



2026.gada 28.janvāris

Atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas
„Ainavas 1”, Galgauskas pagastā, Gulbenes novadā,
tirgus vērtību

Vidzemes apgabaltiesas 87. iecirkņa
zvērīnātai tiesu izpildītājam
Gunai Dangai-Garajai

Cienījamā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 5056 003 0005, kas atrodas **„Ainavas 1”, Galgauskas pagastā, Gulbenes novadā**, ir reģistrēts Galgauskas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 144 un sastāv no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 5056 003 0005 un kopējo platību 17,5 ha, tai skaitā meža zeme 10,2 ha (Valsts meža dienesta dati), dzīvojamās mājas ar kadastra apzīmējumu 5056 003 0005 001 un kopējo platību 855,1 m² (turpmāk tekstā vērtēšanas „Objekts”), novērtēšanu.

Atzinums paredzēts, iesniegšanai **Vidzemes apgabaltiesas 87. iecirkņa zvērīnātai tiesu izpildītājai Gunai Dangai – Garajai**, 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.

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.

Darām Jums zināmu SIA “INTERBALTIJA” atzinumu, ka nekustamā īpašuma, kas atrodas **„Ainavas 1” Galgauskas pagastā, Gulbenes novadā**, 2025.gada 29.novembrī* visvairāk iespējamā tirgus vērtība ir

200 000 (divi simti tūkstoši) eiro.

* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

Noteiktā tirgus 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 iespējamiem 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

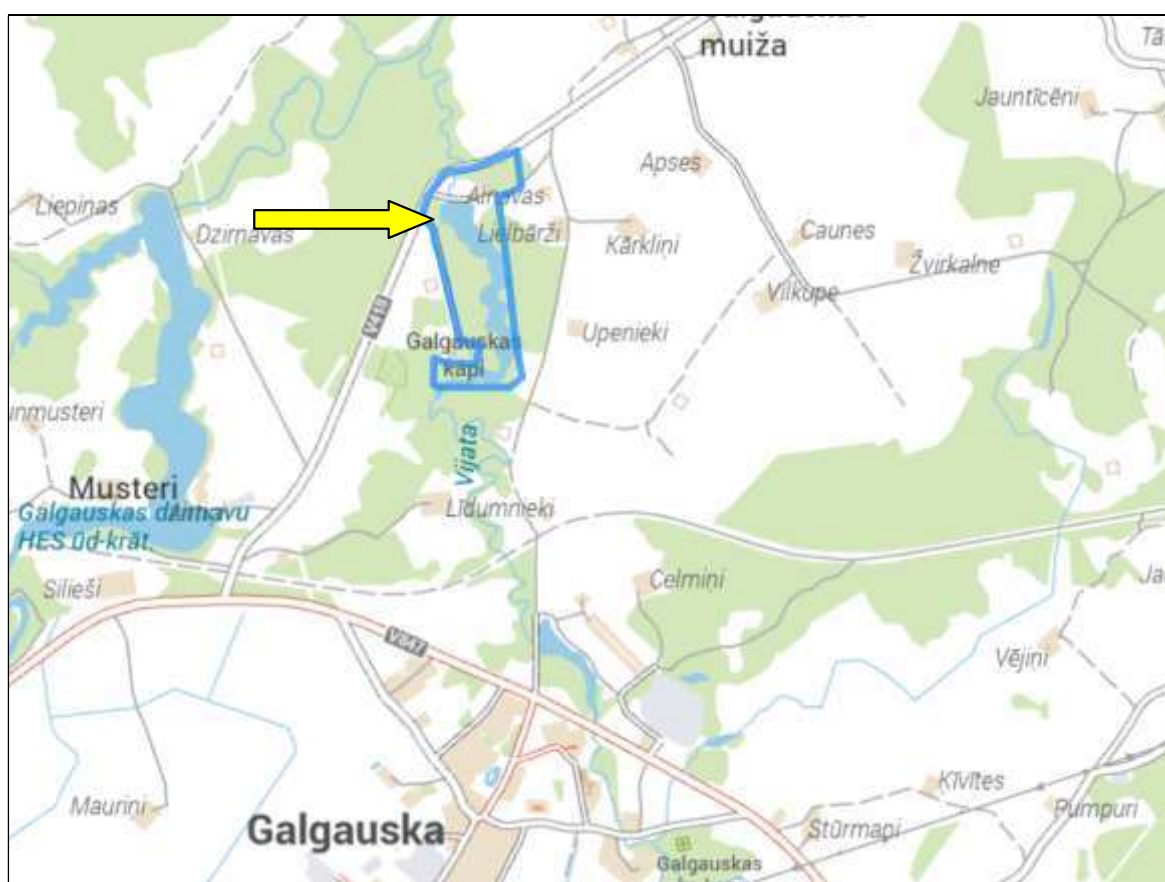
1. Vispārējā informācija
 - 1.1 Vērtējamais īpašums
 - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
 - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
