

2026.gada 15.janvāris

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

Vidzemes apgabaltiesas 91.iecirkņa
zvērinātai tiesu izpildītājai
Valijai Baltai

Cienījamā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 7046 008 0231, kas atrodas **Madonas novadā, Bērzaunes pagastā, “Kaltes”**, ir reģistrēts Bērzaunes pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000485430 un sastāv no zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 7046 008 0231 un kopējo platību 0,1552 ha uz kura atrodas zemes gabala īpašniekam nepiederoša ēka (turpmāk tekstā vērtēšanas „Objekts”) novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.

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 nekustamā īpašuma, kas atrodas **Madonas novadā, Bērzaunes pagastā, “Kaltes”**, 2025.gada 8.decembrī* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

300 (trīs 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 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 ar kadastra apzīmējumu 7046 008 0231 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 Madonas novadā, Bērzaunes pagastā, "Kaltes" .
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	2025.gada 8.decembris.
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). Pamats: 2010.gada 8.decembra līgums ar Latvijas Hipotēku un zemes banku Nr.48/P-5096. Bērzaunes pagasta zemesgrāmatas nodaļumā Nr.100000485430 II.daļas 2.iedaļā izdarīts ieraksts: Bezmantinieku manta. Pamats: 2024.gada 18.oktobra akts par mantojuma lietas izbeigšanu, reģistra Nr.5110.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes gabals ar kadastra numuru 7046 008 0231 un kopējo platību 0,1552 ha, uz kura atrodas zemes īpašniekam nepiederoša ēka.
1.8 Pašreizējā izmantošana	Ar zemes gabala īpašniekam nepiederošu ēku apbūvēts zemes gabals.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Rūpnieciskās apbūves teritorija (R).
1.10 Labākais izmantošanas veids	Rūpnieciskai apbūvei paredzēts zemes gabals..
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	2025.gada 28.novembra Vidzemes apgabaltiesas iecirkņa Nr.91 zvērinātas tiesu izpildītājas Valijas Baltās Pieprasījums Nr.08570/091/2025-NOS. Bērzaunes pagasta zemesgrāmatas nodaļuma Nr.100000485430 noraksts. VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas. VZD kartes skata izdrukā.
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas izdarītas atzīmes: - Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo aprūtinājumu pārklājumu teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam – 0,0054 ha. - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju – 0,0004 ha. - Lauku zemei izvērtējamo aprūtinājumu pārklājumu teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam – 0,0054 ha. - vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli laukos – 0,1552 ha. - aizsargājamo ainavu apvidus teritorija, ja tā nav iedalīta funkcionālajās zonās – 0,1552 ha. - Parējās apbūves zemei izvērtējamo aprūtinājumu pārklājumu teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam – 0,0054 ha.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Bērzaunes pagasta zemesgrāmatas nodaļumā Nr.100000485430 III.daļas 1.iedaļā izdarītas atzīmes: - ceļa servitūta teritorija; - uz zemes gabala atrodas ēka, kuras piederība nav noskaidrota. VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas izdarīta atzīme: - ceļa servitūta teritorija – 0,0058 ha.
1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	Bērzaunes pagasta zemesgrāmatas nodaļumā Nr.100000485430 II.daļas 2.iedaļā izdarītās atzīmes.
1.15 Citi izdarītie pieņēmumi	- vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem. - uz zemes gabala atrodas zemesgrāmatu nodaļumā neregistrēta nedzīvojama ēka ar kadastra apzīmējumu 7046 008 0231 001, kuras piederība nav noskaidrota.

