



2026.gada 19.augusts

Atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas
Bauskas novads, Iecava, Aroniju ielā 1
piespiedu pārdošanas vērtību

Zemgales apgabaltiesas 110.iecirkņa
zvērīnātam tiesu izpildītājam
Indrai Andrejevai

Cienījamā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 4064 010 3792, kas atrodas **Bauskas novads, Iecava, Aroniju ielā 1**, ir reģistrēts Iecavas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000625648 un sastāv no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 4064 010 1111 un kopējo platību 782 m² (turpmāk tekstā vērtēšanas „Objekts”), novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.

Atzinums paredzēts, iesniegšanai **Zemgales apgabaltiesas 110.iecirkņa zvērīnātam tiesu izpildītājam Indrai Andrejevai**, 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 **Bauskas novads, Iecava, Aroniju ielā 1**, 2026.gada 17.jūlijā* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

4 000 (četri tūkstoši) 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

Anis 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 Atršanās vieta
 - 4.2 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 4064 010 1111 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 Bauskas novads, Iecava, Aroniju ielā 1.																														
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Zemgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.110 zvērināts tiesu izpildītājs Indra Andrejeva.																														
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām vērtēšanas datumā.																														
1.4 Vērtēšanas datums	2026.gada 17.jūlijā.																														
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.																														
1.6 Īpašumtiesības	Aigars Mūrnieks.																														
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 4064 010 1111 un kopējo platību 782 m².																														
1.8 Pašreizējā izmantošana	Zemes gabals uz kura atrodas zemesgrāmatas nodaļījumā neregistrēta būve.																														
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija.																														
1.10 Labākais izmantošanas veids	Zemes gabals, kas piemērots dzīvojamās mājas celtniecībai un uzturēšanai.																														
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	2026.gada 16.jūlija Zemgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.110 zvērinātas tiesu izpildītājas Indras Andrejevas Pieprasījums Nr.38482/110/2026-NOS. Iecavas pagasta zemesgrāmatas nodaļējuma Nr.100000625648 noraksta datorizdruka. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas. VZD Kartes skata izdruka.																														
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas norādīti apgrūtinājumi: <table><tr><td>01.02.2025</td><td>8317030100</td><td>Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārkļūuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam</td><td>0.0062</td><td>ha</td></tr><tr><td>01.02.2025</td><td>8317010100</td><td>Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārkļūuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam</td><td>0.0062</td><td>ha</td></tr><tr><td>01.02.2025</td><td>7311090900</td><td>vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu</td><td>0.0782</td><td>ha</td></tr><tr><td>01.02.2025</td><td>7312050201</td><td>eksploataācijas aizsargjoslas teritorija gar elektroisko tīklu kabeļu līniju</td><td>0.0047</td><td>ha</td></tr><tr><td>01.02.2025</td><td>8317020100</td><td>Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārkļūuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam</td><td>0.0062</td><td>ha</td></tr><tr><td>14.12.2025</td><td>7314020102</td><td>vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli pilsētās</td><td>0.0782</td><td>ha</td></tr></table>	01.02.2025	8317030100	Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārkļūuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0062	ha	01.02.2025	8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārkļūuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0062	ha	01.02.2025	7311090900	vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu	0.0782	ha	01.02.2025	7312050201	eksploataācijas aizsargjoslas teritorija gar elektroisko tīklu kabeļu līniju	0.0047	ha	01.02.2025	8317020100	Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārkļūuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0062	ha	14.12.2025	7314020102	vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli pilsētās	0.0782	ha
01.02.2025	8317030100	Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārkļūuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0062	ha																											
01.02.2025	8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārkļūuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0062	ha																											
01.02.2025	7311090900	vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu	0.0782	ha																											
01.02.2025	7312050201	eksploataācijas aizsargjoslas teritorija gar elektroisko tīklu kabeļu līniju	0.0047	ha																											
01.02.2025	8317020100	Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārkļūuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0062	ha																											
14.12.2025	7314020102	vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli pilsētās	0.0782	ha																											
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Iecavas pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr.100000625648 III.daļas 1.iedaļā izdarītā atzīme – ceļa servitūta teritorija – 0.0063 ha. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas norādīts apgrūtinājums -ceļa servitūta teritorija – 0.0063 ha.																														
1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	Iecavas pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr.100000625648 II.daļas 2.iedaļā izdarītās atzīmes.																														
1.15 Citi izdarītie pieņēmumi	- vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.																														

