

2026.gada 31.marts

Atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas
Ceriņu ielā 26, Gulbenē, Gulbenes novadā,
Nosaukums: "**Kaudzītes**"
piespiedu pārdošanas vērtību.

Vidzemes apgabaltiesas 91.iecirkņa
zvērīnātai tiesu izpildītājam
Valijai Baltai

Cienījamā kundze !

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 5001 004 0110, kas atrodas **Ceriņu ielā 26, Gulbenē, Gulbenes novadā**, ir reģistrēts Gulbenes pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 675 un sastāv no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 5001 004 0110 un kopējo platību 2126 m², dzīvojamās mājas ar kadastra apzīmējumu 5001 004 0110 001 un kopējo platību 81,5 m², kūts ēkas ar kadastra apzīmējumu 5001 004 0110 002 un kopējo platību 22,4 m², šķūņa ar kadastra apzīmējumu 5001 004 0110 003 un kopējo platību 28 m², pagraba ar kadastra apzīmējumu 5001 004 0110 004 un kopējo platību 12,4 m² un pirts ēkas ar kadastra apzīmējumu 5001 004 0110 005 un kopējo platību 6,9 m² (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 nekustamā īpašuma, kas atrodas **Ceriņu ielā 26, Gulbenē, Gulbenes novadā**, 2026.gada 18.februārī* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

10 000 (desmit tūkstoši) 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 004 0110 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 mājas ar kadastra apzīmējumu 5001 004 0110 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

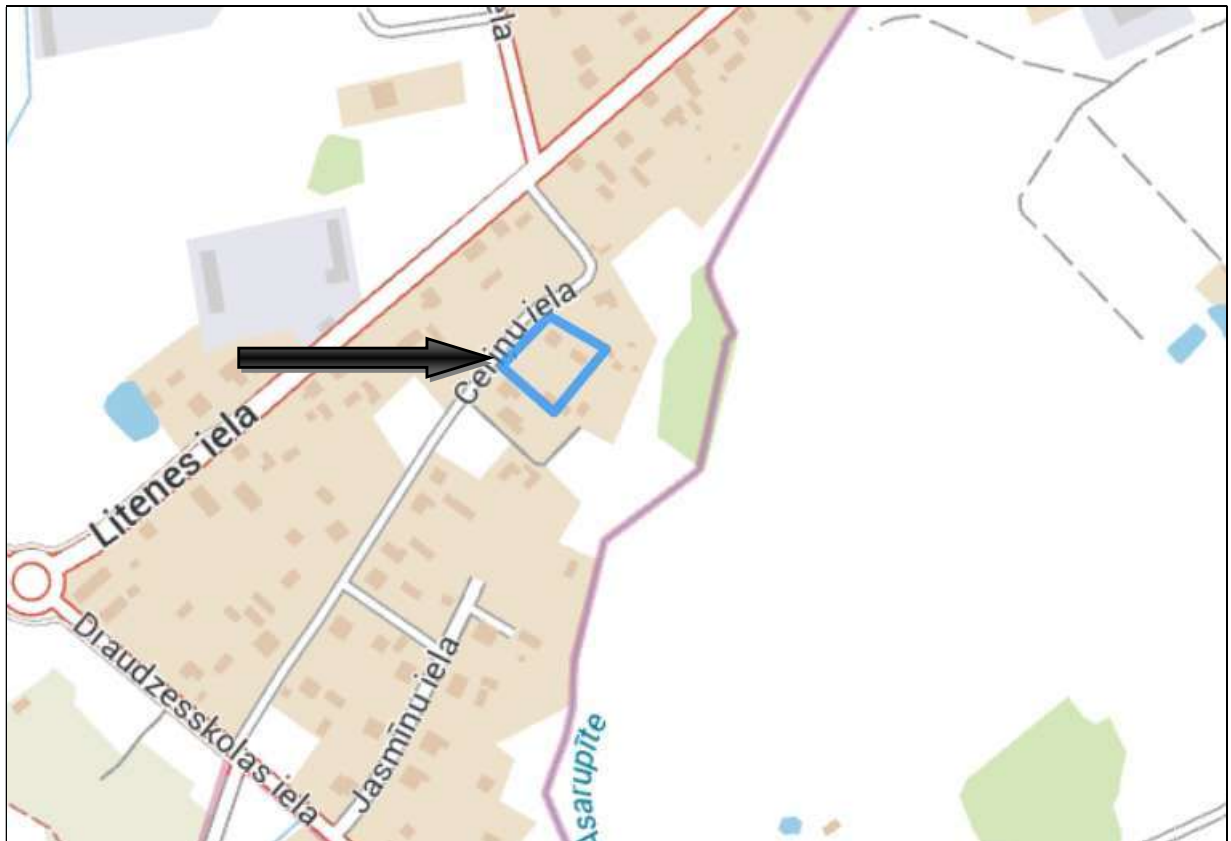
1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

