



2026.gada 21.jūlijs

Atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas
“Strautiņi”, Beļavas pagastā, Gulbenes novadā
piespiedu pārdošanas vērtību

Vidzemes apgabaltiesas 91.iecirkņa
zvērinātai tiesu izpildītājam
Valijai Baltai

Cienījamā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 5044 008 0001, kas atrodas **“Strautiņi”, Beļavas pagastā, Gulbenes novadā**, ir reģistrēts Beļavas pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr.27 un sastāv no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 5044 008 0001 un kopējo platību 4,1 ha (turpmāk tekstā „Objekts”) novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.

Atzinums paredzēts iesniegšanai **Vidzemes apgabaltiesas 91.iecirkņa zvērinātai tiesu izpildītājam 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 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 nekustamā īpašuma, kas atrodas **“Strautiņi”, Beļavas pagastā, Gulbenes novadā**, 2026.gada 17.jūnijā* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība ir

9 000 (deviņi tūkstoši) eiro.

*** - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.**

Noteiktā piespiedu pārdošanas vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja nekustamā īpašuma lietošana nav ierobežota ar atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā, vai vērtējamā īpašuma sastāva izmaiņu gadījumā, kā arī izmantošanas mērķa 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 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 5044 008 0001 apraksts
 - 4.2.1 Zemes vienības pieejamība, uzlabojumi pie zemes vienības, autotransporta plūsmas gar zemes vienību
 - 4.2.2 Zemes vienības konfigurācija un reljefs
 - 4.2.3 Zemes vienības uzlabojumi
 - 4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums
 - 4.2.5 Lauksaimniecības zemes 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 vērtības aprēķins
 - 5.6 Piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins.
 - 5.7 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas
 - 5.8 Neatkarības apliecinājums
 - 5.9 Kopsavilkums
6. Pielikumi

1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

1.1 Vērtējamais īpašums	Nekustamais īpašums, kas atrodas “Strautiņi”, Beļavas 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 vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2026.gada 17.jūnijs. Apskati veica A.Poida.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.
1.6 Īpašumtiesības	Fiziska persona (pēc VZD datiem - mirusi). Atzīme – nekustamais īpašums ir bazmantinieku manta.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 5044 008 0001 un kopējo platību 4,1 ha tajā skaitā LIZ 3,6 ha ar augsnes auglību 28 balles.
1.8 Pašreizējā izmantošana	Ilgu laiku nekopta lauksaimniecības zeme.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Lauksaimniecības un mežu teritorija.
1.10 Labākais izmantošanas veids	Lauksaimniecības zeme.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	2026.gada 4.jūnija Vidzemes apgabaltiesas iecirkņa Nr.91 zvērinātas tiesu izpildītājas Valijas Baltās Pieprasījums Nr.04231/091/2026-NOS. Beļavas pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.27 datorizdruka. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas.
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas reģistrētie apgrūtinājumi: - dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam – 0,8872 ha; - individuāli noteikta vides un dabas resursu aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap valsts, reģiona vai vietējās nozīmes kultūras pieminekli – 0,0433 ha; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos – 0,8872 ha; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju – 0,0002 ha; - vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli laukos – 4.1 ha; - no 10 līdz 25 kilometriem garas dabiskas ūdensteces vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija lauku apvidos – 0.7323 ha.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Novērtējamā objektā atrodas zemesgrāmatā neregistrēta, Leokadijai Melngaiļei lietojumā reģistrēta apbūve.
1.14 Citi izdarītie pieņēmumi	- vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem. VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas reģistrētā dzīvojamā māja ar kadastra apzīmējumu 5044 008 0001 001 ir sliktā tehniskā stāvoklī, nav reģistrēta zemesgrāmatā, tāpēc tā netiek vērtēta un detalizēti aprakstīta. Kadastra informācijas sistēmā reģistrētās palīgēkas - pagrabs ar kadastra apzīmējumu 5044 008 0001 002, šķūnis ar kadastra apzīmējumu 5044 008 0001 003, kūts ar kadastra apzīmējumu 5044 008 0001 004, šķūnis ar kadastra apzīmējumu 5044 008 0001 005 un klēts ar kadastra apzīmējumu 5044 008 0001 006 ir sabrukušas.

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

Novietojums



(@Jāņa sēta)

Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



- Transporta infrastruktūras teritorija (TR)
- Tehniskās apbūves teritorija (TA)
- Dabas un apstādījumu teritorija (DA, DA1)
- Mežu teritorija (M)
- Lauksaimniecības teritorija (L, L1)
- Ūdeņu teritorija (Ū)
- Indeksētās zonas robeža

Informācijas avots: https://geolattija.lv/geo/tapis#document_13446#nozoom

3.FOTOATTĒLI

	
Skats uz zemes vienību no piebraucamā ceļa	
	
Skats uz zemes vienību no piebraucamā ceļa	
	
Skats uz zemes vienības centrālo daļu	
	
Skats uz zemes vienības centrālo daļu	



Skats uz apbūvi



Skats uz apbūvi



Skats uz zemes vienību no autoceļa V388

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrāšanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Gulbenes novada, Beļavas pagasta A daļā, pie autoceļa Gulbene – Naglene (V388) un apdzīvotas vietas Naglene tuvumā.

Attālums kilometros no vērtējamā nekustamā īpašuma līdz					
Meža ceļam	Vietējās nozīmes ceļam	Asfaltētam autoceļam	Pagasta centram (Beļava)	Novada centram (Gulbene)	Rīgai
-	-	3,5	3,5	7	190

Līdz tuvākai autobusa maršruta pieturvietai, kas atrodas uz autoceļa Gulbene - Naglene (V388) aptuveni ir 0,5 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 Gulbenes novadā, Beļavas pagastā uzskatāms par apmierinošu.

4.2 Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 5044 008 0001 apraksts

Vērtējamā nekustamā īpašuma sastāvā ietilpst zemes vienība ar kopējo platību 4,1 ha un kadastra apzīmējumu 5044 008 0001.

Zemes eksplikācija	Ha	%
Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	3,6	88%
Krūmāji	0,1	2%
Zeme zem ēkām	0,3	8%
Pārējās zemes	0,1	2%
KOPĀ	4,1	100%

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

Piebraukšana zemes vienībai no autoceļa Gulbene - Naglene (V388) puses, kas klāts ar apmierinošas kvalitātes grants ceļu segumu. Autotransporta plūsma gar īpašumu ir neliela. Kopumā, piebraukšana zemes vienībai ar autotransportu ir ērta.

4.2.2 Zemes vienības konfigurācija un reljefs

Zemes vienībai plānā ir samērā regulāra forma, ar līdzenu reljefu. Zemes vienības konfigurācija un reljefs ir piemērots lauksaimniecībai, vienas dzīvojamās mājas celtniecībai un uzturēšanai.

4.2.3 Zemes vienības uzlabojumi

Zemes vienības ZR daļā atrodas apbūve, bet pārējā daļā - šobrīd neapsaimniekota lauksaimniecības zeme, kas apaugusi ar kokiem un krūmiem. Zemes vienība DR daļā robežojas ar Mellupi.

4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

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

4.2.5 Lauksaimniecības zemes raksturojums

Lauksaimniecības zemes aizņem 3,6 ha vai 88 % no kopējās zemes platības. Reljefs līdzens, augsne ar samērā zemu auglību – 28 balles, tā nav meliorēta. Augsnes apstākļu un reljefa dēļ piemērotas aramazemei, ganībām. Zeme netiek apsaimniekota.



Informācijas avots: topografija.lv



Informācijas avots: <https://karte.lad.gov.lv/>