



2025.gada 23.septembris

Atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas
Bauskas novadā, Īslīces pagastā, “Gravas”
Nosaukums: **Gravas**
piespiedu pārdošanas vērtību

Zemgales apgabaltiesas 104.iecirkņa
zvērīnātam tiesu izpildītājam
Zanei Trasūnei

Cienījamā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 4068 003 0358, kas atrodas **Bauskas novadā, Īslīces pagastā, “Gravas”**, ir reģistrēts Īslīces pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000132387 un sastāv no zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 4068 003 0358 un kopējo platību 2000 m² (turpmāk tekstā vērtēšanas „Objekts”), novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.

Atzinums paredzēts, iesniegšanai **Zemgales apgabaltiesas 104.iecirkņa zvērīnātam 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 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, Īslīces pagastā, “Gravas”**, 2025.gada 22.septembrī* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

9 600 (deviņi tūkstoši seši 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, 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
 - 1.16 Papildus informācija
2. Vērtējamā īpašuma novietojuma atzīme kartē
3. Fotoattēli
4. Vērtējamā īpašuma raksturojums
 - 4.1 Atrašanās vieta
 - 4.2 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 4068 003 0358 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 novadā, Īslīces pagastā, "Gravas" .
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	2025.gada 22.septembrī.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.
1.6 Īpašumtiesības	Aigars Megris.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 4068 003 0358 un kopējo platību 2000m².
1.8 Pašreizējā izmantošana	Neapbūvēts zemes gabals.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija.
1.10 Labākais izmantošanas veids	Zemes gabals, kas piemērots mazstāvu apbūvei.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	2025.gada 22.septembra Zemgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.104 zvērinātas tiesu izpildītājas Zanes Trasūnes Pieprasījums Nr.08307/104/2025-NOS. Īslīces pagasta zemesgrāmatas nodaļuma Nr.100000132387 noraksta datorizdruka. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas. VZD Kartes skata izdruka.
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	Īslīces pagasta zemesgrāmatas nodaļumā Nr.100000132387 III.daļas 1.iedaļā izdarītas atzīmes: - 020305-aizsargjosla gar autoceļu Bauska-Gailīši -Lietuvas robeža – 0.04 ha, -020501-aizsargjosla gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ar nominālo spriegumu 20kV – 0.01 ha -020501-aizsargjosla gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ar nominālo spriegumu 0,4kV – 0.01 ha -020103-aizsargjosla gar pašteses kanalizācijas vadu – 0.01 ha.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Īslīces pagasta zemesgrāmatas nodaļumā Nr.100000132387 III.daļas 1.iedaļā izdarīta atzīme - 050510-servitūts ar tiesību uz braucamo ceļu par labu autoceļam – 0.01 ha.
1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	Īslīces pagasta zemesgrāmatas nodaļumā Nr.100000132387 II.daļas 2.iedaļā izdarītas atzīmes.
1.15 Citi izdarītie pieņēmumi	- vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.
1.16 Papildus informācija	Vērtētājs konstatēja, ka kadastra informācijas sistēmā minētais zemes gabals adrese ir Bauskas novads, Bauskas pilsēta.

