SIA «INTERBALTIJA»
Reģ. Nr. 40003518352
Ierīķu iela 3, Rīga, LV-1084, Latvija

Tālr. +371 67506070
www.interbaltija.com

2026.gada 12.oktobris

Atzinums par dzīvokļa **Nr.13,** kas atrodas
Draudzības ielā 10, Jaunkalsnavā,
Kalsnavas pagastā, Madonas novadā
piespiedu pārdošanas vērtību

Vidzemes apgabaltiesas 91.iecirkņa
zvērinātai tiesu izpildītājai
Valijai Baltai

Cienījamā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši dzīvokļa **Nr.13,** ar kadastra numuru 7062 900 0153, kas atrodas **Draudzības ielā 10, Jaunkalsnavā, Kalsnavas pagastā, Madonas novadā**, un reģistrēts Kalsnavas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.450-13, ar kopējo platību 72 m^2, tādā tehniskā stāvoklī, ar kopējiem inženiertīkliem un piederumiem, kas ietekmē aprēķinus, kā fiksēts aprakstā uz apskates dienu, kā arī pie dzīvokļa piederošo kopīpašuma 720/11619 domājamo daļu no daudzdzīvokļu mājas ar kadastra apzīmējumu 7062 011 0247 001 un zemes ar kadastra apzīmējumu 7062 011 0247 (turpmāk tekstā vērtēšanas Objekts), novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā dzīvokļa piespiedu pārdošanas vērtību. Dzīvoklis **Nr.13**, kas atrodas **Draudzības ielā 10, Jaunkalsnavā, Kalsnavas pagastā, Madonas novadā**, ir 4-istabu dzīvoklis, kas izvietots "Lauku projekta" daudzdzīvokļu ēkas 1.stāvā.

Atzinums paredzēts iesniegšanai **Vidzemes apgabaltiesas 91.iecirkņa zvērinātai tiesu izpildītājai 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 dzīvokļa **Nr.13**, kas atrodas **Draudzības ielā 10, Jaunkalsnavā, Kalsnavas pagastā, Madonas novadā (kadastra numurs 7062 900 0153)**, 2026.gada 9.oktobrī* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

5 800 (pieci 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 Negatīvi ietekmējošie 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.13**, kas atrodas **Draudzības ielā 10, Jaunkalsnavā, Kalsnavas pagastā, Madonas novadā.**
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Vidzemes apgabaltiesas iecirkņa Nr.91 zvērināta tiesu izpildītāja Valija Baltā.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2026.gada 9.oktobris. Apskati veica K.Midega.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā dzīvokļa īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.
1.6 Īpašumtiesības	Fiziska persona.
1.7 Pašreizējā izmantošana	Vienas ģimenes lietošanā esošs dzīvoklis.
1.8 Vērtējamā īpašuma sastāvs	4-istabu dzīvoklis, kas "Lauku projekta" daudzdzīvokļu ēkas 1.stāvā ar kopējo platību 72 m^2.
1.9 Vērtējumā izmantotā informācija	Kalsnavas pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.450 - 13 datorizdruka. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas. 2026.gada 13.augusta Vidzemes apgabaltiesas iecirkņa Nr.91 zvērinātas tiesu izpildītājas Valijas Baltās Pieprasījums Nr.05656/091/2026-NOS.
1.10 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	Kalsnavas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 450-13 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 ieķīlāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ





(@Jāņa sēta)

3.FOTOATTĒLI





Skats uz dzīvojamo māju







Skats uz dzīvojamo māju



Skats uz kāpņu telpas ārdurvīm





Skats uz kāpņu telpu



Skats uz dzīvokļa ārdurvīm



Skats uz dzīvokļa logiem

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Daudzdzīvokļu ēka, kurā atrodas vērtēšanas Objekts, izvietota Madonas novada, Kalsnavas pagasta, Jaunkalsnavas ciemata centrālajā daļā. Sabiedriskā transporta kustību uz citiem rajoniem nodrošina autobusu, mikroautobusu maršruti. Tuvākā maršruta pieturvieta atrodas uz Draudzības ielas.

Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu uzskatāms par samērā labu.

Daudzdzīvokļu ēka ar vērtēšanas Objektu ir novietota perpendikulāri Draudzības ielai - iekšpagalmā. Apkārtne salīdzinoši apzaļumota, veikti kvartāla labiekārtošanas darbi. Apkārtējo apbūvi veido dažas daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas, individuālās dzīvojamās ēkas un sabiedriskas nozīmes ēkas. Draudzības iela klāta ar labas kvalitātes asfaltbetona ceļa segumu.

