



2026.gada 16.septembris

Atzinums par dzīvokļa **Nr.6**, kas atrodas
Balvu novadā, Vecumu pagastā, Borisova, "Kārklīņi",
piespiedu pārdošanas vērtību

Latgales apgabaltiesas 31.iecirkņa
zvērīnātai tiesu izpildītājai
Gaidai Rutkovskai

Cienījamā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši dzīvokļa **Nr.6**, ar kadastra numuru 3892 900 0004, kas atrodas **Balvu novadā, Vecumu pagastā, Borisova, "Kārklīņi"**, un reģistrēts Vecumu pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000438474-6, ar kopējo platību 71,9 m², tādā tehniskā stāvoklī, ar kopējiem inženiertīkliem un piederumiem, kas ietekmē aprēķinus, kā tiks aprakstīts uz apskates dienu, kā arī pie dzīvokļa piederošo kopīpašuma 719/11630 domājamo daļu no būves (kadastra apzīmējums 38920040180001) un pie dzīvokļa piederošo kopīpašuma 719/11630 domājamo daļu no zemes ar kadastra apzīmējumu 38920040180 (turpmāk tekstā vērtēšanas Objekts) novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā dzīvokļa piespiedu pārdošanas vērtību. Dzīvoklis **Nr.6**, kas atrodas **Balvu novadā, Vecumu pagastā, Borisova, "Kārklīņi"**, ir 4-istabu dzīvoklis, kas izvietots daudzdzīvokļu ēkas 3.stāvā.

Atzinums paredzēts, iesniegšanai **Latgales apgabaltiesas 31.iecirkņa zvērīnātai tiesu izpildītājai Gaidai Rutkovskai**, 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 dzīvokļa **Nr.6**, kas atrodas **Balvu novadā, Vecumu pagastā, Borisova, "Kārklīņi"** (kadastra numurs 3892 900 0004), 2026.gada 7.septembrī* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

3 800 (trīs tūkstoši astoņi simti) eiro.

* - dzīvokļa 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 dzīvokļa 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**

