



2026.gada 4.septembrī

Atzinums par ēku (būvju) nekustamā īpašuma, kas atrodas
Bauskas novadā, Bauska, Kalna ielā "1B"
nosaukums: **Plūdoņa iela 28**
piespiedu pārdošanas vērtību.

Zemgales apgabaltiesas 104.iecirkņa
zvērīnātam tiesu izpildītājam
Zanei Trasūnei

Cienītā kundze !

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši ēku (būvju) nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 4001 504 0087, kas atrodas **Bauskas novadā, Bauska, Kalna ielā "1B"**, ir reģistrēts Bauskas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000563576 un sastāv no būves (garāžas) ar kadastra apzīmējumu 4001 004 0115 009 un kopējo platību 16.6 m² (turpmāk tekstā „Objekts”), novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.

Atzinums paredzēts, iesniegšanai **Zemgales apgabaltiesas 104.iecirkņa zvērīnātam tiesu izpildītājam Zanei Trasūnei**, 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 ēku (būvju) nekustamā īpašuma, kas atrodas **Bauskas novadā, Bauska, Kalna ielā "1B"**, 2026.gada 4.augustā* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

1 700 (viens tūkstots septiņi simti) **eiro**.

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

Noteiktā piespiedu pārdošanas vērtība ir spēkā, ja zemes gabala iznomāšanas nosacījumi atbilst nekustamo īpašumu tirgū pieņemtiem nomas principiem, 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 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 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
 - 4.3 Būves (garāžas) ar kadastra apzīmējumu 4001 004 0115 009 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 vērtības aprēķins
 - 5.5.1 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju
 - 5.5.2 Piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins izsoles vajadzībām
 - 5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas
 - 5.7 Neatkarības apliecinājums
 - 5.8 Kopsavilkums
6. Pielikumi

1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

1.1 Vērtējamais īpašums	Ēku (būvju) nekustamais īpašums, kas atrodas Bauskas novadā, Bauska, Kalna ielā "1B" .
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Zemgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.104 zvērināts tiesu izpildītājs Zane Trasūne.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta piespiedu pārdošanas vērtību vērtēšanas datumā izsoles vajadzībām.
1.4 Vērtēšanas datums	2026.gada 4.augustā.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam Atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām.
1.6 Īpašumtiesības	Andris Vedējs.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Būve (garāža) ar kadastra apzīmējumu 4001 004 0115 009 un kopējo platību 16.6 m ² .
1.8 Pašreizējā izmantošana	Garāžas ēka.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Jauktas centra apbūves teritorija.
1.10 Labākais izmantošanas veids	Racionāla plānojuma garāžas ēka.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	2026.gada 4.augusta Zemgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.104 zvērināta tiesu izpildītāja Zanes Trasūnes Pieprasījums Nr.06359/104/2026-NOS. Bauskas pilsētas zemesgrāmatas nodaļuma Nr.100000563576 datorizdruka. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas. VZD Kartes skata izdruka.
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Bauskas pilsētas zemesgrāmatas nodaļuma Nr.100000563576 1.daļas 1.iedaļā izdarīta atzīme – būve saistīta ar zemes gabalu (zemes vienības kadastra apzīmējums 40010040115). Zemes īpašnieks saskaņā ar VZD Kadastra informācijas sistēmu: cita fiziska persona.
1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	Bauskas pilsētas zemesgrāmatas nodaļumā Nr.100000563576 II.daļas 2.iedaļā izdarītās atzīmes.
1.15 Citi izdarītie pieņēmumi	- sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, vērtētāji nesniedz telpu iekšējās aprādes aprakstu, sanitārtehnisko ierīču aprakstu un šī atzinuma ietvaros tiek pieņemts, ka vērtējamā īpašuma tehniskais stāvoklis ir apmierinošs; - ja zemes gabala iznomāšanas nosacījumi atbilst nekustamo īpašumu tirgū pieņemtiem nomas principiem, - vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