 - 1.4 Vērtēšanas datums
 - 1.5 Vērtēšanas mērķis
 - 1.6 Īpašumtiesības
 - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.8 Pašreizējā izmantošana
 - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu
 - 1.10 Labākais izmantošanas veids
 - 1.11 Vērtējumā izmantotā informācija
 - 1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi
 - 1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi
 - 1.14 Citi izdarītie pieņēmumi
2. Vērtējamā īpašuma novietojuma atzīme kartē
3. Fotoattēli
4. Vērtējamā īpašuma raksturojums
 - 4.1 Atrašanās vieta
 - 4.2 Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 5056 003 0005 apraksts
 - 4.2.1 Zemes vienības pieejamība, uzlabojumi pie zemes vienības, autotransporta plūsmas gar zemes vienību
 - 4.2.2 Zemes vienības konfigurācija un reljefs
 - 4.2.3 Zemes vienības uzlabojumi
 - 4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums
 - 4.2.5 Lauksaimniecības zemes raksturojums
 - 4.2.6 Meža raksturojums
 - 4.3 Dzīvojamās ēkas ar kadastra apzīmējumu 5056 003 0005 001 apraksts
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 Vērtējamā īpašuma sastāvā ietilpstošās apbūves ar zemi tirgus vērtības aprēķins ar salīdzināmo darījumu pieeju
 - 5.5.2 Vērtējamā īpašuma sastāvā ietilpstošās mežsaimniecībā izmantojamās zemes tirgus vērtības aprēķins ar tirgus salīdzināmo darījumu pieeju
 - 5.5.3 Vērtējamā īpašuma sastāvā ietilpstošās mežaudzes vērtības aprēķins ar ieņēmumu pieeju
 - 5.5.4 Iegūto rezultātu apkopojums
 - 5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas
 - 5.7 Neatkarības apliecinājums
 - 5.8 Kopsavilkums
6. Pielikumi

