



2026.gada 16.jūnijs

Atzinums par 1/2 domājamās daļas ēku (būvju) nekustamā īpašuma,
kas atrodas **Balvu novadā, Balvu pagastā, Dūrupe, "Saulītes"**
piespiedu pārdošanas vērtību

Latgales apgabaltiesas 16. iecirkņa
zvērīnātai tiesu izpildītājam
Anitai Kalniņai

Cienījamā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši 1/2 domājamās daļas no ēku (būvju) nekustamā īpašuma, kas atrodas **Balvu novadā, Balvu pagastā, Dūrupe, "Saulītes"**, nav reģistrēts Balvu pagasta zemesgrāmatas nodalījumā un sastāv no dzīvojamās ēkas ar kadastra apzīmējumu 3846 001 0028 001 un kopējo platību 252,7 m², pagriba ēkas ar kadastra apzīmējumu 3846 001 0028 002, šķūņa ēkas ar kadastra apzīmējumu 38460010028003, kūts ēkas ar kadastra apzīmējumu 38460010028004 (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 prasmī 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 1/2 domājamās daļas no ēku (būvju) nekustamā īpašuma, kas atrodas **Balvu novadā, Balvu pagastā, Dūrupe, "Saulītes"**, 2026.gada 27.maijā* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība ir

5 600 (pieci tūkstoši seši simti) eiro.

* - nekustamā īpašuma apskares (vērtētāja apmeklējuma) datums.

Noteiktā piespiedu pārdošanas vērtība ir spēkā, ja zemes gabala lietošanas nosacījumi atbilst nekustamā īpašuma tirgū vispārpieņemtajiem nosacījumiem, 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 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 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 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 gabala ar kadastra apzīmējumu 3846 001 0028 apraksts
 - 4.2.1 Zemes gabala pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta plūsmas gar zemes gabalu
 - 4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs
 - 4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi
 - 4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums
 - 4.3 Apbūves apraksts
 - 4.3.1 Dzīvojamās ēkas ar kadastra apzīmējumu 3846 001 0028 001 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 vērtību aprēķins
 - 5.5.1 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju
 - 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

