



2026.gada 01.jūnijs

Atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas
Balvu novadā, Balvu pilsētā, Raiņa ielā 61E,
piespiedu pārdošanas vērtību

Latgales apgabaltiesas 16.iecirkņa
zvērīnātai tiesu izpildītājam
Anitai Kalniņai

Cienījamā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 3801 004 0477, kas atrodas **Balvu novadā, Balvu pilsētā, Raiņa ielā 61E**, ir reģistrēts Balvu pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000105166 un sastāv no neapbūvēta zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 3801 004 0477 un kopējo platību 2338 m² (turpmāk tekstā vērtēšanas „Objekts”) novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.

Atzinums paredzēts, iesniegšanai **Latgales apgabaltiesas 16.iecirkņa zvērīnātai tiesu izpildītājai Anitai Kalniņai**, 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 **Balvu novadā, Balvu pilsētā, Raiņa ielā 61E**, 2026.gada 11.maijā* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

4 500 (četri tūkstoši pieci 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

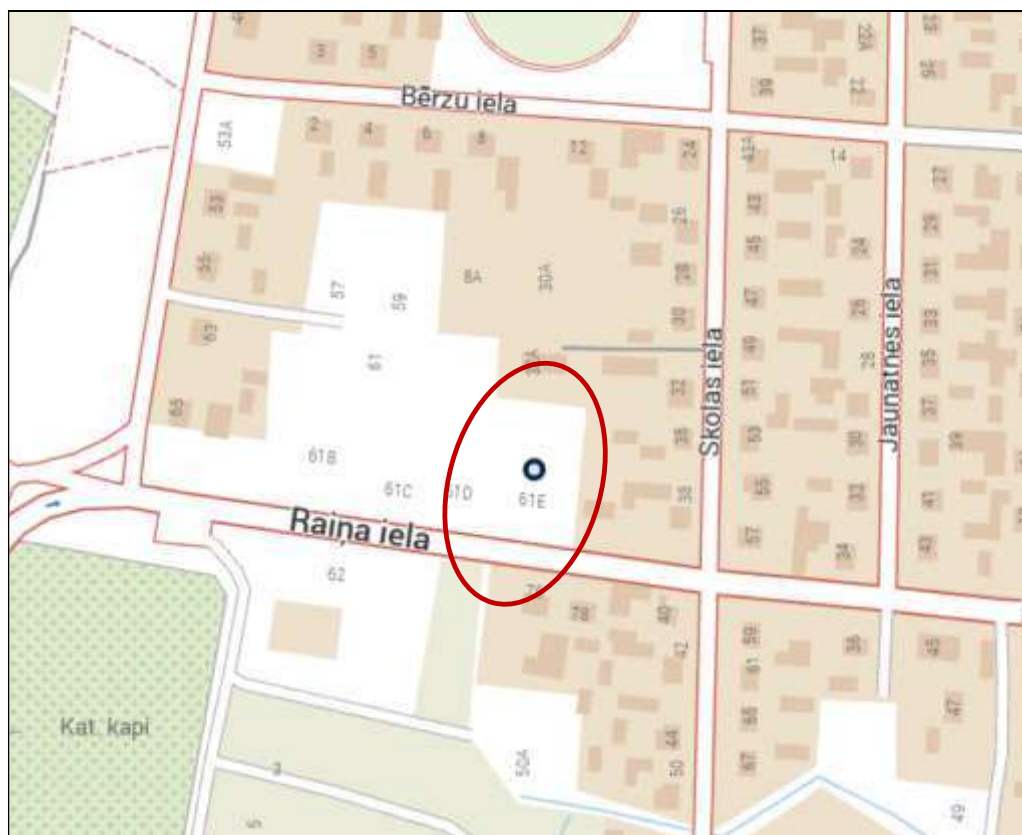
SATURS

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 Atrašanās vieta
 - 4.2 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 3801 004 0477 apraksts
 - 4.2.1 Zemes gabala pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta un gājēju plūsmas gar zemes gabalu
 - 4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs
 - 4.2.3 Zemes gabala 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

