

2025.gada 26. februāris

Atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas
Balvu novadā, Balvu pilsētā, Liepu ielā 10,
piespiedu pārdošanas vērtību.

Latgales apgabaltiesas 16. iecirkņa
zvērīnātai tiesu izpildītājam
Anitai Kalniņai

Cienījamā kundze !

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 3801 001 0359, kas atrodas **Balvu novadā, Balvu pilsētā, Liepu ielā 10**, ir reģistrēts Balvu pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.833 un sastāv no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 3801 001 0359 un kopējo platību 772 m², dzīvojamā ēkas ar piebūvi ar kadastra apzīmējumu 3801 001 0359 001 un kopējo platību 60,5 m², šķūņa ēkas ar kadastra apzīmējumu 3801 001 0359 002, šķūņa ēkas ar kadastra apzīmējumu 3801 001 0359 003 (turpmāk tekstā „Objekts”) novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.

Atzinums paredzēts, iesniegšanai **Latgales apgabaltiesas 16. iecirkņa zvērīnātai tiesu izpildītājai Anitai Kalniņai**, 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 nekustamā īpašuma, kas atrodas **Balvu novadā, Balvu pilsētā, Liepu ielā 10**, 2025.gada 6.februārī* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

4 600 (četri 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

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 vienības ar kadastra apzīmējumu 3801 001 0359 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 Dzīvojamās ēkas ar piebūvi ar kadastra apzīmējumu 3801 001 0359 001 apraksts
 - 4.3.2 Šķūņa ēkas ar kadastra apzīmējumu 3801 001 0359 002 apraksts
 - 4.3.3 Šķūņa ēkas ar kadastra apzīmējumu 3801 001 0359 003 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

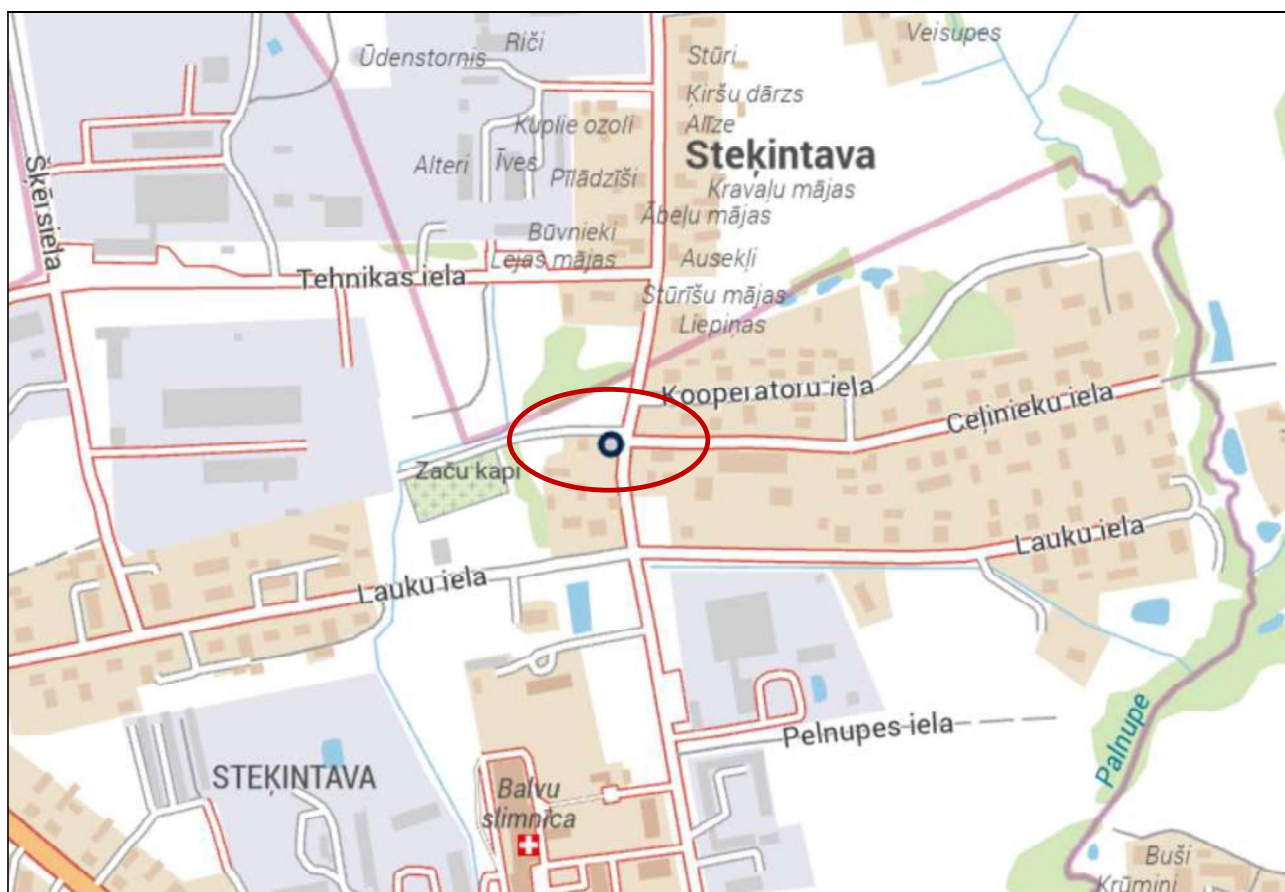
1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

