

2026.gada 20.aprīlis

Atzinums par dzīvokļa **Nr.13**, kas atrodas  
**Dārza ielā 12A, Bērzpilī, Bērzpils pagastā, Balvu novadā**  
piespiedu pārdošanas vērtību

Latgales apgabaltiesas 16. iecirkņa  
zvērīnātai tiesu izpildītājai  
Anitai Kalniņai

Cienījamā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši dzīvokļa **Nr.13**, ar kadastra apzīmējumu 3850 900 0004, kas atrodas **Dārza ielā 12A, Bērzpilī, Bērzpils pagastā, Balvu novadā**, un reģistrēts Bērzpils pagasta zemesgrāmatas nodaļumā Nr.145-13, ar kopējo platību 73,0 m<sup>2</sup>, tādā tehniskā stāvoklī, ar kopējiem inženiertīkliem un piederumiem, kas ietekmē aprēķinus, kā fiksēts aprakstā uz apskates dienu, kā arī pie dzīvokļa piederošo kopīpašuma 7300/118950 domājamo daļu no dzīvojamās mājas ar kadastra apzīmējumu 38500020157001 un pie dzīvokļa piederošo kopīpašuma 7300/118950 domājamo daļu no zemes ar kadastra apzīmējumu 38500020157 (turpmāk tekstā vērtēšanas Objekts), novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā dzīvokļa piespiedu pārdošanas vērtību. Dzīvoklis **Nr.13**, kas atrodas **Dārza ielā 12A, Bērzpilī, Bērzpils pagastā, Balvu novadā**, ir 4-istabu dzīvoklis, kas izvietots 3-stāvu daudzdzīvokļu ēkas 1.stāvā.

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 dzīvokļa **Nr.13**, kas atrodas **Dārza ielā 12A, Bērzpilī, Bērzpils pagastā, Balvu novadā (kadastra numurs 3850 900 0004)**, 2026.gada 9.aprīlī\* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

**3 100** (trīs 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 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**

