



2025.gada 13.februāris

Atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas
Madonas novadā, Liezēres pagastā, „Jaunsilieši”
piespiedu pārdošanas vērtību

Vidzemes apgabaltiesas 94.iecirkņa
zvērīnātam tiesu izpildītājam
Svetlanai Andžānei

Cienījamā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 7068 010 0033, kas atrodas **Madonas novadā, Liezēres pagastā, „Jaunsilieši”**, ir reģistrēts Liezēres pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.437 un sastāv no zemes vienība, kadastra apzīmējums 7068 010 0131 ar kopējo platību 16,89 ha, kūts ēkas ar kadastra apzīmējumu 7068 010 0131001 un kopējo platību 325.7 m² un dzīvojamās ēkas jaunbūves (turpmāk tekstā „Objekts”), novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.

Atzinums paredzēts, iesniegšanai **Vidzemes apgabaltiesas 94.iecirkņa zvērīnātam tiesu izpildītājam Svetlanai Andžānei**, 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 **Madonas novadā, Liezēres pagastā, „Jaunsilieši”**, 2025.gada 7.februārī* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība ir

77 800 (septiņdesmit septiņi tūkstoši astoņi simti) **eiro**.

*** - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.**

Noteiktā piespiedu pārdošanas vērtība ir spēkā, ja vērtējamā īpašuma tehniskais stāvoklis ir apmierinošs, 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 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

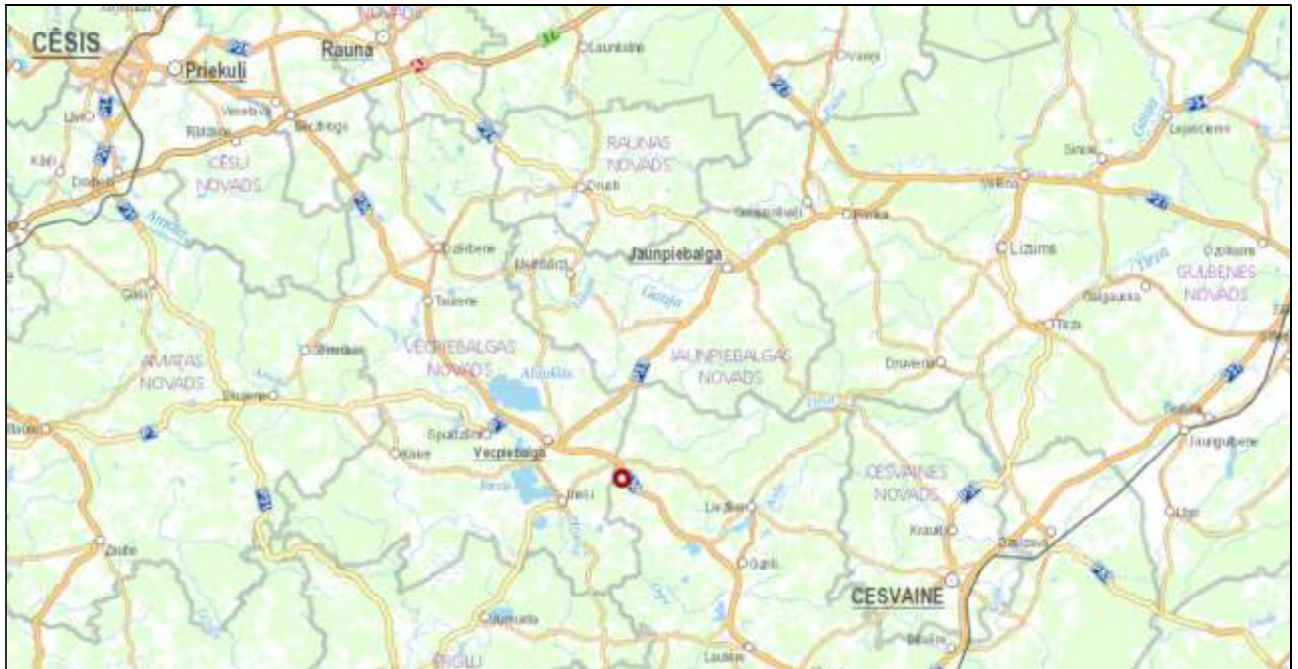
1. Vispārējā informācija
 - 1.1 Vērtējamais īpašums
 - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
 - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
 - 1.4 Vērtēšanas datums
 - 1.5 Vērtēšanas mērķis
 - 1.6 Īpašumtiesības
 - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.8 Pašreizējā izmantošana
 - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu
 - 1.10 Labākais izmantošanas veids
 - 1.11 Vērtējumā izmantotā informācija
 - 1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi
 - 1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi
 - 1.14 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 gabala apraksts
 - 4.2.1 Zemes gabala pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta plūsmas gar zemes gabalu
 - 4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs
 - 4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi
 - 4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums
 - 4.2.5 Lauksaimniecības zemes raksturojums
 - 4.2.6 Meža raksturojums
 - 4.3 Apbūves apraksts
 - 4.3.1 Kūts ēkas ar kadastra apzīmējumu 7068 010 0131001 apraksts
 - 4.3.2 Dzīvojamās ēkas jaunbūves 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 vērtību aprēķins
 - 5.5.1 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju
 - 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

