



2026.gada 25.jūnijs

Atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas  
**Miera ielā 10A, Gulbenē, 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 5001 009 0236, kas atrodas **Miera ielā 10A, Gulbenē, Gulbenes novadā**, ir reģistrēts Gulbenes pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.1177 un sastāv no neapbūvētas zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 5001 009 0236 un kopējo platību 1907 m<sup>2</sup> (turpmāk tekstā vērtēšanas „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 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 nekustamā īpašuma, kas atrodas **Miera ielā 10A, Gulbenē, Gulbenes novadā**, 2026.gada 17.jūnijā\* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

**3 700** (trīs tūkstoši septiņi simti) 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 iespējamajiem 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 Tiek pieņemts, ka īpašums brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem
  - 1.15 Citi izdarītie pieņēmumi
2. Vērtējamā īpašuma novietojuma atzīme kartē
3. Fotoattēli
4. Vērtējamā īpašuma raksturojums
  - 4.1 Atršanās vieta
  - 4.2 Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 5001 009 0236 apraksts
    - 4.2.1 Zemes vienības pieejamība, uzlabojumi pie zemes vienības, autotransporta un gājēju plūsmas gar zemes vienību
    - 4.2.2 Zemes vienības konfigurācija un reljefs
    - 4.2.3 Zemes vienības uzlabojumi
    - 4.2.4 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 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 <b>Miera ielā 10A, Gulbenē, 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 17.jūnijs.<br>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 - miris).<br>Atzīme - Bezmantinieku manta.                                                                                                                                                                                                                                       |
| 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs                                         | Zemes vienība ar kadastra numuru 5001 009 0236 un kopējo platību 1907 m².                                                                                                                                                                                                                                        |
| 1.8 Pašreizējā izmantošana                                            | Neapbūvēta zemes vienība.                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu           | Savrupmāju apbūves teritorija.                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 1.10 Labākais izmantošanas veids                                      | Zemes vienība, kas piemērota dzīvojamās mājas celtniecībai.                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 1.11 Vērtējumā izmantotā informācija                                  | 2026.gada 4.jūnija Vidzemes apgabaltiesas iecirkņa Nr.91 zvērinātas tiesu izpildītājas Valijas Baltās pieprasījums Nr. 04236/091/2026-NOS.<br>Gulbenes pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr.1177 noraksta datorizdruka.<br>VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas.                            |
| 1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi                             | VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmā reģistrētie apgrūtinājumi:<br>- dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam – 0,1907 ha;<br>- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju – 0,0002 ha. |
| 1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi                              | VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas reģistrētie apgrūtinājumi:<br>- sanitārās aizsargjoslas teritorija ap kapsētu – 0,1907 ha.                                                                                                                                                             |
| 1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem | Gulbenes pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.1177 II.daļas 2.iedaļā izdarītas atzīmes.                                                                                                                                                                                                                          |
| 1.15 Citi izdarītie pieņēmumi                                         | - vērtējamais īpašums nav ieķīlāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.                                                                                                                                                                                            |

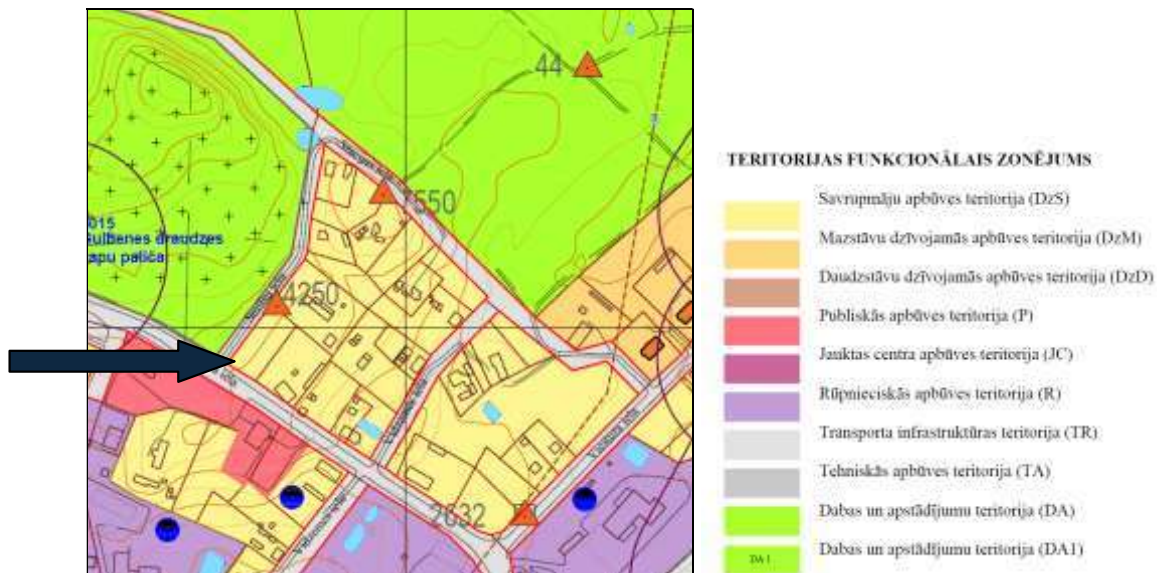
## 2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