1.1 Vērtējamais īpašums	Nekustamais īpašums, kas atrodas Ceriņu ielā 26, Gulbenē, Gulbenes novadā (Nosaukums: Kaudzītes).
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	2026.gada 18.februāris.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām.
1.6 Īpašumtiesības	Fiziska persona (mirusi). Nekustamais īpašums ir bezmantinieku manta.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 5001 004 0110 un kopējo platību 2126m ² . Dzīvojamā māja ar kadastra apzīmējumu 5001 004 0110 001 un kopējo platību 81,5 m ² . Kūts ar kadastra apzīmējumu 5001 004 0110 002 un kopējo platību 22,4 m ² . Šķūnis ar kadastra apzīmējumu 5001 004 0110 003 un kopējo platību 28,0 m ² . Pagrabs ar kadastra apzīmējumu 5001 004 0110 004 un kopējo platību 12,4 m ² . Pirts ar kadastra apzīmējumu 5001 004 0110 005 un kopējo platību 6,9 m ² .
1.8 Pašreizējā izmantošana	Neapdzīvota dzīvojamā māja ar palīgēkām un zemi.
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 palīgēkām un zemi.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	2026.gada 10.februāra Vidzemes apgabaltiesas iecirkņa Nr.91 zvērinātas tiesu izpildītājas Valijas Baltās Pieprasījums Nr.01004/091/2026-NOS. Gulbenes pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 675 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 gar elektrisko tīklu kabeļu līniju – 0,0005 ha; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju – 0,0017 ha.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	Gulbenes pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 675 II.daļas 2.iedaļā izdarītas atzīmes.
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 slikts – atbilstošs ēku ārējam stāvoklim; - vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem; - Kūts ar kadastra apzīmējumu 5001 004 0110 002, šķūnis ar kadastra apzīmējumu 5001 004 0110 003 un pagrabs ar kadastra apzīmējumu 5001 004 0110 004 ir ļoti sliktā, graustu stāvoklī, aprēķinos tās netiek ņemtas vērā. - Kadastra informācijas sistēmā un zemesgrāmatā reģistrētā pirts ēka ar kadastra apzīmējumu 5001 004 0110 005 dabā neeksistē, ir demontēta.

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVĪETOJUMA ATZĪME KARTĒ

Novietojums





(@Jāņa sēta)









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 māja- skats no ielas puses	Dzīvojamā māja- skats no iekšpagalma puses
	
Dzīvojamā māja	Dzīvojamā māja
	
Ēkas ar kadastra apzīmējumiem 50010040110002, 50010040110003, 50010040110004	Ēkas ar kadastra apzīmējumiem 50010040110002, 50010040110003, 50010040110004
	
Skats no Ceriņu ielas puses	Skats uz Ceriņu ielu

	
Teritorija	Teritorija
	
Teritorija	Teritorija
	
Skats uz īpašumu no Ceriņu ielas puses	

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Gulbenes novadā, Gulbenes pilsētā, kvartālā, ko veido Litenes iela, Draudzesskolas iela un Ceriņu ielas. Līdz Gulbenes pilsētas centram ir aptuveni 2,07 km jeb 3 min brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz citiem rajoniem nodrošina autobusu, mikroautobusu maršruti. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas uz Blaumaņa ielas.

	Teicams	Labs	Vidējs	Vājš	Slikts
Iedzīvotāju nodarbinātība -	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Darba vietu pieejamība-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Iepirkšanās vietu pieejamība-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Skolu pieejamība-	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sabiedriskā transporta pieejamība-	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Atpūtas vietu pieejamība-	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Labiekārtojuma atbilstība-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tuvāko īpašumu atbilstība apskatāma īpašuma tipam-	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kaitīgo apstākļu iedarbība (maza=teicams)-	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Drošība-	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Īpašumu izskats-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tirgus pievilcība-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Kopumā vērtēšanas Objekta novietojums Gulbenes novadā, Gulbenes pilsētā uzskatāms par apmierinošu.

4.2 Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 5001 004 0110 apraksts

Vērtējamā nekustamā īpašuma sastāvā ietilpst zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 5001 004 0110 un kopējo platību 2126 m².

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

Piebraukšana zemes vienības pa Ceriņu ielu, kas klāta ar apmierinošas kvalitātes grants ceļu segumu. Autotransporta plūsma un gājēju kustība Ceriņu ielā nav intensīva. Kopumā piebraukšana zemes vienībai ar personīgo autotransportu ir ērta.