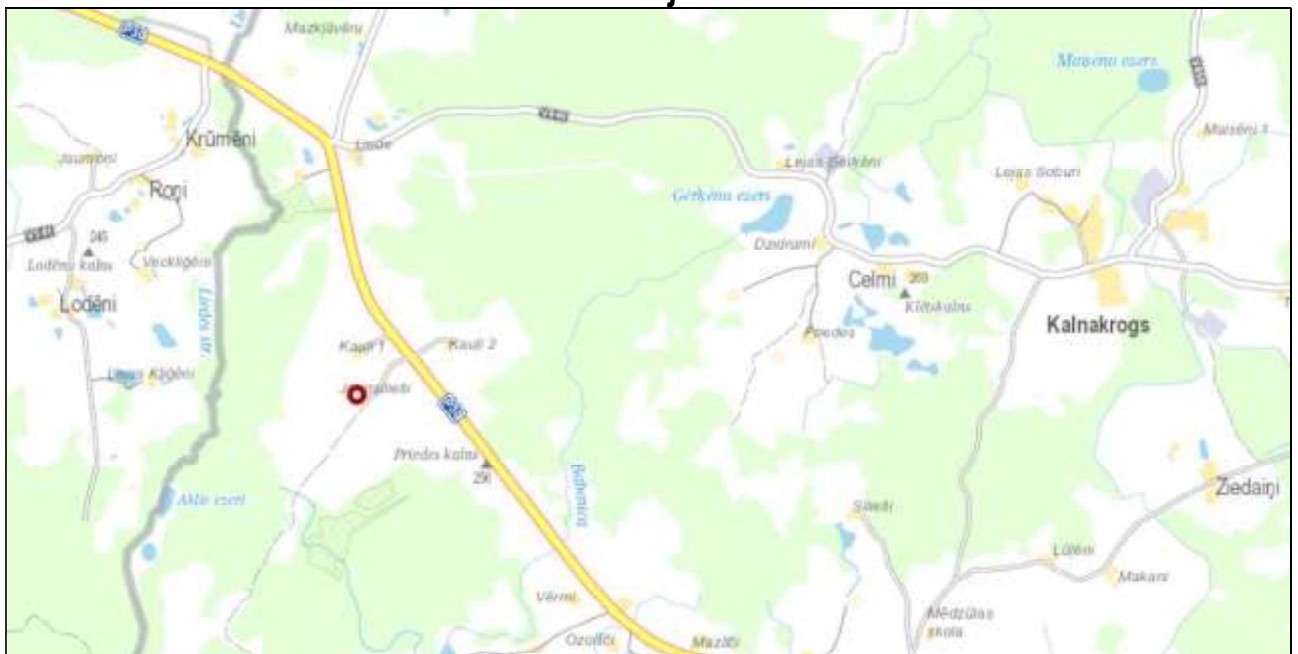
1.1 Vērtējamais īpašums	Nekustamais īpašums, kas atrodas Madonas novadā, Liezēres pagastā, „Jaunsilieši” .
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Vidzemes apgabaltiesas iecirkņa Nr.94 zvērināts tiesu izpildītājs Svetlana Andžāne.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta piespiedu pārdošanas vērtību vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2025.gada 7.februāris.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam Atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.
1.6 Īpašumtiesības	KRISTAPS SEGLIŅŠ. Pamats: 2005.gada 6.oktobra pirkuma līguma akts. 2022.gada 25.janvāra nostiprinājuma līgums. 2002. gada 25. septembra pirkuma līgums, apliecināts pie zvērināta notāra Z.Dombrovskas Madonā ar Nr.3121.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 7068 010 0131 un kopējo platību 16,89 ha. Kūts ēka ar kadastra apzīmējumu 7068 010 0131001 un kopējo platību 325,7 m ² . Dzīvojamās mājas jaunbūve ar apbūves laukumu 272.2 m ² un pieņemtu ēkas iekštelpu kopējo platību bez pagraba telpām – 350 m ² .
1.8 Pašreizējā izmantošana	Racionāla plānojuma un platības vienģimenes dzīvojamā māja ar saimniecības ēku un lauksaimniecībā izmantojamu zemes gabalu.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Lauksaimniecības teritorija.
1.10 Labākais izmantošanas veids	Racionāla plānojuma un platības vienģimenes dzīvojamā māja ar saimniecības ēku un lauksaimniecībā izmantojamu zemes gabalu.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	2025.gada 27.janvāra Vidzemes apgabaltiesas iecirkņa Nr.94 zvērinātas tiesu izpildītājas Svetlanas Andžānes Pieprasījums Nr. 00790/094/2025-NOS. Liezēres pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 437 datorizdruka. 2020.gada 18.jūnija Madonas novada būvvaldes izziņa Nr.MNP/2.1.3.1./20/1659 “Par nekustamo īpašumu “Jaunsilieši” Liezēres pagastā, Madonas novadā. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas.
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	Liezēres pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 437 III.daļas 1.iedaļā izdarīta atzīme - ceļa servitūts 0,2 ha; VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas izdarītas atzīmes par apgrūtinājumiem: - ceļa servitūta teritorija - 0,2 ha; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju – 0,0208ha; - navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona – 16,89 ha; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar drenām un atklātiem grāvjiem – 0,1913ha; - mikrolieguma buferzonas teritorija – 0,1557 ha.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Liezēres pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 437 III.daļas 1.iedaļā izdarīta atzīme - uz zemes gabala atrodas citai personai piederošs šķūnis.
1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	Liezēres pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 437 II.daļas 2.iedaļā izdarītās atzīmes. Liezēres pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 437 IV.daļas 1.,2.iedaļā izdarītās atzīmes.
1.15 Citi izdarītie pieņēmumi	- Liezēres pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 437 III.daļas 1.iedaļā izdarītā atzīme - nostiprināta nomas tiesība uz zemes gabalu ar kadastra apzīmējumu 7068 010 0131 līdz 2022.gada 1.martam ir dzēsta un izdevumi ieraksta dzēšanai iekļauti tirgus vērtības aprēķinā; - izdevumi, kas saistīti ar dzīvojamās mājas jaunbūves reģistrāciju zemesgrāmatas nodalījumā ietverti tirgus vērtības aprēķinā;

