



2025.gada 19.marts

Atzinums par ēku(būvju) nekustamā īpašuma, kas atrodas
Gulbenes novadā, Stāmerienas pagastā, Kalniena, “Māderi”,
piespiedu pārdošanas vērtību

Latgales apgabaltiesas 91.iecirkņa
zvērīnātai tiesu izpildītājam
Valijai Baltai

Cienījamā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši ēku(būvju) nekustamā īpašuma, kas atrodas **Gulbenes novadā, Stāmerienas pagastā, Kalniena, “Māderi”**, nav reģistrēts Stāmerienas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā un sastāv no būves (dzīvojamās ēkas) ar kadastra apzīmējumu 5088 001 0086 001 un kopējo platību 127,6 m², būves (šķūņa) ar kadastra apzīmējumu 5088 001 0086 002, būves (saimniecības ēka) ar kadastra apzīmējumu 5088 001 0086 003 (turpmāk tekstā „Objekts”) novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.

Atzinums paredzēts, iesniegšanai **Latgales apgabaltiesas 91.iecirkņa zvērīnātai tiesu izpildītājai 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 “INTERBALTĪJA” atzinumu, ka ēku(būvju) nekustamā īpašuma, kas atrodas **Gulbenes novadā, Stāmerienas pagastā, Kalniena, “Māderi”**, 2025.gada 24.februārī* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība ir

7 100 (septiņi tūkstoši viens simts) eiro.

* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

Noteiktā piespiedu pārdošanas vērtība ir spēkā, ja zemes gabala iznomāšanas nosacījumi atbilst nekustamo īpašumu tirgū pieņemtiem nomas principiem, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs un tehniskais stāvoklis atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja 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