1.1 Vērtējamais īpašums	Nekustamais īpašums, kas atrodas Balvu novadā, Balvu pilsētā, Liepu ielā 10.
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.16 zvērināta tiesu izpildītāja Anīta Kalniņa.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta piespiedu pārdošanas vērtību vērtēšanas datumā izsoles vajadzībām.
1.4 Vērtēšanas datums	2025.gada 6.februāris.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām.
1.6 Īpašumtiesības	Atzīme - nekustamais īpašums atzīts par bezmantinieku mantu Pamats: 2024.gada 28.augusta akts par mantojuma lietas izbeigšanu Nr.1543.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 3801 001 0359 un kopējo platību 772m ² . Dzīvojamā ēka ar piebūvi ar kadastra apzīmējumu 3801 001 0359 001 un kopējo platību 60,5 m ² . Šķūņa ēka ar kadastra apzīmējumu 3801 001 0359 002 un kopējo platību 8m ² . Šķūņa ēka ar kadastra apzīmējumu 3801 001 0359 003 un kopējo platību 41m ² .
1.8 Pašreizējā izmantošana	Dzīvojamā māja sliktā tehniskā stāvoklī ar palīgēkām un zemes gabalu.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Individuālo dzīvojamo māju apbūves teritorija.
1.10 Labākais izmantošanas veids	Individuālā dzīvojamā māja ar palīgēkām un zemes vienību.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	2025.gada 5.februāra Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.16 zvērinātas tiesu izpildītājas Anīta Kalniņas Pieprasījums Nr.01475/016/2025-NOS. Balvu pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 833 datorizdruka. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas.
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
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); - vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

