



2026.gada 14.septembris

Atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas
Dārza ielā 5, Pilsrundāle, Rundāles pagastā, Bauskas novadā
Nosaukums: **Bedrītis**
piespiedu pārdošanas vērtību.

Zemgales apgabaltiesas 104.iecirkņa
zvērinātam tiesu izpildītājam
Zanei Trasūnei

Cienījamā kundze !

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 4076 003 0008, kas atrodas **Dārza ielā 5, Pilsrundāle, Rundāles pagastā, Bauskas novadā**, ir reģistrēts Rundāles pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000486365 un sastāv no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 4076 003 0008 un kopējo platību 6000 m², būves (bēnu dārza) ar kadastra apzīmējumu 4076 003 0008 001 (turpmāk tekstā „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 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 **Dārza ielā 5, Pilsrundāle, Rundāles pagastā, Bauskas novadā**, 2026.gada 10.septembrī* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

3 000 (trīs tūkstoši) 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

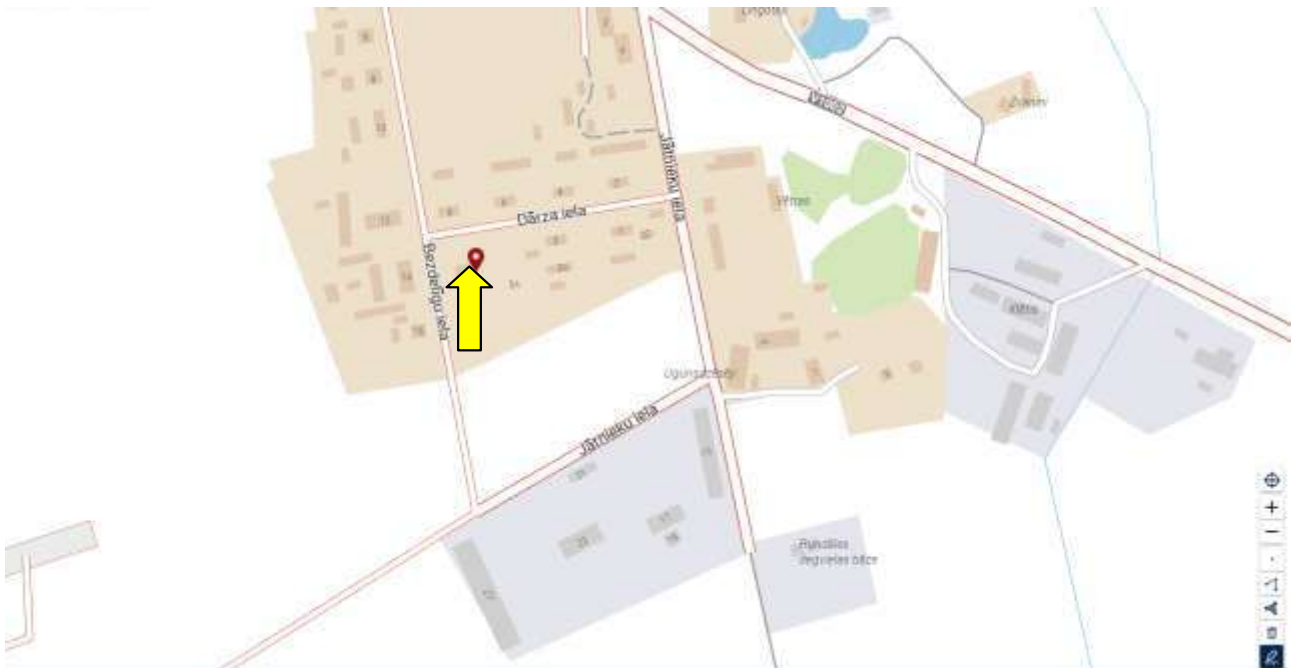
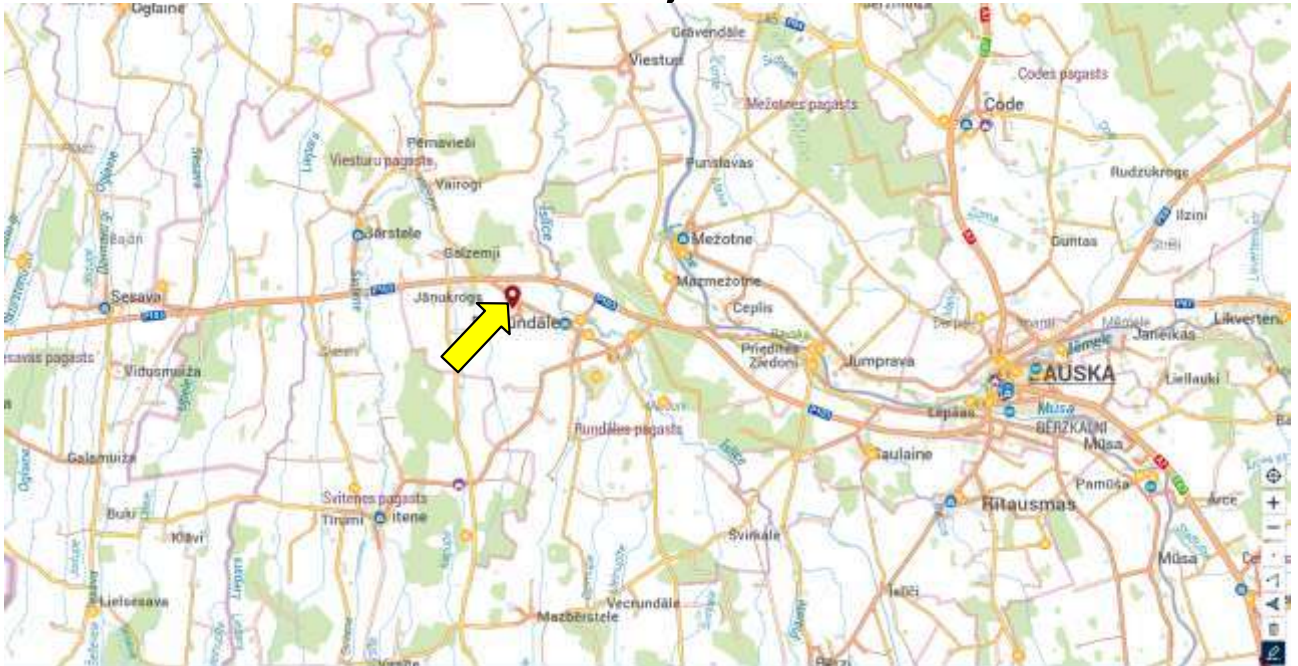
1. Vispārējā informācija
 - 1.1 Vērtējamais īpašums
 - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
 - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
 - 1.4 Vērtēšanas datums
 - 1.5 Vērtēšanas mērķis
 - 1.6 Īpašumtiesības
 - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.8 Pašreizējā izmantošana
 - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu
 - 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 4076 003 0008 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
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	Nekustamais īpašums, kas atrodas Dārza ielā 5, Pilsrundāle, Rundāles pagastā, Bauskas novadā.																								
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Zemgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.104 zvērināts tiesu izpildītājs Zane Trasūne.																								
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta piespiedu pārdošanas vērtību vērtēšanas datumā izsoles vajadzībām.																								
1.4 Vērtēšanas datums	2026.gada 10.septembrī.																								
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam Atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām.																								
1.6 Īpašumtiesības	Intars Kuršinskis.																								
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 4076 003 0008 un kopējo platību 6000 m². Būve (bēnu dārzs) ar kadastra apzīmējumu 4076 003 0008 001.																								