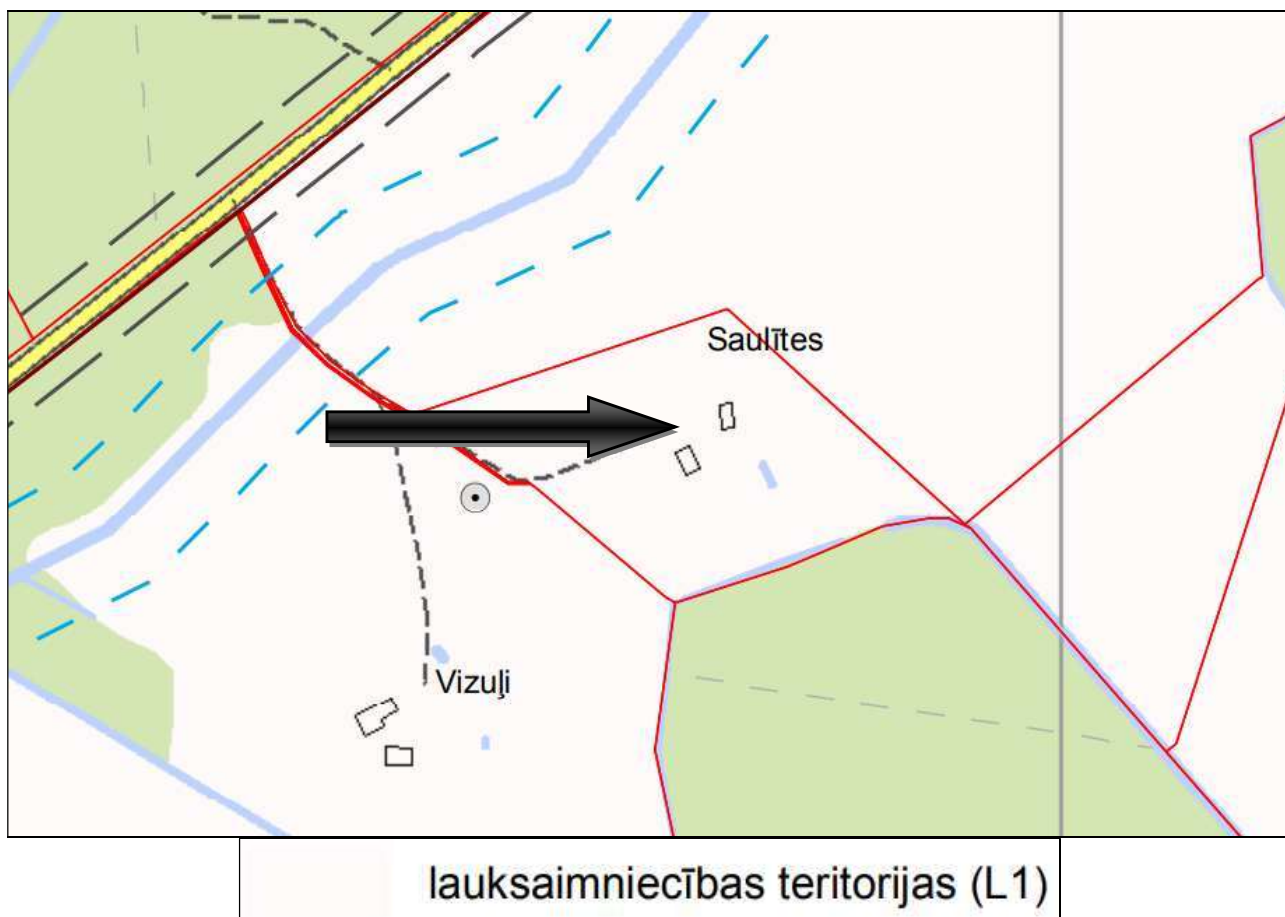
1.1 Vērtējamais īpašums	½ domājamās daļas no ēku (būvju) nekustamā īpašuma, kas atrodas Balvu novadā, Balvu pagastā, Dūrupe, "Saulītes" .
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.16 zvērinātā tiesu izpildītāja Anita Kalniņa.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta piespiedu pārdošanas vērtību vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2026.gada 27.maijs.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.
1.6 Īpašumtiesības	Fiziska persona- ½ domājamās daļas. Fiziska persona- ½ domājamās daļas. Pamats: 1990.gada 20.marta pirkuma līgums.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	½ domājamās daļas no dzīvojamā ēkas ar kadastra apzīmējumu 3846 001 0028 001 un kopējo platību 252,7 m². ½ domājamās daļas no pagraba ēkas ar kadastra apzīmējumu 3846 001 0028 002 un kopējo platību 38,6 m². ½ domājamās daļas no šķūņa ēkas ar kadastra apzīmējumu 3846 001 0028 003 un kopējo platību 47,5 m². ½ domājamās daļas no kūts ēkas ar kadastra apzīmējumu 3846 001 0028 004 un kopējo platību 96,0 m².
1.8 Pašreizējā izmantošana	Racionāla plānojuma un platības vienģimenes dzīvojamā māja ar saimniecības ēkām.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Lauksaimniecības teritorija.
1.10 Labākais izmantošanas veids	Racionāla plānojuma un platības vienģimenes dzīvojamā māja ar saimniecības ēkām.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	2026.gada 15.maija Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.16 zvērinātas tiesu izpildītājas Anitas Kalniņas Pieprasījums Nr.04689/016/2026-NOS. 1990.gada 20.marta pirkuma līguma kopija. VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas.
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Starp īpašniekiem nav noslēgts kopīpašuma lietošanas kārtības līgums.
1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas izdarīta atzīme - atsavināšanas aizliegumi.
1.15 Citi izdarītie pieņēmumi	- sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, vērtētāji nesniedz telpu iekšējās apdares aprakstu un sanitārtehnisko ierīču aprakstu, un šī atzinuma ietvaros tiek pieņemts, ka vērtējamā īpašuma tehniskais stāvoklis ir nosacīti apmierinošs (dzīvošanai nepiemērots); - zemes gabala lietošanas nosacījumi atbilst nekustamā īpašuma tirgū vispārpieņemtajiem nosacījumiem; - vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem. - VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas reģistrētā šķūņa ēka ar kadastra apzīmējumu 38460010028005 dabā nepastāv.

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

Novietojums



Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



Informācijas avots: https://geolatvija.lv/geo/tapis#document_198#nozoom

3.FOTOATTĒLI

Dzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 3846 001 0028 001



Pagraba ēka ar kadastra apzīmējumu 3846 001 0028 002



Šķūņa ēka ar kadastra apzīmējumu 3846 001 0028 003



Kūts ēka ar kadastra apzīmējumu 3846 001 0028 004



4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrāšanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Balvu novada, Balvu pagastā, Dūrupe.

Attālums kilometros no vērtējamā nekustamā īpašuma līdz					
Meža ceļam	Vietējās nozīmes ceļam	Asfaltētam autoceļam	Pagasta centram	Novada centram	Rīgai
-	0,5	7,02	10,0	10,0	222,7

Līdz tuvākai autobusa maršruta pieturvietai, kas atrodas uz Pašvaldības autoceļa V466 Balvi- Teteri- Upatnieki aptuveni ir 1,5 km.

