

## Nekustamā īpašuma



**Dārza iela 11C, Bauska, Bauskas nov.**

**NOVĒRTĒJUMS**

2026.gads  
Rīga

**Zemgales apgabaltiesas 102. iecirkņa zvērinātam tiesu izpildītājam Aelītai Meimerei**

2026. gada 14. aprīlī

Par nekustamā īpašuma  
**Dārza iela 11C, Bauska, Bauskas nov.**  
piespiedu pārdošanas vērtības aprēķināšanu

Pamatojoties uz Jūsu lūgumu, mēs apskatījām augstāk minēto īpašumu, tā apkārtni un izanalizējām mums pieejamo informāciju, kas varētu ietekmēt nekustamā īpašuma vērtību. Izpētes nolūks bija noteikt nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību. Nekustamais īpašums sastāv no **būves** ar **489.4 m<sup>2</sup>** kopējo platību, kura īpašuma tiesības reģistrētas **Bauskas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 928** ar kadastra Nr. **4001 505 0019**. Atzīme - būve saistīta ar zemes gabalu (zemes vienības kadastra apzīmējums 40010050353), kas neietilpst novērtējamā īpašuma sastāvā.

Veicot informācijas analīzi, tika ņemts vērā, ka novērtējuma mērķis ir **nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamai pārdošanai izsolē.**

Tirgus vērtība – aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas. (LVS 401:2013, p.2.1.11.)

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 604.panta 1.punktu: „Nekustamo īpašumu uz parādnieku rēķina pēc tiesu izpildītāja pieprasījuma novērtē sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs, nosakot nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.”

Terminu „piespiedu pārdošana” bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tādējādi tam nav pietiekams laiks atbilstošam piedāvājumam. Šādos apstākļos iegūstamā cena ir atkarīga no pārdevēja grūtību rakstura un no iemesliem, kuru dēļ nevar īstenot atbilstošu tirgvedību. (LVS 401:2013, p.3.19.)

Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta **2026.gada 31.martā.**

Atbilstoši vērtības definīcijai, kā arī balstoties uz informāciju, ko satur šis ziņojums, mūsu zināšanām un pieredzi, mūsu viedoklis ir sekojošs:

Nekustamā īpašuma **piespiedu pārdošanas vērtība** apskates datumā noapaļojot ir:

**69 000,- EUR**  
**(Sešdesmit deviņi tūkstoši euro)**

Veicot aprēķinus, mēs ņēmām vērā tādas vērtību ietekmējošus faktoros kā rajons, apkārtnē, attīstības tendences, līdzīgi pārdošanas darījumi, kā arī citi faktori, kas varētu ietekmēt apskatāmā īpašuma tirgus vērtību. Izmantotās informācijas precizitāte un patiesums iespēju robežās ir pārbaudīta, bet nevar tikt garantēta.

Mēs apliecinām, ka personas, kas parakstījušas ziņojumu, kā arī citi uzņēmuma darbinieki nav finansiāli ieinteresēti vai kādā citādā veidā ieinteresēti neobjektīvi atspoguļot tirgus vērtību, un ka arī mūsu atalgojums nav atkarīgs no novērtējuma summas.

Ar cieņu,

Pēteris Strautmanis  
SIA VCG Ekspertu grupa valdes priekšsēdētājs

**ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU**

## Nozīmīgāko faktu un secinājumu izklāsts

Novērtējamais īpašums:	Dārza iela 11C, Bauska, Bauskas nov.
Kadastra Nr.:	40015050019
Īpašnieks:	SIA "Moduss Holding" NMK 50203068851
Objekta juridiskais apraksts:	Īpašuma tiesības reģistrētas Bauskas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 928
Zemes platība:	<b>Neietilpst īpašuma sastāvā</b>
Ēku un būvju platības:	489.4 m <sup>2</sup>
Esošais izmantošanas veids:	Rūpnieciska rakstura ēka
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids:	Rūpnieciska rakstura ēka
Vērtējuma pasūtītājs:	Zemgales apgabaltiesas 102. iecirkņa zvērināts tiesu izpildītājs Aelita Meimere
Vērtējuma mērķis:	<b>Nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamai pārdošanai izsolē</b>
Apgrūtinājumi:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Noteikts aizliegums bez Akciju sabiedrības "LATEKO LĪZINGS", rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām.</li> <li>• Noteikts aizliegums bez SIA "SAGER" rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām.</li> <li>• Atzīme - vērsta piedziņa. Piedzinējs: Valsts ieņēmumu dienests.</li> <li>• Atzīme - vērsta piedziņa. Piedzinējs: SIA "SAGER".</li> </ul> <p><i>Šajā atskaitē tiek pieņemts, ka šāds īpašuma tiesību apgrūtinājums nepastāv. Tādēļ šis atskaites rezultāts ir attiecināms tikai uz gadījumu, ja aizliegums tiek dzēsts un nepastāv nekādi citi īpašuma tiesību apgrūtinājumi vai citi apstākļi, kas liegtu atsavināt pilnas īpašuma tiesības uz Objektu.</i></p>
Piespiedu pārdošanas vērtība:	<b>69 000,- EUR</b> (Sešdesmit deviņi tūkstoši euro)
Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta:	2026.gada 31.martā
Piezīmes:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nodibināts braucamā ceļa servitūts 27 m garumā un 0.01 ha platībā zemes vienībā ar kadastra apzīmējumu 40010050353. Kalpojošs nekustams īpašums Dārza iela 11C, Bauska, Bauskas nov. (Bauskas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 10000625723). Nodibināts braucamā ceļa servitūts 110 m garumā ar platību 0.0822 ha zemes vienībā ar kadastra apzīmējumu 40010050354. Kalpojošs nekustams īpašums Dārza iela 11, Bauska, Bauskas nov. (Bauskas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 619)</li> <li>• Vērtētājiem netika iesniegts novērtējamā īpašuma tehniskā inventarizācijas lietas kopija, tādēļ tiek izmantota publiski pieejamā informācija par īpašumu no LR Valsts zemes dienesta Kadastra informācijas sistēmas un tiek pieņemts, ka īpašumā nav veiktas pārbūves ar plānojuma izmaiņām.</li> <li>• Vērtētājam nebija iespējams konstatēt būves un iekštelpu tehnisko stāvokli.</li> <li>• Vadoties no publiski pieejamās informācijas LR Valsts zemes dienesta Kadastra informācijas sistēmā un īpašuma vizuālās apskates dabā tiek pieņemts, ka ir pieejamas VZD reģistrētās inženierkomunikācijas un novērtējamais īpašums ir apmierinošā tehniskā stāvoklī.</li> <li>• Noteiktā īpašuma vērtība var mainīties atkarībā no iekštelpu plānojuma, tehniskā stāvokļa.</li> </ul>

