SIA «INTERBALTIJA»
Reģ. Nr. 40003518352
Ieriķu iela 3, Rīga, LV-1084, Latvija

Tālr. +371 67506070
www.interbaltija.com

2026.gada 30.septembrī

Atzinums par dzīvokļa **Nr.6**, kas atrodas
Pamatu ielā 10, Gulbenes pilsētā, Gulbenes novadā
piespiedu pārdošanas vērtību

Vidzemes apgabaltiesas 91.iecirkņa
zvērinātai tiesu izpildītājai
Valijai Baltai

Cienījamā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši dzīvokļa **Nr.6**, ar kadastra numuru 5001 900 1377, kas atrodas **Pamatu ielā 10, Gulbenes pilsētā, Gulbenes novadā,** un reģistrēts Gulbenes pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 386 - 6, ar kopējo platību 40,5 m^2, tādā tehniskā stāvoklī, ar kopējiem inženiertīkliem un piederumiem, kas ietekmē aprēķinus, kā fiksēts aprakstā uz apskates dienu, kā arī pie dzīvokļa piederošo kopīpašuma 405/9238 domājamo daļu no būves (kadastra apzīmējums 50010010126001), pie dzīvokļa piederošo kopīpašuma 405/9238 domājamo daļu no zemes, kadastra apzīmējums 50010010126 (turpmāk tekstā vērtēšanas Objekts), novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā dzīvokļa piespiedu pārdošanas vērtību. Dzīvoklis **Nr.6**, kas atrodas **Pamatu ielā 10, Gulbenes pilsētā, Gulbenes novadā,** ir 2-istabu dzīvoklis, kas izvietots "hruščova" laika daudzdzīvokļu ēkas 2.stāvā Gulbenes pilsētas centrālajā daļā.

Atzinums paredzēts, iesniegšanai **Vidzemes apgabaltiesas 91.iecirkņa zvērinātai tiesu izpildītājai 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.6**, kas atrodas **Pamatu ielā 10, Gulbenes pilsētā, Gulbenes novadā (kadastra numurs 5001 900 1377)**, 2026.gada 6.septembrī* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

12 800 (divpadsmit tūkstoši astoņi 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 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