1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

1.1 Vērtējamais īpašums	Nekustamais īpašums, kas atrodas „Ainavas 1”, Galgauskas pagastā, Gulbenes novadā.
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Vidzemes apgabaltiesas 87. iecirkņa zvērināta tiesu izpildītāja Guna Danga-Garā.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objektā tirgus vērtību izsoles vajadzībām vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2025. gada 29. novembris.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam Atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību, izsoles vajadzībām.
1.6 Īpašumtiesības	Vilis Razminovičs – 1/3 domājamā daļa; Jānis Jansons – 1/3 domājamā daļa; Inese Čekstere-Šauriņa (mirusi) – 1/9 domājamā daļa; Toms Čeksters – 1/9 domājamā daļa; Gastons Čeksters – 1/9 domājamā daļa.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 5056 003 0005 un kopējo platību 17,5 ha, tai skaitā LIZ 0,6 ha ar augsnes auglību 15 balles un meža zeme 10,2 ha (Valsts meža dienesta dati). Dzīvojamā māja ar kadastra apzīmējumu 5056 003 0005 001 un kopējo platību 855,1 m ² .
1.8 Pašreizējā izmantošana	Dzīvojamā māja ar zemi, kas piemērota rekreācijai, mežsaimniecībai.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Mežu, lauksaimniecības un ūdeņu teritorija.
1.10 Labākais izmantošanas veids	Dzīvojamā ēka ar zemi, kas piemērota rekreācijai, mežsaimniecībai.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	Galgauskas pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 144 datorizdruka. 24.01.1994. firmas Zemesprojekts izgatavota LR zemes robežu plāna kopija. Latvijas Republikas Valsts zemes dienesta Vidzemes reģionālās nodaļas izsniegtā Nekustamā īpašuma tehniskās inventarizācijas lietas kopija. Izdruka no VMD datu bāzes – nogabalu raksturojošie rādītāji un nogabalu plāns. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas.
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	VZD Kadastra informācijas sistēmas teksta datus reģistrētie apgrūtinājumi: - no 10 līdz 25 kilometriem garas dabiskas ūdensteces vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija lauku apvidos – 12,9721 ha; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos – 2,5286 ha; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem – 0,0519 ha; - pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam – 0,5062 ha; - dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam – 11,9168 ha; - dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam – 0,5253 ha.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	VZD Kadastra informācijas sistēmas teksta datus un Galgauskas pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 144 III daļas 1. iedaļā reģistrētie apgrūtinājumi: - servitūta ceļš - 0,3 km, servitūta ceļš - 0,5 km; - sanitārās aizsargjoslas teritorija ap kapsētu – 10,1547 ha.
1.14 Citi izdarītie pieņēmumi	- vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem. Novērtējamā Objektā atrodas koka šķūnis, kas nav reģistrēts VZD kadastra informācijas sistēmā un Zemesgrāmatā, tāpēc tas netiek detalizēti aprakstīts un vērtēts. Tiek pieņemts, ka tas nepieder trešajām personām.

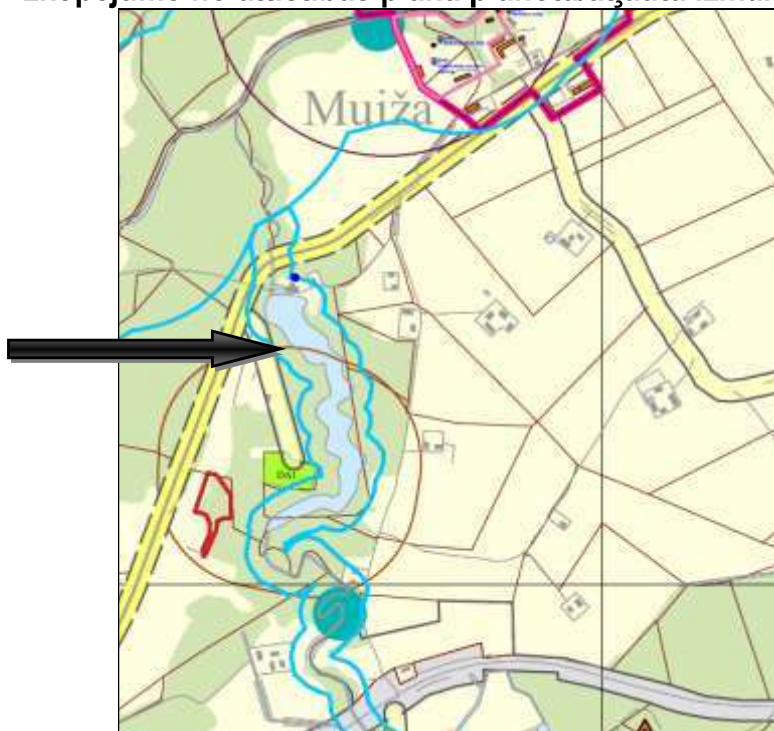
	<p>Novērtējamā Objekta zemes vienības meža platība Galgauskas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.144 ir reģistrēta 11,3 ha, 24.01.1994.gada zemes robežu plānā - 11,3 ha, VZD Kadastra informācijas sistēmas teksta datos - 10,6ha, VMD (Valsts meža dienesta) izdrukā no datu bāzes - nogabalu raksturojošie rādītāji – 10,2 ha.</p> <p>Vērtētāji novērtējuma atskaitē izmanto jaunākos datus - VMD (Valsts meža dienesta) izdrukā no datu bāzes reģistrēto platību – 10,2 ha.</p>
--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------





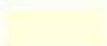



2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ Novietojums



(@Jāņa sēta)

