



2025.gada 19.marts

Atzinums par ¼ domājamās daļas no nekustamā īpašuma,  
kas atrodas **Gulbenes novadā, Gulbenes pilsētā, Rīgas ielā 1**  
piespiedu pārdošanas vērtību.

Vidzemes apgabaltiesas 91.iecirkņa  
zvērīnātai tiesu izpildītājam  
Valijai Baltai

Cienījamā kundze !

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši ¼ domājamās daļas no nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 5001 007 0180, kas atrodas **Gulbenes novadā, Gulbenes pilsētā, Rīgas ielā 1**, ir reģistrēts Gulbenes pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 707 un sastāv no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 5001 007 0180 un kopējo platību 2171 m<sup>2</sup>, dzīvojamās ēkas ar kadastra apzīmējumu 5001 007 0180 001 un kopējo platību 159,1 m<sup>2</sup>, šķūņa- darbnīcas ēkas ar kadastra apzīmējumu 5001 007 0180 002, šķūņa ēkas ar kadastra apzīmējumu 5001 007 0180 004, šķūņa ēkas ar kadastra apzīmējumu 5001 007 0180 005, šķūņa ēkas ar kadastra apzīmējumu 5001 007 0180 006 (turpmāk tekstā „Objekts”) novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.

Atzinums paredzēts, iesniegšanai **Vidzemes apgabaltiesas 91.iecirkņa zvērīnātai tiesu izpildītājam 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 “INTERBALTIJA” atzinumu, ka ¼ domājamās daļas no nekustamā īpašuma, kas atrodas **Gulbenes novadā, Gulbenes pilsētā, Rīgas ielā 1**, 2025.gada 7.martā\* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

**5 800 (pieci tūkstoši astoņi 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 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 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 vienības ar kadastra apzīmējumu 5001 007 0180 apraksts
    - 4.2.1 Zemes vienības pieejamība, uzlabojumi pie zemes vienības, autotransporta un gājēju plūsmas gar zemes vienību
    - 4.2.2 Zemes vienības konfigurācija un reljefs
    - 4.2.3 Zemes vienības uzlabojumi
    - 4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums
  - 4.3 Apbūves apraksts
    - 4.3.1 Dzīvojamās ēkas ar kadastra apzīmējumu 5001 007 0180 001 apraksts
    - 4.3.2 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 vērtības aprēķins
    - 5.5.1 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju
    - 5.5.2 Piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins izsoles vajadzībām
  - 5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas
  - 5.7 Neatkarības apliecinājums
  - 5.8 Kopsavilkums
6. Pielikumi

