



2026.gada 1.jūnijs

Atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas
“Linu ceļš Nr.18” Iecavas pagastā, Bauskas novadā
Nosaukums: **Linu ceļš Nr.18**
piespiedu pārdošanas vērtību.

Zemgales apgabaltiesas 102.iecirkņa
zvērīnātam tiesu izpildītājam
Aelītai Meimerei

Cienījamā kundze !

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 4064 013 0182, kas atrodas **“Linu ceļš Nr.18” Iecavas pagastā, Bauskas novadā**, ir reģistrēts Iecavas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000172570 un sastāv no zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 4064 013 0182 un kopējo platību 3070 m² (turpmāk tekstā „Objekts”), novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.

Atzinums paredzēts, iesniegšanai **Zemgales apgabaltiesas 102.iecirkņa zvērīnātam tiesu izpildītājam Aelītai Meimerei**, 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 **“Linu ceļš Nr.18” Iecavas pagastā, Bauskas novadā**, 2026.gada 28.maijā* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

1 200 (viens tūkstošs divi 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, 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 gabala ar kadastra apzīmējumu 4064 013 0182 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 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	Nekustamais īpašums, kas atrodas “Linu ceļš Nr.18” Iecavas pagastā, Bauskas novadā.
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Zemgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.102 zvērināts tiesu izpildītājs Aelita Meimere.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta piespiedu pārdošanas vērtību vērtēšanas datumā izsoles vajadzībām.
1.4 Vērtēšanas datums	2026.gada 28.maijā.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam Atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām.
1.6 Īpašumtiesības	Pjotrs Zaicevs.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 4064 013 0182 un kopējo platību 3070m².
1.8 Pašreizējā izmantošana	Neapbūvēts, daļēji ar kokiem un krūmiem aizaudzis zemes gabals.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Lauksaimniecības un mežu teritorija.
1.10 Labākais izmantošanas veids	Viensētas izveidei piemērots zemes gabals.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	2026.gada 15.maija Zemgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.102 zvērinātas tiesu izpildītājas Aelitas Meimeres Pieprasījums Nr.03477/102/2026-NOS. Iecavas pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.100000172570 datorizdruka. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas. VZD Kartes skata izdruka.
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	Iecavas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000172570 III.daļas 1.iedaļā izdarītas atzīmes: - 020301-aizsargjoslas teritorija gar ielu-sarkanā līnija – 0.0695 ha, - 020302-aizsargjoslas teritorija gar ielu - būvlaide. – 0.0588 ha.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Iecavas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000172570 III.daļas 1.iedaļā izdarītā atzīme – ceļa servitūta teritorija. – 0.0392 ha. VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas izdarīta atzīme - ceļa servitūta teritorija – 0.0392 ha.
1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	Iecavas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000172570 II.daļas 2.iedaļā izdarītas atzīmes.
1.15 Citi izdarītie pieņēmumi	- vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.