Novērtējamais īpašums: Dārza iela 11C, Bauska, Bauskas nov

## Novietnes plāns



Izmantotais avots: Karšu materiāls no [www.balticmaps.eu](http://www.balticmaps.eu), ©Karšu izdevniecība Jāņa sēta

## Situācijas plāns



Izmantotais avots: Karšu materiāls no [www.balticmaps.eu](http://www.balticmaps.eu), ©Karšu izdevniecība Jāņa sēta

**Novērtējamais īpašums:** Dārza iela 11C, Bauska, Bauskas nov

## Zemes gabala izvietojums apkārtnē



- Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 40010050353 pieder pašvaldībai un NAV iekļauts novērtējamā īpašuma sastāvā.

Izmantoti Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas dati, 2026.gads.

**Novērtējamais īpašums:** Dārza iela 11C, Bauska, Bauskas nov

## Foto attēli



## Ēkas īss apraksts

<b>Ēka:</b>	<b>Koģenerācijas stacija</b>	
<b>Kadastra apzīmējums:</b>	<b>40010050200002</b>	
<b>Stāvu skaits ēkā:</b>	2	
<b>Ekspluatācijā uzsākšanas gads:</b>	1999.	
<b>Ekspluatācijā pieņemšanas gads:</b>	-	
<b>Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:</b>	01.01.2025	
<b>Fiskālā kadastrālā vērtība:</b>	10444,- EUR Avots un skaidrojums: <a href="http://www.kadastrs.lv">www.kadastrs.lv</a>	
<b>Universālā kadastrālā vērtība:</b>	8104,- EUR Avots un skaidrojums: <a href="http://www.kadastrs.lv">www.kadastrs.lv</a>	
<b>Tehniskais stāvoklis:</b>	Apmierinošs	
<b>Plānojums:</b>	Sūkņu un kompresoru staciju ēka	
<b>Energoefektivitātes klase (pašreizējā, saskaņā ar iesniegto energosertifikātu būves energoefektivitātes klase):</b>	Energoefektivitātes klase nav zināma, informācija nav atrodama Ēku energosertifikātu reģistrā BIS (avots: <a href="https://bis.gov.lv/bisp/lv/epc_documents">https://bis.gov.lv/bisp/lv/epc_documents</a> )	
<b>Tehniskie parametri:</b>		
Būves apbūves laukums:	319.5 m <sup>2</sup>	
Būvtilpums:	2668 m <sup>3</sup>	
Būves kopējā platība:	<b>489.4 m<sup>2</sup></b>	
Griestu augstums:	1.stāvs: 4.2-5.6 m, 2.stāvs: 2.9-3.9 m	
<b>Ārpuse &amp; konstrukcijas:</b>		<b>Tehniskais stāvoklis (vizuāli konstatēts)</b>
Pamati:	Dzelzsbetona, betona bloki	Apmierinošs
Ārsienas:	Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biežāks	Apmierinošs
Pārsegumi:	Betona, dzelzsbetona, ķieģeļu mūra velves	Apmierinošs
Jumts:	Metāla loksnes ar antikorozijas pārklājumu	Apmierinošs
<b>Inženiertehniskais aprīkojums:</b>		
Apkure:	-	
Elektrība:	Pieslēgums centrāliem komunikāciju tīkliem	
Gāze:	-	
Kanalizācija:	-	
Vājstrāvu tīkli:	-	
Ūdens:	-	

Vērtētājiem netika iesniegts novērtējamā īpašuma tehniskā inventarizācijas lietas kopija, tādēļ tiek izmantota publiski pieejamā informācija par īpašumu no LR Valsts zemes dienesta Kadastra informācijas sistēmas un tiek pieņemts, ka īpašumā nav veiktas pārbūves ar plānojuma izmaiņām.

Vērtētājam nebija iespējams konstatēt būves un iekštelpu tehnisko stāvokli.

Noteiktā īpašuma vērtība var mainīties atkarībā no iekštelpu plānojuma, tehniskā stāvokļa.

**Novērtējamais īpašums:** Dārza iela 11C, Bauska, Bauskas nov