## 1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

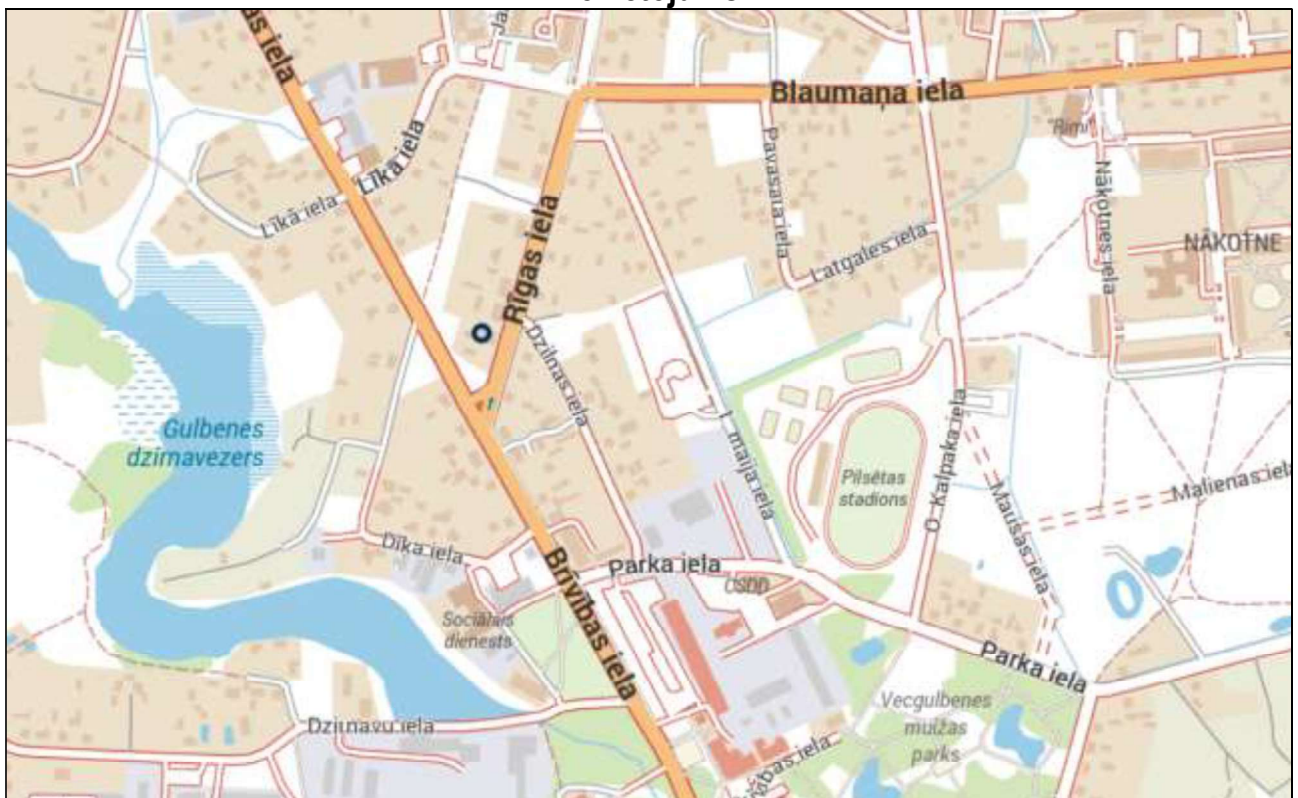
1.1	Vērtējamais īpašums	¼ domājamā daļa nekustamā īpašuma, kas atrodas <b>Gulbenes novadā, Gulbenes pilsētā, Rīgas ielā 1.</b>
1.2	Vērtējuma pasūtītājs	Vidzemes apgabaltiesas iecirkņa Nr.91 zvērināta tiesu izpildītāja Valija Baltā.
1.3	Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta piespiedu pārdošanas vērtību vērtēšanas datumā izsoles vajadzībām.
1.4	Vērtēšanas datums	2025.gada 7.marts.
1.5	Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām.
1.6	Īpašumtiesības	Bezmantnieku manta; - ¼ domājamā daļa. Fiziska persona; - ¾ domājamās daļas. Pamats: 2005. gada 5. aprīļa dāvinājuma līgums.
1.7	Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 5001 007 0180 un kopējo platību 2171 m <sup>2</sup> . Dzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 5001 007 0180 001 un kopējo platību 159,1m <sup>2</sup> . Šķūņa- darbnīcas ēka ar kadastra apzīmējumu 5001 007 0180 002 un kopējo platību 83,7m <sup>2</sup> . Šķūņa ēka ar kadastra apzīmējumu 5001 007 0180 004 un kopējo platību 20,6 m <sup>2</sup> . Šķūņa ēka ar kadastra apzīmējumu 5001 007 0180 005 un kopējo platību 8,6 m <sup>2</sup> . Šķūņa ēka ar kadastra apzīmējumu 5001 007 0180 006 un kopējo platību 8,0 m <sup>2</sup> .
1.8	Pašreizējā izmantošana	Racionāla plānojuma un platības vienģimenes dzīvojamā māja ar saimniecības ēku un zemes vienību.
1.9	Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Savrupmāju apbūves teritorija.
1.10	Labākais izmantošanas veids	Racionāla plānojuma un platības vienģimenes dzīvojamā māja ar saimniecības ēku un zemes vienību.
1.11	Vērtējumā izmantotā informācija	2025.gada 26.februāra Vidzemes apgabaltiesas iecirkņa Nr.91 zvērinātas tiesu izpildītājas Valijas Baltās Pieprasījums Nr.01394/091/2025-NOS. Gulbenes pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 707 datorizdruka. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas.
1.12	Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas izdarītas atzīmes: - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam- 0,0048 ha; - Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam- 0,0027 ha; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar paštesces kanalizācijas vada- 0,0014 ha; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju- 0,0027 ha.
1.13	Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Starp līdzīpašniekiem nav noslēgts un zemesgrāmatā nav reģistrēts kopīpašuma lietošanas kārtības līgums.
1.14	Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	Gulbenes pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 707 II.daļas 2.iedaļā izdarītā atzīme.
1.15	Citi izdarītie pieņēmumi	- sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, vērtētāji nesniedz telpu iekšējās apdares aprakstu, sanitārtehnisko ierīču aprakstu un šī atzinuma ietvaros tiek pieņemts, ka vērtējamā īpašuma tehniskais stāvoklis ir apmierinošs (dzīvošanai derīgs); - vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.