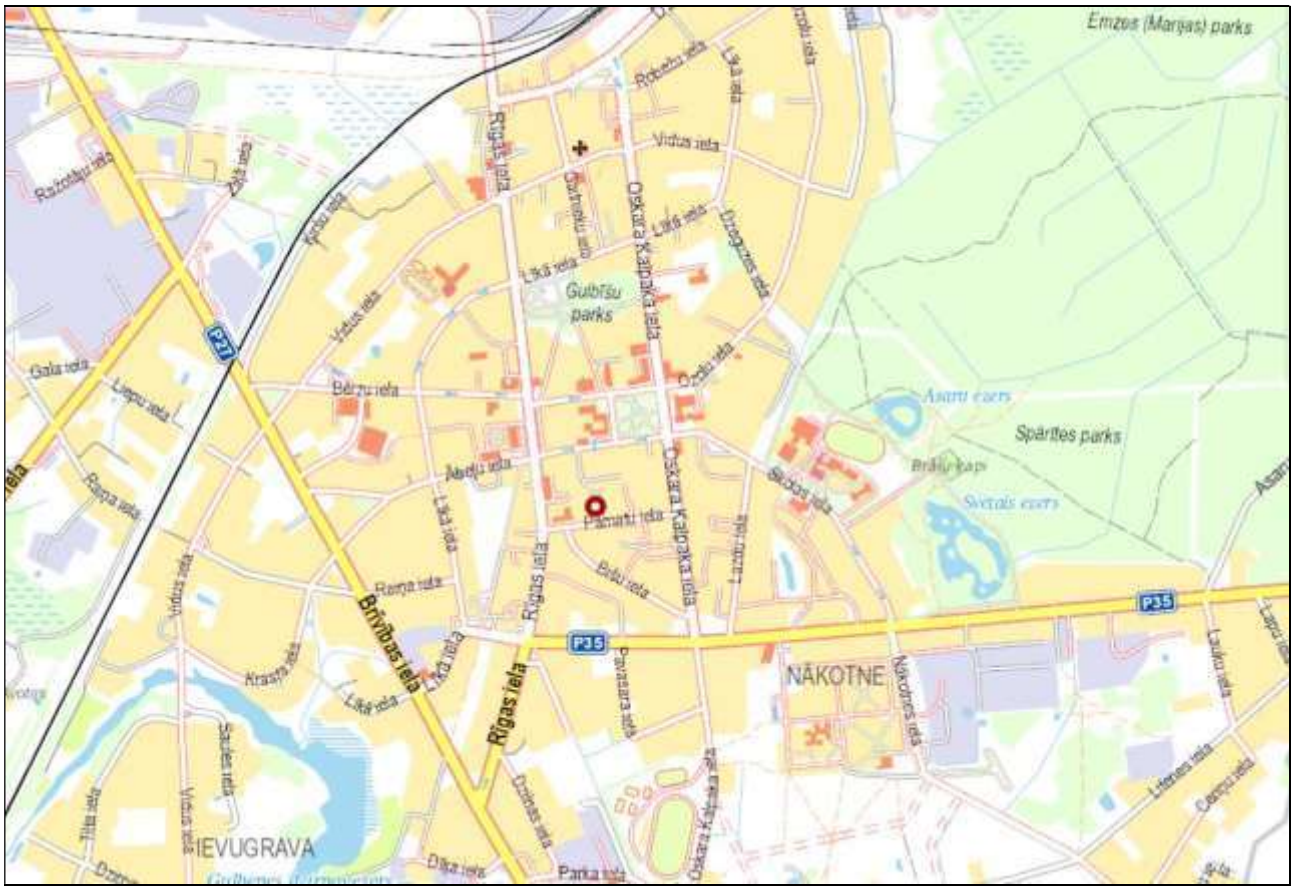
1. Vispārējā informācija
    1.1 Vērtējamais īpašums
    1.2 Vērtējuma pasūtītājs
    1.3 Vērtēšanas uzdevums
    1.4 Vērtēšanas datums
    1.5 Vērtēšanas mērķis
    1.6 Īpašumtiesības
    1.7 Pašreizējā izmantošana
    1.8 Vērtējamā īpašuma sastāvs
    1.9 Vērtējumā izmantotā informācija
    1.10 Apgrūtinājumi
    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 **Nr.6**, kas atrodas **Pamatu ielā 10, Gulbenes pilsētā, Gulbenes novadā.**
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Vidzemes apgabaltiesas iecirkņa Nr.91 zvērinātā tiesu izpildītāja Valija Baltā.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2026.gada 6.septembris.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā dzīvokļa īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.
1.6 Īpašumtiesības	Nekustamais īpašums ir bezmantinieku manta.
1.7 Pašreizējā izmantošana	Tipveida dzīvoklis.
1.8 Vērtējamā īpašuma sastāvs	2-istabu dzīvoklis, kas izvietots daudzdzīvokļu ēkas 2.stāvā ar kopējo platību 40,5m^2 .
1.9 Vērtējumā izmantotā informācija	2026.gada 24.augusta Vidzemes apgabaltiesas iecirkņa Nr.91 zvērinātas tiesu izpildītājas Valijas Baltās Pieprasījums Nr.05898/091/2026-NOS. Gulbenes pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 386 - 6 datorizdruka. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas.
1.10 Apgrūtinājumi	Gulbenes pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 386 - 6 II.daļas 2.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 ieķīlāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ





(@Jāņa sēta)

3.FOTOATTĒLI

	
Skats uz daudzdzīvokļu ēku no Pamatu ielas puses	Skats uz daudzdzīvokļu ēku no Pamatu ielas puses/ objekta logs
	
Skats uz daudzdzīvokļu ēku	Skats uz daudzdzīvokļu ēku /objekta logi
	
Skats uz kāpņu telpas ieeju	Skats uz kāpņu telpas ieeju

	
Skats uz kāpņu telpu	Skats uz kāpņu telpu
	
Skats uz kāpņu telpu	Skats uz objekta ārdurvīm

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Daudzdzīvokļu ēka, kurā atrodas vērtēšanas Objekts, atrodas Gulbenes pilsētas centrālajā daļā, kvartālā, ko veido Rīgas, Ābeļu, Oskara Kalpaka un Pamatu ielas.