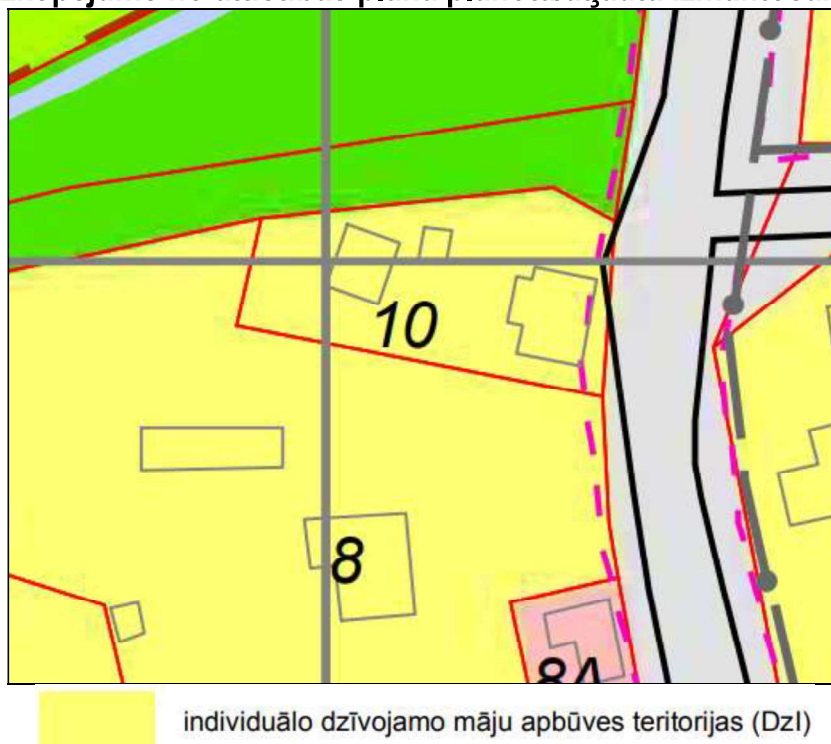


Novietojums



Nekustamā īpašuma Balvu novadā, Balvu pilsētā, Liepu ielā 10 piespiedu pārdošanas vērtības noteikšana

Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



Informācijas avots: <https://www.balvi.lv/lv/media/574/download?attachment>

3.FOTOATTĒLI

Dzīvojamā ēka ar piebūvi ar kadastra apzīmējumu 3801 001 0359 001



Šķūņa ēka ar kadastra apzīmējumu 3801 001 0359 002



Šķūņa ēka ar kadastra apzīmējumu 3801 001 0359 003



Teritorija





4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Balvu novadā, Balvu pilsētā, kvartālā, ko veido Tehnikas iela, Šķērsiela, Lauku iela un Liepu ielas.

Līdz Balvu pilsētas centram ir aptuveni 1,7 km jeb 3 min brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz Balvu pilsētas centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu, mikroautobusu maršruti. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas uz Liepu ielas.

	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 Balvu novadā, Balvu pilsētā uzskatāms par apmierinošu.

4.2 Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 3801 001 0359 apraksts

Vērtējamā nekustamā īpašuma sastāvā ietilpst zemes vienība ar kopējo platību 772 m². Uz tās atrodas būves sliktā tehniskā stāvoklī.

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

Piebraukšana zemes gabalam no Stacijas ielas puses pa Lauku ielu, kas klāta ar labas kvalitātes asfaltbetona ceļu segumu, tālāk pa Liepu ielu. Autotransporta plūsma un gājēju kustība Liepu ielā ir intensīva. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar personīgo autotransportu ir ērta.

Pie zemes gabala ielas malā atrodas:

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

4.2.2 Zemes vienības konfigurācija un reljefs

Zemes gabalam plānā ir neregulāra forma un tas ir ar līdzenu reljefu. Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots vienas ģimenes dzīvojamās mājas uzturēšanai.

4.2.3 Zemes vienības uzlabojumi

Zemes gabala lielāko daļu aizņem dzīvojamā ēka ar palīgēkām.

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

4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

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



Informācijas avots: www.kadastrs.lv

Apskatot nekustamo īpašumu dabā, tika konstatēts, ka būves ir sliktā tehniskā stāvoklī un visdrīzāk vairākus gadus netiek izmantotas pēc nozīmes. Zemes gabalā nav atrodams elektrības sadales skapis, tādēļ tiek pieņemts, ka elektrības zemes gabalā nav. Pēc VZD topogrāfijas kartes datiem, pie zemes gabalam ir pieslēgums pilsētas kanalizācijas tīklam. Aka ir uz zemes vienības, taču tās tehniskais stāvoklis ir slikts.

4.3 Apbūves apraksts

4.3.1 Dzīvojamās ēkas ar piebūvi ar kadastra apzīmējumu 3801 001 0359 001 apraksts

Ēka celta 1929.gadā (nav zināms ēkas ekspluatācijā pieņemšanas gads). Ēkas tehniskais stāvoklis kopumā ir slikts- jumta segums bojāts, pamati ar būtiskām deformācijas pazīmēm un plaisām, ārsienu apdare bojāta, celtniecības materiālu un būvkonstrukciju tehniskais stāvoklis vērtējams kā slikts.

