



2025.gada 13.maijs

Atzinums par dzīvokļa īpašuma **Nr.12**, kas atrodas
Gulbenes novadā, Stāmerienas pagastā, Kalniena, “Avotiņi”,
tirgus un piespiedu pārdošanas vērtību

Vidzemes apgabaltiesas 91. iecirkņa
zvērinātai tiesu izpildītājai
Valijai Baltai

Cienījamā kundze !

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši dzīvokļa īpašuma **Nr.12**, ar kadastra numuru 5088 900 0057, kas atrodas **Gulbenes novadā, Stāmerienas pagastā, Kalniena, “Avotiņi”**, ir reģistrēts Stāmerienas pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 376 - 12, ar kopējo platību 86,8 m², tādā tehniskā stāvoklī, ar kopējiem inženiertīkliem un piederumiem, kas ietekmē aprēķinus, kā fiksēts aprakstā uz apskates dienu, kā arī pie dzīvokļa īpašuma piederošo kopīpašuma 814/13416 domājamo daļu no daudzdzīvokļu mājas un zemes ar kadastra numuru 5088 001 0145 (turpmāk tekstā vērtēšanas Objekts) novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā dzīvokļa īpašuma tirgus un piespiedu pārdošanas vērtību. Dzīvokļa īpašums **Nr.12**, kas atrodas **Gulbenes novadā, Stāmerienas pagastā, Kalniena, “Avotiņi”**, ir 4-istabu dzīvoklis, kas izvietots 3-stāvu daudzdzīvokļu ēkas 3.stāvā.

Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā dzīvokļa īpašuma tirgus un piespiedu pārdošanas vērtību. Atzinums paredzēts iesniegšanai **Vidzemes apgabaltiesas 91. iecirkņa zvērinātai tiesu izpildītājai Valijai Baltai** 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 dzīvokļa īpašuma **Nr.12**, kas atrodas **Gulbenes novadā, Stāmerienas pagastā, Kalniena, “Avotiņi”** (kadastra numurs 5088 900 0057), 2025.gada 29.aprīlī* visvairāk iespējamā:

- tirgus vērtība ir **9 100** (deviņi tūkstoši viens simts) **eiro**.
- piespiedu pārdošanas vērtība ir **4 600** (četri tūkstoši seši simti) **eiro**.

* - dzīvokļa apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

Noteiktā tirgus vērtība un 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 šo telpu robežās dzīvojošām fiziskām personām vai citiem 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