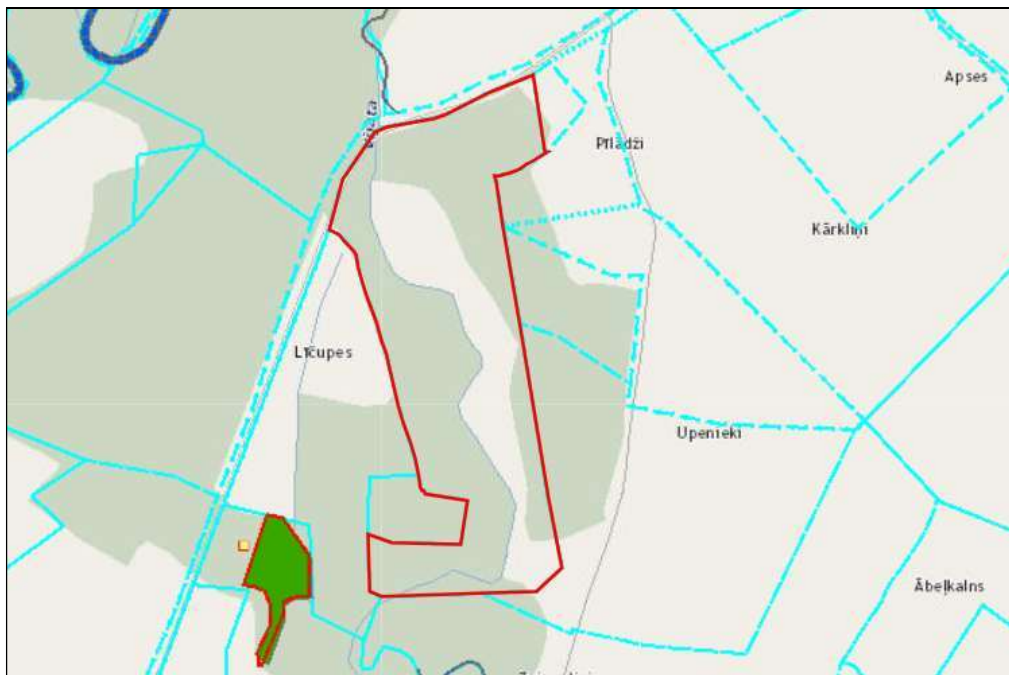
Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



	Transporta infrastruktūras teritorija (TR)		
	Tehniskās apbūves teritorija (TA)		
	Dabas un apstādījumu teritorija (DA, DA1)		
	Mežu teritorija (M)		
	Lauksaimniecības teritorija (L, L1)		Ūdens ņemšanas vieta
	Ūdeņu teritorija (Ū)		HES

Informācijas avots: <https://www.gulbene.lv/lv/gulbenes-novada-teritorijas-planojums-teritorijas-izmantosanas-un-apbuves-noteikumi-un-grafiska-dala-sakot-ar-20032019>