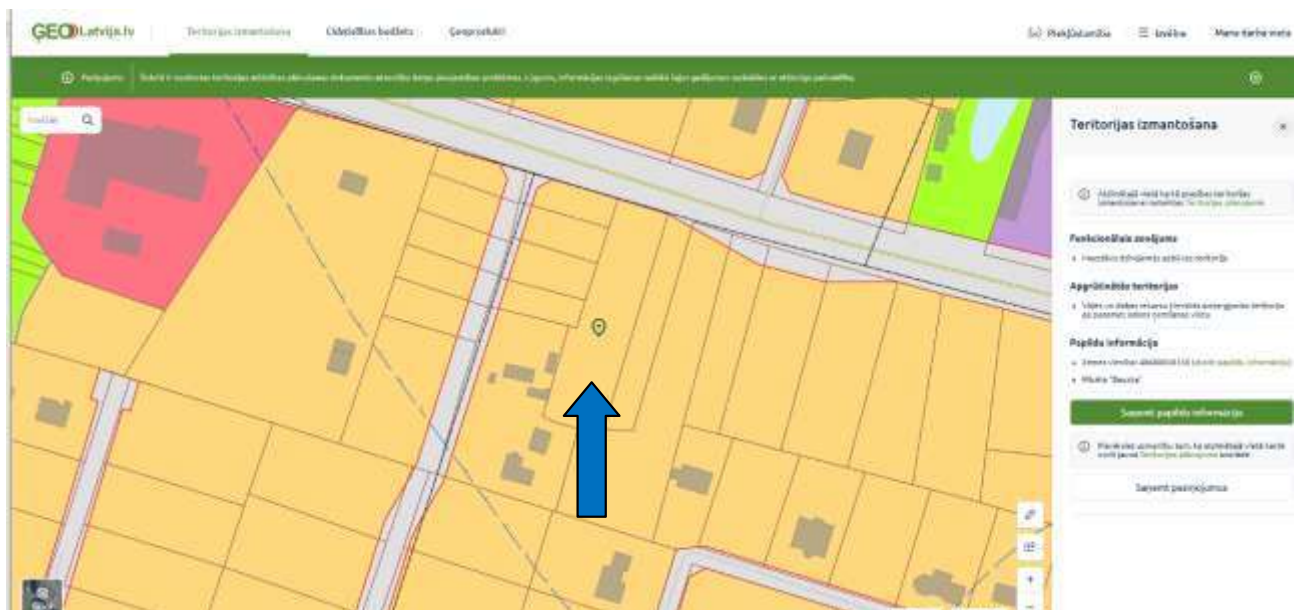
2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

Novietojums



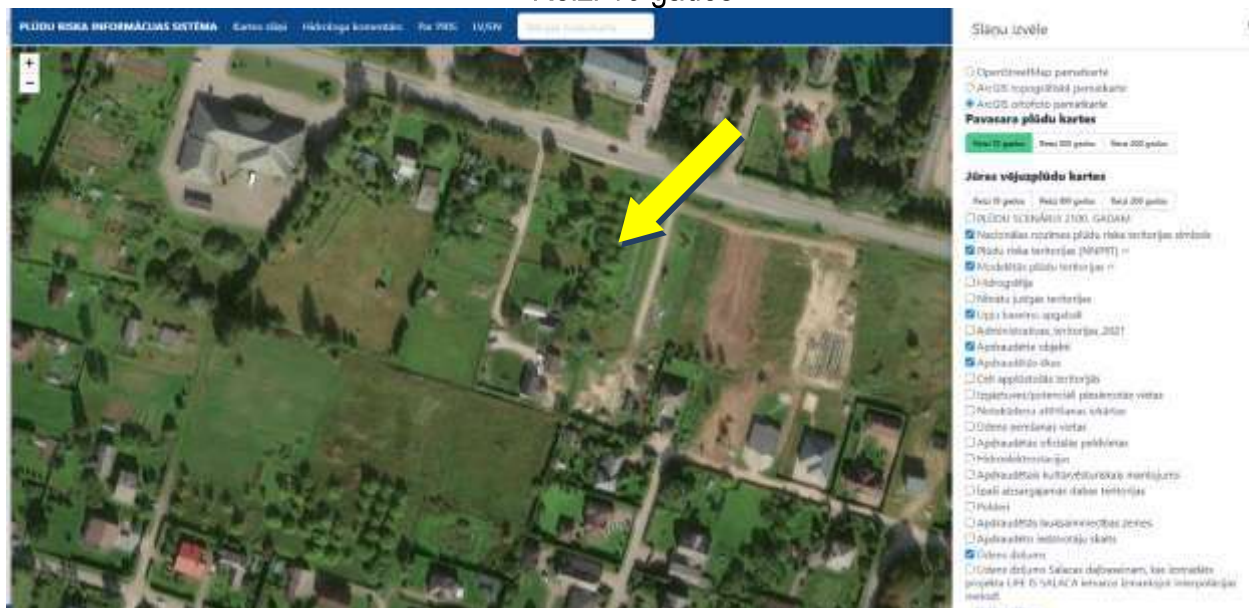
Informācijas avots: https://www.balticmaps.eu/lv/c___56.570095-23.907255-16/bl___cl

Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana

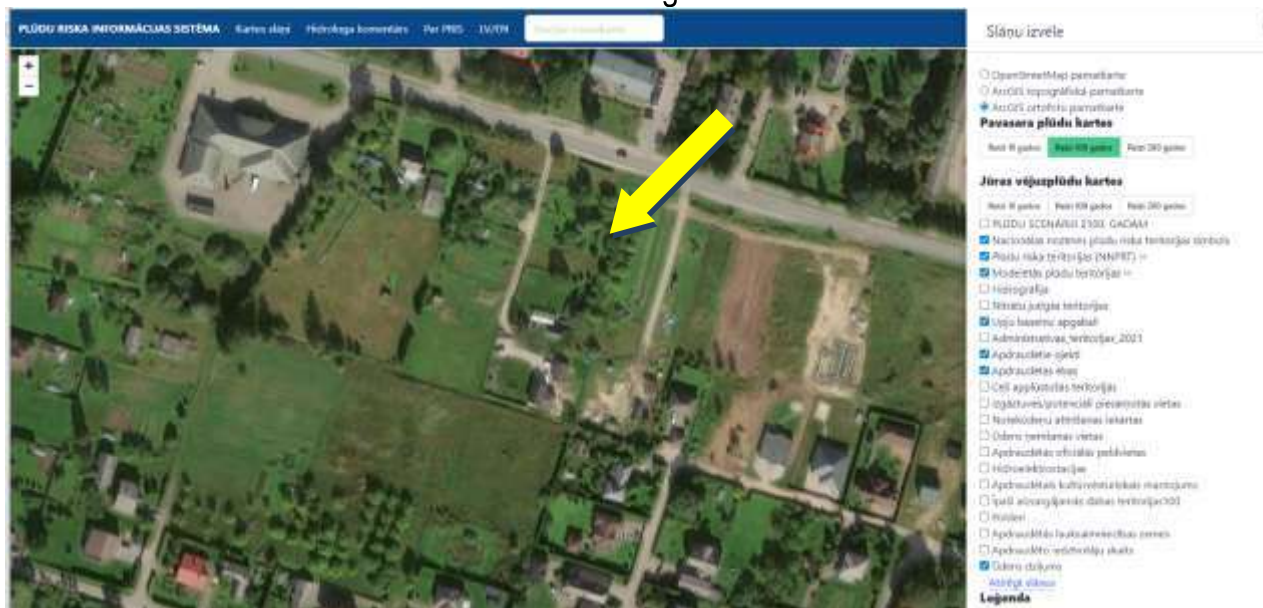


Informācijas avots: <https://geolatvija.lv/geo/tapis>

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 4068 003 0358



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 4068 003 0358



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 4068 003 0358



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 4068 003 0358



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 4068 003 0358



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 4068 003 0358



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 4068 003 0358



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 4068 003 0358



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 4068 003 0358



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 4068 003 0358



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 4068 003 0358



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 4068 003 0358



Bērskalnu iela



Bērskalnu iela

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Bauskas novadā, Bauskas pilsētā, Bērzkalnu mikrorajonā.

Līdz Bauskas novada centram ir aptuveni 3.2 km jeb 4 min. brauciens ar vieglo automašīnu, Rīgas centram ir aptuveni 70 km jeb 62 min. brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz novada centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu maršruti. Tuvāka autobusa pietura atrodas uz Bērzkalnu ielas, pie vērtējamā zemes gabala.

	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 labu.

4.2 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 4068 003 0358 apraksts

Vērtēšanas Objekts ir zemes gabals ar kopējo platību 2000 m² un kadastra apzīmējumu 4068 003 0358.

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

Zemes gabals atrodas Bērzkalnu ielas malā, bet no šīs ielas nav izveidota nobrauktuve. Juridiski piebraukšana zemes gabalam iespējama no Bērzkalnu ielas, tālāk pa ceļa servitūta teritoriju vairākos īpašumos, tomēr vērtēšanas brīdī ceļam priekšā ir izvietots žogs un piebraukšana nav iespējama. Autotransporta plūsma un gājēju kustība gar īpašumu ir intensīva.

4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

Zemes gabalam plānā ir neregulāra forma un tas ir līdzenu reljefu. Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots mazstāvu apbūvei.

4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Zemes gabala lielāko daļu aizņem augļu koki, koki, aizaugusi pļava, atkritumu kaudzes.

Vērtējamais nekustamais īpašums no blakus zemes gabaliem ir daļēji norobežots ar žogu.

4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

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