## 2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ



### Novietojums



Nekustamā īpašuma Gulbenes novadā, Gulbenes pilsētā, Rīgas ielā 1 piespiedu pārdošanas vērtības noteikšana

## Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



Savrupmāju apbūves teritorija (DzS)

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

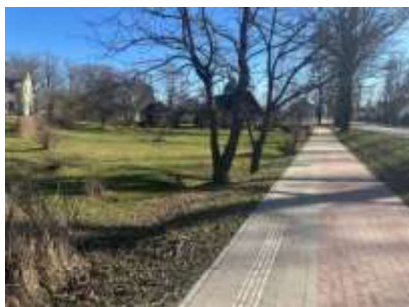


### 3.FOTOATTĒLI

Dzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 5001 007 0180 001



Teritorija



Šķūņa- darbnīcas ēka ar kadastra apzīmējumu 5001 007 0180 002



Šķūņa ēkas ar kadastra apzīmējumiem 5001 007 0180 004, 5001 007 0180 005, 5001 007 0180 006



## 4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

### 4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Gulbenes novadā, Gulbenes pilsētā, kvartālā, ko veido Brīvības iela, Līkā iela, Blaumaņa iela un Rīgas ielas. Līdz Gulbenes pilsētas centram ir aptuveni 1 km jeb 2 min brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz citiem rajoniem nodrošina autobusu, mikroautobusu maršruti. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas uz Rīgas ielas. Līdz tuvākai dzelzceļa stacijai "Gulbene" ir aptuveni 2,2 km.

	Teicams	Labs	Vidējs	Vājš	Slihts
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, Gulbenes pilsētā uzskatāms par apmierinošu.

### 4.2 Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 5001 007 0180 apraksts

Vērtējamā nekustamā īpašuma sastāvā ietilpst zemes gabals ar kopējo platību 2171 m<sup>2</sup> un kadastra apzīmējumu 5001 007 0180.

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

Piebraukšana zemes vienībai no Rīgas ielas, kas klāta ar labas kvalitātes asfaltbetona ceļu segumu. Autotransporta plūsma un gājēju kustība Rīgas ielā ir intensīva. Kopumā piebraukšana zemes vienībai ar personīgo autotransportu ir ērta.

Pie zemes vienības ielas malā atrodas:

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

#### 4.2.2 Zemes vienības konfigurācija un reljefs

Zemes vienībai plānā ir neregulāra forma un tas ir ar līdzenu reljefu. Vērtētājiem ir zināms, ka šajā pilsētas daļā ir augsts gruntsūdens līmenis, starp apbūves zemes gabaliem ūdens novadgrāvju pastāvīgi ar ūdeni pildīti. Zemes vienības konfigurācija un reljefs ir piemērots vienas ģimenes dzīvojamās mājas uzturēšanai.