1.8 Pašreizējā izmantošana	Ar kokiem un krūmiem aizaudzis zemes gabals uz kura atrodas bērnu dārza drupas, palīgēkas drupas un būvgruži.																								
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Savrupmāju apbūves teritorija.																								
1.10 Labākais izmantošanas veids	Savrupmāju apbūvei piemērots zemes gabals.																								
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	2026.gada 7.septembra Zemgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.104 zvērinātas tiesu izpildītājas Zanes Trasūnes Pieprasījums Nr.07174/104/2026-NOS. Rundāles pagasta zemesgrāmatas nodaļējuma Nr.100000486365 datorizdruka. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas. VZD Kartes skata izdruka.																								
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	Rundāles pagasta zemesgrāmatas nodaļējumā Nr.100000486365 III.daļas 1.iedaļā izdarītas atzīmes: <table><tr><th>Nr.</th><th>Reģistrācijas datums</th><th>Tipa</th><th>Apraksts</th><th>Platība</th><th>Mērs</th></tr><tr><td>1</td><td>01.02.2025</td><td>771211000</td><td>atļautā īpašuma teritorija, ko veido: tirdzniecības zeme.</td><td>0,000</td><td>ha</td></tr><tr><td>2</td><td>01.02.2025</td><td>771211001</td><td>atļautā īpašuma teritorija, ko veido: tirdzniecības zeme.</td><td>0,000</td><td>ha</td></tr><tr><td>3</td><td>01.02.2025</td><td>771211002</td><td>atļautā īpašuma teritorija, ko veido: tirdzniecības zeme.</td><td>0,000</td><td>ha</td></tr></table>	Nr.	Reģistrācijas datums	Tipa	Apraksts	Platība	Mērs	1	01.02.2025	771211000	atļautā īpašuma teritorija, ko veido: tirdzniecības zeme.	0,000	ha	2	01.02.2025	771211001	atļautā īpašuma teritorija, ko veido: tirdzniecības zeme.	0,000	ha	3	01.02.2025	771211002	atļautā īpašuma teritorija, ko veido: tirdzniecības zeme.	0,000	ha
Nr.	Reģistrācijas datums	Tipa	Apraksts	Platība	Mērs																				
1	01.02.2025	771211000	atļautā īpašuma teritorija, ko veido: tirdzniecības zeme.	0,000	ha																				
2	01.02.2025	771211001	atļautā īpašuma teritorija, ko veido: tirdzniecības zeme.	0,000	ha																				
3	01.02.2025	771211002	atļautā īpašuma teritorija, ko veido: tirdzniecības zeme.	0,000	ha																				
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi																								
1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	Rundāles pagasta zemesgrāmatas nodaļējumā Nr.100000486365 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	Uz zemes gabala atrodas zemesgrāmatas nodaļējumā neregistrētas palīgēkas (saimniecības ēkas) ar kadastra apzīmējumu 4076 003 0008 002 drupas, kuru īpašnieka statuss saskaņā ar VZD Kadastra informācijas sistēmu ir: Īpašumtiesības nav reģistrētas.																								