	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 pagastā, Dūrupe uzskatāms par apmierinošu.

4.2 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 3846 001 0028 apraksts

Vērtējamā nekustamā īpašuma sastāvā neietilpst zemes gabals ar kopējo platību 4,6 ha un kadastra apzīmējumu 3846 001 0028. Atbilstoši VZD informatīvā izdrukai no Kadastra informācijas sistēmas, zemes gabala tiesiskais valdītājs ir Balvu novada dome.

4.2.1 Zemes gabala pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta plūsma gar zemes gabalu

Piebraukšana zemes gabalam no pašvaldības autoceļa V466 (Balvi – Teteri – Upatnieki), kas klāts ar apmierinošas kvalitātes grants segumu, tālāk aptuveni 220 m pa īpašumu ar kadastra apzīmējumu 38460010064, kam ir noteikts ceļa servitūts. Autotransporta plūsma gar īpašumu nav intensīva. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar autotransportu ir ērta.

4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

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

4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Zemes gabala lielāko daļu aizņem pagalmi, dabīga pļava, augļu koku stādījumi. Vērtējamais nekustamais īpašums no blakus zemes gabaliem nav norobežots ar sētu.

4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

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

4.3 Apbūves apraksts

4.3.1 Dzīvojamās ēkas ar kadastra apzīmējumu 3846 001 0028 001 apraksts

Ēka celta 1939.gadā (nav zināms ēkas nodošanas ekspluatācijā gads). Ēkas plānojums, telpu platības, izmantotie materiāli ir atbilstoši tā laika prasībām. Ēkas tehniskais stāvoklis kopumā ir nosacīti apmierinošs.

Ēkas tehniskie parametri:

Apbūves laukums, m ²	201,5
Tilpums, m ³	945,0
Fiziskais stāvoklis, %	V4 - Ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī
Kopējā telpu platība, m ²	252,7
1.stāvs, m ²	85,2
2.stāvs, m ²	167,5
pagrabstāvs, m ²	-

Telpu sadalījums atbilstoši izmantošanas veidam:

Dzīvojamās telpas, m ²	139,1
Palīgtelpas, m ²	113,6
Tehniska rakstura un koplietošanas telpas, m ²	-

Ēkas konstruktīvie pamatelementi un to tehniskais stāvoklis:

Konstruktīvais pamatelements	Konstruktīvais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	Nosacīti apmierinošs
Ārsienas un nesošās starpsiena	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi	Nosacīti apmierinošs
Nenesošās starpsienas	Koka konstrukcija	Nosacīti apmierinošs
Starpstāvu pārsegums	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	Nosacīti apmierinošs
Ārsienu ārējā apdare	Kieģeļu mūris	Nosacīti apmierinošs
Jumta konstrukcija	Koka spāru konstrukcija	Nosacīti apmierinošs
Jumta segums	Viļņotās azbestcements loksnes	Nosacīti apmierinošs
Lietus ūdens novadīšana	-	-
Logu ailes	Koka vērtnes ar stiklojumu	Nosacīti apmierinošs
Ārdurvis	Koka dēļu	Nosacīti apmierinošs
Iekšējās durvis	Nav zināms	-
Garāžas vārti	-	-
Kāpnes	Nav zināms	-

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 nosacīti apmierinošs (dzīvošanai nepiemērots).

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 Informatīvajai izdrukai no Kadastra informācijas sistēmas, vērtējamā īpašumā esošās sanitārtehniskās ierīces ir nosacīti apmierinošā tehniskā stāvoklī.

Nosaukums	"Padomju laika"	Mūsdienų prasībām atbilstoša	Tehniskais stāvoklis
Vanna	-	-	-
Izlietne	-	-	Nosacīti apmierinošs
Ūdens maisītāji	-	-	Nosacīti apmierinošs
Klozetpods	-	-	-
Dušas kabīne	-	-	-

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

4.3.2 Palīgēku apraksts

Palīgēkas nosaukums	Pagrabs	Šķūnis	Kūts
Kadastra apzīmējums	Nr.002	Nr.003	Nr.004
Platība, m ²	38,6	47,5	96,0
Uzbūvēšanas gads	1930	1960	1930
Ekspluatācijas pieņemšanas gads	-	-	-
Apbūves laukums, m ²	59,0	51,0	117,0
Tilpums, m ³	113,0	133,0	304,0
Nolietojums	-	-	-
Ārsienas un nesošās starpsiena	Akmens mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biezāks	Koka konstrukcijas	Koka konstrukcijas
Ēkas tehniskais stāvoklis	Slikts	Nosacīti apmierinošs	Nosacīti apmierinošs
Inženierkomunikāciju nodrošinājums	-	-	-