#### 4.2.3 Zemes vienības uzlabojumi

Zemes vienības lielāko daļu aizņem dzīvojamā ēka ar pagalmu, zālāju un dekoratīvie krūmi. Vērtējamais nekustamais īpašums no blakus zemes gabaliem ir daļēji norobežots ar metāla stabos stiprinātu metāla stieplu pinuma sieta žogu. Vārtu un žoga tehniskais stāvoklis ir slikts.

#### 4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

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



### 4.3 Apbūves apraksts

#### 4.3.1 Dzīvojamās ēkas ar kadastra apzīmējumu 5001 007 0180 001 apraksts

Ēka celta 1922.gadā (nav zināms ēkas nodošanas ekspluatācijā gads). Ēkas plānojums, telpu platības, izmantotie materiāli ir atbilstoši tā laika prasībām. Ēkas tehniskais stāvoklis kopumā ir apmierinošs.

Ēkas izvietojums attiecībā pret ielu – fasāde.

Ēkas izvietojums zemes gabalā – brīvi stāvoša.

Ēkas tehniskie parametri:

Apbūves laukums, m <sup>2</sup>	125,3
Tilpums, m <sup>3</sup>	669,0
Nolietojums	V4- Ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī
Kopējā telpu platība, m <sup>2</sup>	159,1
1.stāvs, m <sup>2</sup>	99,2
2.stāvs, m <sup>2</sup>	59,9

Telpu sadalījums atbilstoši izmantošanas veidam:

Dzīvojamās telpas, m <sup>2</sup>	108,4
Palīgtelpas, m <sup>2</sup>	50,7

Ēkas konstruktīvie pamatelementi un to tehniskais stāvoklis:

Konstruktīvais pamatelements	Konstruktīvais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Akmens mūris	Apmierinošs
Ārsienas un nesošās starpsiena	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi	Apmierinošs
Nenesošās starpsienas	Koka konstrukcija	Apmierinošs
Starpstāvu pārsegums	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	Apmierinošs
Ārsienu ārējā apdare	Krāsots apmetums	Apmierinošs
Jumta konstrukcija	Divslīpa koka konstrukcija	Apmierinošs
Jumta segums	Viļņotās azbestcimenta loksnes	Apmierinošs
Lietus ūdens novadīšana	Skārda notekcaurules un notekrenes	Apmierinošs
Logu ailes	Koka vērtne ar stiklojumu	Apmierinošs
Ārdurvis	Koka dēļu	Apmierinošs
Iekšējās durvis	Nav zināms	Apmierinošs
Garāžas vārti	-	-
Kāpnes	-	-

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 telpu tehniskais stāvoklis ir apmierinošs (dzīvošanai derīgs).

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 Informatīvajai izdrukai no Kadastra informācijas sistēmas, vērtējamā īpašumā esošās sanitārtehniskās ierīces ir apmierinošā tehniskā stāvoklī.

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

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)	-	-

#### 4.3.2 Palīgēku apraksts

Palīgēkas nosaukums	Šķūnis-darbnīca	Šķūnis	Šķūnis	Šķūnis
Kadastra apzīmējums	Nr.002	Nr.004	Nr.005	Nr.006
Platība, m <sup>2</sup>	83,7	20,6	8,6	8,0
Uzbūvēšanas gads	1925	1950	1950	1950
Ekspluatācijas pieņemšanas gads	-	-	-	-
Apbūves laukums, m <sup>2</sup>	92,9	22,1	10,5	8,8
Tilpums, m <sup>3</sup>	283,0	49	23	19
Nolietojums	V4	V4	V4	V4
Ārsienas un nesošās starpsiena	Koka konstrukcija	Koka konstrukcijas	Koka konstrukcijas	Koka konstrukcijas
Ēkas tehniskais stāvoklis	Nosacīti apmierinošs	Nosacīti apmierinošs	Nosacīti apmierinošs	Nosacīti apmierinošs
Inženierkomunikāciju nodrošinājums	Apkure, elektroapgāde	-	-	-