



2025.gada 14.aprīlis

Atzinums par dzīvokļa īpašuma **Nr.15**, kas atrodas
Gulbenes novadā, Gulbenes pilsētā, Raiņa ielā 44,
tirgus un piespiedu pārdošanas vērtību

Vidzemes apgabaltiesas 91.iecirkņa
zvērinātai tiesu izpildītājai
Valijai Baltai

Cienījamā kundze !

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši dzīvokļa īpašuma **Nr.15**, ar kadastra numuru 5001 900 2203, kas atrodas **Gulbenes novadā, Gulbenes pilsētā, Raiņa ielā 44**, un reģistrēts Gulbenes pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 542 - 15, ar kopējo platību 28,7 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 287/7457 domājamo daļu no daudzdzīvokļu mājas un zemes ar kadastra numuru 5001 008 0034 (turpmāk tekstā vērtēšanas Objekts) novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā dzīvokļa īpašuma tirgus un piespiedu pārdošanas vērtību. Dzīvokļa īpašums **Nr.15**, kas atrodas **Gulbenes novadā, Gulbenes pilsētā, Raiņa ielā 44**, ir 1-istabas dzīvoklis, kas izvietots 3-stāvu daudzdzīvokļu ēkas 3.stāvā Gulbenes pilsētā.

Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā dzīvokļa īpašuma tirgus 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 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 dzīvokļa īpašuma **Nr.15**, kas atrodas **Gulbenes novadā, Gulbenes pilsētā, Raiņa ielā 44 (kadastra numurs 5001 900 2203)**, 2025.gada 7.martā* visvairāk iespējamā:

- tirgus vērtība ir **9 000** (deviņi tūkstoši) **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

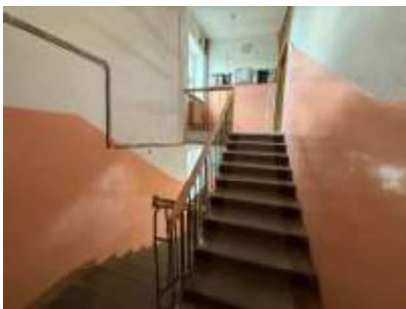
1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

1.1 Vērtējamais īpašums	Dzīvokļa īpašums Nr.15 , kas atrodas Gulbenes novadā, Gulbenes pilsētā, Raiņa ielā 44.
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 7.martā.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā dzīvokļa īpašuma tirgus un piespiedu pārdošanas vērtību.
1.6 Īpašumtiesības	Atzīme - bezmantinieku manta. Pamats: 2024.gada 17.decembra akts par mantojuma lietas izbeigšanu, reģ.Nr.2661.
1.7 Pašreizējā izmantošana	Vienas ģimenes lietošanā esošs tipveida dzīvoklis, kas ir izmantojams pēc papildus līdzekļu ieguldīšanas.
1.8 Vērtējamā īpašuma sastāvs	1-istabas dzīvoklis, kas izvietots 3-stāvu daudzdzīvokļu ēkas 3.stāvā ar kopējo platību 28,7 m².
1.9 Vērtējumā izmantotā informācija	2025.gada 20.marta Vidzemes apgabaltiesas iecirkņa Nr.91 zvērinātas tiesu izpildītājas Valijas Baltās Pieprasījums Nr.02260/091/2025-NOS. Gulbenes pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 542 - 15 datorizdruka. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas.
1.10 Apgrūtinājumi	Nav ziņu.
1.11 Galvenie izdarītie pieņēmumi	- sakarā ar to, ka vērtētājam 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 iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ



3.FOTOATTĒLI

		
		 Objekta ārdurvis
 Objekta logi		

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Daudzdzīvokļu ēka, kurā atrodas vērtēšanas Objekts, atrodas Gulbenes pilsētā.

Līdz Gulbenes pilsētas centram ir aptuveni 2,2 km jeb 4 min. brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz citiem rajoniem nodrošina autobusu, mikroautobusu maršruti. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas uz Baložu ielas. Līdz tuvākai dzelzceļa stacijai "Gulbene" ir aptuveni 2,8 km.

Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu uzskatāms par labu.

Daudzdzīvokļu ēka ar vērtēšanas Objektu ir novietota paralēli Raiņa ielai. Apkārtnē salīdzinoši vienkārša, nav veikti kvartāla labiekārtošanas darbi. Apkārtnē apbūvi veido daudzstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas, celts 70.- tajos gados, nelielas viengimeņu dzīvojamās ēkas. Piebraucamais ceļš un gājēju celiņi klāti ar grants ceļu segumu.

Apkārtnē apbūves kvalitāte un pieguļošās teritorijas labiekārtojums uzskatāms par apmierinošu.

Apkārtnē kvartālā atrodas degvielas uzpildes stacijas, rūpniecības preču veikali, autoserviss. Pilsētas daļas infrastruktūras attīstība uzskatāma par apmierinošu.

Kopumā ēkas ar vērtēšanas Objektu novietojums Gulbenes pilsētā uzskatāms par apmierinošu.

4.2 Ēkas un koplietošanas telpu apraksts

Ēkas ārējais veidols neuzkrītošs, tipisks 20.gs. 70.-to gadu daudzdzīvokļu ēku celtniecībai. Ēkas konstruktīvais risinājums: ķieģeļu mūris 1,5 līdz 2,5 ķieģeļu biezumā. Precīzs ēkas ekspluatācijas uzsākšanas laiks – 1970.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 **malējā** daļā. Dzīvokļa istabas un virtuves logi vērsti A debesu puses virzienā. Ēka netiek noēnota no apkārtnē apbūves vai labiekārtojumu "zaļās" zonas.

Dzīvokļa novietojums ēkā ir uzskatāms par sliktu.

4.4 Dzīvokļa vispārējs apraksts

1-istabas dzīvokļa kopējā platība ir 28,7 m², t.sk. dzīvojamā platība – 15,6 m². Dzīvokļa telpu augstums– 2.65 m.

Vērtētāji pieņem, ka dzīvokļa plānojums ir bez izmaiņām:

- ieeja dzīvoklī no kāpņu telpas;
- ap gaiteni izvietoti: dzīvojamā istaba, virtuve, savienotā sanitārtehniskā telpa.

4.4.1 Telpu iekšējās apdares raksturojums

Telpu nosaukums	Telpu Nr. pēc VZD	Telpu platība, m ²	Griesti	Sienas	Grīdas	Durvis	Logi	Stāvoklis
Gaitenis	1.	2,9				Koka	Bez loga	Apmierinošs
Virtuve	2.	7,3					PVC	Apmierinošs
Istaba	3.	15,6					PVC	Apmierinošs
Savienotā sanitārtehniskā telpa	4.	2,9					Bez loga	Apmierinošs

4.4.2 Ierīču un iekārtu raksturojums

4.4.2.1 Sanitārtehniskās ierīces vannas istabā un tualetē

Nosaukums	"Padomju laika"	Mūsdienu prasībām atbilstoša	Tehniskais stāvoklis
Vanna			Apmierinošs
Izlietne			Apmierinošs
Ūdens maisītāji			Apmierinošs
Klozetpods			Apmierinošs
Dušas kabīne			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

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	X	
Siltumapgāde	X	
Ūdensapgāde	X	
Kanalizācija	X	
Gāzes apgāde (mājā)		Balons