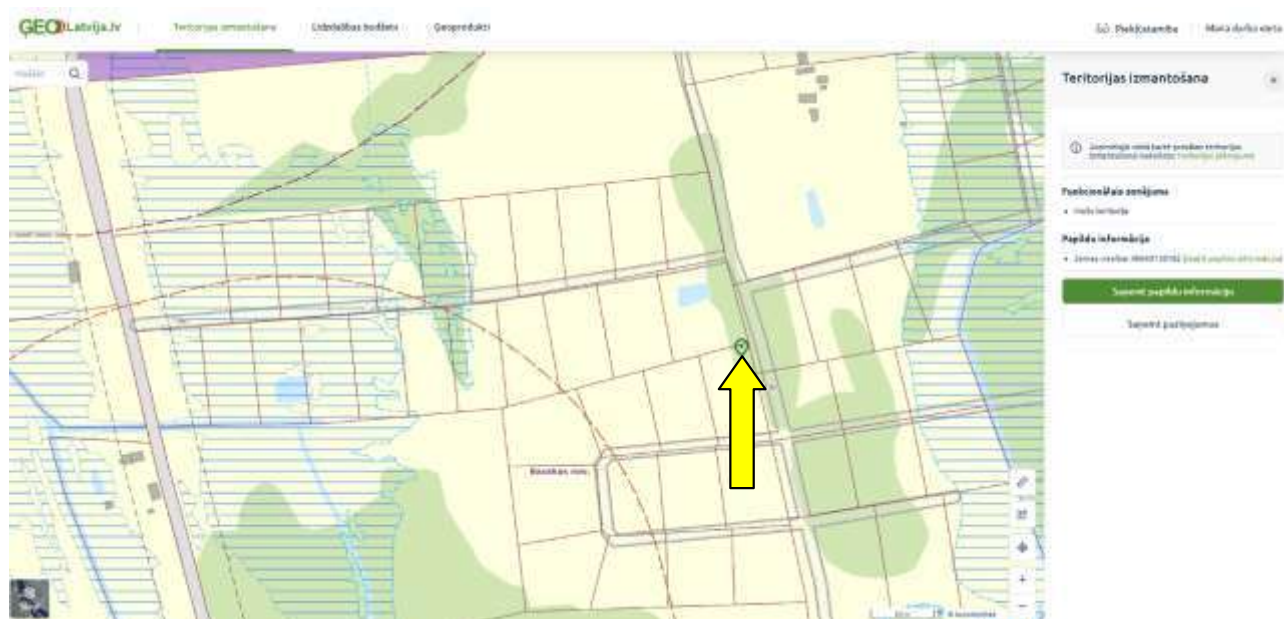
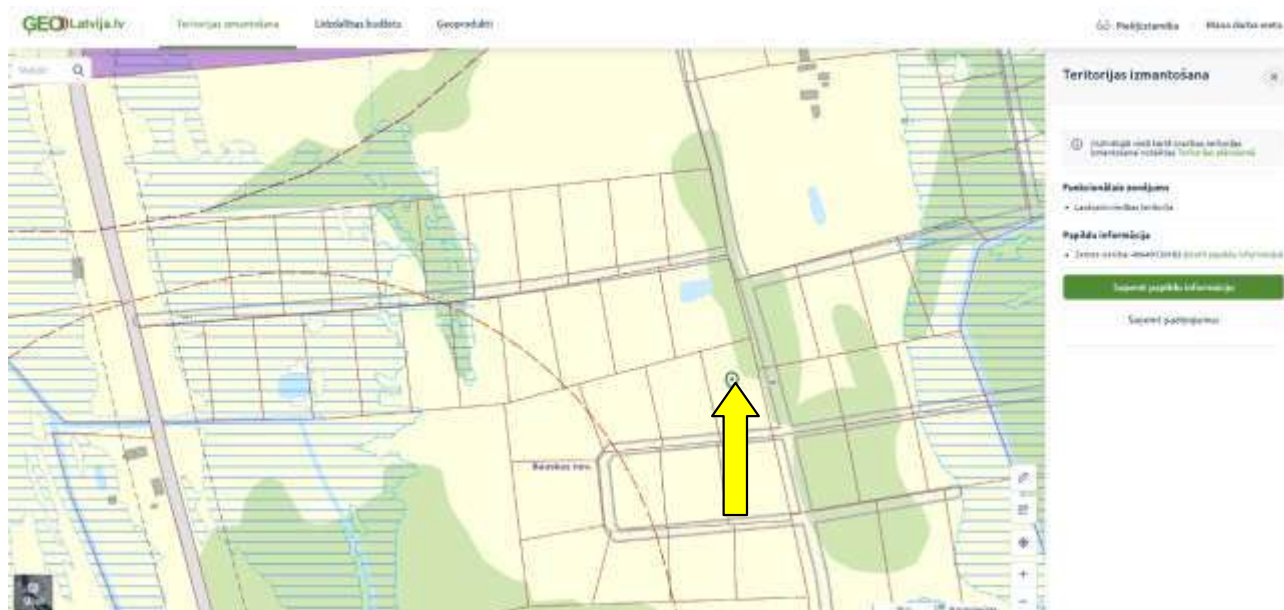
2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