Izkopējums no dabas datu pārvaldības sistēmas



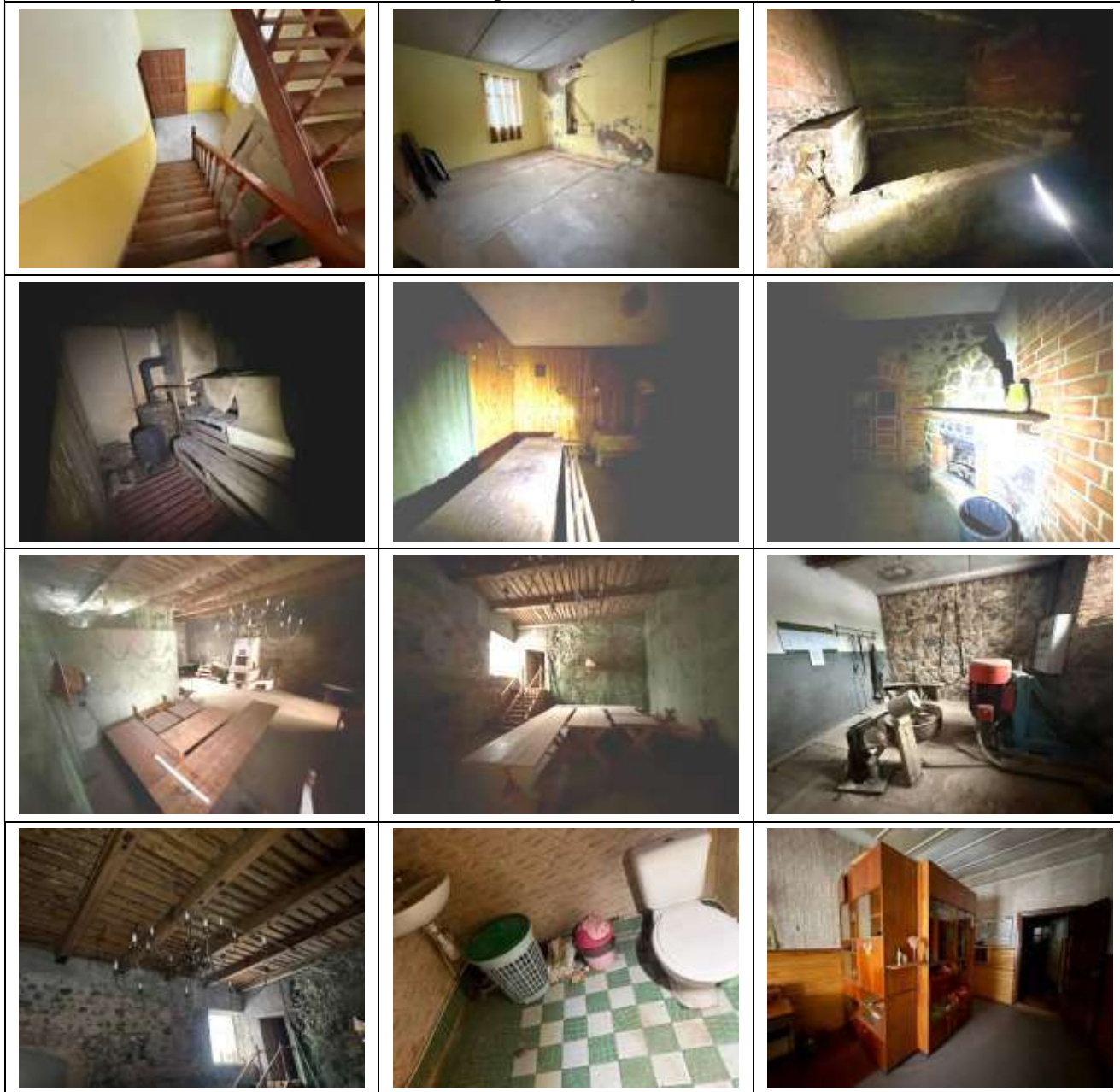
Informācijas avots: www.ozols.gov.lv

3.FOTOATTĒLI



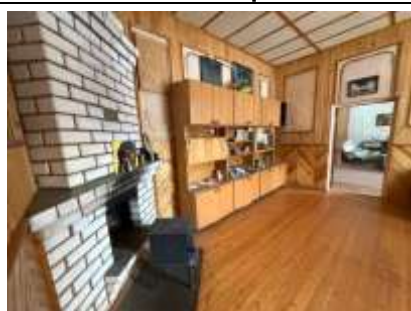


Pagrabstāva telpas



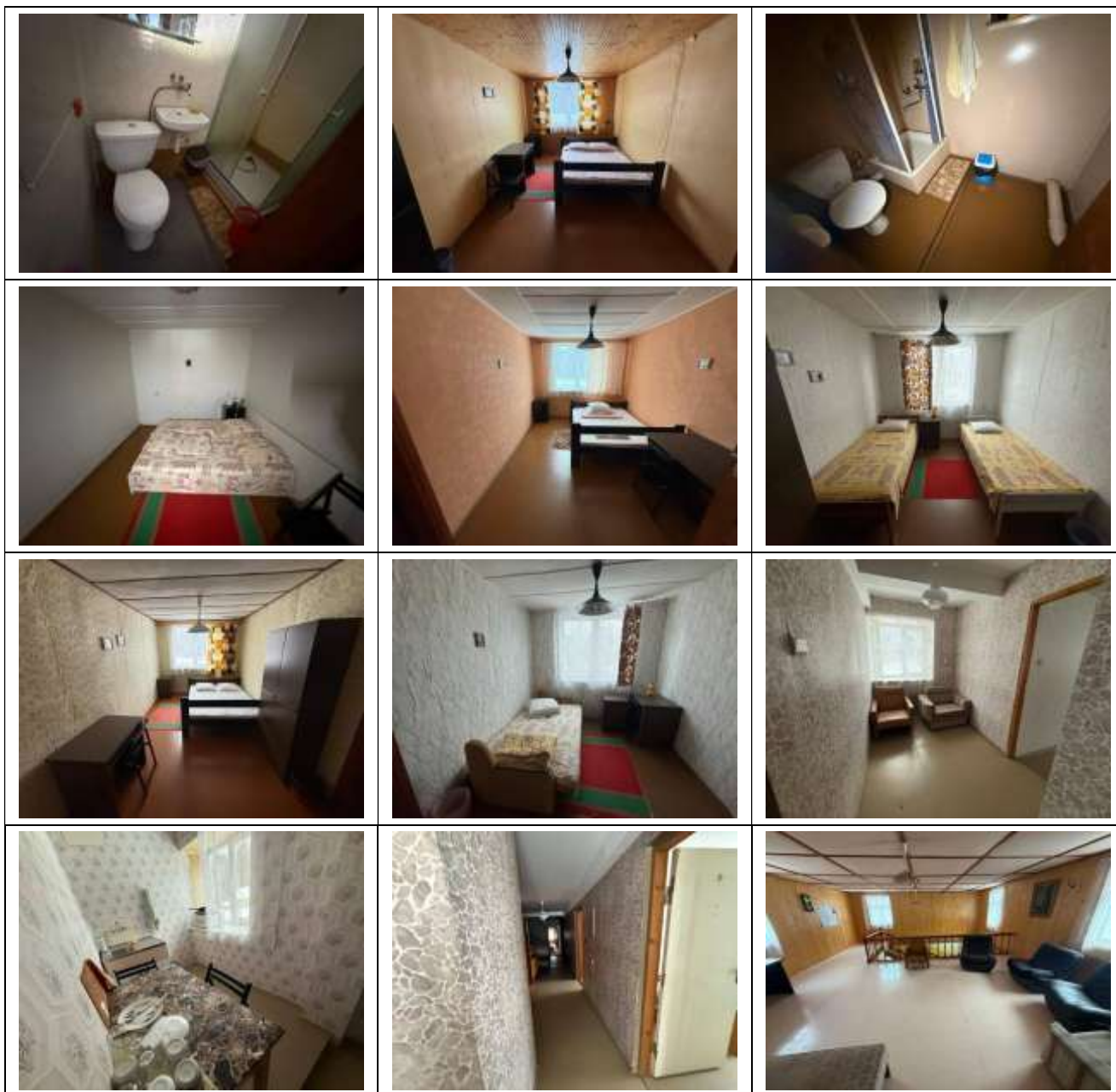


1.stāva telpas



2.stāva telpas





Teritorija



Skats uz mežaudzi





4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrāšanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Gulbenes novadā, Galgauskas pagasta Z daļā, aptuveni 2,5 km attālumā no Galgauskas ciemata, autoceļa V418 tuvumā, pie Vijatas upes.

Attālums kilometros no vērtējamā nekustamā īpašuma līdz					
Meža ceļam	Vietējās nozīmes ceļam	Asfaltētam autoceļam	Pagasta centram (Galgauska)	Novada centram (Gulbene)	Rīgai
-	-	1,7	2,5	16,1	178

Līdz tuvākai autobusa maršruta pieturvietai, kas atrodas uz autoceļa Tirza – Galgauska (V847) aptuveni ir 1,7 km.

