



2026.gada 28.septembrī

Atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas
"Bedrītis", Viesturu pagastā, Bauskas novadā;
"Bedrītes", Viesturi, Viesturu 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 4096 004 0002, kas atrodas **"Bedrītis", Viesturu pagastā, Bauskas novadā; "Bedrītes", Viesturi, Viesturu pagastā, Bauskas novadā**, ir reģistrēts Viesturu pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000483075 un sastāv no zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 4096 004 0002 un kopējo platību 9000 m², uz kura, saskaņā ar VZD Kadastra informācijas datiem, atrodas citai personai piederoša būve (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 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 **"Bedrītis", Viesturu pagastā, Bauskas novadā; "Bedrītes", Viesturi, Viesturu pagastā, Bauskas novadā**, 2026.gada 14.septembrī* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

2 100 (divi tūkstoši simts) 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

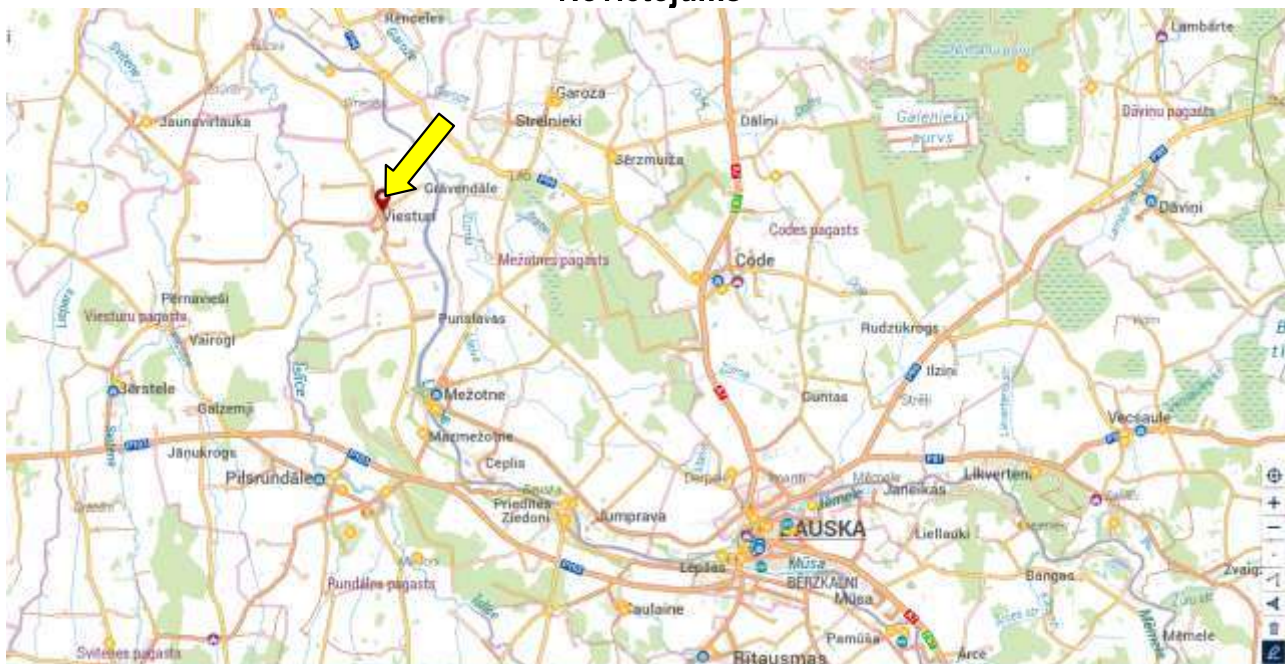
1. Vispārējā informācija
 - 1.1 Vērtējamais īpašums
 - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
 - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
 - 1.4 Vērtēšanas datums
 - 1.5 Vērtēšanas mērķis
 - 1.6 Īpašumtiesības
 - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.8 Pašreizējā izmantošana
 - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu
 - 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
2. Vērtējamā īpašuma novietojuma atzīme kartē
3. Fotoattēli
4. Vērtējamā īpašuma raksturojums
 - 4.1 Atrašanās vieta
 - 4.2 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 4096 004 0002 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 “Bedrītis”, Viesturu pagastā, Bauskas novadā; “Bedrītes”, Viesturi, Viesturu 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 izsoles vajadzībām vērtēšanas datumā.															
1.4 Vērtēšanas datums	2026.gada 14.septembrī.															
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.															
1.6 Īpašumtiesības	INTARS KURŠINSKIS.															
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 4096 004 0002 un kopējo platību 9000 m², uz kura, saskaņā ar VZD Kadastra informācijas datiem, atrodas citai personai piederoša būve.															
1.8 Pašreizējā izmantošana	Zemes gabals ar citai personai piederošu apbūvi.															
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.															
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	2026.gada 7.septembra Zemgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.104 zvērināts tiesu izpildītājs Zanes Trasūnes Pieprasījums Nr.07174/104/2026-NOS. 2026.gada 24.septembra VZD izziņa Nr.9-04/1630229-1/1. Viesturu pagasta zemesgrāmatas nodaļuma Nr.100000483075 noraksta datorizdruka. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas. VZD Kartes skata izdruka.															
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	Kadastra informācijas sistēmā izdarītas atzīmes: <table><tr><th>Reģistrācijas datums</th><th>Tips</th><th>Apraksts</th><th>Platība</th><th>Mērs</th></tr><tr><td>01.02.2025</td><td>7312050601</td><td>eksploatacijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gasvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem</td><td>0.0502</td><td>ha</td></tr><tr><td>01.02.2025</td><td>7312040100</td><td>eksploatacijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju</td><td>0.0160</td><td>ha</td></tr></table>	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērs	01.02.2025	7312050601	eksploatacijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gasvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0502	ha	01.02.2025	7312040100	eksploatacijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0.0160	ha
Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērs												
01.02.2025	7312050601	eksploatacijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gasvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0502	ha												
01.02.2025	7312040100	eksploatacijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0.0160	ha												
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Uz zemes gabala atrodas citai personai piederoša apbūve.															
1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	Viesturu pagasta zemesgrāmatas nodaļumā Nr.100000483075 II.daļas 2.iedaļā izdarītās atzīmes. Viesturu pagasta zemesgrāmatas nodaļumā Nr.100000483075 IV.daļas 1.,2.iedaļā izdarītās atzīmes.															
1.15 Citi izdarītie pieņēmumi	- vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.															