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

Novietojums



Informācijas avots: <https://balticmaps.eu/lv/c%5F%5F%5F56.424111-23.984394-17/bl%5F%5F%5Fcl/q%5F%5F%5Frund%C4%81les%20d%C4%81rza%205>

Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana

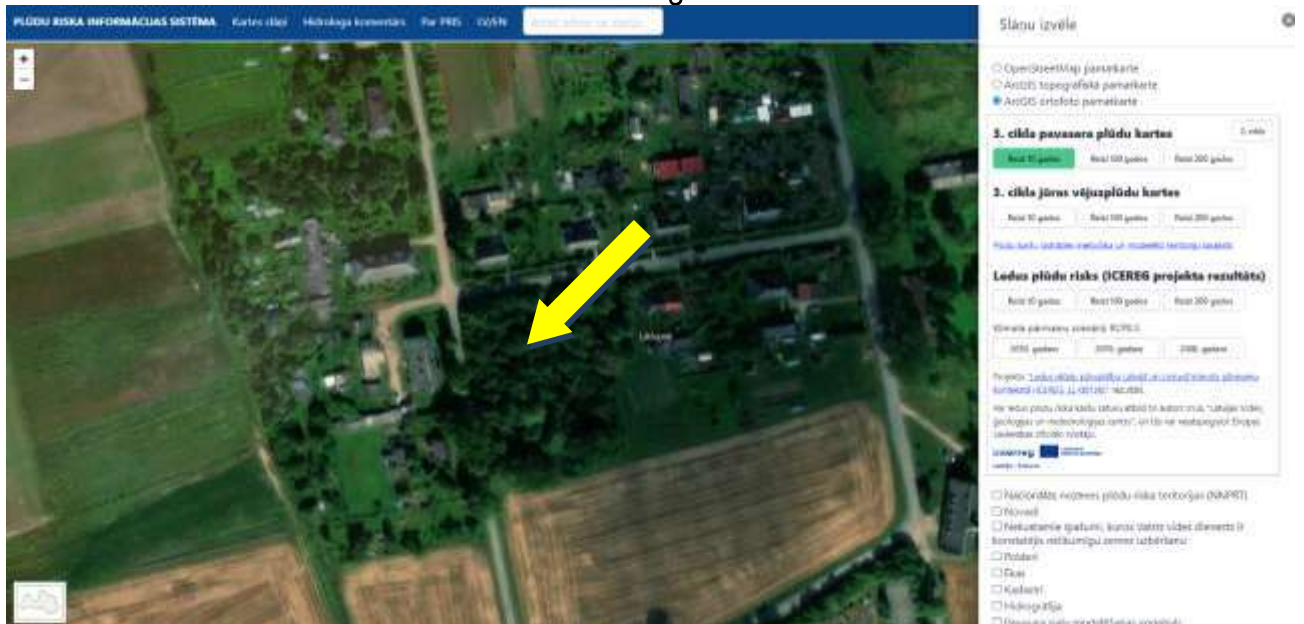


Informācijas avots: <https://geolattija.lv/geo/tapis>

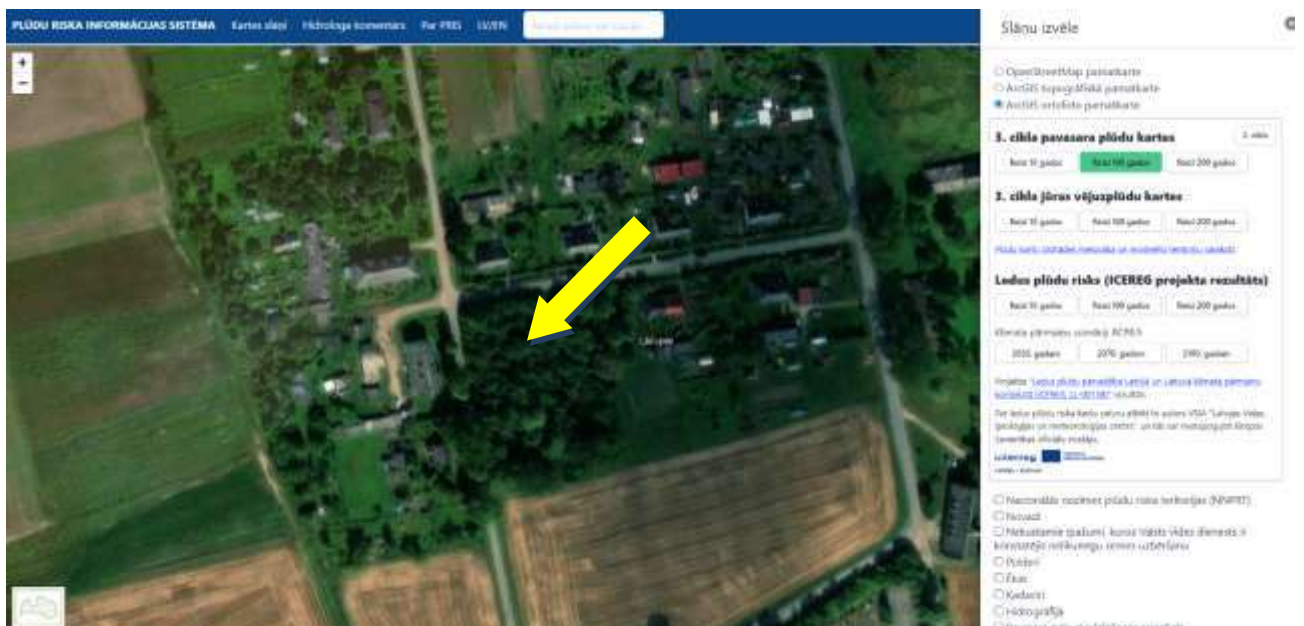


Plūdu riska teritorija

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/gmc.lv/slani>

3.FOTOATTĒLI



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 4076 003 0008



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 4076 003 0008



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 4076 003 0008



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 4076 003 0008



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 4076 003 0008



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 4076 003 0008



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 4076 003 0008



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 4076 003 0008



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 4076 003 0008



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 4076 003 0008



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 4076 003 0008



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 4076 003 0008



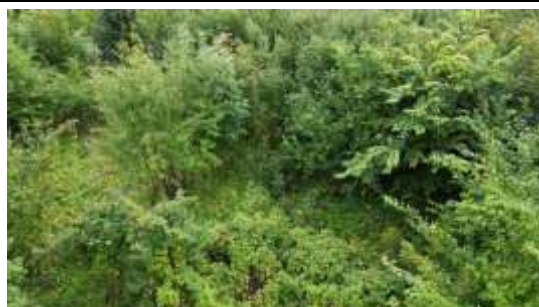
Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 4076 003 0008



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 4076 003 0008



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 4076 003 0008



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 4076 003 0008