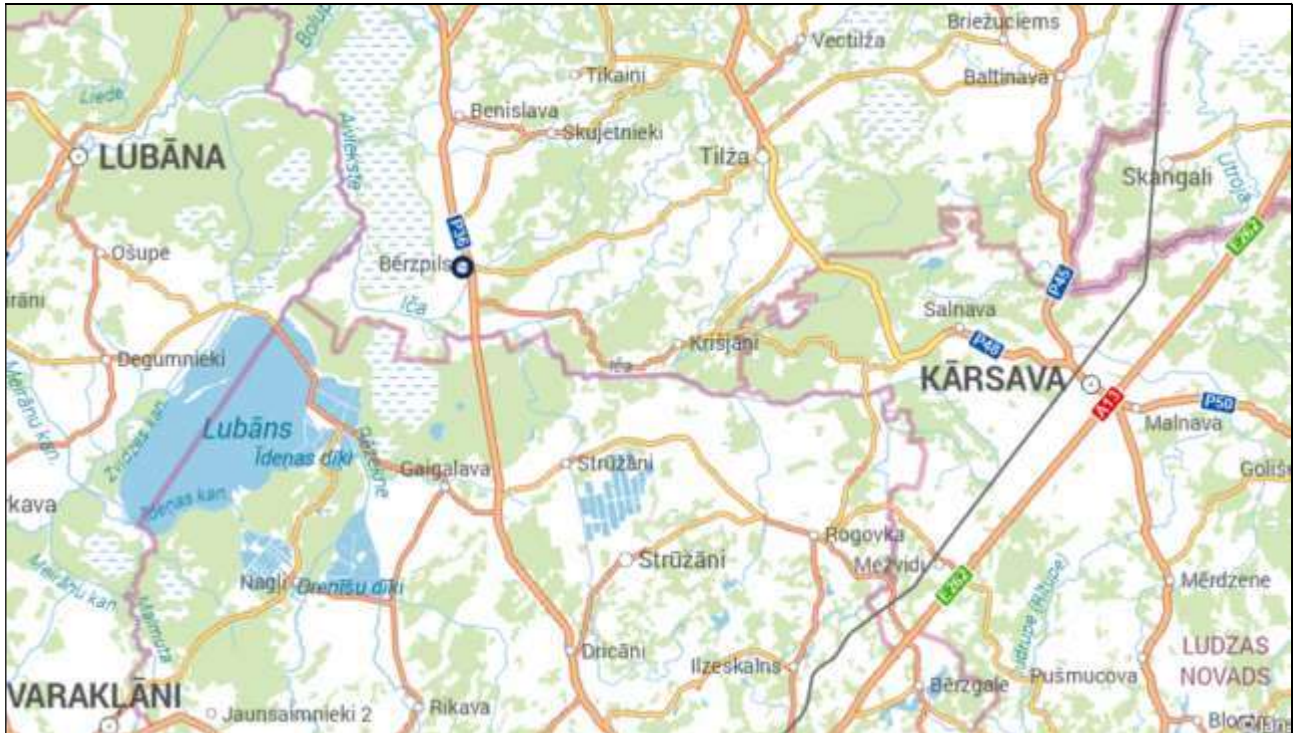
## SATURS

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	Dzīvokļa īpašums <b>Nr.13</b> , kas atrodas <b>Dārza ielā 12A, Bērzpilī, Bērzpils pagastā, Balvu novadā.</b>
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.16 zvērināta tiesu izpildītāja Anita Kalniņa.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2026.gada 9.aprīlis.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā dzīvokļa īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.
1.6 Īpašumtiesības	JURIS MĀRTUŽS.
1.7 Pašreizējā izmantošana	Vienas ģimenes lietošanā esošs dzīvoklis.
1.8 Vērtējamā īpašuma sastāvs	4-istabu dzīvoklis, kas izvietots 3-stāvu daudzdzīvokļu ēkas 1.stāvā ar kopējo platību 73,0 m <sup>2</sup> .
1.9 Vērtējumā izmantotā informācija	2026.gada 9.apriļa Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.16 zvērinātas tiesu izpildītājas Anitas Kalniņas Pieprasījums Nr.03473/016/2026-NOS. Bērzpils pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.145-13 datorizdruka. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas.
1.10 Apgrūtinājumi	Bērzpils pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.145-13 II.daļas 2.iedaļā izdarītas atzīmes par apgrūtinājumiem.
1.11 Galvenie izdarītie pieņēmumi	- sakarā ar to, ka 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 iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.

## 2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ



### 3.FOTOATTĒLI



**Skats uz Dārza ielu**



**Piebraucamais ceļš**



**Daudzdzīvokļu dzīvojamā ēka**



**Daudzdzīvokļu dzīvojamā ēka**



**Daudzdzīvokļu dzīvojamā ēka**



**Daudzdzīvokļu dzīvojamā ēka**



**leeja kāpņu telpā**



**Kāpņu telpa**



**Kāpņu telpa**



**Objekta ārdurvis**



**Objekta logi**



**Objekta logi, balkons**



**Skats uz pagalmu**

## 4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

### 4.1 Atrašanās vieta

Daudzdzīvokļu ēka, kurā atrodas vērtēšanas Objekts, atrodas Dārza ielā 12A, Bērzpils pagastā, Bērzpilī, Balvu novadā. Līdz Bērzpils pagasta centram ir aptuveni 0,3 km jeb nepilnas 1 min. brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz Balvu novada centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu, mikroautobusu maršruti. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas uz Dārza ielas.

Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu uzskatāms par apmierinošu.

Daudzdzīvokļu ēka ar vērtēšanas Objektu ir novietota paralēli Dārza ielai. Apkārtne salīdzinoši apzaļumota, veikti kvartāla labiekārtošanas darbi, izveidoti zālāji un krūmu apstādījumi. Apkārtējo apbūvi veido daudzstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas, celtas 80.-tajos gados. Piebraucamais ceļš un gājēju celiņi klāti ar asfaltbetona segumu.

Apkārtējās apbūves kvalitāte un pieguļošās teritorijas labiekārtojums uzskatāms par apmierinošu.

