



2026.gada 17.aprīlī

Atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas  
**Bauskas novadā, Vecumnieku pagastā, "Akācijas"**

Nosaukums: **Akācijas**

piespiedu pārdošanas vērtību

Zemgales apgabaltiesas 102. iecirkņa  
zvērīnātam tiesu izpildītājam  
Aelītai Meimerei

Cienījamā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 4094 012 0064, kas atrodas **Bauskas novadā, Vecumnieku pagastā, "Akācijas"**, ir reģistrēts Vecumnieku pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000154490 un sastāv no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 4094 012 0064 un kopējo platību 3600 m<sup>2</sup> (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 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, Vecumnieku pagastā, "Akācijas"**, 2026.gada 16.aprīlī\* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

**14 300** (četrpadsmit tūkstoši trīs 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

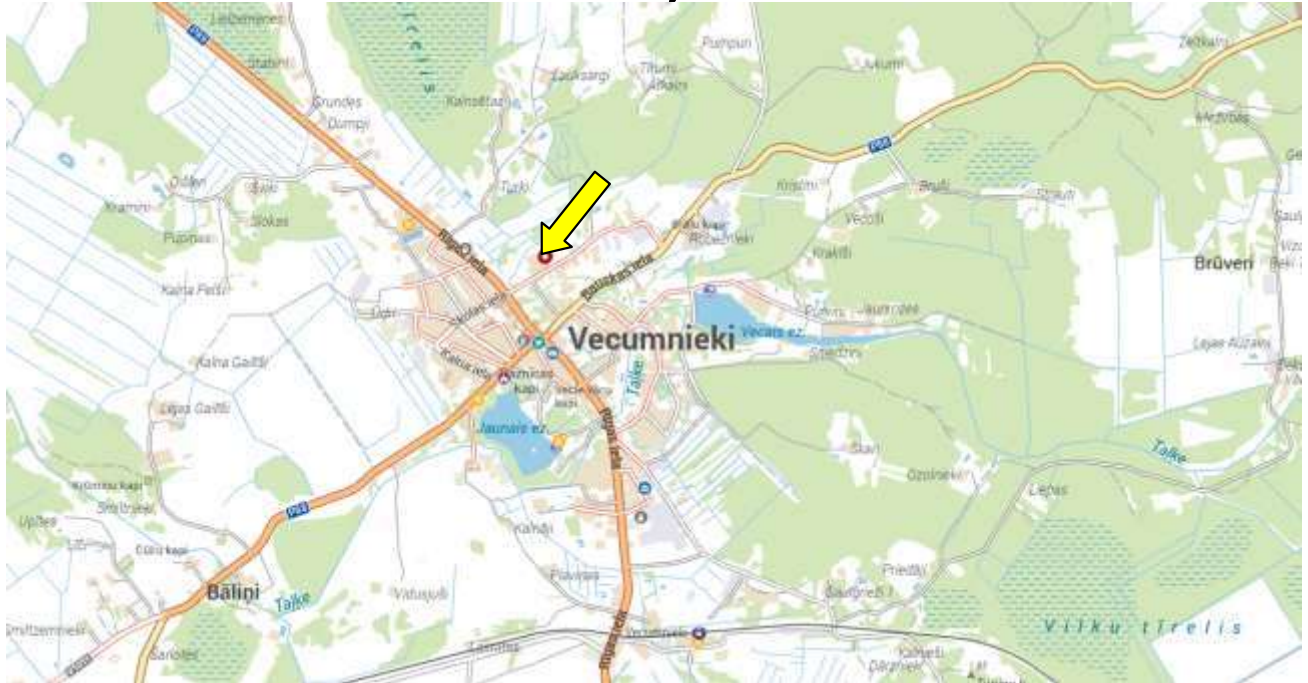
1. Vispārējā informācija
  - 1.1 Vērtējamais īpašums
  - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
  - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
  - 1.4 Vērtēšanas datums
  - 1.5 Vērtēšanas mērķis
  - 1.6 Īpašumtiesības
  - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
  - 1.8 Pašreizējā izmantošana
  - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības 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
  - 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 4094 012 0064 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 <b>Bauskas novadā, Vecumnieku pagastā, "Akācijas"</b> .
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	2026.gada 16.aprīlī.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.
1.6 Īpašumtiesības	Jānis Skroderis.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes vienība ar kadastra numuru 4094 012 0064 un kopējo platību 3600 m <sup>2</sup> .
1.8 Pašreizējā izmantošana	Savrupmāju apbūvei piemērots zemes gabals.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Savrupmāju apbūves teritorija.
1.10 Labākais izmantošanas veids	Zemes gabals, kas piemērots vienģimenes dzīvojamās mājas celtniecībai.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	2026.gada 23.marta Zemgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.102 zvērinātas tiesu izpildītājas Aelitas Meimeres Pieprasījums Nr.02006/102/2026-NOS. Vecumnieku pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.100000154490 noraksta datorizdruka. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas. VZD Kartes skata izdruka.
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	Vecumnieku pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.100000154490 III.daļas 1.iedaļā izdarīta atzīme - Saskaņā ar zemesgrāmatu likuma 36.pantu nekustamu īpašumu apgrūtinā uz nekustamu īpašumu Dārza iela 4, Vecumnieki, Vecumnieku pag., Bauskas raj. (zemesgrāmatas nodalījuma Nr.98) nostiprinātie apgrūtinājumi:020501-aizsargjosla gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ar nominālo spriegumu 20 kV- 0,04 ha. Pamats: 2004.gada 27. oktobra nostiprinājuma lūgums nekustama īpašuma sadalīšanai, nemainoties tā īpašniekam un atverot jaunu nodalījumu. Kadastra informācijas sistēmā izdarītas atzīmes.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	Vecumnieku pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000154490 II.daļas 2.iedaļā izdarītās 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 īpašumam Kadastra informācijas sistēmā piešķirta adrese Jaunā iela 25, Vecumnieki, Vecumnieku pag., Bauskas nov., LV-3933.