### Novietojums



(@Jāņa sēta)

### Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



Informācijas avots: [https://geolatvija.lv/geo/tapis#document\\_13446#nozoom](https://geolatvija.lv/geo/tapis#document_13446#nozoom)

### 3.FOTOATTĒLI



Skats uz zemes vienību no Miera ielas



Skats uz zemes vienību no Miera ielas



Skats uz zemes vienību no Smilšu ielas



Skats uz zemes vienību no Smilšu ielas

## 4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

### 4.1 Atršanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Gulbenes novadā, Gulbenes pilsētas Z daļā, kvartālā, ko veido Smilšu, Stacijas, Vidzemes un Miera ielas.

Līdz Gulbenes pilsētas centram ir aptuveni 1 km jeb 3 min. brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz Gulbenes pilsētas centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu, mikroautobusu maršruti un vilcienu satiksme. Tuvākā maršruta autobusa pieturvietā atrodas uz Miera ielas. Līdz tuvākai dzelzceļa stacijai "Gulbene" ir aptuveni 1,3 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, Gulbenes pilsētā uzskatāms par labu.

### 4.2 Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 5001 009 0236 apraksts

Vērtēšanas Objekts ir neapbūvēta zemes vienība ar kopējo platību 1907 m<sup>2</sup> un kadastra apzīmējumu 5001 009 0236.

#### 4.2.1 Zemes vienības pieejamība, uzlabojumi pie zemes vienības, autotransporta un gājēju plūsmas gar zemes vienību

Piebraukšana zemes vienībai no Miera ielas puses, kas klāta ar labas kvalitātes asfaltbetona ceļu segumu un Smilšu ielas puses, kas klāta ar apmierinošas kvalitātes grants ceļa segumu. Autotransporta plūsma un gājēju kustība Miera ielā ir samērā intensīva. Kopumā piebraukšana zemes vienībai ar personīgo autotransportu ir ērta.

Pie zemes vienības ielas malā atrodas:

|                            |    |   |     |   |
|----------------------------|----|---|-----|---|
| Gājēju ietve-              | ir | X | nav |   |
| Zālāja josla-              | ir | X | nav |   |
| Lapu koku stādījumu rinda- | ir |   | nav | X |
| Ielas apgaismojums-        | ir | X | nav |   |

#### 4.2.2 Zemes vienības konfigurācija un reljefs

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

#### 4.2.3 Zemes vienības uzlabojumi

Zemes vienība ilgu laiku nav kopta, aizaugusi ar krūmājiem. Zemes vienības DR daļā atrodas koka šķūnis.

Vērtējamais nekustamais īpašums no blakus zemes gabaliem nav norobežots ar žogu.

#### 4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

| Nosaukums           | Centralizētie tīkli | Vietējie tīkli |
|---------------------|---------------------|----------------|
| Elektroapgāde       | X                   | -              |
| Siltumapgāde        | -                   | -              |
| Ūdensapgāde         | Gar Miera ielu      | -              |
| Kanalizācija        | Gar Miera ielu      | -              |
| Gāzes apgāde        | -                   | -              |
| Citas izbūves/tīkli | -                   | -              |



informācijas avots: [www.kadastrs.lv](http://www.kadastrs.lv)