

2026.gada 3.februāris

Atzinums par dzīvokļa **Nr.17**, kas atrodas
Parka ielā 6, Rencēnos,
Rencēnu pagastā, Valmieras novadā
piespiedu pārdošanas vērtību

Vidzemes apgabaltiesas 97.iecirkņa
zvērīnātai tiesu izpildītājam
Inetai Kaktiņai

Cienījamā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši dzīvokļa **Nr.17**, ar kadastra numuru 9678 900 0032, kas atrodas **Parka ielā 6, Rencēnos, Rencēnu pagastā, Valmieras novadā**, un reģistrēts Rencēnu pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 300 17, ar kopējo platību 84,1 m², tādā tehniskā stāvoklī, ar kopējiem inženiertīkliem un piederumiem, kas ietekmē aprēķinus, kā fiksēts aprakstā uz apskates dienu, kā arī pie dzīvokļa piederošo kopīpašuma 841/22739 domājamo daļu no dzīvojamās mājas ar kadastra apzīmējumu 9678 003 2185 001 un dzīvojamās mājas ar kadastra apzīmējumu 9678 003 2185 002 (turpmāk tekstā vērtēšanas Objekts), novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā dzīvokļa piespiedu pārdošanas vērtību. Dzīvoklis **Nr.17**, kas atrodas **Parka ielā 6, Rencēnos, Rencēnu pagastā, Valmieras novadā**, ir 4-istabu dzīvoklis, kas izvietots "Lauku projekta" daudzdzīvokļu ēkas 3.stāvā Valmieras novadā Rencēnu ciematā.

Atzinums paredzēts, iesniegšanai **Vidzemes apgabaltiesas 97.iecirkņa zvērīnātai tiesu izpildītājam Inetai Kaktiņai**, 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.17**, kas atrodas **Parka ielā 6, Rencēnos, Rencēnu pagastā, Valmieras novadā (kadastra numurs 9678 900 0032)**, 2026.gada 23.janvārī* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

18 100 (astoņpadsmit tūkstoši viens simts) 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 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 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem
 - 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.17 , kas atrodas Parka ielā 6, Rencēnos, Rencēnu pagastā, Valmieras novadā.
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Vidzemes apgabaltiesas iecirkņa Nr.97 zvērināta tiesu izpildītāja Ineta Kaktiņa.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2026.gada 23.janvāris. Apskati veica V.Razminoviča.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam Atzinumu par vērtējamā dzīvokļa piespiedu pārdošanas vērtību.
1.6 Īpašumtiesības	Vitālijs Makārovs.
1.7 Pašreizējā izmantošana	Vienas ģimenes lietošanā esošs dzīvoklis.
1.8 Vērtējamā īpašuma sastāvs	4-istabu dzīvoklis, kas izvietots „Lauku projekta” daudzdzīvokļu ēkas 3.stāvā ar kopējo platību 84,1 m ² (zemesgrāmatu apliecībā norādīta dzīvokļa telpu kopējā platība 84,1 m ²). Vērtētāji izmanto VZD informatīvajā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas norādīto platību – 92,4 m ² .
1.9 Vērtējumā izmantotā informācija	2026.gada 20.janvāra Vidzemes apgabaltiesas iecirkņa Nr.97 zvērinātas tiesu izpildītājas Inetas Kaktiņas Pieprasījums Nr.01594/097/2026-NOS. Rencēnu pagasta zemesgrāmatas nodaļuma Nr. 300 17 datorizdruka. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas.
1.10 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	Rencēnu pagasta zemesgrāmatas nodaļumā Nr. 300 17 II.daļas 2.iedaļā iedaļā izdarītas atzīmes par apgrūtinājumiem. Rencēnu pagasta zemesgrāmatas nodaļumā Nr. 300 17 IV.daļas 1.,2.iedaļā izdarītas atzīmes par apgrūtinājumiem. Rencēnu pagasta zemesgrāmatas nodaļumā Nr. 300 17 IV.daļas 3.iedaļā izdarītas atzīmes par apgrūtinājumiem.
1.11 Galvenie izdarītie pieņēmumi	- tā kā vērtētājam netika nodrošināta vērtēšanas Objekta iekštelpu apsekošana (netika norādīta kontaktinformācija), balstoties uz pieejamo dokumentāciju un ārējās apsekošanas materiāliem, tirgus vērtības aprēķinos tiek pieņemts, ka iekštelpas ir apmierinošā (dzīvošanai derīgā) tehniskā stāvoklī; - vērtējamais īpašums nav iekļilāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ



(@Jāņa sēta)

3.FOTOATTĒLI

		
<p>Skats uz dzīvojamo māju no Parka ielas</p>		
		
<p>Skats uz dzīvojamo māju no pagalma</p>	<p>Skats uz kāpņu telpas ārdurvīm, kāpņu telpu</p>	
		
<p>Skats uz kāpņu telpu</p>	<p>Skats uz dzīvokļa ārdurvīm</p>	<p>Skats uz dzīvokļa logiem</p>
		
<p>Skats uz dzīvokļa lodžijām</p>		

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Daudzdzīvokļu ēka, kurā atrodas vērtēšanas Objekts, atrodas Rencēnu pagastā, Rencēnu ciemata centrālajā daļā, kvartālā, ko veido Valmieras, Valkas, Palejas un Parka ielas.

