



2026.gada 26.jūnijs

Atzinums par dzīvokļa **Nr.6**, kas atrodas
Dzelzceļa ielā 13, Gulbenē, Gulbenes novadā
piespiedu pārdošanas vērtību

Vidzemes apgabaltiesas 91.iecirkņa
zvērīnātai tiesu izpildītājam
Valijai Baltai

Cienījamā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši dzīvokļa **Nr.6**, ar kadastra numuru 5001 900 1849, kas atrodas **Dzelzceļa ielā 13, Gulbenē, Gulbenes novadā**, un reģistrēts Gulbenes pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr.559 - 6, ar kopējo platību 29,6 m², tādā tehniskā stāvoklī, ar kopējiem inženiertīkliem un piederumiem, kas ietekmē aprēķinus, kā fiksēts aprakstā uz apskates dienu, kā arī pie dzīvokļa piederošo kopīpašuma 296/2227 domājamo daļu no vairākdzīvokļu mājas ar kadastra apzīmējumu 5001 002 0159 001, šķūņa ar kadastra apzīmējumu 5001 002 0159 002 un zemes ar kadastra apzīmējumu 5001 002 0159 (turpmāk tekstā vērtēšanas Objekts), novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā dzīvokļa piespiedu pārdošanas vērtību. Dzīvoklis **Nr.6**, kas atrodas **Dzelzceļa ielā 13, Gulbenē, Gulbenes novadā**, ir 1-istabas dzīvoklis, kas izvietots 1-stāvu individuāla projekta vairākdzīvokļu 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.6**, kas atrodas **Dzelzceļa ielā 13, Gulbenē, Gulbenes novadā (kadastra numurs 5001 900 1849)**, 2026.gada 17.jūnijā* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

1 700 (viens tūkstis septiņi 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**

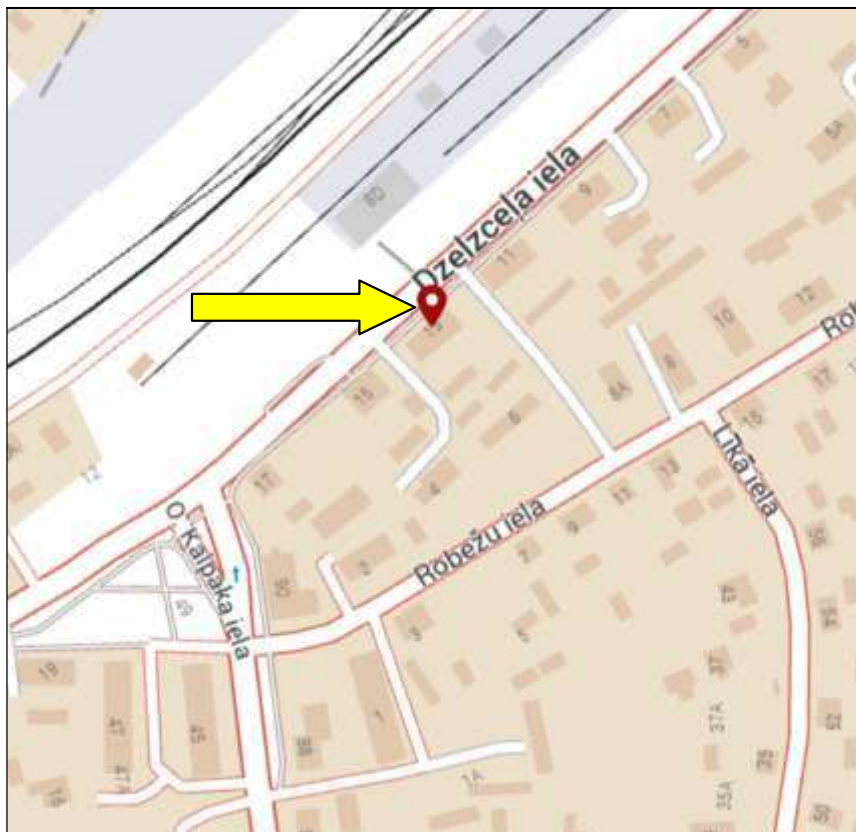
SATURS

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 Nr.6 , kas atrodas Dzelzceļa ielā 13, Gulbenē, 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 izsoles vajadzībām 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 dzīvokļa piespiedu pārdošanas vērtību.
1.6 Īpašumtiesības	Fiziska persona (pēc VZD datiem - miris). Atzīme – nekustamais īpašums ir bezmantinieku manta.
1.7 Pašreizējā izmantošana	Neapdzīvots dzīvoklis.
1.8 Vērtējamā īpašuma sastāvs	1-istabas dzīvoklis, kas izvietots 1-stāvu individuāla projekta vairākdzīvokļu ēkas 1.stāvā ar kopējo platību 29,6 m².
1.9 Vērtējumā izmantotā informācija	2026.gada 4.jūnija Vidzemes apgabaltiesas iecirkņa Nr.91 zvērinātas tiesu izpildītājas Valijas Baltās Pieprasījums Nr.04234/091/2026-NOS. Gulbenes pilsētas zemesgrāmatas nodaļuma Nr.559 - 6 datorizdruka. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas.
1.10 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	Gulbenes pilsētas zemesgrāmatas nodaļumā Nr. 559-6 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