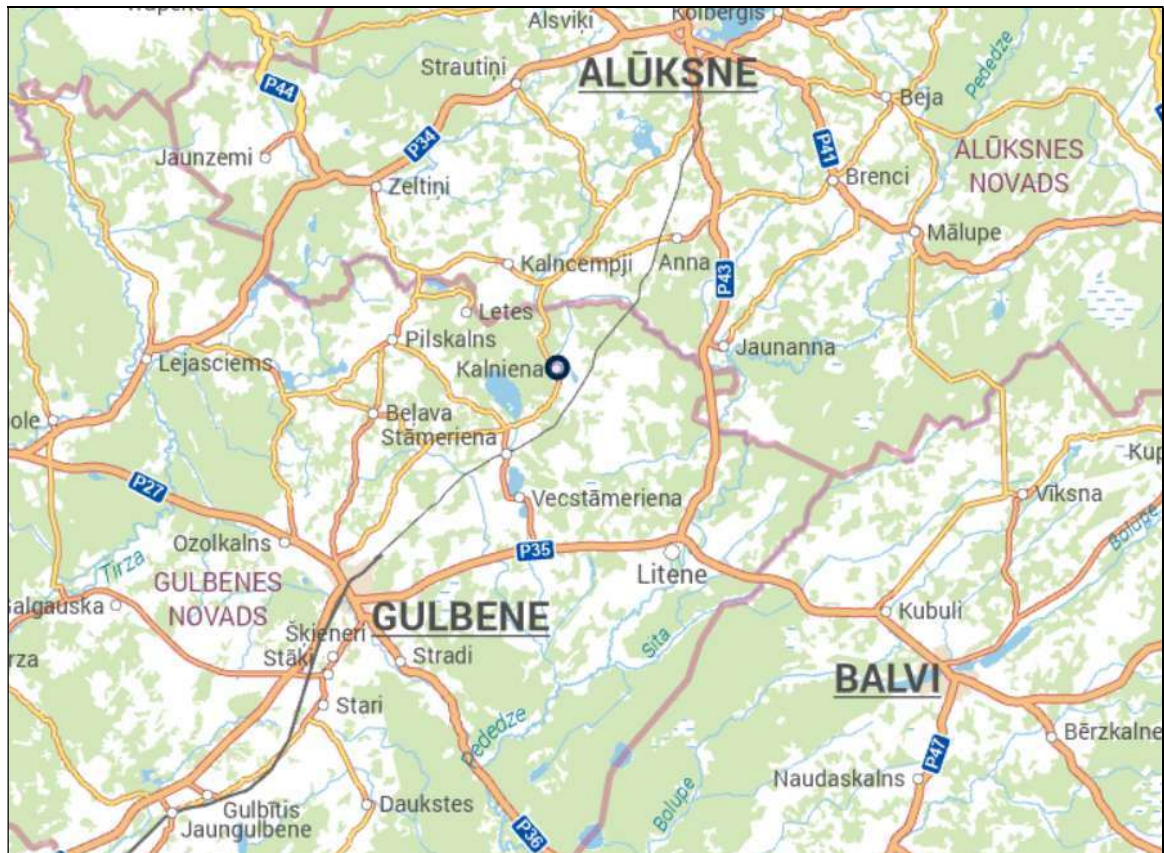
SATURS

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 vērtības 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	Dzīvokļa īpašums Nr.12 , kas atrodas Gulbenes novadā, Stāmerienas pagastā, Kalniena, "Avotiņi" .
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Vidzemes apgabaltiesas iecirkņa Nr.91 zvērinātā tiesu izpildītāja Valija Baltā.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta tirgus vērtību vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2025.gada 29.aprīlis.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā dzīvokļa īpašuma tirgus un piespiedu pārdošanas vērtību.
1.6 Īpašumtiesības	Fiziska persona (pēc VZD datiem-miris) - ½ domājamā daļa. Stāmerienas pagasta zemesgrāmatas nodaļuma Nr. 376 -12 II daļas 2.iedaļā izdarīts ieraksts: Fiziskai personai piederošā ½ domājamā daļa no nekustamā īpašuma, ir bezmantinieku manta. Pamats: 2024.gada 29.novembra akts par mantojuma lietas izbeigšanu.
	Fiziska persona (pēc VZD datiem-miris) - ½ domājamā daļa. Stāmerienas pagasta zemesgrāmatas nodaļuma Nr. 376 -12 II daļas 2.iedaļā izdarīts ieraksts: Fiziskai personai piederošā ½ domājamā daļa no nekustamā īpašuma, ir bezmantinieku manta. Pamats: 2025.gada 12.februāra akts par mantojuma lietas izbeigšanu, reģ.Nr.818.
1.7 Pašreizējā izmantošana	Tipveida dzīvoklis. Vērtētājs atzīmē, ka dzīvokļa tehniskais stāvoklis ir pieņemts bez iekštelpu apsekošanas, un dabā tas var atšķirties no pieņemtā.
1.8 Vērtējamā īpašuma sastāvs	4-istabu dzīvoklis, kas izvietots 3-stāvu daudzdzīvokļu ēkas 3.stāvā ar kopējo platību 86,8 m².
1.9 Vērtējumā izmantotā informācija	2025.gada 17.aprīļa Vidzemes apgabaltiesas iecirkņa Nr.91 zvērinātas tiesu izpildītājas Valijas Baltās Pieprasījums Nr.03212/091/2025-NOS. Stāmerienas pagasta zemesgrāmatas nodaļuma Nr. 376 - 12 datorizdruka VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas.
1.10 Apgrūtinājumi	Stāmerienas pagasta zemesgrāmatas nodaļumā Nr.376-12 II.daļas 2.iedaļā izdarītas atzīmes par apgrūtinājumiem.
1.11 Galvenie izdarītie pieņēmumi	- sakarā ar to, ka vērtējamam 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 ir brīvs no īres līgumiem, deklarētām personām; - vērtējamais īpašums nav ieķīlāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ



3.FOTOATTĒLI



Objekta ārdurvis

Objekta logi



Objekta logi, lodžijas

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Daudzdzīvokļu ēka, kurā atrodas vērtēšanas Objekts, atrodas Gulbenes novadā, Stāmerienas pagastā, Kalnienā, valsts vietējā autoceļā V388 Alūksne- Kalniena- Gulbene malā.

