



2025.gada 26.februāris

Atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas
Balvu novadā, Balvu pilsētā, Bērzpils ielā 16
piespiedu pārdošanas vērtību

Latgales apgabaltiesas 16.iecirkņa
zvērinātam tiesu izpildītājam
Anitai Kalniņai

Cienījamā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 3801 003 0463, kas atrodas **Balvu novadā, Balvu pilsētā, Bērzpils ielā 16**, nav reģistrēts Balvu pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā un sastāv no neapbūvēta zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 3801 003 0463 un kopējo platību 4007 m² (turpmāk tekstā vērtēšanas „Objekts”) novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.

Atzinums paredzēts, iesniegšanai **Latgales apgabaltiesas 16.iecirkņa zvērinātam tiesu izpildītājam Anitai Kalniņai**, 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 nekustamā īpašuma, kas atrodas **Balvu novadā, Balvu pilsētā, Bērzpils ielā 16**, 2025.gada 6.februārī* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

11 400 (vienpadsmit tūkstoši četri 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 atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja nekustamā īpašuma lietošana nav ierobežota ar atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā, vai vērtējamā īpašuma sastāva izmaiņu gadījumā, kā arī izmantošanas mērķa maiņas gadījumā, mainīsies 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

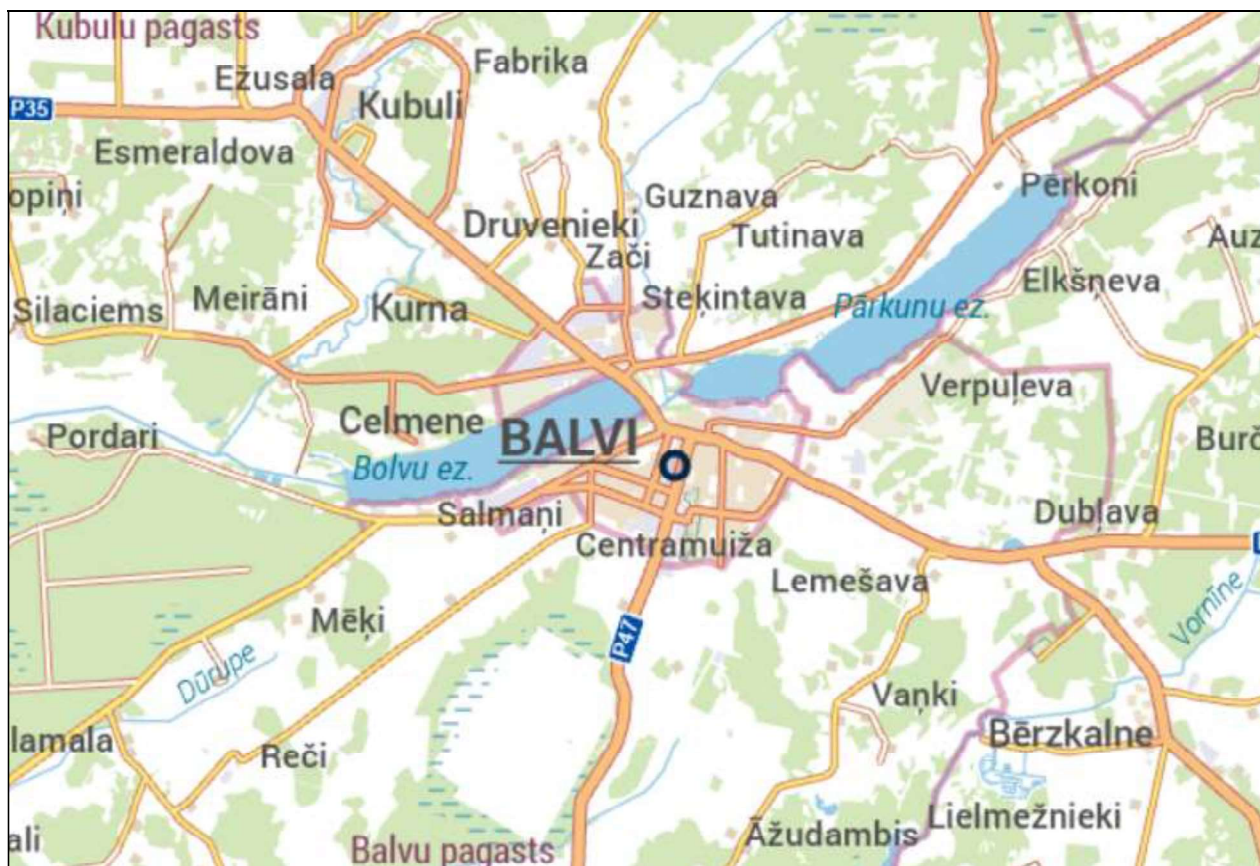
SATURS

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 3801 003 0463 apraksts
 - 4.2.1 Zemes gabala pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta un gājēju plūsmas gar zemes gabalu
 - 4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs
 - 4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi
 - 4.2.4 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
 - 5.6 Piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins.
 - 5.7 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas
 - 5.8 Neatkarības apliecinājums
 - 5.9 Kopsavilkums
6. Pielikumi

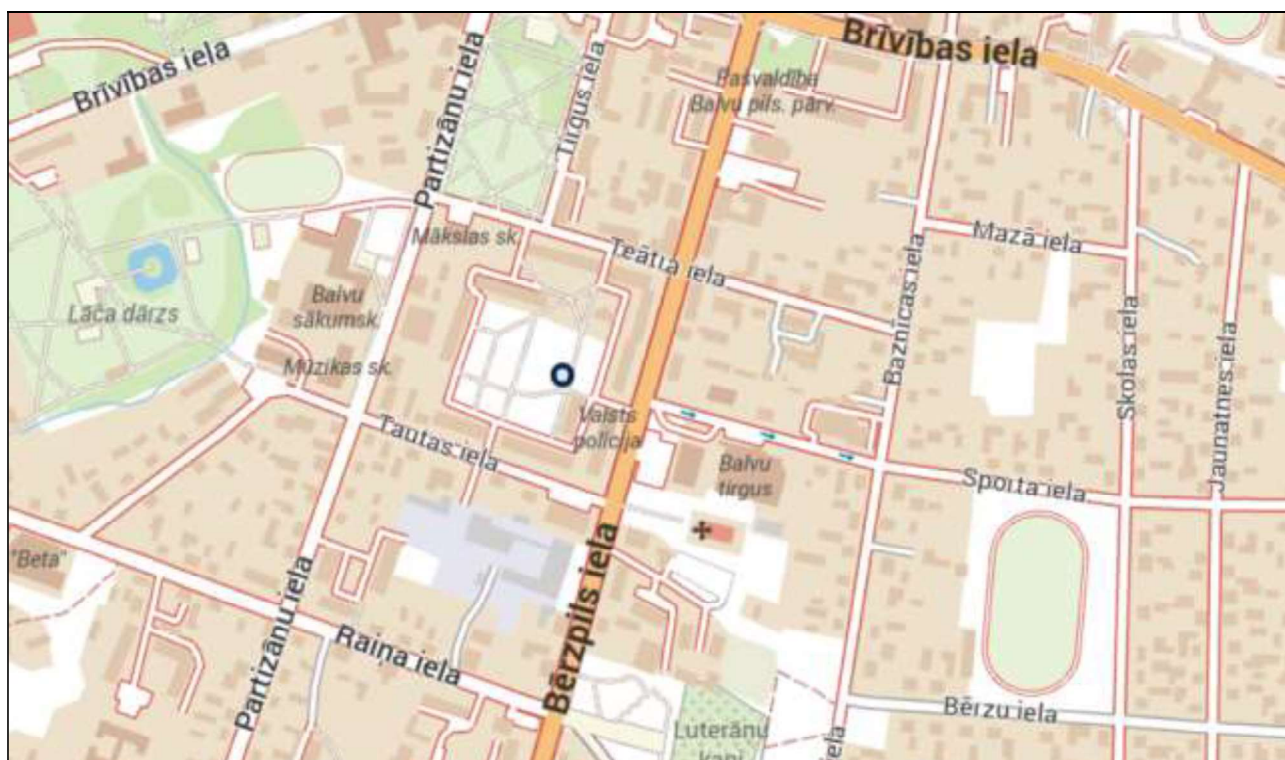
1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