(@Jāņa sēta)

3.FOTOATTĒLI

			
Skats uz dzīvojamo māju			
			
Skats uz dzīvojamo māju			
			
Skats uz gaiteni			Skats uz dzīvokļa ārdurvīm
			
Skats uz objekta logiem	Skats uz palīgēku, iekšpagalmu		

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vairākdzīvokļu ēka, kurā atrodas vērtēšanas Objekts, atrodas Gulbenes pilsētas centrālajā daļā, kvartālā, ko veido Dzelzceļa, Robežu, O.Kalpaka un Ozolu ielas. Sabiedriskā transporta kustību uz citiem rajoniem nodrošina autobusu, mikroautobusu maršruti un vilcienu satiksme. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas uz Dzelzceļa ielas, līdz tuvākajai dzelzceļa stacijai "Gulbene" ir aptuveni 0,4 km.

Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu uzskatāms par labu.

Vairākdzīvokļu ēka ar vērtēšanas Objektu ir novietota paralēli Dzelzceļa ielai. Apkārtnē salīdzinoši apzaļumota, veikti kvartāla labiekārtošanas darbi. Apkārtējo apbūvi veido mazstāvu vairākdzīvokļu dzīvojamās ēkas un rūpnieciska rakstura apbūve. Dzelzceļa iela klāta ar labas kvalitātes asfaltbetona ceļa segumu, gājēju celiņi ar betona bruģakmens segumu.

Apkārtējās apbūves kvalitāte un pieguļošās teritorijas labiekārtojums uzskatāms par apmierinošu.

Apkārtējos kvartālos atrodas mūzikas skola, nelieli pārtikas un rūpniecības preču veikali, baznīca, u.c. Pilsētas daļas infrastruktūras attīstība uzskatāma par labu.

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

4.2 Ēkas un koplietošanas telpu apraksts

Ēkas ar vērtējamo Objektu tips - individuāls projekts. Ēkas ārējais veidols ir neuzkrītošs, iekļaujas apkārtējā apbūvē. Ēkas konstruktīvais risinājums: koka konstrukcijas. Precīzs ēkas ekspluatācijas uzsākšanas laiks – 1930.gads.

Koplietošanas gaitenja ieejas durvis netiek slēgtas ar atslēgu. Koplietošanas telpas 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.

Novērtējamā Objekta sastāvā ietilpst 296/2227 domājamās daļas no vairākdzīvokļu mājas ar kadastra apzīmējumu 5001 002 0159 001, šķūņa ar kadastra apzīmējumu 5001 002 0159 002 un kopējo platību 62,9 m², un zemes ar kadastra apzīmējumu 5001 002 0159 un kopējo platību 1680 m².

4.3 Dzīvokļa novietojums ēkā

Vērtējamais dzīvoklis atrodas **1-stāvu** ēkas **1.stāvā**, ēkas **vidus** daļā. Dzīvokļa telpu logi vērsti DA debesu puses virzienā, ar skatu uz iekšpagalmu. Ēka netiek noēnota no apkārtējās apbūves vai labiekārtojumu "zaļās" zonas.

Dzīvokļa novietojums ēkā ir uzskatāms par apmierinošu.

4.4 Dzīvokļa vispārējs apraksts

1-istabas dzīvokļa kopējā platība ir 29,6 m², t.sk. dzīvojamā platība – 16,3 m².

Dzīvokļa telpu augstums no 2,65 m līdz 3,3 m.

Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta dzīvokļa telpu apskate, dzīvokļa plānojums nav zināms.

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 ²	Griesti	Sienas	Grīdas	Durvis	Logi	Stāvoklis
Istaba	1	16,3	Nav zināms	Nav zināms	Nav zināms	Koka ar stiklojumu	Koka vērtnes ar divkārtu stiklojumu	Samērā slikts
Virtuve 1/2	2	6,4	Nav zināms	Nav zināms	Nav zināms	Nav zināms	Koka vērtnes ar divkārtu stiklojumu	Apmierinošs
Koridors	3	5,6	Nav zināms	Nav zināms	Nav zināms	Nav zināms	Bez loga	Apmierinošs
Pieliekamais 1/2	4	0,8	Nav zināms	Nav zināms	Nav zināms	Nav zināms	Bez loga	Apmierinošs
Tualete 1/2	5	0,5	Nav zināms	Nav zināms	Nav zināms	Nav zināms	Koka pildīgu	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"	Mūsdienu prasībām atbilstoša	Tehniskais stāvoklis
Vanna/duša	-	-	-
Izlietne	X	-	Apmierinošs
Ūdens maisītāji	X	-	Apmierinošs
Klozetpods	X	-	Apmierinošs

4.4.2.2 Drošības sistēmas

Nav zināms.

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	-	Krāsns
Ūdensapgāde	X	-
Kanalizācija	X	-
Gāzes apgāde	-	-