Novietojums



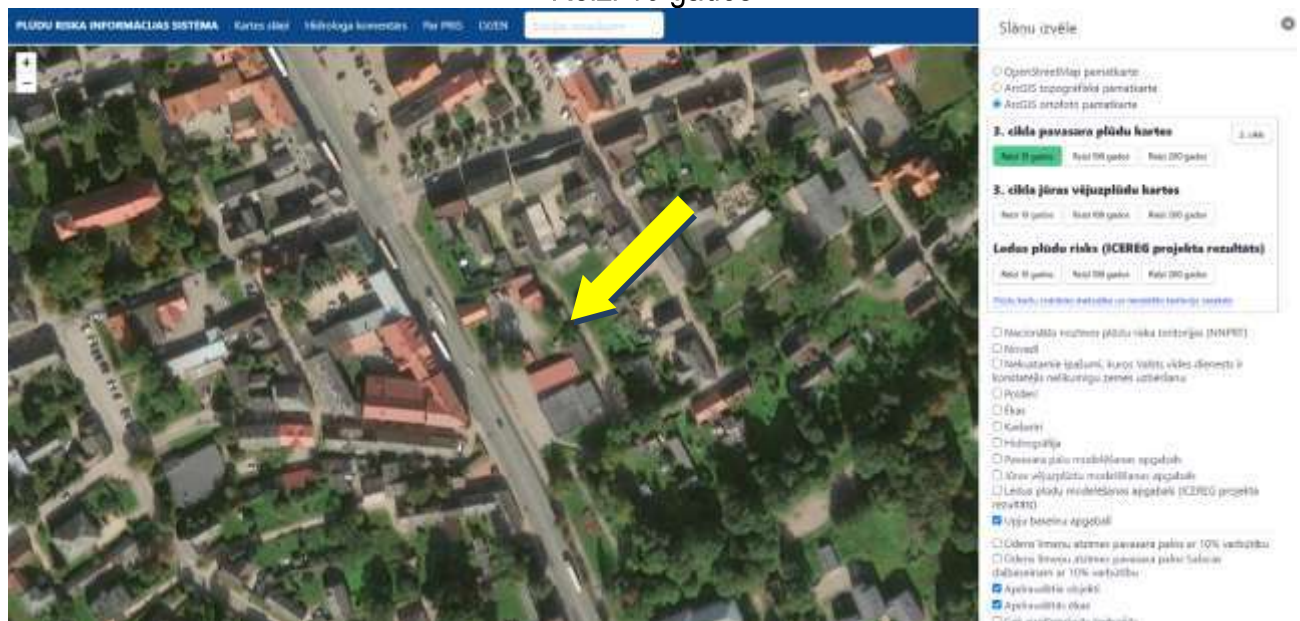
Informācijas avots: <https://balticmaps.eu/lv/c/%5F%5F%5F56.408943-24.186814-18/bl/%5F%5F%5Fcl/q/%5F%5F%5Fbauska%20kalna%201b>

Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana

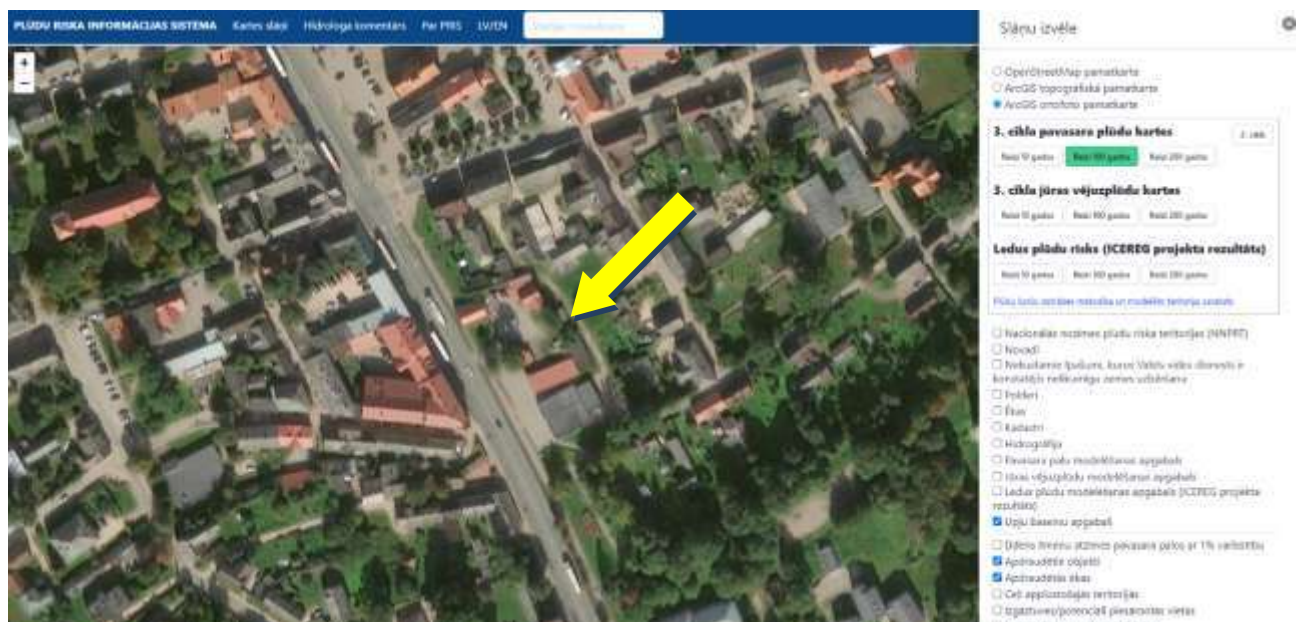


Informācijas avots: <https://geolatvija.lv/geo/tapis>

Plūdu riska teritorija Reizi 10 gados



Reizi 100 gados



Slāņu izvēle

-  Apdraudētās ēkas
-  Ūdens līmeņa atzīmes pavasara paliem
- Ūdens dziļums pavasara palos RCP 4,5 scenārijā
 -  0 - 0,5 m
 -  0,5 - 1 m
 -  1 - 2 m
 -  2 - 3 m
 -  > 3 m
-  Ūdens līmeņa atzīmes jūras vējuzplūdiem
- Ūdens dziļums vējuzplūdīs RCP 4,5 scenārijā
 -  0 - 0,5 m
 -  0,5 - 1 m
 -  1 - 2 m
 -  2 - 3 m
 -  > 3 m
-  Plūdu riska teritorijas (NNPRT)
-  Modelētās plūdu teritorijas
-  Hidrogrāfija