Novietojums



Informācijas avots: <https://balticmaps.eu/ly>

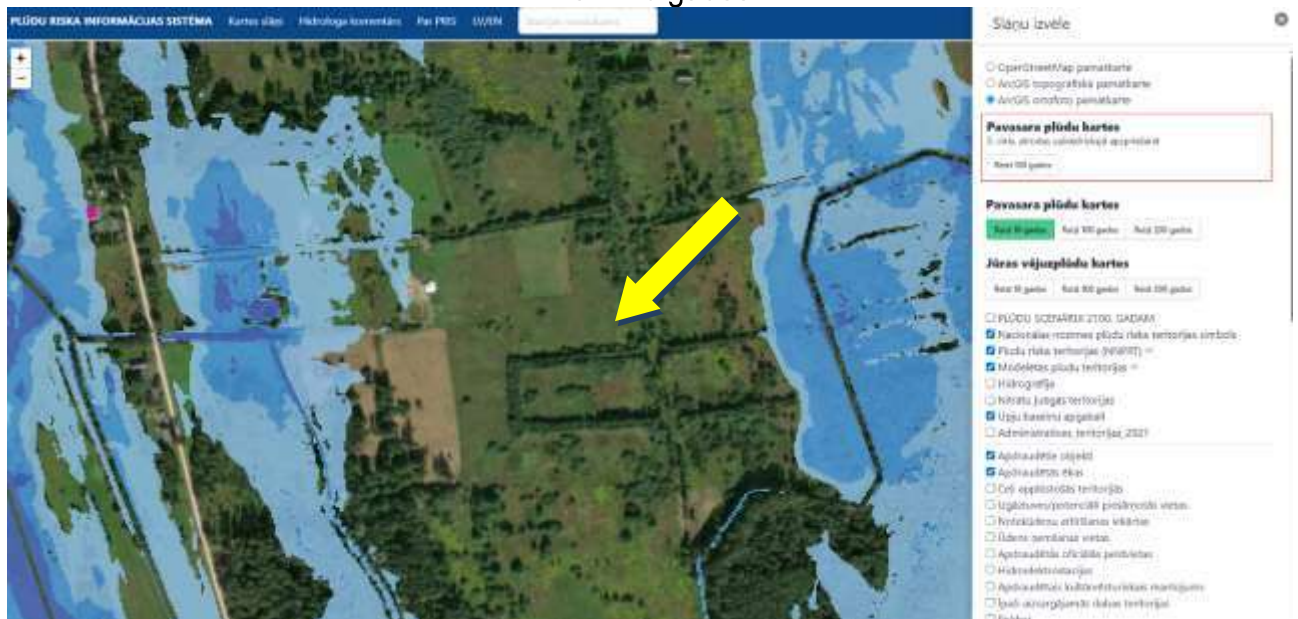
Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