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

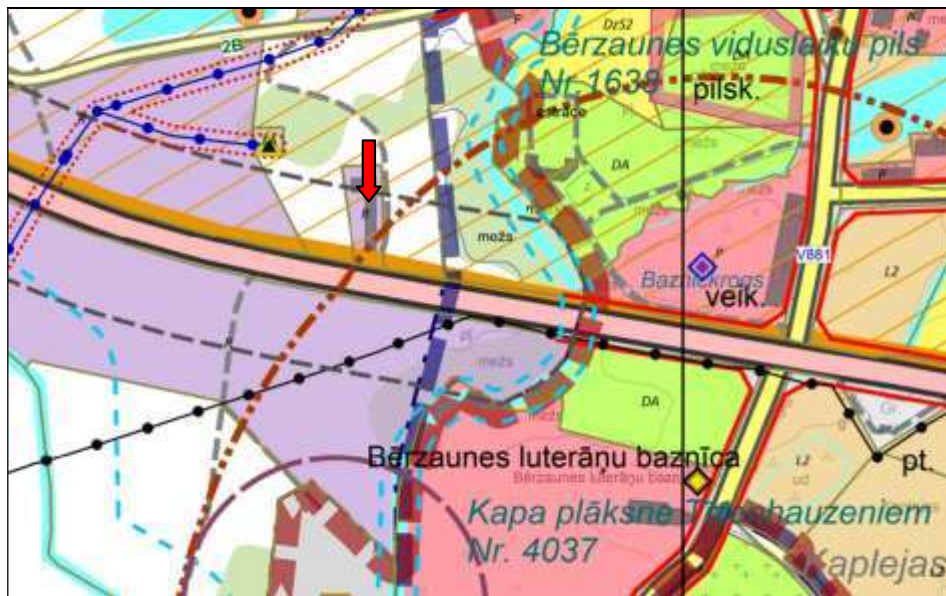
Novietojums



Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



Informācijas avots: <https://geolattija.lv/main>



R - RŪPNIECĪBAS APBŪVES TERITORIJAS

Informācijas avots: Downloads/brzaunes_un_sauleskalna_ciem_i_p39.pdf

3.FOTOATTĒLI

 Autoceļš P81 Bērzaune-Vestiena-Ērgļi	 Autoceļš P81 Bērzaune-Vestiena-Ērgļi
 Skats uz īpašumu no autoceļa puses	
	
	



Neregistrēta nedzīvojamā ēka



Neregistrēta nedzīvojamā ēka



Neregistrēta nedzīvojamā ēka



Neregistrēta nedzīvojamā ēka



Neregistrēta nedzīvojamā ēka



Neregistrēta nedzīvojamā ēka



Neregistrēta nedzīvojamā ēka



Neregistrēta nedzīvojamā ēka



Neregistrēta nedzīvojamā ēka



Neregistrēta nedzīvojamā ēka



4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Madonas novadā, Bērzaunes pagastā, netālu no apdzīvotas vietas Bērzaune. Sabiedriskā transporta kustību uz citiem rajoniem nodrošina autobusu maršruti. Tuvākā maršruta autobusa pieturvietā atrodas uz autoceļa P81 Bērzaune – Vestiena – Ērgļi.

	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, Bērzaunes pagastā uzskatāms par apmierinošu.

4.2 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 7046 008 0231 apraksts

Vērtēšanas objekts ir zemes gabals ar kopējo platību 0,1552 ha un kadastra apzīmējumu 7046 008 0231, uz kura atrodas zemes īpašniekam nepiederoša ēka.

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

Piebraukšana zemes gabalam no autoceļa P81 Bērzaune – Vestiena – Ērgļi, kas klāts ar apmierinošas kvalitātes asfaltbetona ceļu segumu. Autotransporta plūsma gar īpašumu nav ir intensīva. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar personīgo autotransportu ir ērta.

Pie zemes gabala atrodas:

Gājēju ietve-	ir		nav	X
Zālāja josla-	ir		nav	X
Lapu koku stādījumu rinda-	ir		nav	X
Ielas apgaismojums-	ir		nav	X

4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

Zemes gabalam plānā ir neregulāra taisnstūra forma, ar līdzenu, vietām nedaudz paugurainu reljefu. Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots rūpnieciskai apbūvei.

4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Zemes gabala lielāko daļu aizņem ēka, dabīgs zālājs un koku/krūmu audze.

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

4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

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