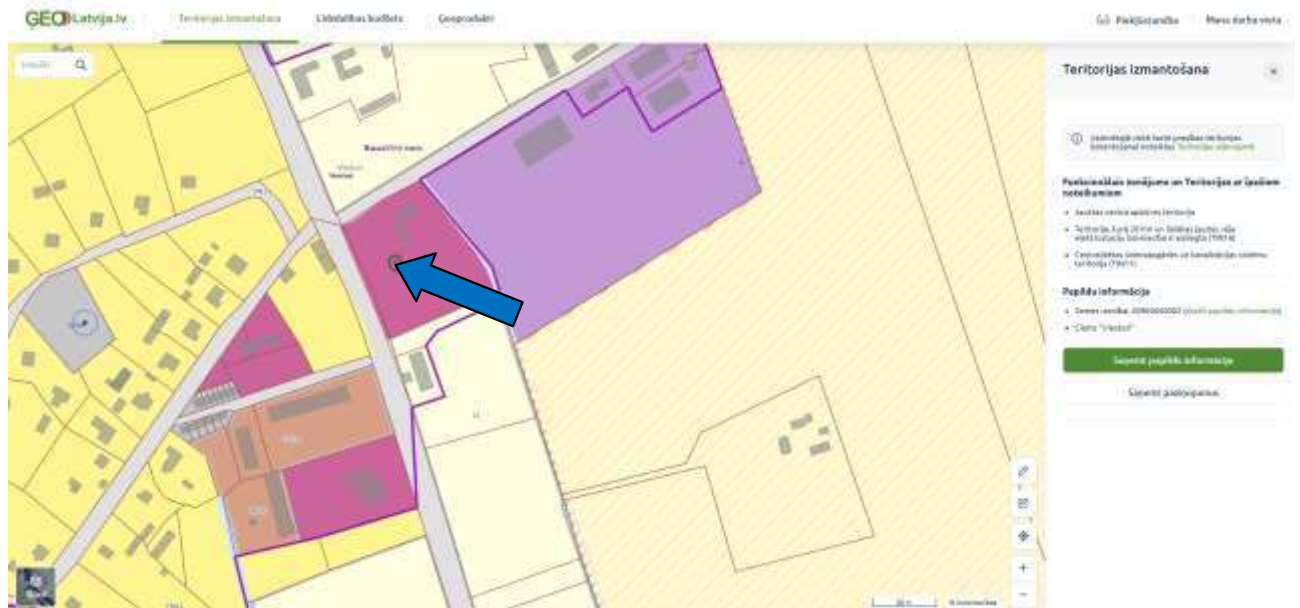
2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

