



2026.gada 7.maijā

Atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas  
**Bauskas novadā, Bauskas pilsētā, Kalna ielā 24**  
piespiedu pārdošanas vērtību

Zemgales apgabaltiesas 104. iecirkņa  
zvērinātam tiesu izpildītājam  
Zanei Trasūnei

Cienījamā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 4001 003 0053, kas atrodas **Bauskas novadā, Bauskas pilsētā, Kalna ielā 24**, ir reģistrēts Bauskas pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā Nr.930 un sastāv no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 4001 003 0053 un kopējo platību 708 m<sup>2</sup>, būves (dzīvojamās mājas) ar kadastra apzīmējumu 4001 003 0053 001, uz zemes gabala atrodas arī citai personai piederoša apbūve (turpmāk tekstā vērtēšanas „Objekts”) novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.

Atzinums paredzēts, iesniegšanai **Zemgales apgabaltiesas 104. iecirkņa zvērinātam 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 piekrit 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, Bauskas pilsētā, Kalna ielā 24**, 2026.gada 5.maijā\* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

**7 400** (septiņi tūkstoši četri 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

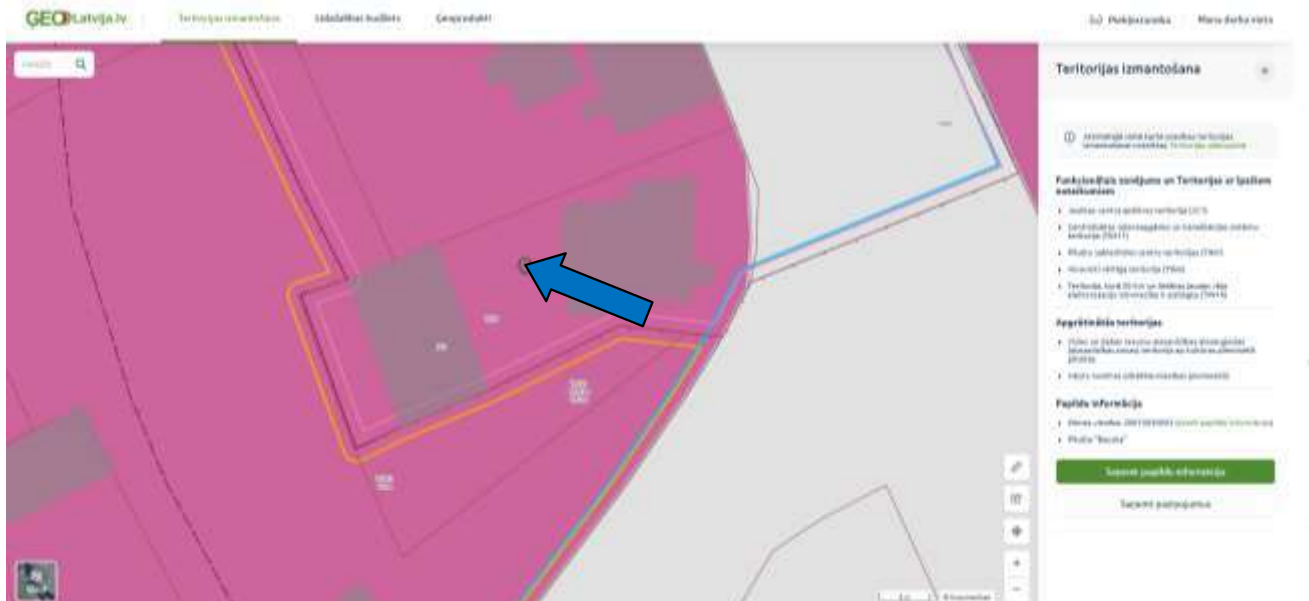
1. Vispārējā informācija
  - 1.1 Vērtējamais īpašums
  - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
  - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
  - 1.4 Vērtēšanas datums
  - 1.5 Vērtēšanas mērķis
  - 1.6 Īpašumtiesības
  - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
  - 1.8 Pašreizējā izmantošana
  - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības 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 4001 003 0053 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 (dzīvojamās mājas) ar kadastra apzīmējumu 4001 003 0053 001 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 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 <b>Bauskas novadā, Bauskas pilsētā, Kalna ielā 24.</b>																																																		
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Zemgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.104 zvērināts tiesu izpildītājs Zane Trasūne.																																																		
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām vērtēšanas datumā.																																																		
1.4 Vērtēšanas datums	2026.gada 5.maijā.																																																		
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.																																																		
1.6 Īpašumtiesības	VikingsHR SIA, reģistrācijas numurs 43603086523.																																																		
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 4001 003 0053 un kopējo platību 708 m <sup>2</sup> , uz zemes gabala atrodas arī citai personai piederoša apbūve. Būve (dzīvojamā māja) ar kadastra apzīmējumu 4001 003 0053 001.																																																		
1.8 Pašreizējā izmantošana	Zemes gabals ar dzīvojamās mājās daļējām pamatu atliekām, uz zemes gabala atrodas arī citai personai piederoša apbūve.																																																		
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Jauktas centra apbūves teritorija.																																																		
1.10 Labākais izmantošanas veids	Jauktas centra apbūves teritorijā esošs zemes gabals, kas piemērots apbūves uzturēšanai un apbūvei.																																																		
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	2026.gada 5.maija Zemgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.104 zvērinātas tiesu izpildītājas Zanes Trasūnes Pieprasījums Nr.03811/104/2026-NOS. Bauskas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr.930 noraksta datorizdruka. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas. VZD Kartes skata izdruka.																																																		