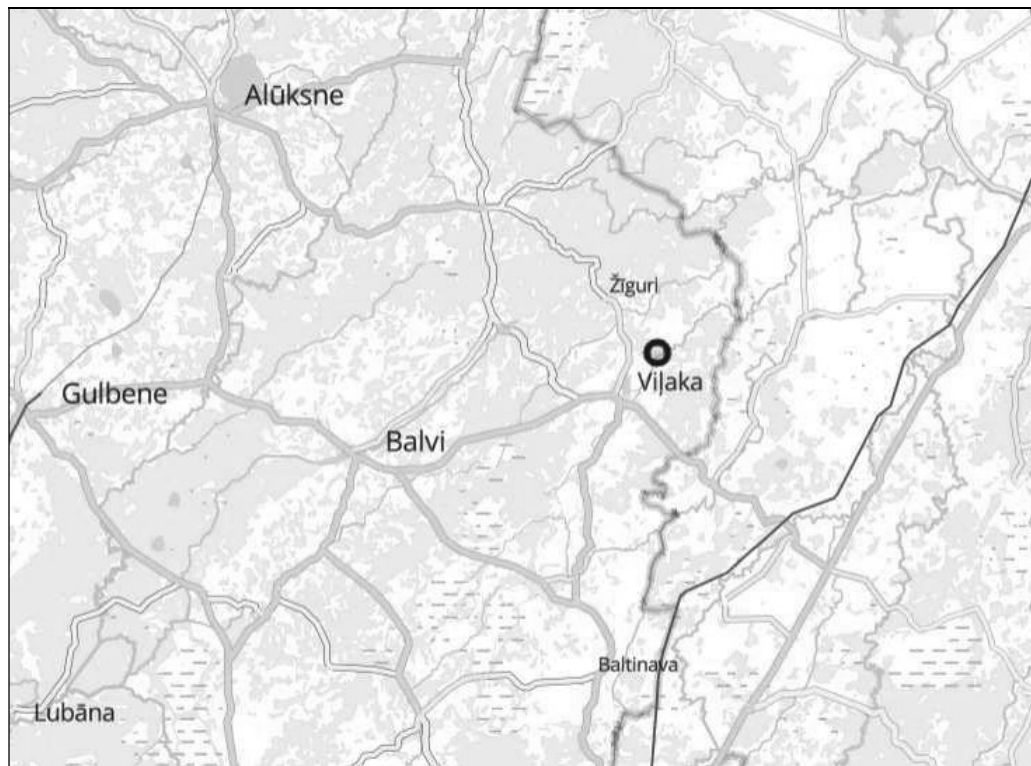
SATURS

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 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 un piespiedu pārdošanas vērtību 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	Dzīvoklis Nr.6 , kas atrodas Balvu novadā, Vecumu pagastā, Borisova, "Kārkliņi" .
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.31 zvērināta tiesu izpildītāja Gaida Rutkovska.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2026.gada 7.septembris.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā dzīvokļa piespiedu pārdošanas vērtību.
1.6 Īpašumtiesības	Fiziska persona. Pamats: 2020.gada 24.septembra dāvinājuma līgums Nr.37.
1.7 Pašreizējā izmantošana	Vienas ģimenes lietošanā esošs tipveida dzīvoklis, kas ir izmantojams bez papildus līdzekļu ieguldīšanas. Vērtētājs atzīmē, ka dzīvokļa tehniskais stāvoklis ir pieņemts bez iekštelpu apsekošanas, un dabā tas var atšķirties no pieņemtā.
1.8 Vērtējamā īpašuma sastāvs	4-istabu dzīvoklis, kas izvietots daudzdzīvokļu ēkas 3.stāvā ar kopējo platību 71,9 m ² .
1.9 Vērtējumā izmantotā informācija	2026.gada 12.augusta Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.31 zvērinātas tiesu izpildītājas Gaidas Rutkovskas Pieprasījums Nr.22286/031/2026-NOS. Vecumu pagasta zemesgrāmatas nodaļuma Nr. 100000438474-6 datorizdruka. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas.
1.10 Apgrūtinājumi	Vecumu pagasta zemesgrāmatas nodaļumā Nr. 100000438474-6 II.daļas 2.iedaļā izdarītas atzīmes par apgrūtinājumiem.
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 nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ



3.FOTOATTĒLI

		
Daudzdzīvokļu dzīvojamā ēka	Daudzdzīvokļu dzīvojamā ēka	Daudzdzīvokļu dzīvojamā ēka
		
Skats uz kāpņu telpas ieeju	Kāpņu telpa	Kāpņu telpa
		
Objekta ārdurvis	Objekta logi	Objekta logi, balkons
		
Skats uz pagalmu	Skats uz pagalmu	

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Daudzdzīvokļu ēka, kurā atrodas vērtēšanas Objekts, atrodas Balvu novadā, Vecumu pagastā, Borisova.

Līdz tuvākai pilsētai (Vīļaka) ir aptuveni 6,93 km jeb 5 min. brauciens ar vieglo automašīnu. Līdz Vecumu pagasta centram ir aptuveni 3,5 km jeb 5 min. brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz Balvu novada centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu, mikroautobusu maršruti. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas uz valsts vietējā autoceļa V457 Vīļaka-Borisova- Bubņi 200 m attālumā.

Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu uzskatāms par sliktu.

Daudzdzīvokļu ēka ar vērtēšanas Objektu ir novietota paralēli valsts vietējam autoceļam V457 Vīļaka- Borisova- Bubņi. Apkārtnē salīdzinoši apzāļumota, veikti kvartāla labiekārtošanas darbi, izveidoti zālāji un krūmu apstādījumi. Apkārtējo apbūvi veido mazstāvu dzīvojamās mājas un individuālās dzīvojamās ēkas. Piebraucamais ceļš un gājēju celiņi klāti ar asfaltbetona segumu.

Apkārtējās apbūves kvalitāte un pieguļošās teritorijas labiekārtojums uzskatāms par apmierinošu.

Apkārtējos kvartālos atrodas bibliotēka, kultūras nams, pasta māja. Pagasta daļas infrastruktūras attīstība uzskatāma par neapmierinošu.

Kopumā ēkas ar vērtēšanas Objektu novietojums Balvu novadā, Vecumu pagastā uzskatāms par neapmierinošu.