1.1 Vērtējamais īpašums	Nekustamais īpašums, kas atrodas Balvu novadā, Balvu pilsētā, Bērzpils ielā 16.
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.16 zvērināts tiesu izpildītājs Anīta Kalniņa.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas objekta piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2025.gada 6.februāris.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.
1.6 Īpašumtiesības	Tiesiskais valdītājs- fiziska persona (mirusi) Pamats: 2000.gada 11.oktobra LR balvu pilsētas zemes komisijas lēmums Nr. 234.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Neapbūvēts zemes gabals ar kadastra numuru 3801 003 0463 un kopējo platību 4007 m ² .
1.8 Pašreizējā izmantošana	Neapbūvēts zemes gabals.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Daudzdzīvokļu māju apbūves teritorija.
1.10 Labākais izmantošanas veids	Neapbūvēts zemes gabals, kas piemērots daudzdzīvokļu māju apbūvei.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	2025.gada 5.februāra Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.16 zvērinātas tiesu izpildītājas Anītas Kalniņas Pieprasījums Nr.01477/016/2025-NOS. 2000.gada 11.oktobra Latvijas Republikas Balvu pilsētas zemes komisijas lēmums par zemes īpašuma tiesību atjaunošanu Nr.234. 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 pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju- 0,0056 ha; - pierobeža- 0,4007 ha; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap pazemes elektronisko sakaru tīklu kabeļu kanalizācijas aku un optisko kabeļu uznavu gruntī- 0,0003 ha; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju- 0,0190ha.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Īpašuma tiesības nav reģistrētas zemesgrāmatā.
1.14 Citi izdarītie pieņēmumi	- vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.

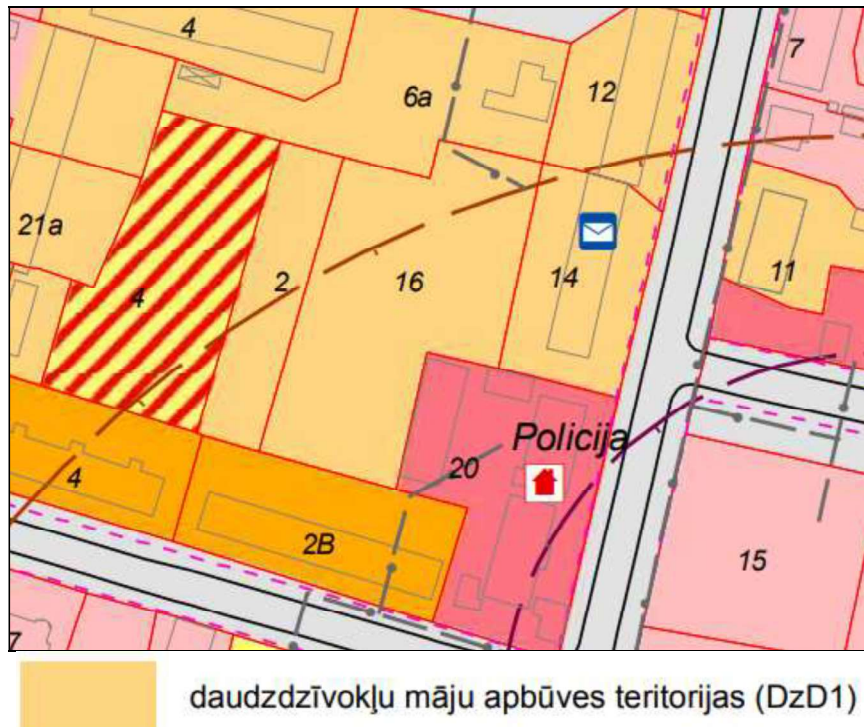
2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ



Novietojums



Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



Informācijas avots: <https://www.balvi.lv/lv/media/574/download?attachment>

3.FOTOATTĒLI





4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Balvu novadā, Balvu pilsētā, kvartālā, ko veido Tautas iela, Partizānu iela, Teātra iela un Bērzpils iela.

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Balvu pilsētas centrā. Sabiedriskā transporta kustību uz citiem rajoniem nodrošina autobusu, mikroautobusu maršruti. Tuvākā maršruta autobusa pieturvietā atrodas uz Brīvības ielas.

	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 Balvu novadā, Balvu pilsētā uzskatāms par labu.

4.2 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 3801 003 0463 apraksts

Vērtēšanas Objekts ir neapbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 4007 m² un kadastra apzīmējumu 3801 003 0463. Teritorija tiek kopta, ir gājēju celiņi, soliņi, kopts zālājs.

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

Piebraukšana zemes gabalam no Bērzpils ielas puses pa asfaltētu piebraucamo ceļu, kas atrodas uz fiziskai personai piederošas zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 38010030457 (Bērzpils iela 14). Piebraukšana iespējama arī no Tautas ielas puses pa asfaltētu piebraucamo ceļu, kas atrodas uz fiziskām personām piederošas zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 38010030630 (Tautas iela 2). Autotransporta plūsma un gājēju kustība gar īpašumu ir intensīva. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar personīgo autotransportu ir ērta, taču nav zināms, vai juridiski ir sakārtota (VZD nav iezīmēti vai reģistrēti servitūta piebraucamie ceļi).

Pie zemes gabala 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 gabala konfigurācija un reljefs

Zemes gabalam plānā ir neregulāra forma un tas ir ar līdzenu reljefu. Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas celtniecībai un uzturēšanai.

4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

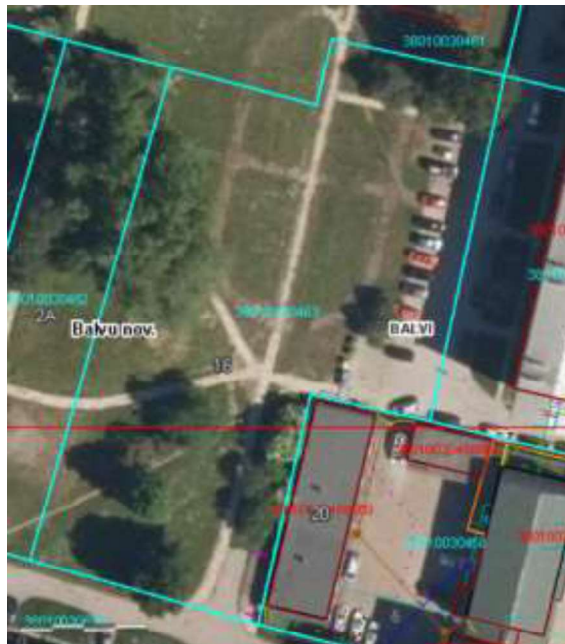
Zemes gabala lielāko daļu aizņem dabīgs zālājs, betona un asfalta gājēju celiņi.

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

4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

Uz zemes gabala ir apgaismojuma stabi, kas tumšā diennakts laikā nodrošina teritorijas apgaismojumu, taču elektrības sadales skapis zemes gabalā nav konstatēts. Kā arī konstatēta kanalizācijas lūka, taču vērtētājiem nav ziņu par zemes gabalā esošiem inženierkomunikāciju pieslēgumiem un noslēgtiem līgumiem.

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



Informācijas avots: www.kadastrs.lv