



2026.gada 29.jūnijs

Atzinums par 1/2 domājamās daļas nekustamā īpašuma, kas atrodas

**Lauku ielā 22, lecava, lecavas pagastā, Bauskas novadā**

piespiedu pārdošanas vērtību.

Zemgales apgabaltiesas 102.iecirkņa  
zvērīnātam tiesu izpildītājam  
Aelītai Meimerei

Cienījamā kundze !

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši 1/2 domājamās daļas nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 4064 010 0719, kas atrodas **Lauku ielā 22, lecava, lecavas pagastā, Bauskas novadā**, ir reģistrēts lecavas pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr.100000088903 un sastāv no zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 4064 010 0719 un kopējo platību 2929 m<sup>2</sup> (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.

„Apkopojot informāciju par nekustamo īpašumu tirgu, vērtētājs secina, ka darījumi ar domājamo daļu no īpašuma (bez lietošanas kārtības līguma) notiek ļoti reti. Pārsvārā šie darījumi notiek domājamo daļu īpašnieku starpā. Latvijas standartos „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 ir formulēts jēdziens „patiesā vērtība” (p. 2.1.3.), kas raksturo darījumu pastāvēt dažādām domstarpībām un apstākļos, kas atšķiras no normāla īpašuma pārdales procesa atklātā tirgū. Termins „patiesā vērtība” tiek izmantots arī juridiskā aspektā, definējot kompromisa lēmumu, kas apmierina abas puses. Patiesā vērtība paredz noteikt to cenu, kas ir taisnīga darījumā starp divām konkrētām pusēm, ņemot vērā attiecīgos ieguvumus vai zaudējumus, kas katrai no tām var rasties darījuma rezultātā. Patiesā vērtība ir plašāks jēdziens nekā tirgus vērtība

„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 1/2 domājamās daļas nekustamā īpašuma, kas atrodas **Lauku ielā 22, lecava, lecavas pagastā, Bauskas novadā**, 2026.gada 28.jūnijā\* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

**6 800** (seši tūkstoši astoņi 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 010 0719 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                                               | ½ domājamā daļa nekustamā īpašuma, kas atrodas <b>Lauku ielā 22, Iecava, Iecavas pagastā, Bauskas novadā.</b>                                                                                                                                                                                                      |
| 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.jūnijā.                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 1.5 Vērtēšanas mērķis                                                 | Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam Atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām.                                                                                                                                                                                  |
| 1.6 Īpašumtiesības                                                    | Fiziska persona (mirusi) – ½ domājamā daļa.                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs                                         | Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 4064 010 0719 un kopējo platību 2929 m².                                                                                                                                                                                                                                       |
| 1.8 Pašreizējā izmantošana                                            | Neapbūvēts, daļēji ar kokiem un krūmiem aizaudzis zemes gabals.                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu           | Jauktas centra apbūves teritorija.                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 1.10 Labākais izmantošanas veids                                      | Jauktai centra apbūvei piemērots zemes gabals.                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 1.11 Vērtējumā izmantotā informācija                                  | 2026.gada 16.jūnija Zemgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.102 zvērinātas tiesu izpildītājas Aelitas Meimeres Pieprasījums Nr.04327/102/2026-NOS.<br>Iecavas pagasta zemesgrāmatas nodaļējuma Nr.100000088903 datorizdruka.<br>VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas.<br>VZD Kartes skata izdruka. |
| 1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi                             | VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas izdarīta atzīme - vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu – 0.2927 ha.                                                                                                                                  |
| 1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi                              | Zemes gabals neatrodas pašvaldības vai valsts autoceļa malā un VZD Kadastra informācijas sistēmā uz vērtējamo zemes gabalu ceļa servitūts nav attēlots.<br>                                                                    |
| 1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem | Iecavas pagasta zemesgrāmatas nodaļējumā Nr.100000088903 II.daļas 2.iedaļā izdarītās atzīmes.                                                                                                                                                                                                                      |
| 1.15 Citi izdarītie pieņēmumi                                         | - vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.                                                                                                                                                                                               |