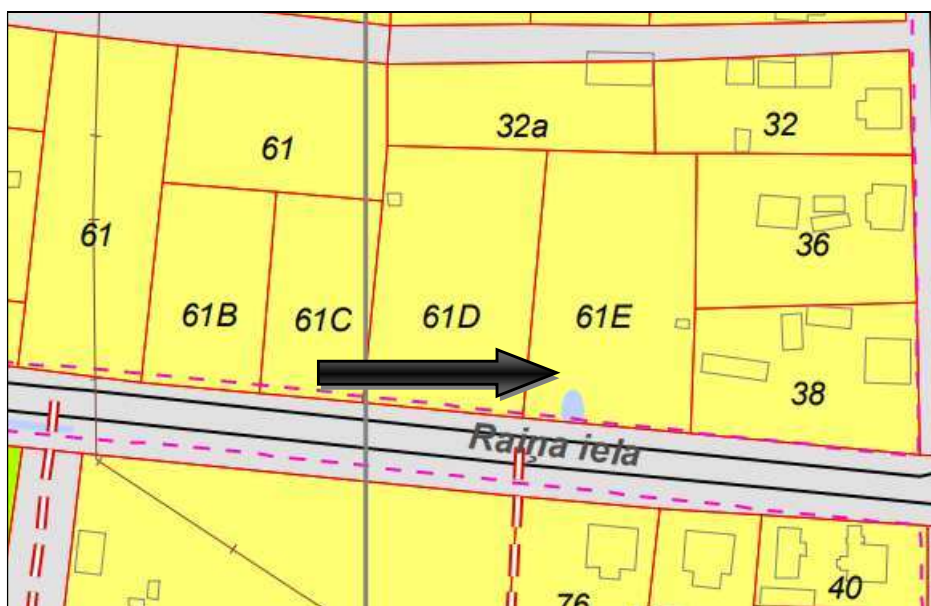
1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

1.1 Vērtējamais īpašums	Nekustamais īpašums, kas atrodas Balvu novadā, Balvu pilsētā, Raiņa ielā 61E.
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.16 zvērināta tiesu izpildītāja Anita Kalniņa.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2026.gada 11.maijs.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.
1.6 Īpašumtiesības	Fiziska persona. Pamats: 2021.gada 23.septembra pirkuma līgums Nr.2846-2848.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Neapbūvēts zemes gabals ar kadastra numuru 3801 004 0477 un kopējo platību 2338 m².
1.8 Pašreizējā izmantošana	Neapbūvēts zemes gabals.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Individuālo dzīvojamo māju apbūves teritorija.
1.10 Labākais izmantošanas veids	Neapbūvēts zemes gabals, kas piemērots dzīvojamās mājas celtniecībai.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	2026.gada 7.maija Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.16 zvērinātas tiesu izpildītājas Anitas Kalniņas Pieprasījums Nr.04419/016/2026-NOS. Balvu pilsētas zemesgrāmatas nodaļuma Nr. 100000105166 noraksta kopija. VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas.
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas norādītais apgrūtinājums- pierobeža – 0,2337 ha.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	Balvu pilsētas zemesgrāmatas nodaļumā Nr. 100000105166 II.daļas 2.iedaļā izdarītās atzīmes. Balvu pilsētas zemesgrāmatas nodaļumā Nr. 100000105166 IV.daļas 1.,2.iedaļā izdarītās atzīmes.
1.15 Citi izdarītie pieņēmumi	- vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem. - uz zemes gabala atrodas divas nelielas siltumnīcas, kas nav reģistrētas VZD un vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību būtiski neietekmē;

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ Novietojums



Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



 individuālo dzīvojamo māju apbūves teritorijas (DzI)

Informācijas avots: https://geolattvija.lv/geo/tapis#document_198#nozooom

3.FOTOATTĒLI



4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Balvu novadā, Balvu pilsētā, kvartālā, ko veido Baznīcas iela, Bērzu iela, Skolas iela un Raiņa iela.

Līdz Balvu pilsētas centram ir aptuveni 1 km jeb 2min. brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz citiem rajoniem nodrošina autobusu, mikroautobusu maršruti. Tuvākā maršruta autobusa pieturvietā atrodas uz Brīvības ielas.

	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 Balvu novadā, Balvu pilsētā uzskatāms par apmierinošu.

4.2 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 3801 004 0477 apraksts

Vērtēšanas Objekts ir neapbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 2338 m². Teritorijā atrodas neliels dīķis.

4.2.1 Zemes gabala pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta un gājēju plūsmas gar zemes gabalu

Piebraukšana zemes gabalam no Bērzpils ielas puses pa Raiņa ielu, kas klāta ar labas kvalitātes asfaltbetona ceļu segumu. Autotransporta plūsma un gājēju kustība Raiņa ielā ir intensīva. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar personīgo autotransportu ir ērta.

Pie zemes gabala ielas malā atrodas:

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

4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

Zemes gabalam plānā ir četrstūra forma, ar līdzenu reljefu. Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots dzīvojamās mājas celtniecībai un uzturēšanai.

4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Zemes gabala lielāko daļu aizņem dabīgs zālājs.

Vērtējamais nekustamais īpašums no blakus zemes gabaliem ir daļēji norobežots ar žogu, tas ir sliktā tehniskā stāvoklī.

4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

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



Informācijas avots: www.kadastrs.lv