzskatāms par apmierinošu.

Līgo ciemā atrodas kultūras nams, bibliotēka. Pagasta daļas infrastruktūras attīstība uzskatāma par apmierinošu.

Kopumā, ēkas ar vērtēšanas Objektu novietojums Gulbenes novadā, Līgo pagastā uzskatāms par apmierinošu.

4.2 Ēkas un koplietošanas telpu apraksts

Ēkas ar vērtējamo Objektu tips atbilst individuālam mazstāvu projektam – ēkā ir izvietoti seši dzīvokļi. Ēkas ārējais veidols neuzkrītošs, tipisks 20.gs. 60.-to gadu daudzdzīvokļu ēku celtniecībai. Ēkas konstruktīvais risinājums: ķieģeļu mūris, dzelzsbetona paneļi. Precīzs ēkas ekspluatācijas uzsākšanas laiks – 1960.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.

Novērtējamā Objekta sastāvā ietilpst:

438/2704 domājamās daļas no zemes gabala ar kopējo platību 3700 m^2,

438/2704 domājamās daļas no šķūņa ar kadastra apzīmējumu 5076 003 0185 002 un kopējo platību 140,4 m^2,

438/2704 domājamās daļas no saimniecības ēkās ar kadastra apzīmējumu 5076 003 0185 003 un kopējo platību 94,1 m^2.

4.3 Dzīvokļa novietojums ēkā

Vērtējamais dzīvoklis atrodas **2-stāvu** ēkas **1.stāvā,** ēkas **gala** daļā. Dzīvokļa istabas un virtuves logi vērsti Z un D debesu puses virzienā, uz piebraucamo ceļu un uz pagalmu. Ēka netiek noēnota no apkārtējās apbūves vai labiekārtojumu "zaļās" zonas.

Dzīvokļa novietojums ēkā ir uzskatāms par apmierinošu.

4.4 Dzīvokļa vispārējs apraksts

2-istabu dzīvokļa kopējā platība ir 43,8 m^2, t.sk. dzīvojamā platība – 24,1 m^2, palīgtelpu platība- 19,7 m^2. Dzīvokļa telpu augstums ir standarta – 2.5 m.

Dzīvokļa plānojums nav zināms.

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 apmierinošs (dzīvošanai derīgs).

Telpu nosaukums	Telpu Nr. pēc VZD	Telpu platība, m²	Griesti	Sienas	Grīdas	Durvis	Logi	Stāvoklis
Istaba	**1.**	**14,6**	Nav zināms	Nav zināms	Nav zināms	Nav zināms	PVC	Apmierinošs
Istaba	**2.**	**9,5**	Nav zināms	Nav zināms	Nav zināms	Nav zināms	PVC	Apmierinošs
Virtuve	**3.**	**8,8**	Nav zināms	Nav zināms	Nav zināms	Nav zināms	PVC	Apmierinošs
Gaitenis	**4.**	**6,1**	Nav zināms	Nav zināms	Nav zināms	Koka ar dermantīna apšuvumu	Bez loga	Apmierinošs
Pieliekamais	**5.**	**1,1**	Nav zināms	Nav zināms	Nav zināms	Nav zināms	Bez loga	Apmierinošs
Vannas istaba	**6.**	**2,6**	Nav zināms	Nav zināms	Nav zināms	Nav zināms	Bez loga	Apmierinošs
Tualete	**7.**	**1,1**	Nav zināms	Nav zināms	Nav zināms	Nav zināms	Bez loga	Apmierinošs

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 esošo sanitārtehnisko ierīču aprakstu un šī atzinuma ietvaros tiek pieņemts, ka atbilstoši VZD informatīvai izdrukai no Kadastra informācijas sistēmas vērtējamā īpašumā esošās sanitārtehniskās ierīces ir apmierinošā tehniskā stāvoklī.

Nosaukums	"Padomju laika"	Mūsdienu prasībām atbilstoša	Tehniskais stāvoklis
Vanna/duša			Apmierinošs
Izlietne			Apmierinošs
Ūdens maisītāji			Apmierinošs
Klozetpods			Apmierinošs

4.4.2.2 Drošības sistēmas

Nav zināms.

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 krāsnis
Ūdensapgāde	X	
Kanalizācija	X	
Gāzes apgāde	-	-