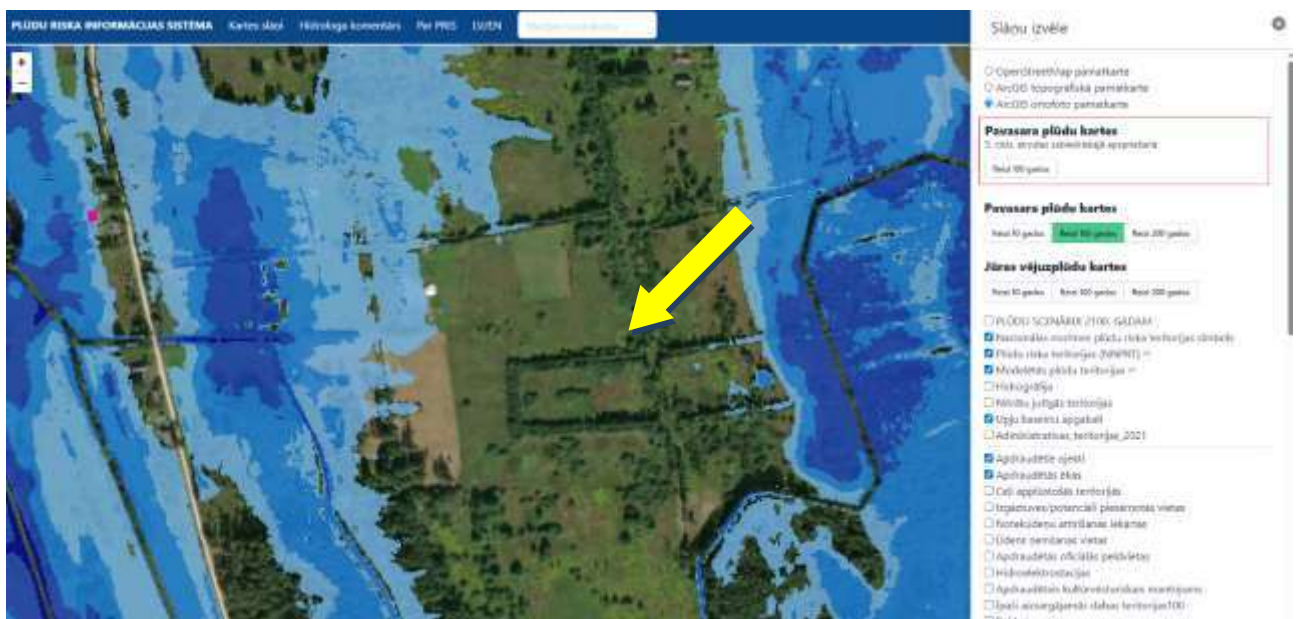
Informācijas avots: <https://geolatvija.lv/geo/tapis>

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.lv/mc.lv/slani>

3.FOTOATTĒLI

 Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 4064 013 0182	 Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 4064 013 0182
 Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 4064 013 0182	 Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 4064 013 0182
 Ceļa servitūta teritorijā izvietotais piebraucamais ceļš	 Ceļa servitūta teritorijā izvietotais piebraucamais ceļš
 Ceļa servitūta teritorijā izvietotais piebraucamais ceļš	

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrāšanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas "Linu ceļš Nr.18" Iecavas pagastā, Bauskas novadā.

Līdz Iecavas pagasta centram ir aptuveni 10.5 km jeb 11 min brauciens ar vieglo automašīnu, Bauskas novada centram ir aptuveni 32.5 km jeb 27 min brauciens ar vieglo automašīnu, Rīgas centram ir aptuveni 53 km jeb 51 min brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz novada centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu maršruti. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas uz autoceļa P92.

	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, Iecavas pagastā uzskatāms par vāju.

4.2 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 4064 013 0182 apraksts

Vērtējamā nekustamā īpašuma sastāvā ietilpst zemes gabals ar kopējo platību 3070 m² un kadastra apzīmējumu 4064 013 0182.

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

Piebraukšana zemes gabalam no pašvaldības autoceļa Jaunpleču tilts - Strazdi - Zīles, kas klāts ar apmierinošas kvalitātes grants segumu, tālāk aptuveni 550 m pa ceļa servitūta teritorijā izvietotu zemes piebraucamo ceļu un ceļa teritorijā esošu applūdušu vietu. Autotransporta plūsma gar īpašumu nav intensīva. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar personīgo autotransportu nav iespējama.

4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

Zemes gabalam plānā ir četrstūra forma, ar līdzenu reljefu. Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots viensētas izveidei.

4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Zemes gabala lielāko daļu aizņem pļava, kas aizaugusi ar kokiem un krūmiem.

Vērtējamais nekustamais īpašums nav iežogots.

4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

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