	Teicams	Labs	Vidējs	Vājš	Slikts
Iedzīvotāju nodarbinātība -	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Darba vietu pieejamība-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Iepirkšanās vietu pieejamība-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Skolu pieejamība-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sabiedriskā transporta pieejamība-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Atpūtas vietu pieejamība-	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Labiekārtojuma atbilstība-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tuvāko īpašumu atbilstība apskatāma īpašuma tipam-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kaitīgo apstākļu iedarbība (maza=teicams)-	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Drošība-	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Īpašumu izskats-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tirgus pievilcība-	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Kopumā vērtēšanas Objekta novietojums Gulbenes novadā, Galgauskas pagastā uzskatāms par samērā labu.

4.2 Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 5056 003 0005 apraksts

Vērtēšanas Objekts ir zemes vienība ar kopējo platību 17,5 ha.

Zemes vienības eksplikācija (VZD dati)	Ha	%
Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	0,6	3
Meži	10,6	61
Krūmāji	0,7	4
Zem ēkām	0,4	2
Zem ceļiem	0,5	3
Pārējās zemes	4,7	27
KOPĀ	17,5	100

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

Piebraukšana zemes vienībai no autoceļa Tirza – Galgauska (V847) puses, kas klāts ar apmierinošas kvalitātes asfaltbetona ceļa segumu, tālāk aptuveni 1,7 km pa autoceļu Ozolkalns- Galgauska (V418), kas klāts ar apmierinošas kvalitātes grants ceļu segumu. Kopumā, piebraukšana zemes vienībai ar personīgo autotransportu ir ērta.

4.2.2 Zemes vienības konfigurācija un reljefs

Zemes vienībai plānā ir neregulāra daudzstūra forma. Reljefs lielākajā teritorijas daļā ir viļņots. Zemes vienības konfigurācija un reljefs ir piemērots dzīvojamās ēkas uzturēšanai, rekreācijai, mežsaimniecībai.

4.2.3 Zemes vienības uzlabojumi

Zemes vienības Z daļā atrodas apbūve un pagalmi. Zemes vienību šķērso Vijatas upe, uz kuras ir izveidota ūdenskrātuve, bet pārējā daļā atrodas mežs. Īpašumā daļā uz Vijatas upes atrodas mazjaudas hidroelektrostacija (HES), kas var tikt izmantota elektroenerģijas ražošanai pašpatēriņa vai saimnieciskās darbības vajadzībām.

4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

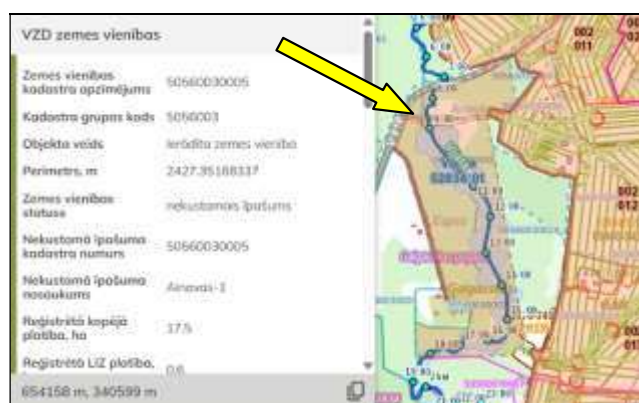
Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	X	-
Siltumapgāde	-	-
Ūdensapgāde	-	X
Kanalizācija	-	X
Gāzes apgāde	-	-
Citas izbūves/tīkli	-	-

4.2.5 Lauksaimniecības zemes raksturojums

Lauksaimniecības zemes aizņem 0,6 ha vai 3 % no kopējās zemes platības. Zeme ar zemu auglību - 15 balles, tā nav meliorēta. Lauksaimniecības zeme tiek izmantota apbūves uzturēšanai.



Informācijas avots: <https://karte.lad.gov.lv/?q=50560030005>



Informācijas avots: www.melioracija.lv

4.2.6 Meža raksturojums

Mežs aizņem 10,2 ha jeb 58% no kopējās zemes platības. Reljefs ir paugurains. Meža augsnes pamatā ir auglīgās sausās minerālaugsnes. Mežizstrādi var veikt, praktiski, jebkuros laikapstākļos. Pēdējos desmit gados mežizstrāde nav veikta. Pievešanas attālums svārstās robežās no 0 m līdz 450 m. Zemes vienībā esošo mežaudžu sastāvu, galvenokārt, veido augstvērtīgās koku sugas priede, egle, bērzs. Mežaudžu vecumstruktūru veido briestaudzes un pieauguša vecuma audzes. Daļa no mežaudzēm atrodas ūdens objekta aizsargjoslā. Atrašanās šajā zonā būtiski ierobežo mežsaimniecisko darbību, aizliegta galvenā cirte kailcirtes veidā.