	<ul style="list-style-type: none">- dzīvojamās mājas jaunbūves iekštelpu kopējā platība bez pagriba telpām pieņemta 350m²;- sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, vērtētāji nesniedz telpu iekšējās apdares aprakstu un 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.
--	---

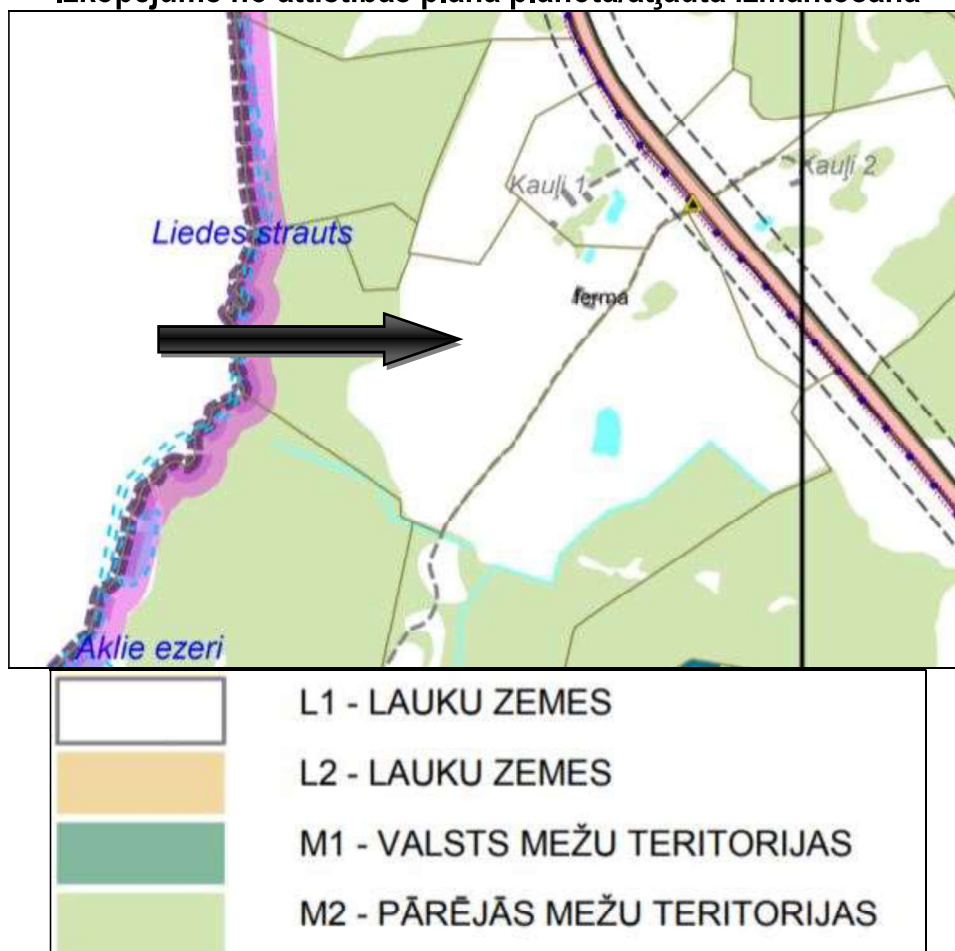
2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ



Novietojums



Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



Informācijas avots: https://www.madona.lv/lat/box/files/teritorija/liezeres_pag._p47.1p.pdf

3.FOTOATTĒLI

Dzīvojamā māja



Dzīvojamā māja un kūts ēka



Īpašniekam nepiederoša šķūņa ēka



Teritorija



4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Madonas novada, Liezēres pagastā.

Attālums kilometros no vērtējamā nekustamā īpašuma līdz					
Meža ceļam	Vietējās nozīmes ceļam	Asfaltētam autoceļam	Pagasta centram	Rajona centram	Rīgai
-	-	0,3	13,7	31,3	135,0

Līdz tuvākai autobusa maršruta pieturvietai, kas atrodas uz valsts reģionālā autoceļa Cēsis- Vecpiebalga-Madona aptuveni ir 2 km.

	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 Madonas novadā, Liezēres pagastā uzskatāms par apmierinošu.

4.2 Zemes gabala apraksts

Vērtējamā nekustamā īpašuma sastāvā ietilpst zemes gabals ar kopējo platību 16,89 ha un kadastra apzīmējumu 7068 010 0031.

Zemes gabala eksplikācija	Ha	%
Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	14,71	87
Zem ūdeņiem	0,18	1