4.2 Ēkas un koplietošanas telpu apraksts

Ēkas ārējais veidols neuzkrītošs. Ēkas konstruktīvais risinājums: paneļu konstrukcijas. Precīzs ēkas ekspluatācijas uzsākšanas laiks – 1984.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 nosacīti apmierinošu (kāpņu telpā ir manāmas mitruma pēdas). 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 **vidus** daļā. Dzīvokļa logi vērsti A un R debesu puses virzienā, uz piebraucamo ceļu un uz ēkas iekšpagalmu. Ēka netiek noēnota no apkārtējās apbūves vai labiekārtojumu “zaļās” zonas.

Dzīvokļa novietojums ēkā ir uzskatāms par sliktu (kāpņu telpā ir manāmas mitruma pēdas, iespējams bojāts jumta segums).

4.4 Dzīvokļa vispārējs apraksts

4-istabu dzīvokļa kopējā platība ir 71,9 m², t.sk. dzīvojamā platība – 48,3 m², palīgtelpu platība- 22,7 m², ārtelpu platība- 0,9m². Dzīvokļa telpu augstums ir standarta – 2.5 m.

4.4.1 Telpu iekšējās apdares raksturojums

Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta dzīvokļa telpu apskate, vērtētāji nesniedz telpu iekšējās apdares aprakstu un šī atzinuma ietvaros tiek pieņemts, ka iekštelpu tehniskais stāvoklis ir apmierinošs (dzīvošanai derīgs).

Telpu nosaukums	Telpu Nr. pēc VZD	Telpu platība, m ²	Griesti	Sienas	Grīdas	Durvis	Logi	Stāvoklis
Istaba	1.	11,1	Nav zināms	Nav zināms	Nav zināms	Nav zināms	Standarta**	Apmierinošs
Istaba	2.	18,1	Nav zināms	Nav zināms	Nav zināms	Nav zināms	Standarta**	Apmierinošs
Istaba	3.	11,0	Nav zināms	Nav zināms	Nav zināms	Nav zināms	Standarta**	Apmierinošs
Virtuve	4.	9,4	Nav zināms	Nav zināms	Nav zināms	Nav zināms	Standarta**	Apmierinošs
Istaba	5.	8,1	Nav zināms	Nav zināms	Nav zināms	Nav zināms	Standarta**	Apmierinošs
Koridors	6.	8,1	Nav zināms	Nav zināms	Nav zināms	Metāla	Bez loga	Apmierinošs
Vannas istaba	7.	2,6	Nav zināms	Nav zināms	Nav zināms	Nav zināms	Bez loga	Apmierinošs
Tualete	8.	1,0	Nav zināms	Nav zināms	Nav zināms	Nav zināms	Bez loga	Apmierinošs
Sienas skapis	9.	0,4	Nav zināms	Nav zināms	Nav zināms	Nav zināms	Bez loga	Apmierinošs
Sienas skapis	10.	0,4	Nav zināms	Nav zināms	Nav zināms	Nav zināms	Bez loga	Apmierinošs
Sienas skapis	11.	0,8	Nav zināms	Nav zināms	Nav zināms	Nav zināms	Bez loga	Apmierinošs
Balkons	12.	0,9	Nav zināms	Nav zināms	Nav zināms	Koka vērtne ar stiklojumu	-	Apmierinošs

standarta** - koka rāmja vērtne ar dubultstiklojumu

4.4.2 Ierīču un iekārtu raksturojums

4.4.2.1 Sanitārtehniskās ierīces vannas istabā un tualetē

Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, vērtētāji nesniedz telpās esošo sanitārtehnisko ierīču aprakstu un šī atzinuma ietvaros tiek pieņemts, ka atbilstoši VZD informatīvai izdrukai no Kadastra informācijas sistēmas vērtējamā īpašumā esošās sanitārtehniskās ierīces ir apmierinošā tehniskā stāvoklī.

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

4.4.2.2 Drošības sistēmas

Nav.

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 plīti, 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

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

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

Dzīvokļa apdare kopumā ir apmierinošā tehniskā stāvoklī, dzīvoklī atrodas iekārtas un komunikācijas ir apmierinošā tehniskā stāvoklī.