Informācijas avots: <https://pris.lv/mc.lv/slani>

3.FOTOATTĒLI



Būve (garāža) ar kadastra apzīmējumu 4001 004 0115 009



Būve (garāža) ar kadastra apzīmējumu 4001 004 0115 009



Būve (garāža) ar kadastra apzīmējumu 4001 004 0115 009



Būve (garāža) ar kadastra apzīmējumu 4001 004 0115 009 un apkārtnē



Piebraucamais ceļš



Piebraucamais ceļš

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Bauskas novadā, Bauskā, kvartālā, ko veido Kalna iela, Plūdoņa iela, Pasta iela un Kalēju iela.

Līdz Bauskas pilsētas centram ir aptuveni 0.7 km jeb 1 min brauciens ar vieglo automašīnu, Rīgas centram ir aptuveni 67 km jeb 58 min brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz citiem rajoniem nodrošina autobusu maršruti. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas uz Kalna ielas aptuveni 0.2 km attālumā.

	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 Bauskas novadā, Bauskā uzskatāms par labu/teicamu.

4.2 Zemes gabala apraksts

Vērtējamā nekustamā īpašuma sastāvā neietilpst zemes gabals. Īpašums saistīts ar zemes gabalu (zemes vienības kadastra apzīmējums 4001 004 0115 – uz šī zemes gabala atrodas arī cita apbūve). Zemes īpašnieks saskaņā ar VZD Kadastra informācijas sistēmu: cita fiziska persona.

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

Piebraukšana būvei iespējama divos veidos:

- no Plūdoņa ielas puses, tālāk pa īpašumu Bauska, Plūdoņu iela 36 un īpašumu Bauska, Plūdoņu iela 28, abiem īpašumiem VZD Kadastra informācijas sistēmā nav apgrūtinājuma par ceļa servitūtu,



- no Kalēju ielas puses, tālāk pa īpašumu Bauska, Kalna iela 3 un īpašumu Bauska, Plūdoņu iela 28, abiem īpašumiem VZD Kadastra informācijas sistēmā nav apgrūtinājuma par ceļa servitūtu,



Autotransporta plūsma un gājēju kustība gar īpašumu nav intensīva. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar personīgo autotransportu ir daļēji ērta, juridiski nesakārtota.

4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

Ar būvi saistītā zemes vienība ir 3319 m² liela un Kadastra informācijas sistēmā nav noteikta uz ēkas lietošanu attiecīgā daļa.

Teritorija ap ēku ar samērā līdzenu reljefu.



4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Teritoriju ap būvi aizņem kadastra informācijas sistēmā neattēlota būve, kas bloķējas ar vērtējamo ēku (vēl viena garāža, kas iespējams satur patvaļīgas būvniecības pazīmes) aizaudzis zālājs, koki un krūmi. Gar būves vienu malu ir mūra siena ar žogu virs tās.

4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

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

4.3 Būves (garāžas) ar kadastra apzīmējumu 4001 004 0115 009 apraksts

Uzbūvēšanas gads: 1965. Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i): 2000.

Ēkas plānojums, telpu platības, izmantotie materiāli ir atbilstoši "padomju" laika prasībām. Ēkas tehniskais stāvoklis kopumā ir apmierinošs.

Ēkas izvietojums zemes gabalā – bloķējas ar kadastra informācijas sistēmā neattēlotu būvi.

Ēkas tehniskie parametri:

Apbūves laukums, m ²	21.1
Tilpums, m ³	45
Kopējā telpu platība, m ²	16.6
1.stāva, m ²	16.6

Ēkas konstruktīvie pamatelementi un to tehniskais stāvoklis:

Konstruktīvais pamatelements	Konstruktīvais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Akmens mūris	Apmierinošs
Ārsienas un nesošās starpsiena	Ķieģeļu mūris	Apmierinošs
Nenesošās starpsienas	-	-
Starpstāvu pārsegums	-	-
Ārsienu ārējā apdare	Apmetums	Apmierinošs
Jumta konstrukcija	Koka konstrukcija	Apmierinošs
Jumta segums	Metāla loksnes	Apmierinošs
Lietus ūdens novadīšana	-	-
Logu ailes	-	-
Ārdurvis	-	-
Iekšējās durvis	-	-
Garāžas vārti	Metāla	Labs
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 telpu tehniskais stāvoklis ir apmierinošs.

Konstruktīvais pamatelements	Tehniskais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Grīdas		Apmierinošs
Sienas		Apmierinošs
Griesti		Apmierinošs

Sanitārtehniskās ierīces vannas:

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	-	-
Ūdensapgāde	-	-
Kanalizācija	-	-
Gāzes apgāde	-	-
Vājstrāvas tīkli	-	-
Vēdināšana		Dabīgā
Citi uzlabojumi (signalizācija, gaisa kondicionēšana, teritorijas apgaismojums un laistīšanas sistēmas)	-	-