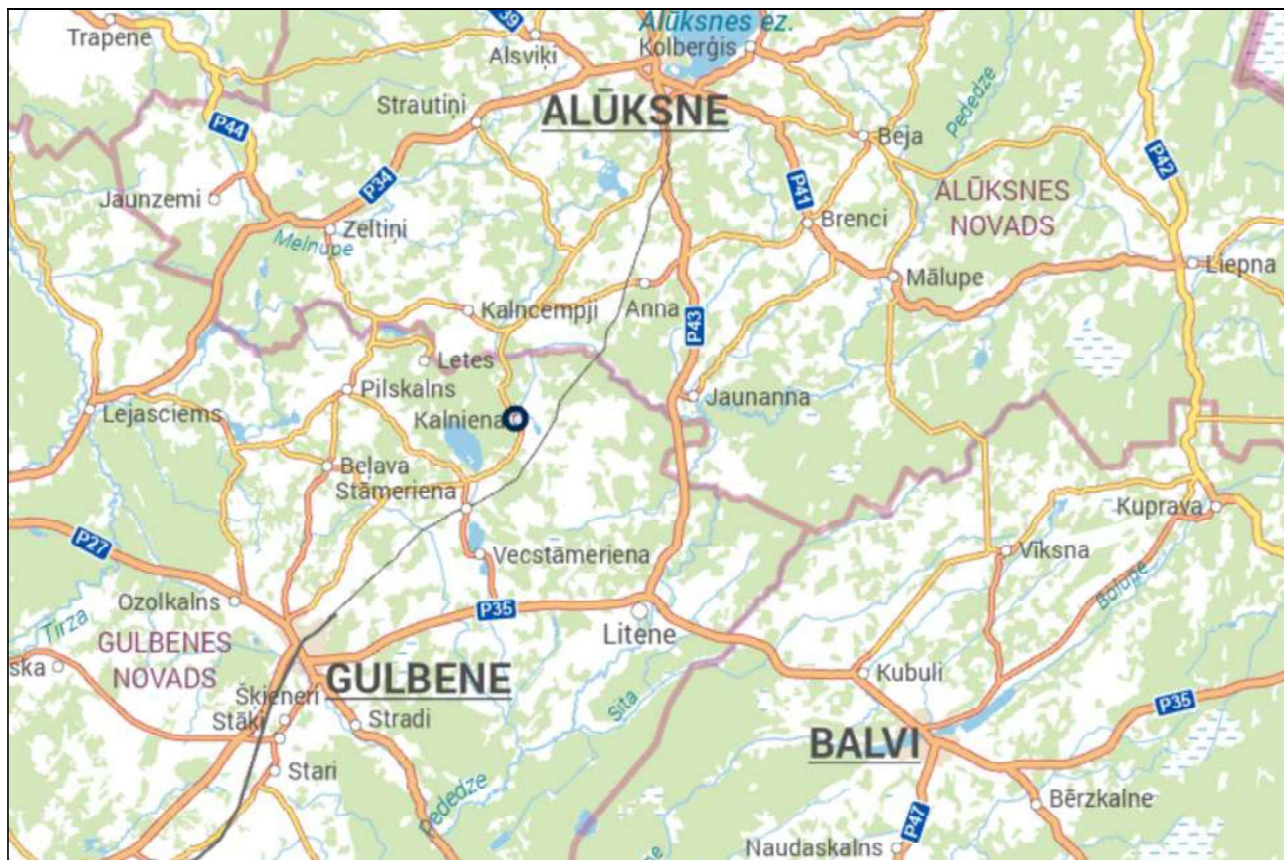
SATURS

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 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 gabala ar kadastra apzīmējumu 5088 001 0086 apraksts
 - 4.2.1 Zemes gabala pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta plūsmas gar zemes gabalu
 - 4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs
 - 4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi
 - 4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums
 - 4.3 Būves (dzīvojamās ēkas) ar kadastra apzīmējumu 5088 001 0086 001 apraksts
 - 4.3.1 Palīgēku 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 un piespiedu pārdošanas vērtību aprēķins
 - 5.5.1 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju
 - 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	Ēku(būvju) nekustamais īpašums, kas atrodas Gulbenes novadā, Stāmerienas pagastā, Kalniena, "Māderi" .
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.91 zvērināta tiesu izpildītāja Valija Baltā.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta piespiedu pārdošanas vērtību vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2025.gada 24.februāris.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.
1.6 Īpašumtiesības	Bezmantnieka manta. Pamats: Vidzemes apgabaltiesas zvērināta notāra Ģirta Dombrovska 2024. gada 15. aprīlī izdots akts par mantojuma lietas izbeigšanu ar reģistra Nr.1029.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Būve (dzīvojamā ēka) ar kadastra apzīmējumu 5088 001 0086 001 un kopējo platību 127,6 m ² . Būve (šķūnis) ar kadastra apzīmējumu 5088 001 0086 002 un kopējo platību 26,1m ² . Būve (saimniecības ēka) ar kadastra apzīmējumu 5088 001 0086 004 un kopējo platību 71,8 m ² .
1.8 Pašreizējā izmantošana	Individuāla dzīvojamā ēka nosacīti apmierinošā tehniskā stāvoklī ar palīgēkām.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Savrupmāju apbūves teritorija.
1.10 Labākais izmantošanas veids	Racionāla plānojuma un platības individuālā dzīvojamā ēka ar saimniecības ēkām.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	2025.gada 21.janvāra Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.91 zvērinātas tiesu izpildītājas Valijas Baltās Pieprasījums Nr.00846/091/2025-NOS. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas.
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Zemes gabals īpašuma sastāvā neietilpst. Īpašuma tiesības nav reģistrētas zemesgrāmatā.
1.14 Citi izdarītie pieņēmumi	- sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, vērtētāji nesniedz telpu iekšējās apdares aprakstu un sanitārtehnisko ierīču aprakstu, un šī atzinuma ietvaros tiek pieņemts, ka vērtējamā īpašuma tehniskais stāvoklis ir nosacīti apmierinošs (dzīvošanai nav derīgs, ieteicams remonts); - vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem; - zemes gabala iznomāšanas nosacījumi atbilst nekustamo īpašumu tirgū pieņemtiem nomas principiem.