Novietojums



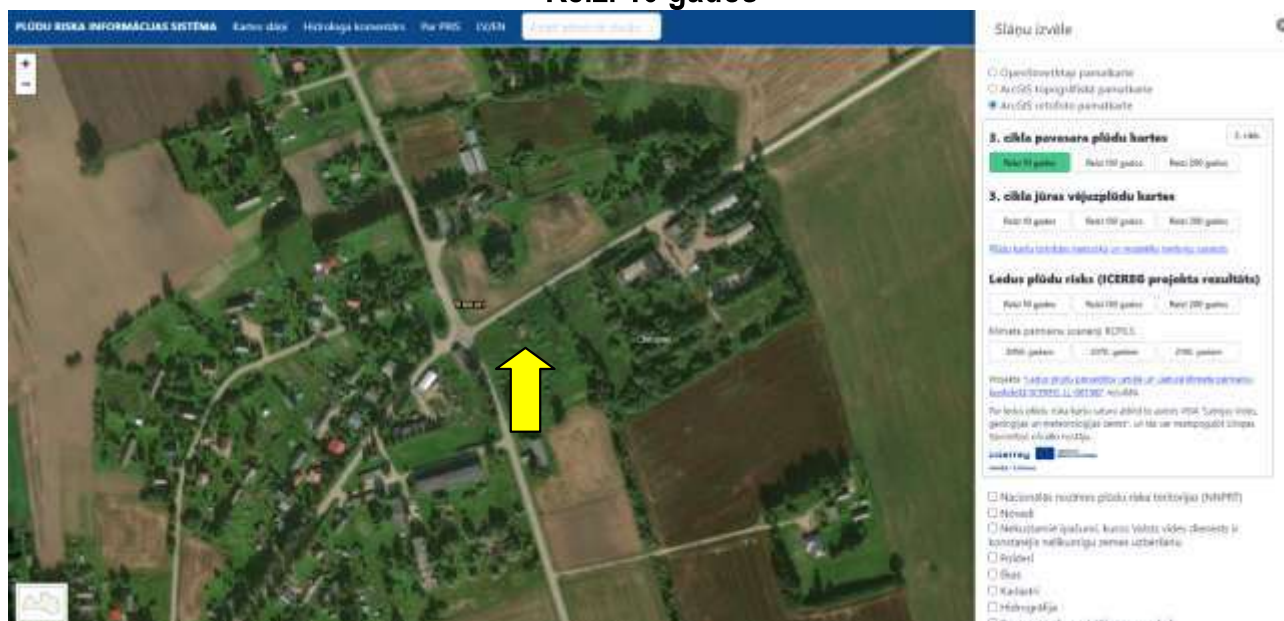
Informācijas avots: <https://balticmaps.eu/lv>

Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana

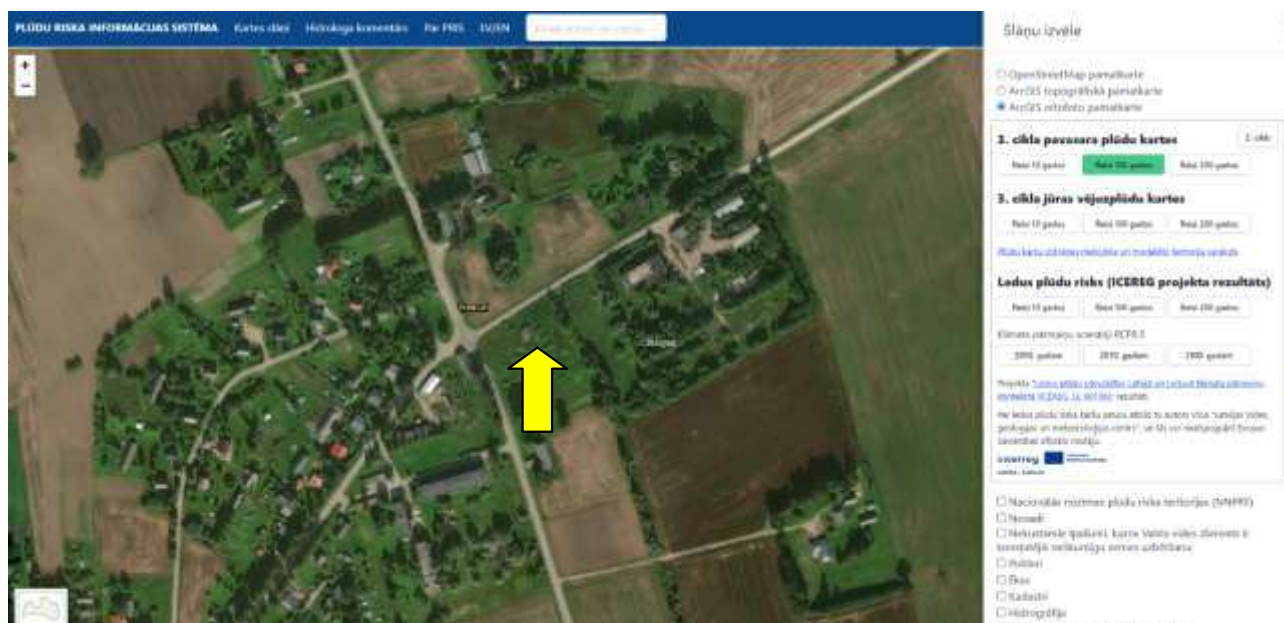


Informācijas avots: <https://geolatvija.lv/geo/tapis>

Plūdu riska teritorija Reizi 10 gados



Reizi 100 gados



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

3.FOTOATTĒLI

 Zemes gabals ar kadastra numuru 4096 004 0002	 Zemes gabals ar kadastra numuru 4096 004 0002
 Zemes gabals ar kadastra numuru 4096 004 0002	 Zemes gabals ar kadastra numuru 4096 004 0002
 Zemes gabals ar kadastra numuru 4096 004 0002	 Zemes gabals ar kadastra numuru 4096 004 0002
 Zemes gabals ar kadastra numuru 4096 004 0002	 Zemes gabals ar kadastra numuru 4096 004 0002



Zemes gabals ar kadastra numuru 4096 004 0002



Zemes gabals ar kadastra numuru 4096 004 0002



Zemes gabals ar kadastra numuru 4096 004 0002



Zemes gabals ar kadastra numuru 4096 004 0002



Zemes gabals ar kadastra numuru 4096 004 0002



Zemes gabals ar kadastra numuru 4096 004 0002



Valsts vietējais autoceļš V1038 Mežotne – Viesturi – Jaunsvirlauka un pašvaldības autoceļš: Ceļš Viesturi-Grāvendāles parks

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Bauskas novadā, Viesturu pagastā, apdzīvotā vietā Viesturi.

Līdz Viesturu pagasta centram ir aptuveni 10 km jeb 10 min. brauciens ar vieglo automašīnu, Bauskas novada centram ir aptuveni 17.5 km jeb 15 min. brauciens ar vieglo automašīnu, Rīgas centram ir aptuveni 83.5 km jeb 69 min. brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz citiem rajoniem nodrošina autobusu maršruti. Tuvākā pieturvietā atrodas Viesturos.

	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, Viesturu pagastā uzskatāms par vidēju/vāju.

4.2 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 4096 004 0002 apraksts

Vērtēšanas Objekts ir zemes gabals ar kopējo platību 9000 m² un kadastra apzīmējumu 4096 004 0002.

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

Zemes gabals atrodas valsts vietējā autoceļā V1038 Mežotne – Viesturi – Jaunsvirlauka un pašvaldības autoceļā: Ceļš Viesturi-Grāvendāles parks malā. Piekļūšana īpašumam ir ērta, 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 pļava, koki un krūmi, dīķis, citai personai piederoša būve (saskaņā ar VZD Kadastra informācijas sistēmu).

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

4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

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