Zem ēkām	0,79	5
Zem ceļiem	0,17	1
Pārējās zemes	1,04	6
KOPĀ	16,89	100

4.2.1 Zemes gabala pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta plūsma gar zemes gabalu

Piebraukšana zemes gabalam no autoceļa Cēsis- Vecpiebalga- Madona, kas klāts ar apmierinošas kvalitātes asfaltbetona ceļu segumu, tālāk aptuveni 0,3 km pa piebraucamo sritūta ceļu, kas klāts ar apmierinošas kvalitātes grants segumu. Autotransporta plūsma gar īpašumu nav intensīva. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar autotransportu ir ērta.

4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

Zemes gabalam plānā ir neregulāra forma un tas ir ar viļņotu reljefu.

Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots vienas ģimenes dzīvojamās mājas un piemājas saimniecības uzturēšanai.

4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

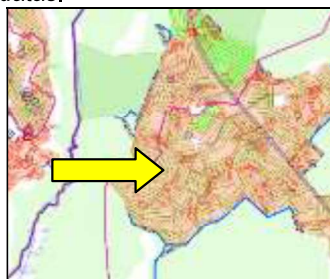
Zemes gabala lielāko daļu aizņem pagalmis, dabīga pļava, aramzeme un augļu koku stādījumi.

4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

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

4.2.5 Lauksaimniecības zemes raksturojums

Lauksaimniecības zemes aizņem 14,71 ha vai 87 % no kopējās zemes platības. Zemes kvalitātes novērtējums ir 34 balles. Reljefs lielākajā teritorijas daļā ir nedaudz paugurains, augsnes ar vidēju auglību, tas ir meliorēts. Augsnes apstākļu un reljefa dēļ piemērotas ganībām un pļavām. Zemes pašlaik tiek apsaimniekotas, apstrādātas.