Līdz Valmierai ir aptuveni 22km, līdz Rūjienas pilsētai – 20km.

Sabiedriskā transporta kustību uz novada centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu, mikroautobusu maršruti. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas uz Valmieras ielas, aptuveni 0,27 km attālumā no vērtējamā objekta.

Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu uzskatāms par samērā labu.

Daudzdzīvokļu ēka ar vērtēšanas Objektu ir novietota paralēli Parka ielai. Apkārtnē salīdzinoši apzaļumota, veikti kvartāla labiekārtošanas darbi, izveidoti zālāji un krūmu apstādījumi, pagalmā ir bērnu spēļu laukums. Apkārtējo apbūvi veido dažas 3-stāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas, celtas 70.- tajos gados, individuālas dzīvojamās mājas un mazdārziņi. Piebraucamais ceļš un gājēju celiņi klāti ar asfaltbetona segumu.

Apkārtējās apbūves kvalitāte un pieguļošās teritorijas labiekārtojums uzskatāms par apmierinošu.

Rencēnos atrodas pamatskola, bērnudārzs, pagasta pārvalde, pārtikas un rūpniecības preču veikals, aptieka un kultūras nams.

Kopumā, ēkas ar vērtēšanas Objektu novietojums Valmieras novadā, Rencēnu pagastā uzskatāms par labu.

4.2 Ēkas un koplietošanas telpu apraksts

Ēkas ar vērtējamo Objektu tips atbilst "Lauku projektam". Ēkas ārējais veidols neuzkrītošs, tipisks 20 gs. 70.-to gadu daudzdzīvokļu ēku celtniecībai. Ēkas konstruktīvais risinājums: dzelzsbetona paneli. Ēkas ekspluatācijas uzsākšanas laiks ir 1978.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. Ēkai ir individuāla centrālā apkure, sava kurtuve ar cieto kurināmo.

4.3 Dzīvokļa novietojums ēkā

Vērtējamais dzīvoklis atrodas **3-stāvu** ēkas **3.stāvā**, ēkas **gala** daļā. Dzīvokļa istabas un virtuves logi vērsti ZA debesu puses virzienā ar skatu uz Parka ielu, bet istabu logi un lodžijas vērsti DA un DR debesu pušu virzienā ar skatu uz iekšpagalmu, zaļo zonu. Ēka netiek noēnota no apkārtējās apbūves vai labiekārtojumu "zaļās" zonas.

Dzīvokļa novietojums ēkā ir uzskatāms par apmierinošu.

4.4 Dzīvokļa vispārējs apraksts

4-istabas dzīvokļa kopējā platība ir 92,4 m², t.sk. dzīvojamā platība – 51,5 m², ārtelpas 14,9 m².

Dzīvokļa telpu augstums– 2,55 m.

Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta dzīvokļa telpu apskate, 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, m ²	Griesti	Sienas	Grīdas	Durvis	Logi	Stāvoklis
Istaba	1	11,7	Nav zināms	Nav zināms	Nav zināms	Nav zināms	PVC	Apmierinošs
Istaba	2	18,6	Nav zināms	Nav zināms	Nav zināms	Nav zināms	PVC	Apmierinošs
Istaba	3	9,2	Nav zināms	Nav zināms	Nav zināms	Nav zināms	PVC	Apmierinošs
Istaba	4	12,0	Nav zināms	Nav zināms	Nav zināms	Nav zināms	PVC	Apmierinošs
Tualete	5	1,0	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
Gaitenis	7	12,0	Nav zināms	Nav zināms	Nav zināms	Koka	Bez loga	Apmierinošs
Virtuve	8	8,5	Nav zināms	Nav zināms	Nav zināms	Nav zināms	PVC	Apmierinošs
Pieliekamais	9	1,9	Nav zināms	Nav zināms	Nav zināms	Nav zināms	Bez loga	Apmierinošs
Lodžija	10	7,5	-	Nav zināms	Nav zināms	PVC	-	Apmierinošs
Lodžija	11	7,4	-	Nav zināms	Nav zināms	PVC	Koka ar vienkārtas stiklojumu	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”	Mūsdienų prasībām atbilstoša	Tehniskais stāvoklis
Vanna/duša	-	X	Apmierinošs
Izlietne	-	X	Apmierinošs
Ūdens maisītāji	-	X	Apmierinošs
Klozetpods	-	X	Apmierinošs

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.

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