



2025.gada 10.februāris

Atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas
Bauskas novadā, Bārbeles pagastā, "Sapali"

Nosaukums: **Sapali**
piespiedu pārdošanas vērtību

Zemgales apgabaltiesas 102.iecirkņa
zvērīnātam tiesu izpildītājam
Aelītai Meimerei

Cienījamā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 4044 008 0058, kas atrodas **Bauskas novadā, Bārbeles pagastā, "Sapali"**, ir reģistrēts Bārbeles pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000362795 un sastāv no zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 4044 008 0058 un kopējo platību 5.51 ha (turpmāk tekstā vērtēšanas „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 **Bauskas novadā, Bārbeles pagastā, "Sapali"**, 2025.gada 7.februārī* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

17 500 (septiņpadsmit tūkstoši pieci 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 iespējamajiem 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

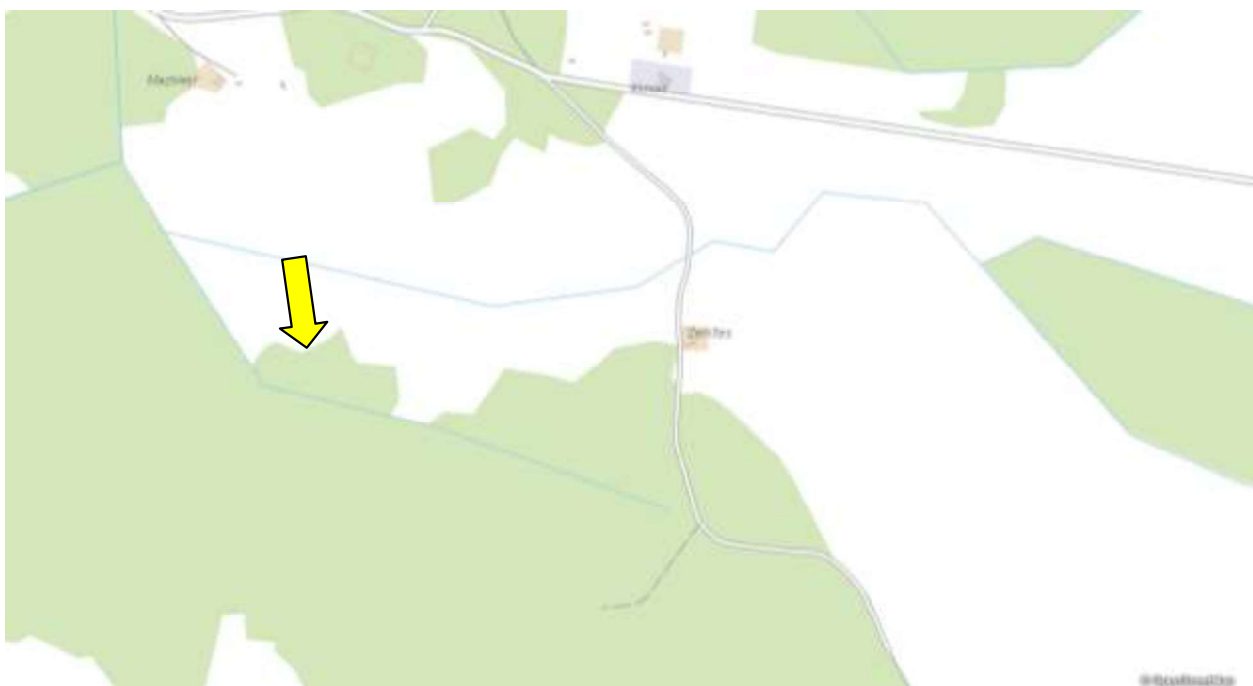
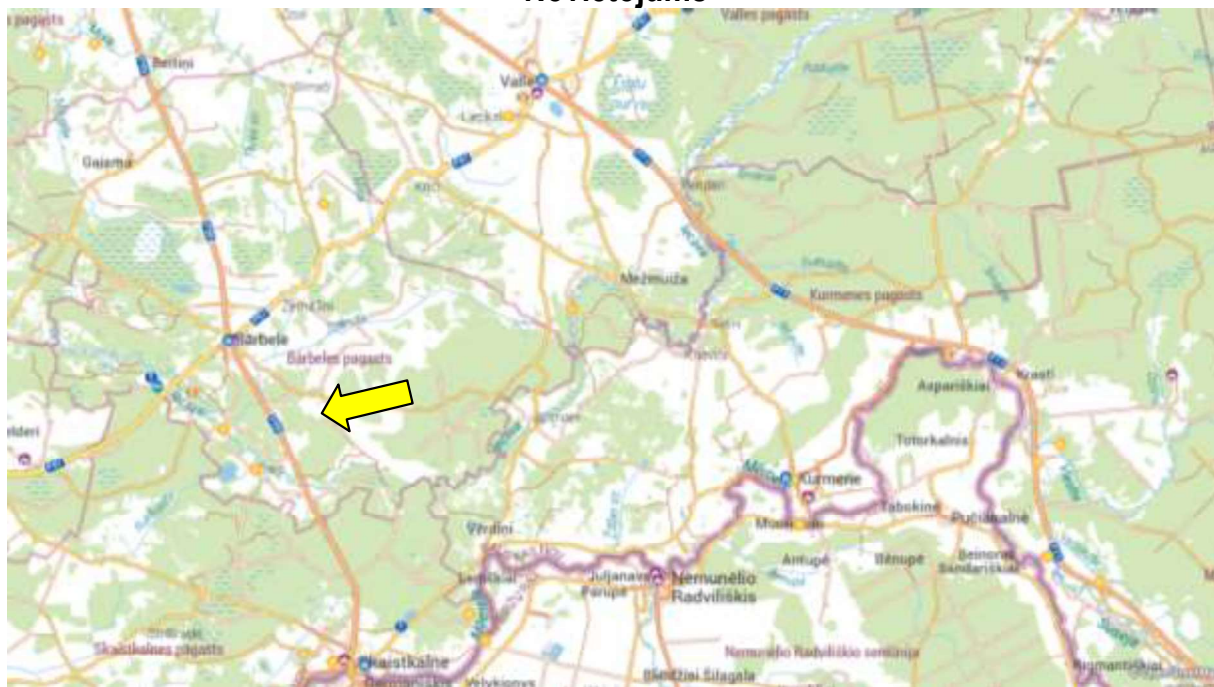
1. Vispārējā informācija
 - 1.1 Vērtējamais īpašums
 - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
 - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
 - 1.4 Vērtēšanas datums
 - 1.5 Vērtēšanas mērķis
 - 1.6 Īpašumtiesības
 - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.8 Pašreizējā izmantošana
 - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu
 - 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 4044 008 0058 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 Lauksaimniecības zemes 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 novadā, Bārbeles pagastā, "Sapali" .
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Zemgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.102 zvērināts tiesu izpildītājs Aelita Meimere.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2025.gada 7.februārī.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam Atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.
1.6 Īpašumtiesības	Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "AGART", reģistrācijas numurs 43603090393.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes gabals ar kadastra numuru 4044 008 0058 un kopējo platību 5.51 ha.
1.8 Pašreizējā izmantošana	Zemes gabals, kas piemērots lauksaimniecībai.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Lauku zemes un mežu teritorija.
1.10 Labākais izmantošanas veids	Zemes gabals, kas piemērots lauksaimniecībai.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	2025.gada 22.janvāra Zemgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.102 zvērinātas tiesu izpildītājas Aelitas Meimeres Pieprasījums Nr.00660/102/2025-NOS. Bārbeles pagasta zemesgrāmatas nodaļuma Nr.100000362795 noraksta datorizdruka. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas. VZD Kartes skata izdruka.
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Piebraukšana zemes gabalam caur īpašumiem, kam VZD kadastra informācijas sistēmā nav apgrūtinājums par ceļa servitūtu.
1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	Bārbeles pagasta zemesgrāmatas nodaļumā Nr.100000362795 II.daļas 2.iedaļā izdarītās atzīmes. Bārbeles pagasta zemesgrāmatas nodaļumā Nr.100000362795 IV.daļas 1.,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