Apkārtējās apbūves kvalitāte un pieguļošās teritorijas labiekārtojums uzskatāms par samērā labu.

Jaunkalsnavā atrodas pamatskola, aptieka, vairāki pārtikas un rūpniecības preču veikali, pagasta pārvalde, kultūras nams u.c. Pagasta daļas infrastruktūras attīstība uzskatāma par samērā labu.

Kopumā, ēkas ar vērtēšanas Objektu novietojums Madonas novadā, Kalsnavas pagastā uzskatāms par labu.

4.2 Ēkas un koplietošanas telpu apraksts

Ēkas ar vērtējamo Objektu tips atbilst "Lauku projektam". Ēkas ārējais veidols neuzkrītošs, tipisks iekļaujas apkārtējā apbūvē, kuru veido 80.-tajos gados celtas daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas. Ēkas konstruktīvais risinājums: dzelzsbetona paneļi. Ēkas ekspluatācijas uzsākšanas laiks – 1988.gads.

Kāpņu telpas ieejas durvis tiek slēgtas ar kodu 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 apmierinošu.

Novērtējamā Objekta sastāvā ietilpst 720/11619 domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas ar kadastra apzīmējumu 7062 011 0247 001 un zemes ar kadastra apzīmējumu 7062 011 0247 un kopējo platību 1892 m^2.

4.3 Dzīvokļa novietojums ēkā

Vērtējamais dzīvoklis atrodas **3-stāvu** ēkas **1.stāvā,** ēkas **vidus** daļā. Dzīvokļa telpu logi vērsti ZA un DR debesu pušu virzienā, ar skatu uz iekšpagalmu un zaļo zonu. Ēka netiek noēnota no apkārtējās apbūves vai labiekārtojumu "zaļās" zonas.

Dzīvokļa novietojums ēkā ir uzskatāms par samērā labu.

4.4 Dzīvokļa vispārējs apraksts

4-istabu dzīvokļa kopējā platība ir 72 m^2, t.sk. dzīvojamā platība – 49,2 m^2, ārtelpas – 0,5 m^2.

Dzīvokļa telpu augstums – 2,5 m.

Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta dzīvokļa telpu apskate, dzīvokļa plānojums nav zināms.

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
Koridors	**1**	**8,1**	Nav zināms	Nav zināms	Nav zināms	Metāliskas	Bez loga	Apmierinošs
Sienas skapis	**2**	**0,8**	Nav zināms	Nav zināms	Nav zināms	Nav zināms	Bez loga	Apmierinošs
Istaba	**3**	**8,2**	Nav zināms	Nav zināms	Nav zināms	Nav zināms	PVC	Apmierinošs
Sienas skapis	**4**	**0,6**	Nav zināms	Nav zināms	Nav zināms	Nav zināms	Bez loga	Apmierinošs

Virtuve	**5**	**8,5**	Nav zināms	Nav zināms	Nav zināms	Nav zināms	PVC	Apmierinošs
Sienas skapis	**6**	**0,5**	Nav zināms	Nav zināms	Nav zināms	Nav zināms	Bez loga	Apmierinošs
Sienas skapis	**7**	**0,4**	Nav zināms	Nav zināms	Nav zināms	Nav zināms	Bez loga	Apmierinošs
Tualetes telpa	**8**	**0,9**	Nav zināms	Nav zināms	Nav zināms	Nav zināms	Bez loga	Apmierinošs
Vanna	**9**	**2,5**	Nav zināms	Nav zināms	Nav zināms	Nav zināms	Bez loga	Apmierinošs
Istaba	**10**	**11,3**	Nav zināms	Nav zināms	Nav zināms	Nav zināms	PVC	Apmierinošs
Istaba	**11**	**18,4**	Nav zināms	Nav zināms	Nav zināms	Nav zināms	PVC	Apmierinošs
Istaba	**12**	**11,3**	Nav zināms	Nav zināms	Nav zināms	Nav zināms	PVC	Apmierinošs
Balkons	**13**	**0,5**	-	Nav zināms	Nav zināms	PVC	-	Apmierinošs

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"	Mūsdienu prasībām atbilstoša	Tehniskais stāvoklis
Vanna	-	X	Apmierinošs
Izlietne	-	X	Apmierinošs
Ūdens maisītāji	-	X	Apmierinošs
Klozetpods	-	X	Apmierinošs
Dušas kabīne	-	-	-

4.4.2.2 Drošības sistēmas

Nav zināms.

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 plītis, 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	-
Ūdensapgāde	X	-
Kanalizācija	X	-
Gāzes apgāde	Ir pievads	-