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ



Novietojums



Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



Funkcionālais zonējums

- Savrupmāju apbūves teritorija

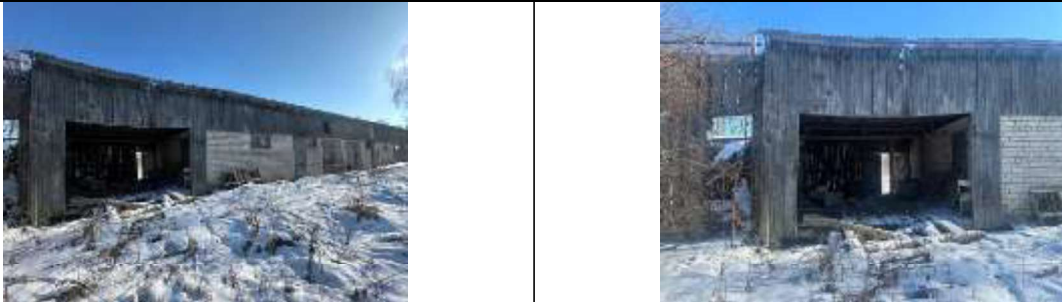
Informācijas avots: https://geolatvija.lv/geo/tapis#document_215#nozoom

3.FOTOATTĒLI

Būve (dzīvojamā ēka) ar kadastra apzīmējumu 5088 001 0086 001



Būve (šķūnis) ar kadastra apzīmējumu 5088 001 0086 002



Būve (saimniecības ēka) ar kadastra apzīmējumu 5088 001 0086 004



4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Balvu novada, Stāmerienas pagastā, Kalnienā.

Attālums kilometros no vērtējamā nekustamā īpašuma līdz					
Meža ceļam	Vietējās nozīmes ceļam	Asfaltētam autoceļam	Pagasta centram	Novada centram	Rīgai
-	0,2	5,0	0,5	19,0	200,0

Līdz tuvākai autobusa maršruta pieturvietai, kas atrodas uz valsts vietējā autoceļa V388 Alūksne- Kalniena- Gulbene aptuveni ir 0,5 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, Stāmerienas pagastā uzskatāms par nosacīti apmierinošu.

4.2 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 5088 001 0086 apraksts

Vērtējamais nekustamais īpašums saistīts ar zemes gabalu 0.3218 ha platībā, kas pēc VZD datiem pieder Gulbenes novada pašvaldībai.

4.2.1 Zemes gabala pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta plūsma gar zemes gabalu

Piebraukšana zemes gabalam no valsts vietējā autoceļa V388 Alūksne- Kalniena- Gulbene puses, kas klāts ar apmierinošas kvalitātes grants segumu, tālāk aptuveni 220 m pa vietējās nozīmes ceļu, kas klāts ar apmierinošas kvalitātes grants ceļa segumu. Autotransporta plūsma gar īpašumu nav intensīva. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar autotransportu ir ērta.

4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

Zemes gabalam plānā ir neregulāra forma un tas ir ar līdzenu reljefu. Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots vienas ģimenes dzīvojamās mājas un piemājas saimniecības uzturēšanai.

4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Zemes gabala lielāko daļu aizņem pagalms, ēkas.

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

4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

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



Pēc VZD topogrāfijas datiem, zemes gabalā ir ciemata kanalizācija un gar zemes vienību iet ciemata ūdensvads. Mājā, kas atrodas uz zemes vienības ir ūdens apgāde un kanalizācija. Tādēļ atzinumā tiek pieņemts, ka ēkā ir abi centralizētie tīkli. Elektrības sadales kaste zemes gabalā nav konstatēta, ņemot vērā, ka ēka neizskatās apdzīvota, tiek pieņemts, ka elektrības nav.

Informācijas avots: www.kadastrs.lv

4.3 Būves (dzīvojamās ēkas) ar kadastra apzīmējumu 5088 001 0086 001 apraksts

Ēka celta 1980.gadā, nav zināms ēkas ekspluatācijā nodošanas gads. Ēkas plānojums, telpu platības, izmantotie materiāli nav atbilstoši mūsdienu prasībām. Ēkas tehniskais stāvoklis kopumā ir nosacīti apmierinošs (ņemot vērā VZD norādīto fizisko nolietojumu un apsekošanu dabā, tiek konstatēts, ka pēdējo gadu laikā ēkā netika veikti atjaunošanas, renovācijas darbi).