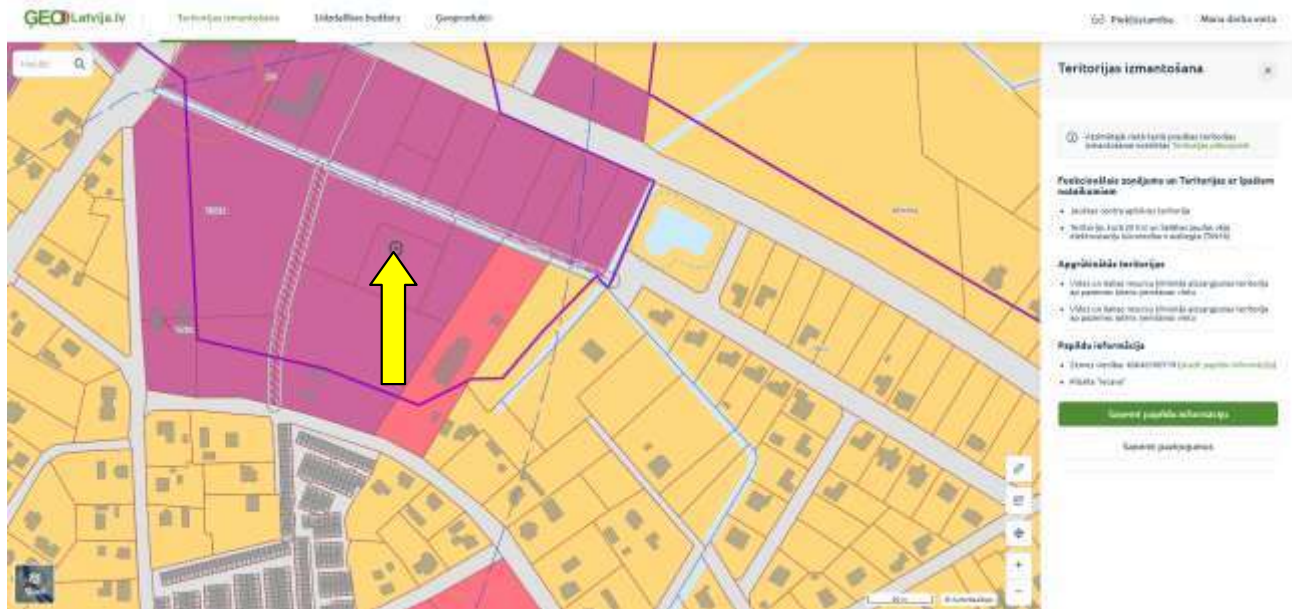
## 2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

### Novietojums



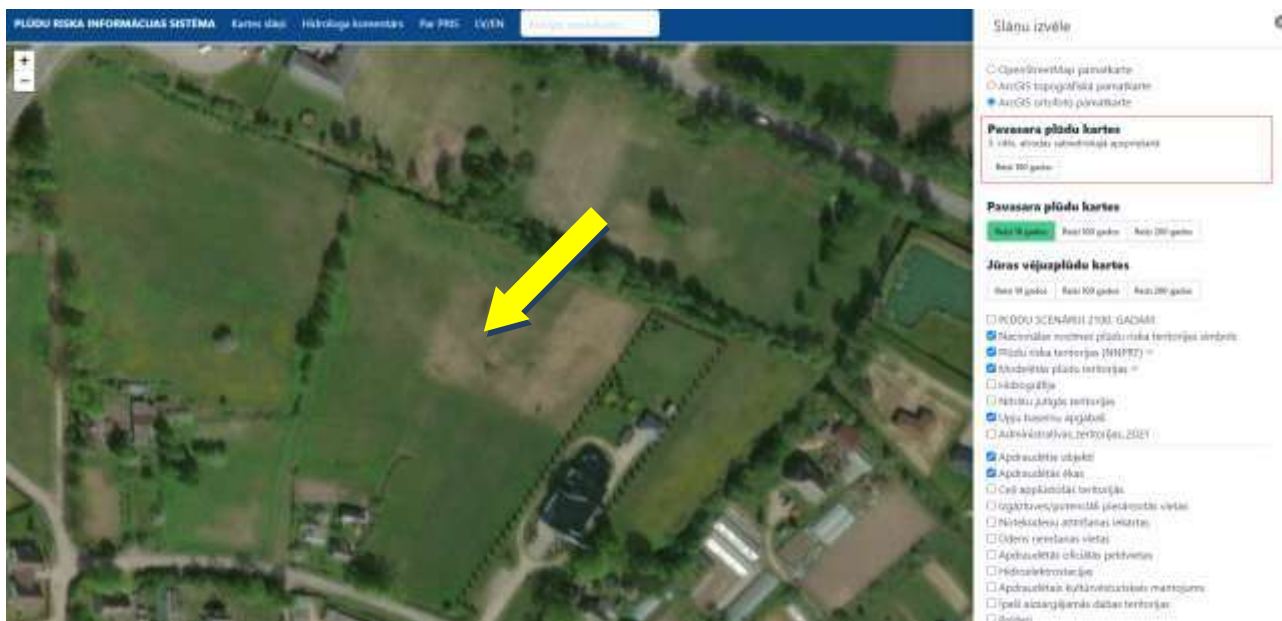
Informācijas avots: <https://balticmaps.eu/ly>

### Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana

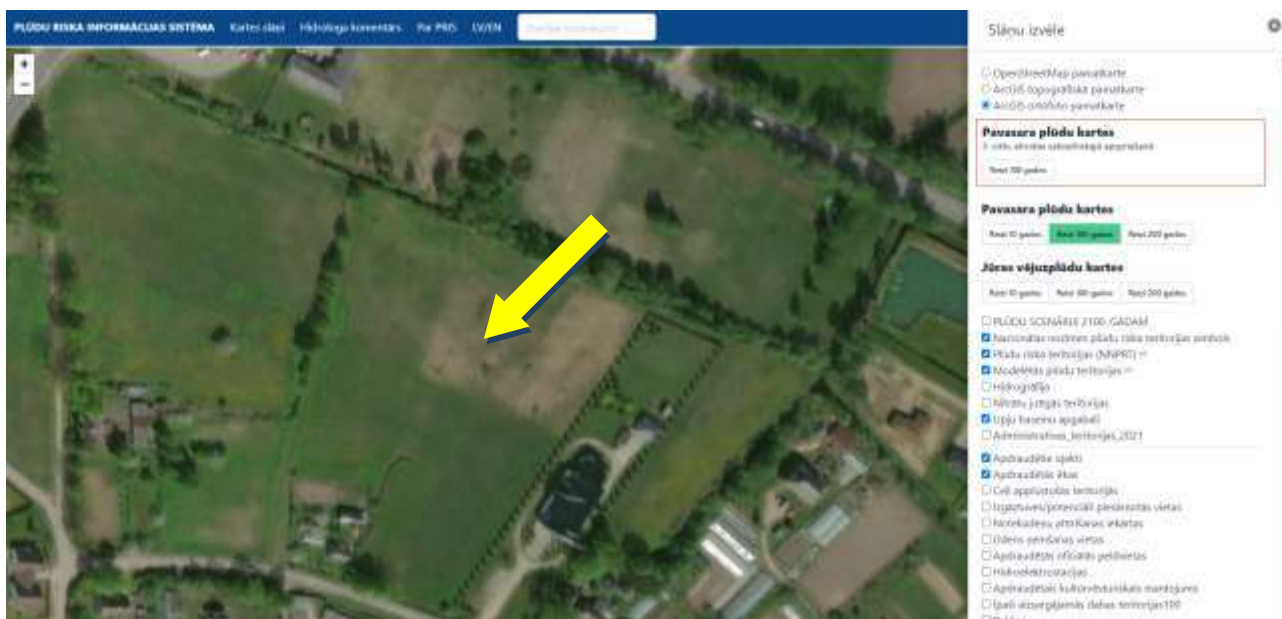


Informācijas avots: <https://geolatvija.lv/geo/tapis>

## 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 010 0719



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 4064 010 0719



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 4064 010 0719



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 4064 010 0719



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 4064 010 0719



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 4064 010 0719



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 4064 010 0719



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 4064 010 0719



Zemes gabals un apkārtnē



Zemes gabals un apkārtnē

## 4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

### 4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Bauskas novadā, Iecavā, kvartālā ko veido Lauku iela, Dzirnau iela, Rīgas iela, autoceļš P92, Pūpolu iela un Kļavu iela.

Līdz Iecavas pagasta centram ir aptuveni 1.3 km jeb 2 min brauciens ar vieglo automašīnu, Bauskas novada centram ir aptuveni 23.5 km jeb 18 min brauciens ar vieglo automašīnu, Rīgas centram ir aptuveni 44.5 km jeb 42 min brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz citiem rajoniem nodrošina autobusu maršruti. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas uz Rīgas ielas.

|                                                    | 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 labu.

### 4.2 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 4064 010 0719 apraksts

Vērtējamā nekustamā īpašuma sastāvā ietilpst zemes gabals ar kopējo platību 2929 m<sup>2</sup> un kadastra apzīmējumu 4064 010 0719.

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

Zemes gabals neatrodas pašvaldības vai valsts autoceļa malā un VZD Kadastra informācijas sistēmā uz vērtējamo zemes gabalu ceļa servitūts nav attēlots. Ceļa servitūts ir iezīmēts uz blakus esošo īpašumu Lauku iela 18A, bet pie vērtējamā gabala nepienāk.



Autotransporta plūsma gar īpašumu nav intensīva. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar personīgo autotransportu ir juridiski nesakārtota.

#### 4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

Zemes gabalam plānā ir četrstūra forma, ar līdzenu reljefu. Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots jauktai centra apbūvei.

#### 4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Zemes gabala lielāko daļu aizņem pļava, kas daļēji 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 | -                   | -              |