Ēkas izvietojums attiecībā pret ielu – fasāde.

Ēkas izvietojums zemes gabalā – brīvi stāvoša.

Ēkas tehniskie parametri:

Apbūves laukums, m ²	69,8
Tilpums, m ³	173,0
Nolietojums	V4- Ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī
Kopējā telpu platība, m ²	60,5

Telpu sadalījums atbilstoši izmantošanas veidam:

Dzīvojamās telpas, m ²	34,9
Palīgtelpas, m ²	25,6

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 15 cm biezumā, koka dēļi	Slikts
Nenesošās starpsienas	Koka konstrukcijas	Slikts
Starpstāvu pārsegums	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	Slikts
Ārsienu ārējā apdare	Bituma loksnes, koka dēļi	Slikts
Jumta konstrukcija	Divslīpa koka konstrukcija	Slikts
Jumta segums	Viļņotās azbestcements loksnes	Slikts
Lietus ūdens novadīšana	-	-
Logu ailes	Koka vērtne	Slikts
Ārdurvis	Koka dēļu	Slikts
Iekšējās durvis	Nav ziņu	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).

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

Apskatot nekustamo īpašumu dabā, tika konstatēts, ka būve ir sliktā tehniskā stāvoklī un visdrīzāk vairākus gadus netiek izmantotas pēc nozīmes. Zemes gabalā nav atrodams elektrības sadales skapis, arī elektrības gaisvadu līnija līdz ēkai nav, tādēļ tiek pieņemts, ka ēka ir bez elektrības.

4.3.2 Šķūņa ēkas ar kadastra apzīmējumu 3801 001 0359 002 apraksts

Ēka celta 1929.gadā (nav zināms ēkas ekspluatācijā pieņemšanas gads). Ēkas tehniskais stāvoklis kopumā ir slikts.

Ēkas tehniskie parametri:

Apbūves laukums, m ²	10,0
Tilpums, m ³	21,0
Nolietojums	V4- Ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī
Kopējā telpu platība, m ²	8,0

Ēkas konstruktīvie pamatelementi un to tehniskais stāvoklis:

Konstruktīvais pamatelements	Konstruktīvais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Pamati	-	-
Ārsienas un nesošās starpsiena	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi	Slikts
Nenesošās starpsienas	-	-
Starpstāvu pārsegums	-	-
Ārsienu ārējā apdare	Koka dēļi bez apdares	Slikts
Jumta konstrukcija	Koka konstrukcija	Slikts
Jumta segums	Vīļņotās azbestcimenta loksnes	Slikts
Ārdurvis	Koka dēļu	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, vērtētāji šī atzinuma ietvaros pieņem, ka atbilstoši VZD Informatīvajai izdrukai no Kadastra informācijas sistēmas, vērtējamā īpašumā nav inženierkomunikāciju.

4.3.3 Šķūņa ēkas ar kadastra apzīmējumu 3801 001 0359 003 apraksts

Ēka celta 1929.gadā (nav zināms ēkas ekspluatācijā pieņemšanas gads). Ēkas tehniskais stāvoklis kopumā ir slikts.

Ēkas tehniskie parametri:

Apbūves laukums, m ²	45,0
Tilpums, m ³	109,0
Nolietojums	-
Kopējā telpu platība, m ²	41,0

Ēkas konstruktīvie pamatelementi un to tehniskais stāvoklis:

Konstruktīvais pamatelements	Konstruktīvais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Pamati	-	-
Ārsienas un nesošās starpsiena	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi	Slikts
Nenesošās starpsienas	-	-
Starpstāvu pārsegums	-	-
Ārsienu ārējā apdare	Koka dēļi bez apdares	Slikts
Jumta konstrukcija	Divslīpa koka konstrukcija	Slikts
Jumta segums	Vilņotās azbestcimenta loksnes	Slikts
Ārdurvis	Koka dēļu	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, vērtētāji šī atzinuma ietvaros pieņem, ka atbilstoši VZD Informatīvajai izdrukai no Kadastra informācijas sistēmas, vērtējamā īpašumā nav inženierkomunikāciju.