Apkārtējos kvartālos atrodas skola, bērnudārzs, neliels pārtikas preču veikals. Pagasta daļas infrastruktūras attīstība uzskatāma par apmierinošu.

Kopumā ēkas ar vērtēšanas Objektu novietojums Balvu novadā, Bērzpils pagastā uzskatāms par apmierinošu.

### 4.2 Ēkas un koplietošanas telpu apraksts

Ēkas ar vērtējamo Objektu tips - "Lauku projekts". Ēkas ārējais veidols neuzkrītošs, tipisks 20.gs. 80.-to gadu daudzdzīvokļu ēku celtniecībai. Ēkas konstruktīvais risinājums: Dzelzsbetona paneļi. Precīzs ēkas ekspluatācijas uzsākšanas laiks – 1985.gads.

Kāpņu telpas ieejas durvis netiek slēgtas ar kodatslēgu. 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.

### 4.3 Dzīvokļa novietojums ēkā

Vērtējamais dzīvoklis atrodas **3-stāvu** ēkas **1.stāvā**, ēkas **vidus** daļā. Dzīvokļa logi vērsti DA un ZR debesu puses virzienā. Ēka netiek noēnota no apkārtējās apbūves vai labiekārtojumu "zaļās" zonas.

Dzīvokļa novietojums ēkā ir uzskatāms par apmierinošu.

### 4.4 Dzīvokļa vispārējs apraksts

4-istabu dzīvokļa kopējā platība ir 73 m<sup>2</sup>, t.sk. dzīvojamā platība – 49,7 m<sup>2</sup>, ārtelpu platība – 0,8 m<sup>2</sup>.

Dzīvokļa telpu augstums ir standarta – 2.5 m.

Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta dzīvokļa telpu apskate, vērtētāji pieņem, ka dzīvokļa plānojums ir bez izmaiņām.

#### 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 <sup>2</sup>	Griesti	Sienas	Grīdas	Durvis	Logi	Stāvoklis
Istaba	1	11,4	Nav zināms	Nav zināms	Nav zināms	Nav zināms	Standarta**	Apmierinošs
Istaba	2	18,6	Nav zināms	Nav zināms	Nav zināms	Nav zināms	Standarta**	Apmierinošs
Istaba	3	11,3	Nav zināms	Nav zināms	Nav zināms	Nav zināms	Standarta**	Apmierinošs
Istaba	4	8,4	Nav zināms	Nav zināms	Nav zināms	Nav zināms	Standarta**	Apmierinošs
Virtuve	5	9,4	Nav zināms	Nav zināms	Nav zināms	Nav zināms	Standarta**	Apmierinošs
Tualete	6	1,0	Nav zināms	Nav zināms	Nav zināms	Nav zināms	Bez loga	Apmierinošs
Vannas istaba	7	2,6	Nav zināms	Nav zināms	Nav zināms	Nav zināms	Bez loga	Apmierinošs

Koridors	8	7,7	Nav zināms	Nav zināms	Nav zināms	Koka durvis ar dermantīna apšuvumu	Bez loga	Apmierinošs
Žāvētava	9	0,9	Nav zināms	Nav zināms	Nav zināms	Nav zināms	Bez loga	Apmierinošs
Sienas skapis	10	0,4	Nav zināms	Nav zināms	Nav zināms	Nav zināms	Bez loga	Apmierinošs
Sienas skapis	11	0,5	Nav zināms	Nav zināms	Nav zināms	Nav zināms	Bez loga	Apmierinošs
Balkons	12	0,8	Nav zināms	Nav zināms	Nav zināms	Nav zināms	Bez loga	Apmierinošs

standarta\*\* - koka rāmja vērtne ar dubultstiklojumu

#### 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 atrodošo sanitārtehnisko ierīču aprakstu un šī atzinuma ietvaros tiek pieņemts, ka atbilstoši VZD informatīvai izdrukai no Kadastra informācijas sistēmas vērtējamā īpašumā atrodošās 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	Ir pievads	-