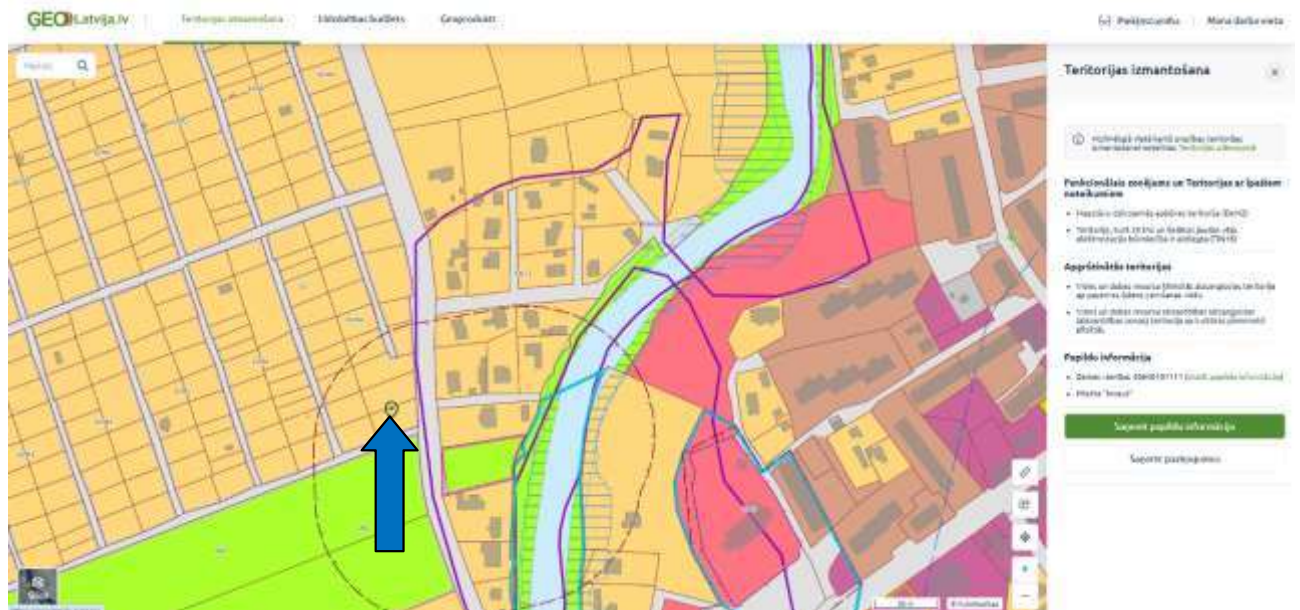
2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

Novietojums



Informācijas avots: <https://balticmaps.eu/lv/c%5F%5F%5F56.597330-24.188034-17/bl%5F%5F%5Fcl/q%5F%5F%5Fiecava%20aroniju%201>

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 vējuzplūdus 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.lvcmc.lv/slani>

3.FOTOATTĒLI



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 4064 010 1111



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 4064 010 1111



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 4064 010 1111



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 4064 010 1111



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 4064 010 1111



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 4064 010 1111



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 4064 010 1111



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 4064 010 1111



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 4064 010 1111



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 4064 010 1111



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 4064 010 1111
un ceļa servitūta teritorija



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 4064 010 1111
un apkārtnē



Puķu iela



Pārupes iela

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Bauskas novadā, Iecavas pagastā, Iecavā, kvartālā, ko veido Pārupes iela, Aveņu iela un Puķu iela.

Līdz Iecavas centram ir aptuveni 1.5 km jeb 2 min. brauciens ar vieglo automašīnu, Bauskas novada centram ir aptuveni 22 km jeb 17 min. brauciens ar vieglo automašīnu, Rīgas centram ir aptuveni 46 km jeb 43 min. brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz novada centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu maršruti.

	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, Iecavā uzskatāms par vidēju/labu.

4.2 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 4064 010 1111 apraksts

Vērtēšanas Objekts ir zemes gabals ar kopējo platību 782 m² un kadastra apzīmējumu 4064 010 1111.

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

Zemes gabals atrodas Pārupes ielas malā, tomēr no šīs ielas iebrauktuve nav izveidota. Iebraukšana zemes gabalam iespējama Aveņu ielas puses, tālāk pa Puķu ielu, kas dabā ir ceļa izveidei paredzēta vieta ar zemes/zālāja segumu. Autotransporta plūsma un gājēju kustība gar īpašumu ir samērā intensīva, jo no vienas puses īpašum robežojas ar Pārupes ielu. Kopumā iebraukšana zemes gabalā ir daļēji ērta.

4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

Zemes gabalam plānā ir neregulāra forma un tas ir līdzenu reljefu. Zemes gabalu šķērso ceļa servitūts, kas nosacīti nodala daļu zemes gabalu. Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots mazstāvu apbūvei.



4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Zemes gabala lielākā daļā kopts zālājs, dekoratīvie stādījumi, koki un krūmi, mazdārziņš, vairākas būves - mazēkas (nojume, sezonāla rakstura ēka), metāla konteiners.

Vērtējamais nekustamais īpašums no blakus zemes gabaliem ir daļēji norobežots ar metāla, betona stabos stiprinātu žogu. Gar ceļa servitūta malu uzstādīts koka stabos stiprināts metāla stiepļu žogs.

4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	-	-
Siltumapgāde	-	-
Ūdensapgāde	X (tehniskais ūdens)	-
Kanalizācija		-
Gāzes apgāde	-	-
Citas izbūves/tīkli	-	-