



2026.gada 28.maijā

Atzinums par 2/3 domājamo daļu no savstarpēji saistītu
nekustamo īpašumu, kas atrodas
Bauskas novadā, Skaistkalnes pagastā, Skaistkalne, Mēmeles ielā 18A
Nosaukums: **Kurmaņa iela 18A**
piespiedu pārdošanas vērtību

Zemgales apgabaltiesas 102. iecirkņa
zvērinātam tiesu izpildītājam
Aelītai Meimerei

Cienījamā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši 2/3 domājamo daļu no savstarpēji saistītu nekustamo īpašumu, ar kadastra numuriem 4080 002 0644; 4080 502 0022, kas atrodas **Bauskas novadā, Skaistkalnes pagastā, Skaistkalne, Mēmeles ielā 18A**, ir reģistrēti Skaistkalnes pagasta zemesgrāmatas nodaļījumos Nr.100000741056 un Nr.100000572803 un sastāv no zemes vienības ar kadastra numuru 4080 002 0644 un kopējo platību 1168 m², būves (saimniecības ēkas) ar kadastra apzīmējumu 4080 002 0354 002 un kopējo platību 45.2 m² (turpmāk tekstā „Objekts”), novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.

Atzinums paredzēts iesniegšanai **Zemgales apgabaltiesas 102. iecirkņa zvērinātam 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.

“Apkopojot informāciju par nekustamo īpašumu tirgu, vērtētājs secina, ka darījumi ar domājamo daļu no īpašuma (bez lietošanas kārtības līguma) notiek ļoti reti. Pārsvārā šie darījumi notiek domājamo daļu īpašnieku starpā. Latvijas standartos „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 ir formulēts jēdziens „patiesā vērtība” (p. 2.1.3.), kas raksturo darījumu pastāvēt dažādām domstarpībām un apstākļos, kas atšķiras no normāla īpašuma pārdales procesa atklātā tirgū. Termins „patiesā vērtība” tiek izmantots arī juridiskā aspektā, definējot kompromisa lēmumu, kas apmierina abas puses. Patiesā vērtība paredz noteikt to cenu, kas ir taisnīga darījumā starp divām konkrētām pusēm, ņemot vērā attiecīgos ieguvumus vai zaudējumus, kas katrai no tām var rasties darījuma rezultātā. Patiesā vērtība ir plašāks jēdziens nekā tirgus vērtība

“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 2/3 domājamo daļu no savstarpēji saistītu nekustamo īpašumu, kas atrodas **Bauskas novadā, Skaistkalnes pagastā, Skaistkalne, Mēmeles ielā 18A**, 2026.gada 16.aprīlī” visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

1 500 (viens tūkstotis pieci simti) eiro.

2/3 domājamo daļu no nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 4080 002 0644 nosacītā piespiedu pārdošanas vērtība ir 1 100 EUR.

2/3 domājamo daļu no nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 4080 502 0022 nosacītā piespiedu pārdošanas vērtība ir 400 EUR.

*** - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.**

Noteiktā piespiedu pārdošanas vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs un tehniskais stāvoklis atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja īpašuma lietošana nav ierobežota ar atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā, vai vērtējamā īpašuma sastāva izmaiņu gadījumā, kā arī izmantošanas veida 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