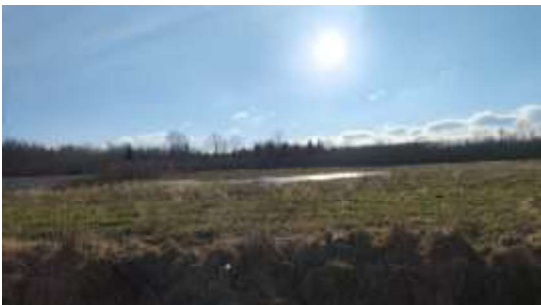
Informācijas avots: https://balticmaps.eu/lv/c___56.605347-23.722590-17/bl___cl/s___56.605031-23.722281

Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



Informācijas avots: <https://www.bauskasnovads.lv/lv/media/1479/download?attachment>

3.FOTOATTĒLI

 Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 4044 008 0058	 Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 4044 008 0058
 Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 4044 008 0058	 Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 4044 008 0058
 Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 4044 008 0058	 Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 4044 008 0058
 Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 4044 008 0058	 Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 4044 008 0058



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 4044 008 0058



Piebraucamais ceļš caur īpašumiem, kas VZD kadastra informācijas sistēmā nav uzrādīts kā servitūta teritorija

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Bauskas novadā, Bārbeles pagastā, "Sapali".

Attālums kilometros no vērtējamā nekustamā īpašuma līdz					
Meža ceļam	Vietējās nozīmes ceļam	Asfaltētam autoceļam	Pagasta centram	Novada centram	Rīgai
-	~0.5	~2.5	~4	~33	~74

Līdz tuvākai autobusa maršruta pieturvietai, kas atrodas uz autoceļa P89 aptuveni ir 3 km.

	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 uzskatāms par vidēju/vāju.

4.2 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 4044 008 0058 apraksts

Vērtēšanas Objekts ir zemes gabals ar kopējo platību 5.51 ha un kadastra apzīmējumu 4044 008 0058.

Zemes eksplikācija	Ha	%
Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	5.31	96.37
Zeme zem ūdeņiem	0.2	3.63
KOPĀ	5.51	100%

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

Piebraukšana zemes gabalam no pašvaldības autoceļa: Zeltkalnu ceļš puses, kas klāta ar apmierinošas kvalitātes grants ceļu segumu, tālāk aptuveni 500 m pa pļavu īpašumos, kam VZD kadastra informācijas sistēmā nav apgrūtinājums par ceļa servitūtu. Autotransporta plūsma un gājēju kustība gar īpašumu nav intensīva. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar personīgo autotransportu ir apgrūtināta, juridiski nesakārtota.

4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

Zemes gabalam plānā ir neregulāra forma. Reljefs lielākajā teritorijas daļā ir līdzens, tas ir meliorēts. Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots lauksaimniecībai.



Informācijas avots: www.melioracija.lv

4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Zemes gabalam nav būtisku uzlabojumu.

4.2.4 Lauksaimniecības zemes raksturojums

Lauksaimniecības zemes aizņem 5.31 ha vai 96.37 % no kopējās zemes platības. Zemes kvalitātes novērtējums ir 45 balles. Zemes pašlaik saskaņā ar LAD bloku karti aizņem papuve, izņemot zaļmēslojuma augu papuvi (0.54 ha) un nekopts LIZ (dabīga pļava).