Informācijas avots: www.melioracija.lv

4.3 Apbūves apraksts

4.3.1 Kūts ēkas ar kadastra apzīmējumu 7068 010 0131001 apraksts

Ēka celta apmēram pirms 100 gadiem. Ēkas plānojums, telpu platības, izmantotie materiāli ir atbilstoši tā laika prasībām.

Ēkas tehniskie parametri:

Apbūves laukums, m ²	357,8
Tilpums, m ³	968,0
Fiziskais stāvoklis, %	45
Kopējā telpu platība, m ²	325,7
1.stāvs, m ²	325,7

Ēkas konstruktīvie pamatelementi un to tehniskais stāvoklis:

Konstruktīvais pamatelements	Konstruktīvais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Laukakens	Apmierinošs
Ārsienas un nesošās starpsiena	Laukakens	Apmierinošs
Nenesošās starpsienas	Koka konstrukcija	Apmierinošs
Starpstāvu pārsegums	Koka konstrukcija	Apmierinošs
Ārsienu ārējā apdare	-	-
Jumta konstrukcija	Koka spāru konstrukcija	Apmierinošs
Jumta segums	Viļņotās azbestcements loksnes, viļņotās bitumena loksnes	Apmierinošs/labs
Lietus ūdens novadīšana	-	-
Logu ailes	-	-
Ārdurvis	Koka	Apmierinošs
Iekšējās durvis	Koka	Apmierinošs
Garāžas vārti	Koka pildīņu	Apmierinošs
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 tehniskais stāvoklis ir apmierinošs.

Sanitārtehniskās ierīces:

Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, vērtētāji šī atzinuma ietvaros pieņem, ka atbilstoši VZD Informatīvajai izdrukai no Kadastra informācijas sistēmas, vērtējamā 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		X
Ūdensapgāde	-	-
Kanalizācija	-	-
Gāzes apgāde	-	-
Vājstrāvas tīkli	-	-
Vēdināšana		Dabīgā
Citi uzlabojumi (signalizācija, gaisa kondicionēšana, teritorijas apgaismojums un laistīšanas sistēmas)	-	-

4.3.2 Dzīvojamās mājas jaunbūves apraksts

2020.gada 18.jūnija Madonas novada būvvaldes izziņa Nr.MNP/2.1.3.1./20/1659 "Par nekustamo īpašumu "Jaunsilieši" Liezēres pagastā, Madonas novadā, 2009.gada 21.maijā izsniegta būvatļauja Nr.36, būve nav nodota ekspluatācijā. Ēkai nav veikta inventarizācija un apsekošana, lai konstatētu ēkas atbilstību dabā attiecībā pret projekta dokumentāciju. Vērtētājiem nav iesniegta projekta dokumentācija, tāpēc ēkas iekštelpu kopējā platība bez pagraba telpām pieņemta 350m².

Ēkas tehniskie parametri:

Apbūves laukums, m ²	272,2
---------------------------------	-------

Ēkas konstruktīvie pamatelementi un to tehniskais stāvoklis:

Konstruktīvais pamatelements	Konstruktīvais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Dzelzbetons/betons	Labs
Ārsienas un nesošās starpsiena	Mūra konstrukcija	Labs
Nenesošās starpsienas	Koka/mūra konstrukcija	Labs
Starpstāvu pārsegums	Nav informācijas	-
Ārsienu ārējā apdare	Ķieģeļu mūris	Labs
Jumta konstrukcija	Koka spāru konstrukcija	Labs
Jumta segums	Bitumena šindelis	Labs
Lietus ūdens novadīšana	Skārda notekrenes un notekcaurules	Labs
Logu ailes	PVC	Labs
Ārdurvis	Koka	Labs
Iekšējās durvis	-	-
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 tehniskais stāvoklis ir apmierinošs/labs, telpām nav veikta pilnā apdare.

Sanitārtehniskās ierīces vannas istabā un tualetē:

Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, vērtētāji šī atzinuma ietvaros pieņem, ka vērtējamā īpašumā ir sanitārtehniskās ierīces.

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

Inženierkomunikāciju raksturojums:

Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, šī atzinuma ietvaros tiek pieņemtas 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)	-	-