

2026.gada 20.aprīlis

Atzinums par dzīvokļa **Nr.2**, kas atrodas  
**Parka ielā 13, Lizumā, Lizuma pagastā, Gulbenes novadā**  
piespiedu pārdošanas vērtību

Vidzemes apgabaltiesas 91. iecirkņa  
zvērīnātai tiesu izpildītājam  
Valijai Baltai

Cienījamā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši dzīvokļa **Nr.2**, ar kadastra apzīmējumu 5072 900 0105, kas atrodas **Parka ielā 13, Lizumā, Lizuma pagastā, Gulbenes novadā**, un reģistrēts Lizuma pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 368 - 2, ar kopējo platību 68,7 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 687/18533 domājamo daļu no dzīvojamās mājas ar kadastra apzīmējumu 5072 006 0400 001 un zemes ar kadastra apzīmējumu 5072 006 0400 (turpmāk tekstā vērtēšanas Objekts), novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā dzīvokļa piespiedu pārdošanas vērtību. Dzīvoklis **Nr.2**, kas atrodas **Parka ielā 13, Lizumā, Lizuma pagastā, Gulbenes novadā**, ir 3-istabu dzīvoklis, kas izvietots "Lauku projekta" daudzdzīvokļu ēkas 1.stāvā.

Atzinums paredzēts, iesniegšanai **Vidzemes apgabaltiesas 91. iecirkņa zvērīnātai 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 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.2**, kas atrodas **Parka ielā 13, Lizumā, Lizuma pagastā, Gulbenes novadā (kadastra numurs 5072 900 0105)**, 2026.gada 15.aprīlī\* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

**13 500** (trīspadsmit tūkstoši pieci simti) 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	Dzīvoklis <b>Nr.2</b> , kas atrodas <b>Parka ielā 13, Lizumā, Lizuma pagastā, Gulbenes novadā.</b>
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Vidzemes apgabaltiesas iecirkņa Nr.91 zvērināta tiesu izpildītāja Valija Baltā.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2026.gada 15.aprīlis.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā dzīvokļa īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.
1.6 Īpašumtiesības	SIA "GetWork", reģistrācijas numurs 40203465236.
1.7 Pašreizējā izmantošana	Tipveida dzīvoklis.
1.8 Vērtējamā īpašuma sastāvs	3-istabu dzīvoklis, kas izvietots "Lauku projekta" daudzdzīvokļu ēkas 1.stāvā ar kopējo platību 68,7 m <sup>2</sup> .
1.9 Vērtējumā izmantotā informācija	2026.gada 13.aprīļa Vidzemes apgabaltiesas iecirkņa Nr.91 zvērinātas tiesu izpildītājas Valijas Baltās Pieprasījums Nr.02826/091/2026-NOS. Lizuma pagasta zemesgrāmatas nodaļuma Nr. 368 - 2 datorizdruka. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas.
1.10 Apgrūtinājumi	Lizuma pagasta zemesgrāmatas nodaļumā Nr. 368 - 2 II.daļas 2.iedaļā izdarītas atzīmes par apgrūtinājumiem. Lizuma pagasta zemesgrāmatas nodaļumā Nr. 368 - 2 IV.daļas 1.,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 ieķīlāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.

## 2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ



### 3.FOTOATTĒLI



Skats uz daudzdzīvokļu dzīvojamo ēku



Skats uz daudzdzīvokļu dzīvojamo ēku



Skats uz daudzdzīvokļu dzīvojamo ēku



Skats uz daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas  
iekšpagalmu



Skats uz daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas  
iekšpagalmu



Skats uz daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas  
iekšpagalmu



**Skats uz daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas iekšpagalmu**



**Skats uz kāpņutelpu**



**Skats uz kāpņutelpas ieejas durvīm**



**Kāpņutelpa**



**Objekta ārdurvis**



**Objekta logi**



**Objekta logi/lodžijas**

## 4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

### 4.1 Atrašanās vieta

Daudzdzīvokļu ēka, kurā atrodas vērtēšanas Objekts, atrodas Gulbenes novadā, Lizuma pagastā, Lizuma ciemata centrālajā daļā.

Līdz Lizuma pagasta centram ir aptuveni 0,2 km jeb 1 minūtes gājiena attālumā. Sabiedriskā transporta kustību uz Gulbenes novada centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu, mikroautobusu maršruti. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas uz Nākotnes ielas 300 metru attālumā no vērtējamā objekta.

Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu uzskatāms par labu.

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

Apkārtējās apbūves kvalitāte un pieguļošās teritorijas labiekārtojums uzskatāms par apmierinošu.

Apkārtējos kvartālos atrodas skola, bērnudārzs, pārtikas un rūpniecības preču veikals, pagasta pārvaldes ēka, doktorāts, aptieka. Pagasta daļas infrastruktūras attīstība uzskatāma par samērā labu.

Kopumā ēkas ar vērtēšanas Objektu novietojums Gulbenes novadā, Lizuma pagastā, Lizumā 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. 80.-to gadu daudzdzīvokļu ēku celtniecībai. Ēkas konstruktīvais risinājums: dzelzsbetona paneļi/ķieģeļu mūris. Precīzs ēkas ekspluatācijas uzsākšanas laiks – 1982.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.

### 4.3 Dzīvokļa novietojums ēkā

Vērtējamais dzīvoklis atrodas **3-stāvu ēkas 1.stāvā**, ēkas **vidus** daļā. Dzīvokļa istabas un virtuves logi vērsti A debesu puses virzienā ar skatu uz ēkas iekšpagalmu, istabu logi un lodžija R debesu puses virzienā ar skatu uz Parka ielu. Ēka netiek noēnota no apkārtējās apbūves vai labiekārtojumu "zaļās" zonas.

Dzīvokļa novietojums ēkā ir uzskatāms par apmierinošu.

### 4.4 Dzīvokļa vispārējs apraksts

3-istabu dzīvokļa kopējā platība ir 68,7 m<sup>2</sup>, t.sk. dzīvojamā platība – 34,1 m<sup>2</sup>, ārtelpu platība- 10,5 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	11,3	Nav zināms	Nav zināms	Nav zināms	Nav zināms	PVC	Apmierinošs
Istaba	2	7,8	Nav zināms	Nav zināms	Nav zināms	Nav zināms	PVC	Apmierinošs
Istaba	3	15,0	Nav zināms	Nav zināms	Nav zināms	Nav zināms	PVC	Apmierinošs
Pieliekamais	4	0,5	Nav zināms	Nav zināms	Nav zināms	Nav zināms	Bez loga	Apmierinošs
Virtuve	5	10,4	Nav zināms	Nav zināms	Nav zināms	Nav zināms	PVC	Apmierinošs
Vannas istaba	6	2,6	Nav zināms	Nav zināms	Nav zināms	Nav zināms	PVC	Apmierinošs
Tualete	7	0,9	Nav zināms	Nav zināms	Nav zināms	Nav zināms	Bez loga	Apmierinošs
Gaitenis	8	9,7	Nav zināms	Nav zināms	Nav zināms	Nav zināms	Bez loga	Apmierinošs
Lodžija	9	7,1	Nav zināms	Nav zināms	Nav zināms	PVC	Bez loga	Apmierinošs
Lodžija	10	3,4	Nav zināms	Nav zināms	Nav zināms	PVC	Bez loga	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	-	X	Apmierinošs
Izlietne	-	X	Apmierinošs
Ūdens maisītāji	-	X	Apmierinošs
Klozetpods	-	X	Apmierinošs
Dušas kabīne	-	-	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	-