Ēkas tehniskie parametri:

Apbūves laukums, m ²	125,2
Tilpums, m ³	395,0
Nolietojums	V3 - Ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī
Kopējā telpu platība, m ²	127,6
1.stāvs, m ²	82,8
2.stāvs, m ²	44,8

Telpu sadalījums atbilstoši izmantošanas veidam:

Dzīvojamās telpas, m ²	73,0
Palīgtelpas, m ²	54,6

Ēkas konstruktīvie pamatelementi un to tehniskais stāvoklis:

Konstruktīvais pamatelements	Konstruktīvais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	Nosacīti apmierinošs
Ārsienas un nesošās starpsienas	Neklasificēts materiāls	Nosacīti apmierinošs
Nenesošās starpsienas	Neklasificēts materiāls	Nosacīti apmierinošs
Starpstāvu pārsegums	Neklasificēts materiāls	Nosacīti apmierinošs
Ārsienas ārējā apdare	Apšuvums	Nosacīti apmierinošs
Jumta konstrukcija	Koka spāru konstrukcija	Nosacīti apmierinošs
Jumta segums	Viļņotās azbestcimenta loksnes	Nosacīti apmierinošs
Lietus ūdens novadīšana	Skārda notekcaurules un notekrenes	Nosacīti apmierinošs
Logu ailes	Koka vērtnes ar stiklojumu	Nosacīti apmierinošs
Ārdurvis	Koka	Nosacīti apmierinošs
Iekšējās durvis	Nav ziņu	Nosacīti apmierinošs

Telpu iekšējā apdare:

Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, vērtētāji nesniedz telpu iekšējās apdares aprakstu un šī atzinuma ietvaros tiek pieņemts, ka vērtējamā īpašuma tehniskais stāvoklis ir nosacīti apmierinošs (dzīvošanai nederīgs, ieteicams remonts).

Konstruktīvais pamatelements	Tehniskais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Grīdas		Nosacīti apmierinošs
Sienas		Nosacīti apmierinošs
Griesti		Nosacīti apmierinošs

Sanitārtehniskās ierīces vannas istabā un tualetē:

Nosaukums	"Padomju laika"	Mūsdienu prasībām atbilstošā	Tehniskais stāvoklis
Vanna			Nosacīti apmierinošs
Izlietne			Nosacīti apmierinošs
Ūdens maisītāji			Nosacīti apmierinošs
Klozetpods			Nosacīti apmierinošs
Dušas kabīne			Nosacīti apmierinošs

Inženierkomunikāciju raksturojums:

Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, šī atzinuma ietvaros tiek pieņemtas VZD Informatīvajā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas uzrādītās inženierkomunikācijas.

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	X	
Siltumapgāde		X
Ūdensapgāde	X	
Kanalizācija	X	
Gāzes apgāde	-	-
Vājstrāvas tīkli	-	-
Vēdināšana		Dabīgā
Citi uzlabojumi (signalizācija, gaisa kondicionēšana, teritorijas apgaismojums un laistīšanas sistēmas)	-	-

Ēka netiek apdzīvota un vērtētājiem nav zināms, vai visas VZD minētās inženierkomunikācijas ir pieejamas vērtēšanas brīdī un vai tās nav jāatjauno.

4.3.1 Palīgēku apraksts

Palīgēkas nosaukums	Šķūnis	Saimniecības ēka
Kadastra apzīmējums	50880010086002	50880010086004
Platība, m ²	26,1	71,8
Uzbūvēšanas gads	1980	1980
Ekspluatācijas pieņemšanas gads	-	-
Apbūves laukums, m ²	29,1	71,1
Tilpums, m ³	76,0	235,0
Nolietojums	V3	V2
Ārsienas un nesošās starpsiena	Koka konstrukcija	Ķieģeļu mūris
Ēkas tehniskais stāvoklis	Nosacīti apmierinošs	Nosacīti apmierinošs
Inženierkomunikāciju nodrošinājums	-	Apkure, elektroapgāde