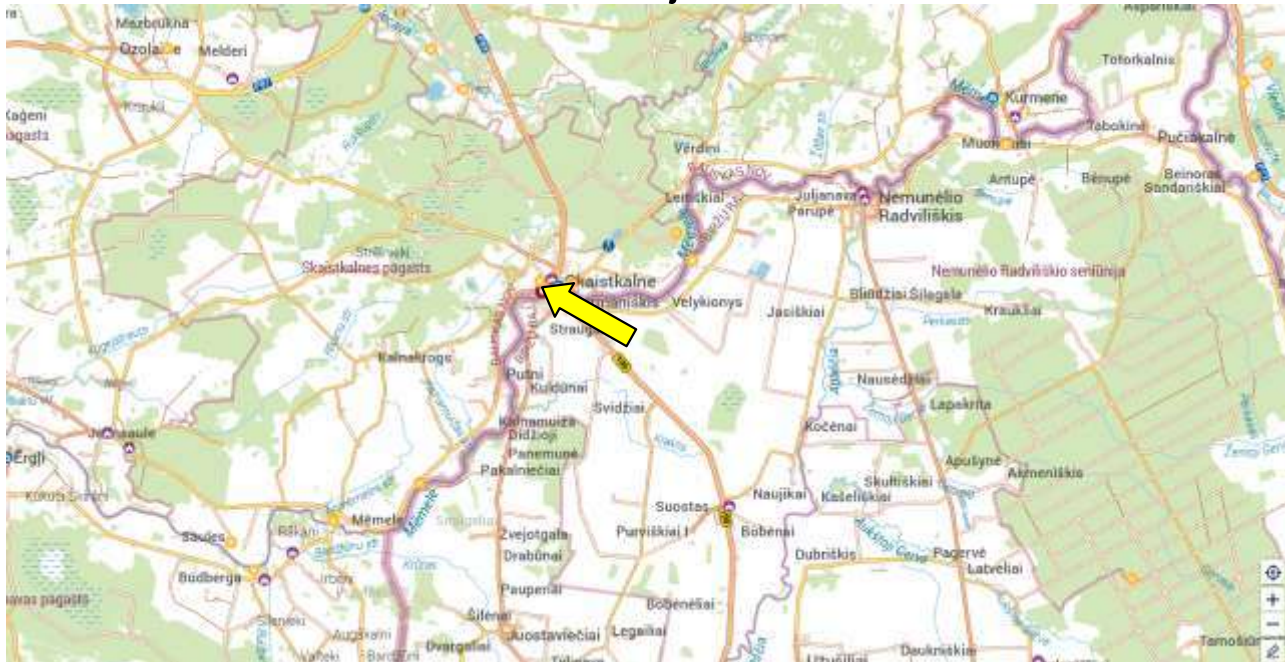
1. Vispārējā informācija
 - 1.1 Vērtējamais īpašums
 - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
 - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
 - 1.4 Vērtēšanas datums
 - 1.5 Vērtēšanas mērķis
 - 1.6 Īpašumtiesības
 - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.8 Pašreizējā izmantošana
 - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu
 - 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 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
 - 4.3 Būves (saimniecības ēkas) ar kadastra apzīmējumu 4080 002 0354 002 apraksts
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 vērtību 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	2/3 domājamās daļas no savstarpēji saistītiem nekustamiem īpašumiem, kas atrodas Bauskas novadā, Skaistkalnes pagastā, Skaistkalne, Mēmeles ielā 18A.
1.2	Vērtējuma pasūtītājs	Zemgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.102 zvērināts tiesu izpildītājs Aelita Meimere.
1.3	Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta piespiedu pārdošanas vērtību vērtēšanas datumā izsoles vajadzībām.
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 izsoles vajadzībām.
1.6	Īpašumtiesības	Ivars Liepa.
1.7	Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes vienība ar kadastra numuru 4080 002 0644 un kopējo platību 1168 m ² . Būve (saimniecības ēka) ar kadastra apzīmējumu 4080 002 0354 002 un kopējo platību 45.2 m ² .
1.8	Pašreizējā izmantošana	Saimniecības ēka ar zemes gabalu.
1.9	Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Savrupmāju apbūves teritorija.
1.10	Labākais izmantošanas veids	Palīgēka ar zemes gabalu, kas piemērots savrupmāju apbūvei.
1.11	Vērtējumā izmantotā informācija	2026.gada 7.aprīļa Zemgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.102 zvērinātas tiesu izpildītājas Aelitas Meimeres Pieprasījums Nr.02461/102/2026-NOS. Skaistkalnes pagasta zemesgrāmatas nodaļuma Nr.100000741056 datorizdruka. Skaistkalnes pagasta zemesgrāmatas nodaļuma Nr.100000572803 datorizdruka. Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas. VZD Kartes skata izdruka.
1.12	Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.13	Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Nav noslēgts un zemesgrāmatā reģistrēts kopīpašuma lietošanas kārtības līgums.
1.14	Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	Skaistkalnes pagasta zemesgrāmatas nodaļumā Nr.100000741056 II.daļas 2.iedaļā izdarītās atzīmes. Skaistkalnes pagasta zemesgrāmatas nodaļumā Nr.100000741056 IV.daļas 1.,2.iedaļā izdarītās atzīmes. Skaistkalnes pagasta zemesgrāmatas nodaļumā Nr.100000572803 II.daļas 2.iedaļā izdarītās atzīmes. Skaistkalnes pagasta zemesgrāmatas nodaļumā Nr.100000572803 IV.daļas 1.,2.iedaļā izdarītās atzīmes.
1.15	Citi izdarītie pieņēmumi	- sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, vērtētāji nesniedz telpu iekšējās apdares aprakstu, inženierkomunikāciju un sanitārtehnisko ierīču aprakstu, un šī atzinuma ietvaros tiek pieņemts, ka vērtējamā īpašuma tehniskais stāvoklis ir apmierinošs; - vērtējamais īpašums ir brīvs no ilgtermiņa nomas līgumiem, - vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.
1.16	Papildus informācija	Sakarā ar to, ka tiek vērtēti savstarpēji saistīti īpašumi, tad Skaistkalnes pagasta zemesgrāmatas nodaļumā Nr.100000741056 III.daļas 1.iedaļā izdarītā atzīme - zemes īpašniekam nepiederoša būve vai būves daļa - 0.0054 ha nav aktuāla. Vērtētājs konstatēja, ka atšķiras Skaistkalnes pagasta zemesgrāmatas nodaļumā Nr.100000572803 norādītā ar būvi saistītā zemes gabala platība (norādīta platība 1186 m ²) ar Skaistkalnes pagasta zemesgrāmatas nodaļumā Nr.100000741056 reģistrēto platību (1168 m ²).