Līdz Stāmerienas pagasta centram ir aptuveni 6,2 km jeb 7 minūšu brauciena attālumā. Sabiedriskā transporta kustību uz Gulbenes pilsētas centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu, mikroautobusu maršruti. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas uz valsts vietējā autoceļā V388 Alūksne- Kalniena- Gulbene.

Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu uzskatāms par apmierinošu.

Daudzdzīvokļu ēka ar vērtēšanas Objektu ir novietota paralēli autoceļam. Apkārtnē salīdzinoši vienkārša, nav veikti kvartāla labiekārtošanas darbi. Apkārtnē apbūvi veido daudzstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas, celtas 80.- tajos gados, ielas pretējā pusē atrodas nelielas viengimeņu dzīvojamās ēkas. Piebraucamais ceļš un gājēju celiņi klāti ar asfaltbetona segumu.

Apkārtnē apbūves kvalitāte un pieguļošās teritorijas labiekārtojums uzskatāms par apmierinošu.

Apkārtnē kvartālā atrodas neliels pārtikas preču veikals, Tautas nams. Pagasta daļas infrastruktūras attīstība uzskatāma par apmierinošu.

Kopumā ēkas ar vērtēšanas Objektu novietojums Gulbenes novadā, Stāmerienas pagastā, Kalnienā uzskatāms par apmierinošu.

4.2 Ēkas un koplietošanas telpu apraksts

Ēkas ārējais veidols neuzkrītošs, tipisks 20.gs. 80.-gadu daudzdzīvokļu ēku celtniecībai. Ēkas konstruktīvais risinājums: monolītais dzelzsbetons, monolītais betons. Precīzs ēkas ekspluatācijas uzsākšanas laiks – 1987.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 **3.stāvā**, ēkas **vidus** daļā. Dzīvokļa istabas un virtuves logi vērsti ZA un DR debesu puses virzienā, uz iekšpagalmu un uz velats vietējo autoceļu. Ēka netiek noēnota no apkārtnē apbūves vai labiekārtojumu "zaļās" zonas.

Dzīvokļa novietojums ēkā ir uzskatāms par apmierinošu.

4.4 Dzīvokļa vispārējs apraksts

4-istabu dzīvokļa kopējā platība ir 86,8 m², t.sk. dzīvojamā platība – 54,7 m², palīgtelpas 21,2 m², ārtelpu platība- 10,9 m². Dzīvokļa telpu augstums ir standarta – 2.5 m.

Dzīvokļa plānojums pēc VZD datiem:

- ieeja dzīvoklī no kāpņu telpas;
- 4 (četras) dzīvojamās istabas, virtuve, vannas istaba, tualete, gaitenis, pieliekamais;
- no divām istabām ir izeja uz lodžijām.

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.	14,4					Standarta**	Apmierinošs
Istaba	2.	18,4					Standarta**	Apmierinošs
Istaba	3.	12,2					Standarta**	Apmierinošs
Istaba	4.	9,7					Standarta**	Apmierinošs
Virtuve	5.	8,0					Standarta**	Apmierinošs
Tualete	6.	1,0					Bez loga	Apmierinošs

Vannas istaba	7.	2,7					Bez loga	Apmierinošs
Gaitenis	8.	8,3				Koka ar dermantīna apšuvumu	Bez loga	Apmierinošs
Pieliekamais	9.	1,2					Bez loga	Apmierinošs
Lodžija	10.	3,5				Standarta**	Bez loga	Apmierinošs
Lodžija	11.	7,4				Standarta**	Bez loga	Apmierinošs

Standarta** - koka rāmja vērtne ar stiklojumu

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 atrodošo sanitārtehnisko ierīču aprakstu un šī atzinuma ietvaros tiek pieņemts, ka atbilstoši VZD informatīvai izdrukai no Kadastra informācijas sistēmas vērtējamā īpašumā atrodošās sanitārtehniskās ierīces ir apmierinošā tehniskā stāvoklī.

Nosaukums	"Padomju laika"	Mūsdienu prasībām atbilstoša	Tehniskais stāvoklis
Vanna/duša			Apmierinošs
Izlietne			Apmierinošs
Ūdens maisītāji			Apmierinošs
Klozetpods			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	X	
Ūdensapgāde	X	
Kanalizācija	X	
Gāzes apgāde (mājā)	-	-

Dzīvokļa apdare kopumā ir apmierinošā tehniskā stāvoklī, dzīvoklī atrodošās iekārtas un komunikācijas ir apmierinošā tehniskā stāvoklī.