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	Kadastra informācijas sistēmā izdarītas atzīmes: <table border="1" data-bbox="582 1205 1484 1489"> <thead> <tr> <th>Reģistrācijas datums</th> <th>Tips</th> <th>Apmērs</th> <th>Platība</th> <th>Mērs</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>01.01.2025</td> <td>71130310</td> <td>Apkārtojamā atvērta teritorija par mēru uz ielu - celtniecības</td> <td>0,000</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>01.01.2025</td> <td>01170310</td> <td>Parāžu apbūve zemes izstrādājumā apbūves teritorijā zemes izstrādājumā - Pilsētas apbūve</td> <td>0,000</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>24.11.2025</td> <td>71145100</td> <td>Vērtējamā zemes gabala zemesgabals</td> <td>0,070</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>24.11.2025</td> <td>71140210</td> <td>Vērtējamā zemes gabala zemesgabals (zemesgabals zemes gabala) ar iedzīvotāju pabūvi</td> <td>0,007</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>01.01.2025</td> <td>01170310</td> <td>Atvērta apbūve zemes izstrādājumā apbūves teritorijā zemes izstrādājumā - Pilsētas apbūve</td> <td>0,000</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>01.01.2025</td> <td>01170310</td> <td>Lauku zemes izstrādājumā apbūves teritorijā zemes izstrādājumā - Pilsētas apbūve</td> <td>0,017</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>01.01.2025</td> <td>71130410</td> <td>Apkārtojamā atvērta teritorija par pilsētas iedzīvotāju telpu, telpu un telpu izstrādājumā</td> <td>0,000</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>01.01.2025</td> <td>71130310</td> <td>Apkārtojamā atvērta teritorija par iedzīvotāju telpu, telpu un telpu izstrādājumā</td> <td>0,000</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>01.01.2025</td> <td>71130410</td> <td>Apkārtojamā atvērta teritorija par iedzīvotāju telpu, telpu un telpu izstrādājumā</td> <td>0,017</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table>	Reģistrācijas datums	Tips	Apmērs	Platība	Mērs	01.01.2025	71130310	Apkārtojamā atvērta teritorija par mēru uz ielu - celtniecības	0,000	0	01.01.2025	01170310	Parāžu apbūve zemes izstrādājumā apbūves teritorijā zemes izstrādājumā - Pilsētas apbūve	0,000	0	24.11.2025	71145100	Vērtējamā zemes gabala zemesgabals	0,070	0	24.11.2025	71140210	Vērtējamā zemes gabala zemesgabals (zemesgabals zemes gabala) ar iedzīvotāju pabūvi	0,007	0	01.01.2025	01170310	Atvērta apbūve zemes izstrādājumā apbūves teritorijā zemes izstrādājumā - Pilsētas apbūve	0,000	0	01.01.2025	01170310	Lauku zemes izstrādājumā apbūves teritorijā zemes izstrādājumā - Pilsētas apbūve	0,017	0	01.01.2025	71130410	Apkārtojamā atvērta teritorija par pilsētas iedzīvotāju telpu, telpu un telpu izstrādājumā	0,000	0	01.01.2025	71130310	Apkārtojamā atvērta teritorija par iedzīvotāju telpu, telpu un telpu izstrādājumā	0,000	0	01.01.2025	71130410	Apkārtojamā atvērta teritorija par iedzīvotāju telpu, telpu un telpu izstrādājumā	0,017	0
Reģistrācijas datums	Tips	Apmērs	Platība	Mērs																																															
01.01.2025	71130310	Apkārtojamā atvērta teritorija par mēru uz ielu - celtniecības	0,000	0																																															
01.01.2025	01170310	Parāžu apbūve zemes izstrādājumā apbūves teritorijā zemes izstrādājumā - Pilsētas apbūve	0,000	0																																															
24.11.2025	71145100	Vērtējamā zemes gabala zemesgabals	0,070	0																																															
24.11.2025	71140210	Vērtējamā zemes gabala zemesgabals (zemesgabals zemes gabala) ar iedzīvotāju pabūvi	0,007	0																																															
01.01.2025	01170310	Atvērta apbūve zemes izstrādājumā apbūves teritorijā zemes izstrādājumā - Pilsētas apbūve	0,000	0																																															
01.01.2025	01170310	Lauku zemes izstrādājumā apbūves teritorijā zemes izstrādājumā - Pilsētas apbūve	0,017	0																																															
01.01.2025	71130410	Apkārtojamā atvērta teritorija par pilsētas iedzīvotāju telpu, telpu un telpu izstrādājumā	0,000	0																																															
01.01.2025	71130310	Apkārtojamā atvērta teritorija par iedzīvotāju telpu, telpu un telpu izstrādājumā	0,000	0																																															
01.01.2025	71130410	Apkārtojamā atvērta teritorija par iedzīvotāju telpu, telpu un telpu izstrādājumā	0,017	0																																															
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Uz zemes gabala atrodas citai personai piederoša apbūve. Iebraukšana zemes gabalā ar autotransportu nav juridiski sakārtota.																																																		
1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	Bauskas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.930 II.daļas 2.iedaļā izdarītās atzīmes. Bauskas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.930 IV.daļas 1.,2.iedaļā izdarītās atzīmes.																																																		
1.15 Citi izdarītie pieņēmumi	- vērtējamais īpašums nav iekļauts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.																																																		