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

Novietojums



Informācijas avots: <https://balticmaps.eu/lv/c/%5F%5F%5F56.377228-24.636895-17/bl/%5F%5F%5Fcl/s/%5F%5F%5F56.377690-24.639295/q/%5F%5F%5Fskaistkalnes%20m%C4%93meles%2018>

Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



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

Plūdu riska teritorija Reizi 10 gados



Reizi 100 gados



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

3.FOTOATTĒLI



Būve (saimniecības ēka) ar kadastra apzīmējumu 4080 002 0354 002



Būve (saimniecības ēka) ar kadastra apzīmējumu 4080 002 0354 002



Būve (saimniecības ēka) ar kadastra apzīmējumu 4080 002 0354 002



Būve (saimniecības ēka) ar kadastra apzīmējumu 4080 002 0354 002



Teritorija



Teritorija



Teritorija



Teritorija



Teritorija



Teritorija



Teritorija



Teritorija un apkārtnē



Teritorija un apkārtnē



Mēmeles iela

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Bauskas novadā, Skaistkalnes pagastā, Skaistkalnē, kvartālā ko veido Mēmeles iela, Upes iela un Dārza iela.

Līdz Skaistkalnes pagasta centram ir aptuveni 0,5 km jeb mazāk kā 1 min brauciens ar vieglo automašīnu, Bauskas novada centram ir aptuveni 33 km jeb 29 min brauciens ar vieglo automašīnu, Rīgas centram ir aptuveni 80 km jeb 70 min brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz novada centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu maršruti. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas uz Mēmeles 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, Skaistkalnes pagastā uzskatāms par labu.

4.2 Zemes gabala apraksts

Vērtējamā nekustamā īpašuma sastāvā ietilpst zemes gabals ar kopējo platību 1168 m² un kadastra apzīmējumu 4080 002 0644.

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

Piebraukšana zemes gabalam pa Mēmeles ielu, kas klāta ar labas kvalitātes asfaltbetona ceļa segumu. Autotransporta plūsma un gājēju kustība gar īpašumu ir daļēji intensīva. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar autotransportu ir ērta.

4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

Zemes gabalam plānā ir neregulāra forma, ar līdzenu reljefu.

Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots palīgēkas uzturēšanai un savrupmājas celtniecībai.

4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Zemes gabala lielāko daļu aizņem palīgēka, aizaudzis zālājs, koki un krūmi, būvgruži. Zemes gabals ir daļēji norobežots ar žogu.

4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

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

4.3 Būves (saimniecības ēkas) ar kadastra apzīmējumu 4080 002 0354 002 apraksts

Uzbūvēšanas gads(-i): 1980. Ēkas plānojums, telpu platības, izmantotie materiāli ir atbilstoši "padomju" laika prasībām. Ēkas tehniskais stāvoklis kopumā ir apmierinošs.

Ēkas tehniskie parametri:

Apbūves laukums, m ²	54.9
Tilpums, m ³	118
Kopējā telpu platība, m ²	45.2
1.stāvs, m ²	45.2

Ēkas konstruktīvie pamatelementi un to tehniskais stāvoklis:

Konstruktīvais pamatelements	Konstruktīvais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Dzelzbetons/betons	Apmierinošs
Ārsienas un nesošās starpsiena	Cits neklasificēts materiāls	Apmierinošs
Nenesošās starpsienas		Apmierinošs
Starpstāvu pārsegums	Koka konstrukcija	Apmierinošs
Ārsienu ārējā apdare	Apmetums/koka dēļi	Apmierinošs
Jumta konstrukcija	Koka konstrukcija	Apmierinošs
Jumta segums	Azbestcemetna loksnes	Apmierinošs
Lietus ūdens novadīšana	-	-
Logu ailes	Koka ar stiklojumu	Apmierinošs
Ārdurvis	Koka	Apmierinošs
Iekšējās durvis		Apmierinošs
Garāžas vārti	-	-
Kāpnes	-	-

Telpu iekšējā apdare:

Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, vērtētāji nesniedz telpu iekšējās apdares aprakstu un šī atzinuma ietvaros tiek pieņemts, ka vērtējamā īpašuma telpu tehniskais stāvoklis ir apmierinošs.

Konstruktīvais pamatelements	Tehniskais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Grīdas		Apmierinošs
Sienas		Apmierinošs
Griesti		Apmierinošs

Sanitārtehniskās ierīces:

Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, vērtētāji nesniedz telpās atrodošo sanitārtehnisko ierīču aprakstu un šī atzinuma ietvaros tiek pieņemts, ka atbilstoši VZD Informatīvajai izdrukai no Kadastra informācijas sistēmas, vērtējamā īpašumā neatrodas sanitārtehniskās ierīces.

Inženierkomunikāciju raksturojums:

Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, šī atzinuma ietvaros tiek pieņemtas VZD Informatīvajā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas uzrādītās inženierkomunikācijas.

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	X	
Siltumapgāde		X
Ūdensapgāde	-	-
Kanalizācija	-	-
Gāzes apgāde	-	-
Vājstrāvas tīkli	-	-
Vēdināšana		Dabīgā
Citi uzlabojumi (signalizācija, gaisa kondicionēšana, teritorijas apgaismojums un laistīšanas sistēmas)	-	-