Sabiedriskā transporta kustību uz citiem rajoniem nodrošina autobusu, mikroautobusu maršruti. Tuvākā maršruta pieturvieta atrodas uz Rīgas ielas. Līdz tuvākai dzelzceļa stacijai "Gulbenes" ir aptuveni 2 km.

Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu uzskatāms par labu.

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

Apkārtējās apbūves kvalitāte un pieguļošās teritorijas labiekārtojums uzskatāms par labu.

Apkārtējos kvartālos atrodas skolas, bērnudārzs, pārtikas un rūpniecības preču veikali. Pilsētas daļas infrastruktūras attīstība uzskatāma par labu.

Kopumā, ēkas ar vērtēšanas Objektu novietojums Gulbenes pilsētā uzskatāms par labu.

4.2 Ēkas un koplietošanas telpu apraksts

Ēkas ar vērtējamo Objektu tips atbilst "hruščova" laika daudzdzīvokļu ēkas projektam. Ēka ir siltināta, renovēta. Ēkas konstruktīvais risinājums: ķieģeļu mūris. Precīzs ēkas ekspluatācijas uzsākšanas laiks – 1965.gads, nodota ekspluatācijā 2025.gadā – pēc renovācijas. Renovācijas laikā ēkai siltinātas ārsienas, jauna apdare, jaunas kāpņu telpu ārdurvis, remontētas kāpņu telpas, jauns jumta segums, u.c. darbi.

Kāpņu telpas ieejas durvis netiek slēgtas ar atslēgu. Kāpņu telpa ir labā tehniskā stāvoklī. Izvērtējot ēkas konstrukciju esošo tehnisko stāvokli, ēkas fizisko un morālo novecojumu kopumā ēkas, t.sk., koplietošanas telpu, tehniskais stāvoklis ir uzskatāms par labu.

Novērtējamā objekta sastāvā ietilpst 405/9238 domājamā daļa no zemes vienības ar kopējo platību 1719 m^2.

4.3 Dzīvokļa novietojums ēkā

Vērtējamais dzīvoklis atrodas **3-stāvu** ēkas **2.stāvā,** ēkas **gala** daļā. Dzīvokļa istabu un virtuves logi vērsti D un R debesu puses virzienā uz Pamatu ielu un uz ēkas "zaļo" zonu. Ēka netiek noēnota no apkārtējās apbūves vai labiekārtojumu "zaļās" zonas.

Dzīvokļa novietojums ēkā ir uzskatāms par samērā labu.

4.4 Dzīvokļa vispārējs apraksts

2-istabu dzīvokļa kopējā platība ir 40,5 m^2, t.sk. dzīvojamā platība – 30,7 m^2. Dzīvokļa telpu augstums– 2.55 m.

Dzīvokļa plānojums nav zināms.

4.4.1 Telpu iekšējās apdares raksturojums

Tā kā 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.	12,4	Nav zināms	Nav zināms	Nav zināms	Nav zināms	PVC	Apmierinošs
Istaba	2.	18,3	Nav zināms	Nav zināms	Nav zināms	Nav zināms	PVC	Apmierinošs

Virtuve	**3.**	**5,7**	Nav zināms	Nav zināms	Nav zināms	Nav zināms	PVC	Apmierinošs
Savienotā sanitārtehniskā telpa	**4.**	**2,2**	Nav zināms	Nav zināms	Nav zināms	Nav zināms	Bez loga	Apmierinošs
Gaitenis	**5.**	**1,9**	Nav zināms	Nav zināms	Nav zināms	Metāla	Bez loga	Apmierinošs

4.4.2 Ierīču un iekārtu raksturojums

4.4.2.1 Sanitārtehniskās ierīces vannas istabā un tualetē

Tā kā 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"	Mūsdienu prasībām atbilstoša	Tehniskais stāvoklis
Vanna			Apmierinošs
Izlietne			Apmierinošs
Ūdens maisītāji			Apmierinošs
Klozetpods			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

Tā kā 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	-	-