



2026.gada 7.maijs

Atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas
“Kalnavēji”, Bērzaunes pagastā, Madonas novadā
piespiedu pārdošanas vērtību

Vidzemes apgabaltiesas 91.iecirkņa
zvērīnātai tiesu izpildītājam
Valijai Baltajai

Cienījamā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 7046 008 0317, kas atrodas, **“Kalnavēji”, Bērzaunes pagastā, Madonas novadā** ir reģistrēts Bērzaunes pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000135761 un sastāv no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 7046 008 0317 un kopējo platību 1,49 ha (turpmāk tekstā vērtēšanas „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 Baltajai** 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 piekrit 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 **“Kalnavēji”, Bērzaunes pagastā, Madonas novadā**, 2026.gada 24.aprīlī* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

3 100 (trīs tūkstoši viens simts) **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, 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 vienības ar kadastra apzīmējumu 7046 008 0317 apraksts
 - 4.2.1 Zemes vienības pieejamība, uzlabojumi pie zemes vienības, autotransporta plūsmas gar zemes vienību
 - 4.2.2 Zemes vienības konfigurācija un reljefs
 - 4.2.3 Zemes vienības uzlabojumi
 - 4.2.4 Lauksaimniecībā izmantojamās zemes raksturojums
 - 4.2.5 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

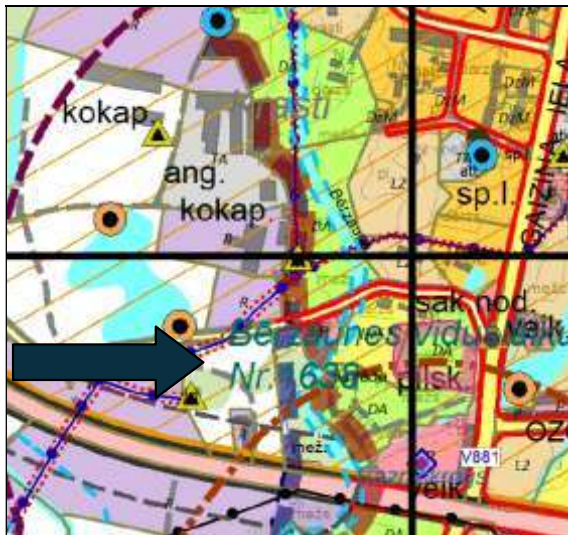
1.1 Vērtējamais īpašums	Nekustamais īpašums, kas atrodas "Kalnavēji", Bērzaunes pagastā, Madonas novadā.
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Vidzemes apgabaltiesas iecirkņa Nr.91 zvērināta tiesu izpildītāja Valija Baltā.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2026.gada 24.aprīlis. Apskati veica V.Razminoviča.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.
1.6 Īpašumtiesības	Fiziska persona (pēc VZD datiem - miris). Atzīme - Bezmantnieku manta.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 7046 008 0317 un kopējo platību 1,49 ha, tajā skaitā LIZ 0,82 ha ar augsnes auglību 15 balles.
1.8 Pašreizējā izmantošana	Neapsaimniekota lauksaimniecības zeme, krūmājs.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Lauku zemes un mežu teritorija.
1.10 Labākais izmantošanas veids	Zeme lauksaimniecībai, blakus esošās apbūves uzturēšanai.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	2026.gada 14.aprīļa Vidzemes apgabaltiesas iecirkņa Nr.91 zvērinātas tiesu izpildītājas Valijas Baltās Pieprasījums Nr.02836/091/2026-NOS. Bērzaunes pagasta zemesgrāmatas nodaļējuma Nr.100000135761 datorizdruka. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas.
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas reģistrētie apgrūtinājumi: <ul style="list-style-type: none"> - aizsargājamo ainavu apvidus teritorija, ja tā nav iedalīta funkcionālajās zonās – 1,4900 ha; - dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam – 0,0281 ha; - vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli laukos – 1,4900 ha; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju – 0,0049ha; - pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam – 0,0281 ha; - lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam – 0,0965 ha; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju – 0,0190 ha; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu transformatoru apakšstaciju – 0,0018 ha; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem – 0,0684 ha.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmā un Bērzaunes pagasta zemesgrāmatas nodaļējumā Nr. 100000135761 reģistrēts apgrūtinājums: <ul style="list-style-type: none"> - ceļa servitūta teritorija – 0,0300 ha. VZD Kadastra informācijas sistēmā uz zemes vienības reģistrēta zemes īpašniekam nepiederīga būve - 20 kV EPL pārbūve līnijā CL-23 no TP-4573 līdz atdalītājam C-23-22, ar kadastra apzīmējumu 7046 008 0317 001.
1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	Bērzaunes pagasta zemesgrāmatas nodaļējumā Nr.100000135761 II.daļas 2.iedaļā izdarītās atzīmes.
1.15 Citi izdarītie pieņēmumi	- vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ Novietojums



(@Jāņa sēta)

Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



	Zvidzijas polderis
Plānotais (atļautais) izmantošanas veids:	
	C - JAUKTAS CENTRA APBŪVES TERITORIJAS (tikai Madonas pilsētā)
	DA - DABAS APSTĀDĪJUMU TERITORIJAS
	DA1 - DABAS APSTĀDĪJUMU TERITORIJAS - kapsētu TERITORIJAS
	DzD - DAUDZSTĀVU DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORIJAS
	DzM - MAZSTĀVU DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORIJAS
	DzS1 - SAVRUPMĀJU APBŪVES TERITORIJAS (pilsētā)
	DzS2 - SAVRUPMĀJU APBŪVES TERITORIJAS (ciemos)
	DzS3 - SAVRUPMĀJU APBŪVES TERITORIJAS (esošajās mazdārziņu teritorijās)
	L1 - LAUKU ZEMES
	L2 - LAUKU ZEMES
	M1 - VALSTS MEŽU TERITORIJAS
	M2 - PĀRĒJĀS MEŽU TERITORIJAS
	P - PUBLISKĀS APBŪVES TERITORIJAS
	R - RŪPNIECĪBAS APBŪVES TERITORIJAS
	TA - TEHNISKĀS APBŪVES TERITORIJAS
	TR - TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRAS TERITORIJAS

Informācijas avots: https://geolatvija.lv/geo/tapis#document_188#nozoom

3.FOTOATTĒLI



Skats uz zemes vienības DA daļu



Skats uz zemes vienības DA daļu

Skats uz zemes vienības DR daļu



Skats uz zemes vienības DR daļu



Skats uz zemes vienības Z daļu



Skats uz zemes vienības ZR daļu



Skats uz zemes vienības ZA daļu

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Madonas novadā, Bērzaunes pagasta D daļā, apdzīvotas vietas Bērzaune tuvumā, pie autoceļa Bērzaune – Vestiena (P81).

Attālums kilometros no vērtējamā nekustamā īpašuma līdz					
Meža ceļam	Vietējās nozīmes ceļam	Asfaltētam autoceļam	Pagasta centram (Sauleskalns)	Novada centram (Madona)	Rīgai
-	-	-	2,6	13	170

Līdz tuvākai autobusa maršruta pieturvietai, kas atrodas Bērzaunes ciemata centrā aptuveni ir 300 m.

	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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sabiedriskā transporta pieejamība-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Atpūtas vietu pieejamība-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kaitīgo apstākļu iedarbība (maza=teicams)-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Drošība-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Īpašumu izskats-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tirgus pievilcība-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Kopumā vērtēšanas Objekta novietojums Madonas novadā, Bērzaunes pagastā uzskatāms par apmierinošu.

4.2 Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 7046 008 0317 apraksts

Zemes vienība ar kopējo platību 1,49 ha un kadastra apzīmējumu 7046 008 0317.

Zemes eksplikācija	Ha	%
Lauksaimniecībā izmantojamā zeme (LIZ)	0,82	55
Krūmāju platība	0,50	33
Zeme zem ceļiem	0,03	2
Pārējās zemes	0,14	10
KOPĀ	1,49	100%

4.2.1 Zemes vienības pieejamība, uzlabojumi pie zemes vienības, autotransporta plūsmas gar zemes vienību

Piebraukšana zemes vienībai gan no autoceļa Bērzaune - Vestiena (P81) puses, kas klāts ar labas kvalitātes asfaltbetona ceļu segumu, gan no Gaiziņa ielas puses pa grantētu vietējas nozīmes ceļu. Autotransporta plūsma gar īpašumu ir neliela. Kopumā, piebraukšana zemes vienībai ar personīgo autotransportu ir ērta.

4.2.2 Zemes vienības konfigurācija un reljefs

Zemes vienībai plānā ir samērā regulāra, daudzstūra forma, kas ieskauj citu īpašumu. Reljefs ir viļņots. Zemes vienības konfigurācija un reljefs ir piemērots lauksaimniecībai, blakus esošo īpašumu uzturēšanai.

4.2.3 Zemes vienības uzlabojumi

Zemes vienības Z daļā atrodas krūmāji, D daļā ir lauksaimniecības zeme. Zemes ZR daļā ir seni ēku pamati, mūris.

4.2.4 Lauksaimniecības zemes raksturojums

Lauksaimniecības zeme aizņem 0,82 ha vai 55 % no kopējās zemes platības. Augsne ar zemu auglību – 15 balles. Nav meliorēta, nekopta.



informācijas avots: <https://www.melioracija.lv/>



informācijas avots: <https://karte.lad.gov.lv/>

Augsnes apstākļu un reljefa dēļ piemērota ganībai. Zemes vienība ilgāku laiku netiek apsaimniekota, aizaugusi ar krūmājiem, daļēji piesārņota ar dažāda veida atkritumiem (nolietotām riepām, betona konstrukciju fragmentiem u.c.)

4.2.5 Inženierkomunikāciju raksturojums

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