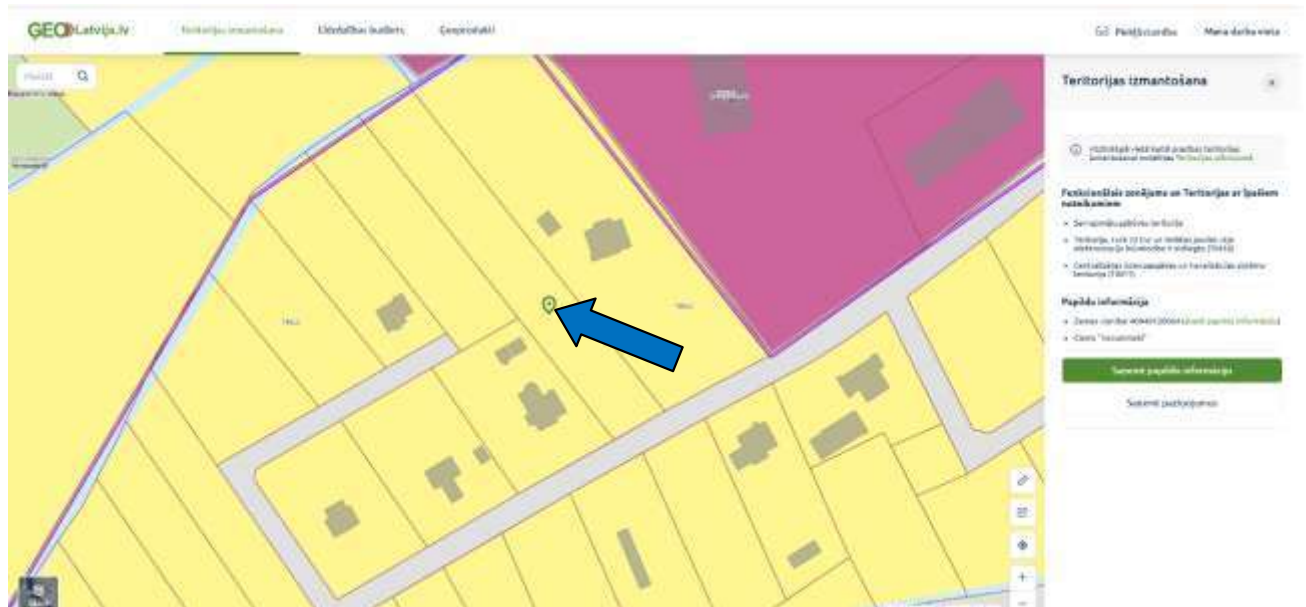
## 2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

### Novietojums



Informācijas avots: <https://balticmaps.eu/lv/c%5F%5F5F56.610118-24.522339-18/bl%5F%5F%5Fcl/s%5F%5F%5F5F56.610549-24.522572/q%5F%5F%5Fvecumnieku%20ak%C4%81cijas%20>

## Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana

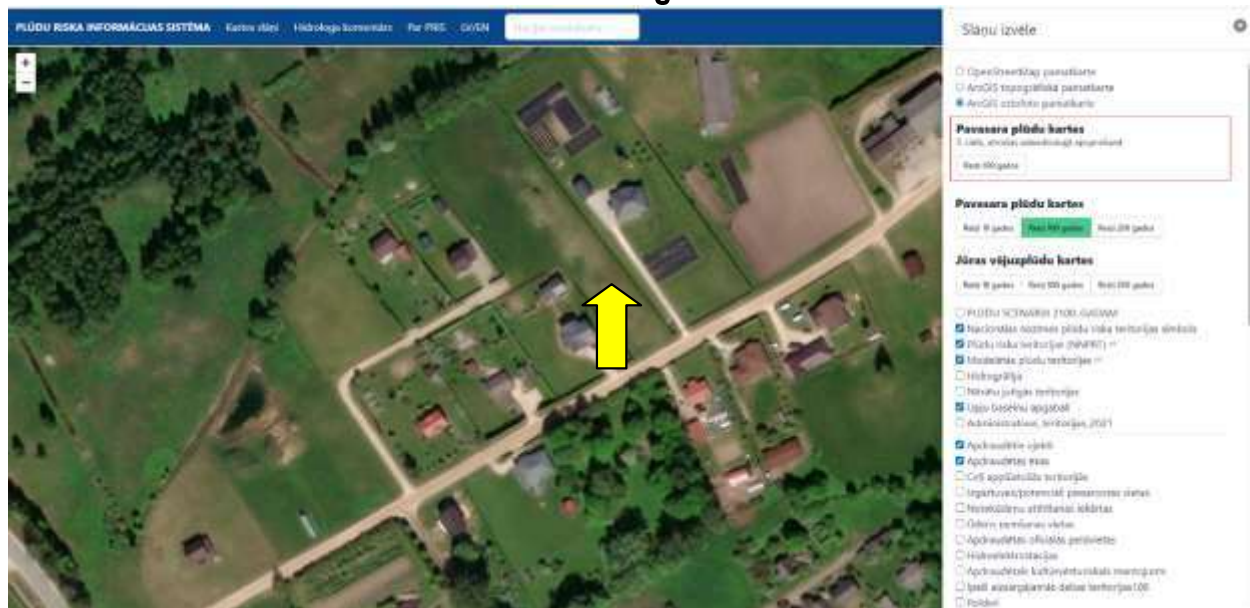


Informācijas avots: <https://geolatvija.lv/geo/tapis>

## Plūdu riska teritorija Reizi 10 gados



## Reizi 100 gados



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

### 3.FOTOATTĒLI

	
Zemes gabals ar kadastra numuru 4094 012 0064	Zemes gabals ar kadastra numuru 4094 012 0064
	
Zemes gabals ar kadastra numuru 4094 012 0064	Zemes gabals ar kadastra numuru 4094 012 0064
	
Zemes gabals ar kadastra numuru 4094 012 0064	Zemes gabals ar kadastra numuru 4094 012 0064
	
Zemes gabals un apkārtnē	Jaunā iela

## 4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

### 4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Bauskas novadā, Vecumnieku pagastā, apdzīvotā vietā Vecumnieki.

Līdz Vecumnieku centram ir aptuveni 0.7 km jeb 1 min. brauciens ar vieglo automašīnu, Bauskas novada centram ir aptuveni 33 km jeb 28 min. brauciens ar vieglo automašīnu, Rīgas centram ir aptuveni 52.5 km jeb 50 min. brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz novada centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu maršruti. Tuvākā pieturvietā atrodas uz Rīgas 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, Vecumnieku pagastā uzskatāms par labu/teicamu.

### 4.2 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 4094 012 0064 apraksts

Vērtēšanas Objekts ir zemes gabals ar kopējo platību 3600 m<sup>2</sup> un kadastra apzīmējumu 4094 012 0064.

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

Piebraukšana zemes gabalam pa Jauno ielu, kas klāta ar apmierinošas kvalitātes grants/škembu ceļa segumu. Autotransporta plūsma un gājēju kustība gar īpašumu nav intensīva. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ir ērta.

#### 4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

Zemes gabalam plānā ir taisnstūra forma un tas ir ar līdzenu reljefu. Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots vienas ģimenes dzīvojamās mājas celtniecībai un uzturēšanai.

#### 4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Zemes gabala lielāko daļu aizņem nekopts zemes gabals.

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

#### 4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

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

#### X\*\*-pieslēguma vietas pie zemes gabala