4.3 Dzīvojamās ēkas ar kadastra apzīmējumu 5056 003 0005 001 apraksts

Ēka celta 1920.gadā, aptuveni pirms 30 gadiem atjaunota, izmantota viesu nama, atpūtas kompleksa vajadzībām. Aptuveni 10-15 gadus ēka tiek izmantota ekstensīvi. Ēkas tehniskais stāvoklis, kopumā, ir apmierinošs, tikai jānomaina atsevišķi morāli novecojušie konstruktīvie elementi piemēram, jumta segums, logu ailes, inženierkomunikācijas, jāatjauno iekštelpu apdare u.c.

Ēkas daļā atrodas mazjaudas hidroelektrostacijas (HES) darbības nodrošināšanai izbūvētas tehniskās un vadības telpas.

Ēkas tehniskie parametri:

Apbūves laukums, m ²	455,3
Tilpums, m ³	3791
Nolietojums (Vzd Kadastra dati uz 2005.gadu)	V4 - Ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī
Nolietojums dabā, %	50
Kopējā telpu platība, m ²	855,1
1.stāvs, m ²	322,2
2.stāvs, m ²	273,4
Pagrabstāvs, m ²	259,5

Telpu sadalījums atbilstoši izmantošanas veidam:

Dzīvojamās telpas, m ²	183,6
Palīgtelpas u nedzīvojamās telpas, m ²	671,5

Ēkas konstruktīvie pamatelementi un to tehniskais stāvoklis:

Konstruktīvais pamatelements	Konstruktīvais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Laukakmens mūris	Apmierinošs
Ārsienas un nesošās starpsiena	Luakakmens, ķieģeļu, vieglbetona mūris, koka konstrukcija	Apmierinošs
Nenesošās starpsienas	Koks/mūris	Apmierinošs
Starpstāvu pārsegums	Pagrabstāvam – dzelzsbetons, 1.un 2.stāvam – koka konstrukcija	Apmierinošs
Ārsienu ārējā apdare	Dekoratīvais apmetums, koka dēļi	Apmierinošs
Jumta konstrukcija	Koka spāru konstrukcija	Apmierinošs
Jumta segums	Viļņotās azbestcimenta loksnes	Apmierinošs
Lietus ūdens novadīšana	Skārda notekcaurules un notekrenes	Apmierinošs
Logu ailes	Koka vērtnes ar stiklojumu, PVC	Apmierinošs
Ārdurvis	PVC	Apmierinošs
Iekšējās durvis	Koka pildīņu, koka dēļu	Apmierinošs

Telpu iekšējā apdare:

Konstruktīvais pamatelements	Tehniskais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Grīdas	Koka dēļu, flīzes, parkets, linolejs, lamināts, preskartons	Apmierinošs
Sienas	Krāsotas, tapetes, flīzes, koka dēļu apšuvums	Apmierinošs
Griesti	Krāsoti, preskartons, koka dēļu apšuvums	Apmierinošs

Sanitārtehniskās ierīces vannas istabā un tualetē:

Nosaukums	“Padomju laika”	Mūsdienu prasībām atbilstoša	Tehniskais stāvoklis
Vanna	-	-	Apmierinošs
Izlietne	-	X	Apmierinošs
Ūdens maisītāji	-	X	Apmierinošs
Klozetpods	-	X	Apmierinošs
Dušas kabīne	-	X	Apmierinošs

Inženierkomunikāciju raksturojums:

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	X	-
Siltumapgāde	-	Krāsnis, kamīns
Ūdensapgāde	-	Aka, urubums
Kanalizācija	-	Lokāla
Gāzes apgāde	-	-
Vājstrāvas tīkli	-	-
Vēdināšana	-	Dabīgā
Citi uzlabojumi	-	-