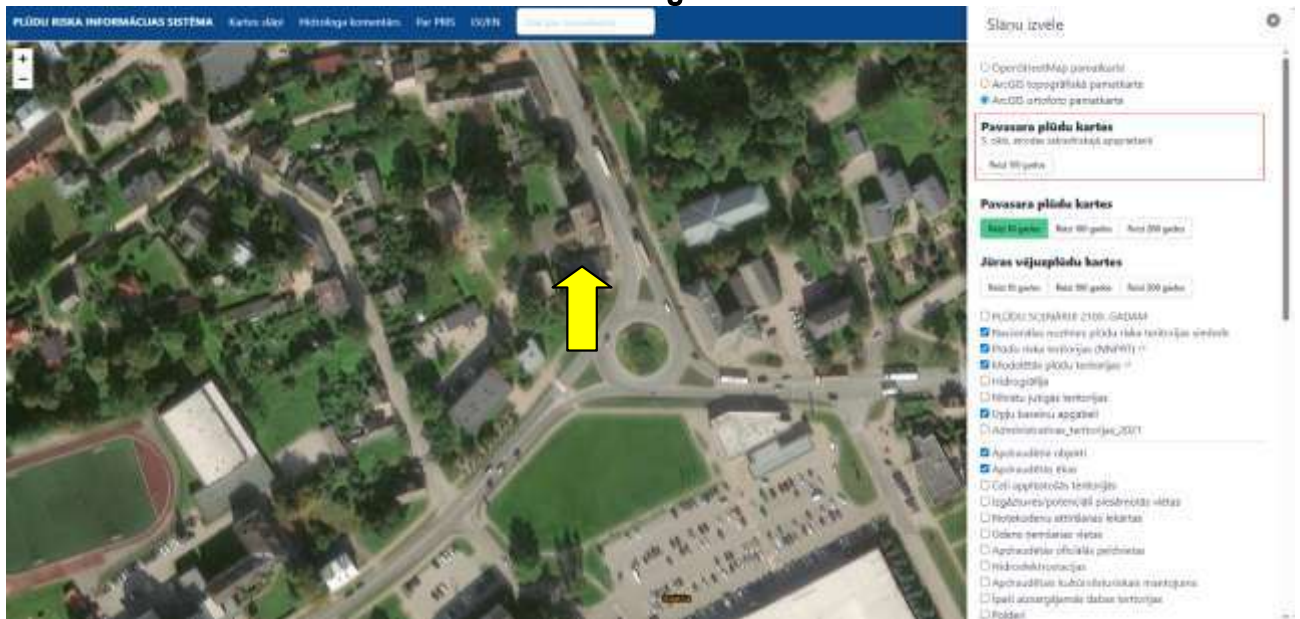


## Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana

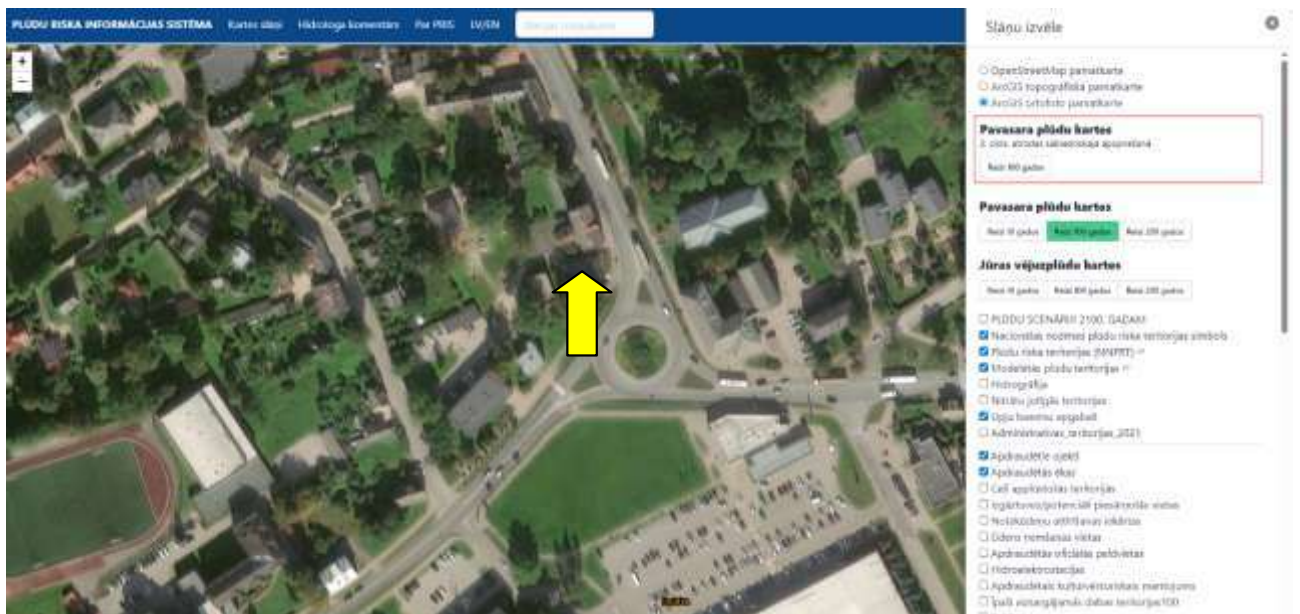


Informācijas avots: <https://geolatvija.lv/geo/tapis>

## Plūdu riska teritorija Reizi 10 gados



Reizi 100 gados



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

### 3.FOTOATTĒLI

	
Zemes gabals ar kadastra numuru 4001 003 0053	Zemes gabals ar kadastra numuru 4001 003 0053
	
Zemes gabals ar kadastra numuru 4001 003 0053	Zemes gabals ar kadastra numuru 4001 003 0053
	
Dzīvojamās mājas pamatu atliekas	Dzīvojamās mājas pamatu atliekas
	
Zemes gabals un apkārtnē	Skats no Kalna ielas uz citai personai piederošu apbūvi, kas atrodas uz zemes gabala

## 4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

### 4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Bauskas novadā, Bauskas pilsētā, kvartālā ko veido Kalna, Uzvaras, Baznīcas un Kalēju ielas.

Līdz Bauskas novada centram ir aptuveni 0.5 km jeb 1 min. brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz citiem rajoniem nodrošina autobusu maršruti. Tuvākā pieturvietā atrodas uz Uzvaras 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, Bauskas pilsētā uzskatāms par labu/teicamu.

### 4.2 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 4001 003 0053 apraksts

Vērtēšanas Objekts ir zemes gabals ar kopējo platību 708 m<sup>2</sup> un kadastra apzīmējumu 4001 003 0053.