Pie zemes vienības ielas malā atrodas:

Gājēju ietve-	ir	<input type="checkbox"/>	nav	<input checked="" type="checkbox"/>
Zālāja josla-	ir	<input type="checkbox"/>	nav	<input checked="" type="checkbox"/>
Lapu koku stādījumu rinda-	ir	<input type="checkbox"/>	nav	<input checked="" type="checkbox"/>
Ielas apgaismojums-	ir	<input type="checkbox"/>	nav	<input checked="" type="checkbox"/>

4.2.2 Zemes vienības konfigurācija un reljefs

Zemes vienībai plānā ir samērā regulāra četrstūra forma, ar līdzenu reljefu. 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 augļu koku stādījumi.

Vērtējamais nekustamais īpašums no blakus zemes vienībām daļēji ir norobežots ar metāla stabos stiprinātu metāla stieplu pinuma sieta žogu. Žoga tehniskais stāvoklis ir apmierinošs.

4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

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



Informācijas avots: www.kadastrs.lv

4.3 Apbūves apraksts

4.3.1 Dzīvojamās ēkas ar kadastra apzīmējumu 5001 004 0110 001 apraksts

Ēka celta 1937.gadā. Ēkas plānojums, telpu platības, izmantotie materiāli atbilstoši "padomju" laika prasībām. Ēka šobrīd netiek apdzīvota, tā ir samērā sliktā tehniskā stāvoklī, nepieciešama atjaunošana.

Ēkas izvietojums attiecībā pret ielu – fasāde.

Ēkas izvietojums zemes gabalā – brīvi stāvoša.

Ēkas tehniskie parametri:

Apbūves laukums, m ²	99,0
Tilpums, m ³	289,0
Nolietojums (VZD kadastra dati 1999.gads)	V3 - Ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī
Nolietojums (dabā) %	60
Kopējā telpu platība, m ²	81,5
1.stāvs, m ²	81,5

Telpu sadalījums atbilstoši izmantošanas veidam:

Dzīvojamās telpas, m ²	64,5
Palīgtelpas, m ²	17,0

Ēkas konstruktīvie pamatelementi un to tehniskais stāvoklis:

Konstruktīvais pamatelements	Konstruktīvais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	Samērā slikti
Ārsienas un nesošās starpsiena	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi	Samērā slikti
Nenesošās starpsienas	Koka konstrukcijas	Samērā slikti
Starpstāvu pārsegums	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	Samērā slikti
Ārsienu ārējā apdare	Apmetums	Samērā slikti
Jumta konstrukcija	Divslīpa koka konstrukcija	Samērā slikti
Jumta segums	Viļņotās azbestcements loksnes	Samērā slikti
Lietus ūdens novadīšana	-	-
Logu ailes	Koka vērtne ar stiklojumu	Slikti
Ārdurvis	Koka dēļu ar stiklojumu	Slikti
Iekšējās durvis	Nav zināms	Slikti

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 samērā slikts, atbilstošs ēkas ārējam stāvoklim.

Konstruktīvais pamatelements	Tehniskais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Grīdas	Nav zināms	Samērā slikts
Sienas	Nav zināms	Samērā slikts
Griesti	Nav zināms	Samērā slikts

Sanitārtehniskās ierīces vannas istabā un tualetē:

Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, vērtētāji šī atzinuma ietvaros pieņem, ka atbilstoši VZD Informatīvajai izdrukai no Kadastra informācijas sistēmas, īpašumā nav sanitārtehnisko ierīču.

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	-	Krāsns
Ūdensapgāde	-	-
Kanalizācija	-	-
Gāzes apgāde	-	-
Vājstrāvas tīkli	-	-
Vēdināšana	-	Dabīgā
Citi uzlabojumi (signalizācija, gaisa kondicionēšana, teritorijas apgaismojums un laistīšanas sistēmas)	-	-

4.3.2 Palīgēkas apraksts

Palīgēkas nosaukums	Kūts	Šķūnis	Pagrabs
Kadastra apzīmējums	Nr.002	Nr.003	Nr.004
Platība, m ²	22,4	28,0	12,4
Uzbūvēšanas gads	1937	1937	1937
Ekspluatācijas pieņemšanas gads	-	-	-
Apbūves laukums, m ²	26,4	30,5	14,6
Tilpums, m ³	61,0	70,0	29,0
Nolietojums	-	-	-
Ārsienas un nesošās starpsiena	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biežumā, koka dēļi	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biežumā, koka dēļi	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biežumā, koka dēļi
Ēkas tehniskais stāvoklis	Slikts	Slikts	Slikts
Inženierkomunikāciju nodrošinājums	-	-	-