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 4076 003 0008



Dārza un Bezdelīgu ielu krustojums

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrāšanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Bauskas novadā, Rundāles pagastā, apdzīvotā vietā Pilsrundāle.

Līdz Rundāles pagasta centram ir aptuveni 1.5 km jeb 2 min brauciens ar vieglo automašīnu, Bauskas novada centram ir aptuveni 16 km jeb 12 min brauciens ar vieglo automašīnu, Rīgas centram ir aptuveni 82 km jeb 68 min brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz novada centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu maršruti. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas uz autoceļa V1002.

	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, Rundāles pagastā uzskatāms par labu.

4.2 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 4076 003 0008 apraksts

Vērtējamā nekustamā īpašuma sastāvā ietilpst zemes gabals ar kopējo platību 6000 m² un kadastra apzīmējumu 4076 003 0008.

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

Piebraukšana zemes gabalam gan pa Bezdelīgu, gan pa Dārza ielu, kas klātas ar labas kvalitātes asfaltbetona ceļa segumu. Autotransporta plūsma gar īpašumu nav intensīva. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar personīgo autotransportu ir ērta.

4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

Zemes gabalam plānā ir četrstūra forma, ar paugurainu reljefu, ko veido būvgruži, koku saknes utt. Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots dzīvojamai.

4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Zemes gabala lielāko daļu aizņem ēku drupas, būvgruži, ar kokiem un krūmiem aizaugusi teritorija.

Vērtējamais nekustamais īpašums nav iežogots.