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

Zemes gabals atrodas Kalna ielas malā, tomēr tam nav izveidota iebrauktuve no ielas. Lai iebrauktu zemes gabalā jāšķērso īpašumus Bauska, Kalna iela 22, tomēr šim īpašumam VZD Kadastra informācijas sistēmā nav apgrūtinājums par ceļa servitūtu, līdz ar to piekļūšana īpašumam nav juridiski sakārtota.



#### 4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

Zemes gabalam plānā ir neregulāra forma un tas ir ar līdzenu reljefu. Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots esošās apbūves rekonstrukcijai un uzturēšanai.

#### 4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Zemes gabala lielāko daļu aizņem aizaudzis zālājs, dzīvojamās mājas pamatu atliekas, dekoratīvie stādījumi, citai personai piederoša būve.

Vērtējamais nekustamais īpašums no blakus zemes gabaliem nav norobežots ar žogu.

#### 4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

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

**X\*\***- komunikācijas atrodas uz zemes gabala esošajā, citai personai piederošajā apbūvē

#### 4.3 Būves (dzīvojamās mājas) ar kadastra apzīmējumu 4001 003 0053 001 apraksts

Ekspluatācijas uzsākšanas gads: 1908. Ēka ir nojaukta un ir saglabājušās tikai daļējas pamatu atliekas.