



2026.gada 14.jūlijā

Atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas
Bauskas novadā, Vecumnieku pagastā, "Mazlejšemnieki"
Nosaukums: **Mazlejšemnieki 1**
piespiedu pārdošanas vērtību

Zemgales apgabaltiesas 104.iecirkņa
zvērīnātai tiesu izpildītājam
Zanei Trasūnei

Cienījamā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 4094 009 0109, kas atrodas **Bauskas novadā, Vecumnieku pagastā, "Mazlejšemnieki"**, ir reģistrēts Vecumnieku pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr.100000592554 un sastāv no zemes vienības ar kadastra apzīmējums 4094 009 0109 ar kopējo platību 9.88 ha, tajā skaitā meža zeme 6.82 ha, uz kura atrodas zemesgrāmatas nodaļā neregistrēta apbūve par kuru Bauskas novada būvvaldē nav informācijas (turpmāk tekstā „Objekts”), novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.

Atzinums paredzēts, iesniegšanai **Zemgales apgabaltiesas 104.iecirkņa zvērīnātai 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 “INTERBALTĪJA” atzinumu, ka nekustamā īpašuma, kas atrodas **Bauskas novadā, Vecumnieku pagastā, "Mazlejšemnieki"**, 2026.gada 15.jūnijā* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība ir

26 200 (divdesmit seši tūkstoši divi 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 un tehniskais stāvoklis atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja telpu 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

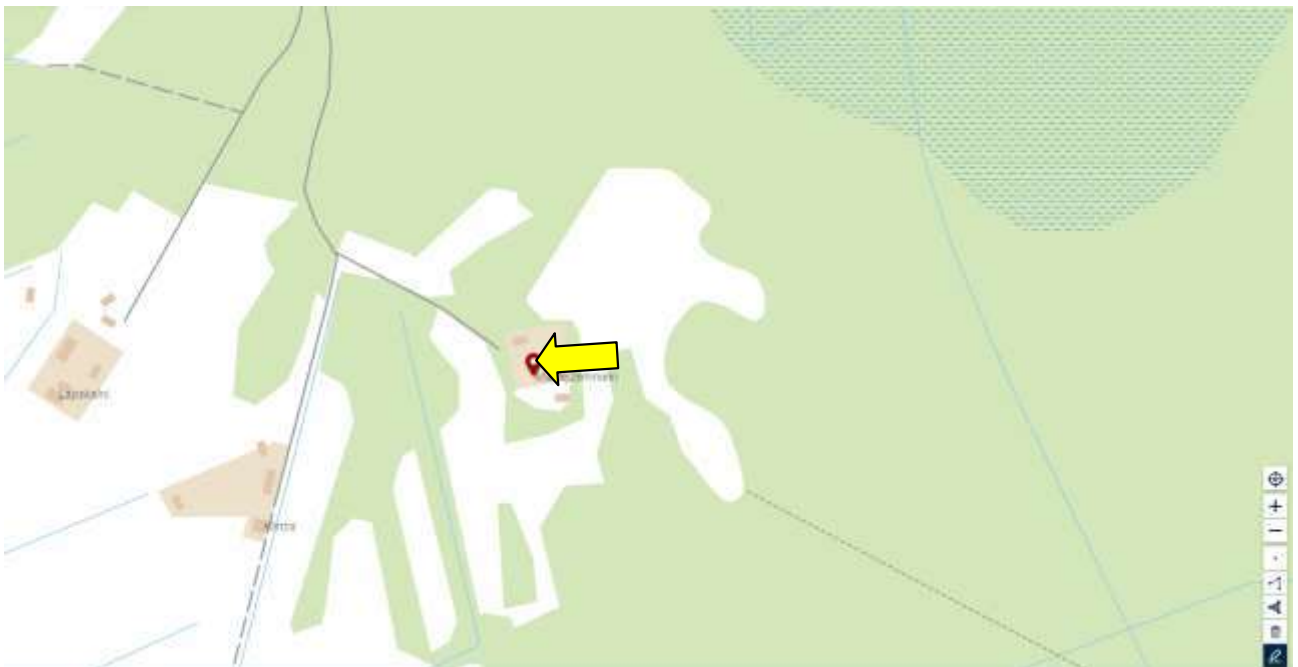
1. Vispārējā informācija
 - 1.1 Vērtējamais īpašums
 - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
 - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
 - 1.4 Vērtēšanas datums
 - 1.5 Vērtēšanas mērķis
 - 1.6 Īpašumtiesības
 - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.8 Pašreizējā izmantošana
 - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu
 - 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
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 plūsmas gar zemes gabalu
 - 4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs
 - 4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi
 - 4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums
 - 4.2.5 Meža 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 un piespiedu pārdošanas vērtību aprēķins
 - 5.5.1 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju
 - 5.5.2 Vērtējamā īpašuma sastāvā ietilpstošās mežaudzes vērtības aprēķins ar ieņēmumu pieeju
 - 5.5.3 Iegūto rezultātu apkopojums
 - 5.5.4 Piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins
 - 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 Bauskas novadā, Vecumnieku pagastā, "Mazlejšemnieki" .
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Zemgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.104 zvērinātā tiesu izpildītāja Zane Trasūne.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta piespiedu pārdošanas vērtību vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2026.gada 15.jūnijā.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam Atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.
1.6 Īpašumtiesības	Māris Avots.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes gabals ar kadastra apzīmējums 4094 009 0109 ar kopējo platību 9.88 ha, tajā skaitā meža zeme 6.82 ha, uz kura atrodas zemesgrāmatas nodaļumā neregistrēta apbūve par kuru Bauskas novada būvvaldē nav informācijas.
1.8 Pašreizējā izmantošana	Zemes gabals uz kura atrodas sliktā stāvoklī esoša apbūve par kuru Bauskas novada būvvaldē nav informācijas un mežaudze.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Lauku zemes un mežu teritorija.
1.10 Labākais izmantošanas veids	Viensētas izveidei un mežsaimniecībai piemērots zemes gabals ar mežaudzi.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	2026.gada 19.maija Zemgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.104 zvērinātās tiesu izpildītājas Zanes Trasūnes Pieprasījums Nr.04346/104/2026-NOS. Vecumnieku pagasta zemesgrāmatas nodaļuma Nr.100000592554 datorizdruka. Nogabalu raksturojošie rādītāji. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas. VZD Kartes skata izdruka.
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Piebraukšana zemes gabalam pa ceļu, kas šķērso vairākus īpašumus, atsevišķiem no kuriem kadastra informācijas sistēmā nav apgrūtinājums par ceļa servitūtu.
1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	Vecumnieku pagasta zemesgrāmatas nodaļumā Nr.100000592554 II.daļas 2.iedaļā izdarītās atzīmes. Vecumnieku pagasta zemesgrāmatas nodaļumā Nr.100000592554 IV.daļas 1.,2.iedaļā izdarītās atzīmes. Vecumnieku pagasta zemesgrāmatas nodaļumā Nr.100000592554 IV.daļas 3.iedaļā izdarītās atzīmes.
1.15 Citi izdarītie pieņēmumi	- vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.

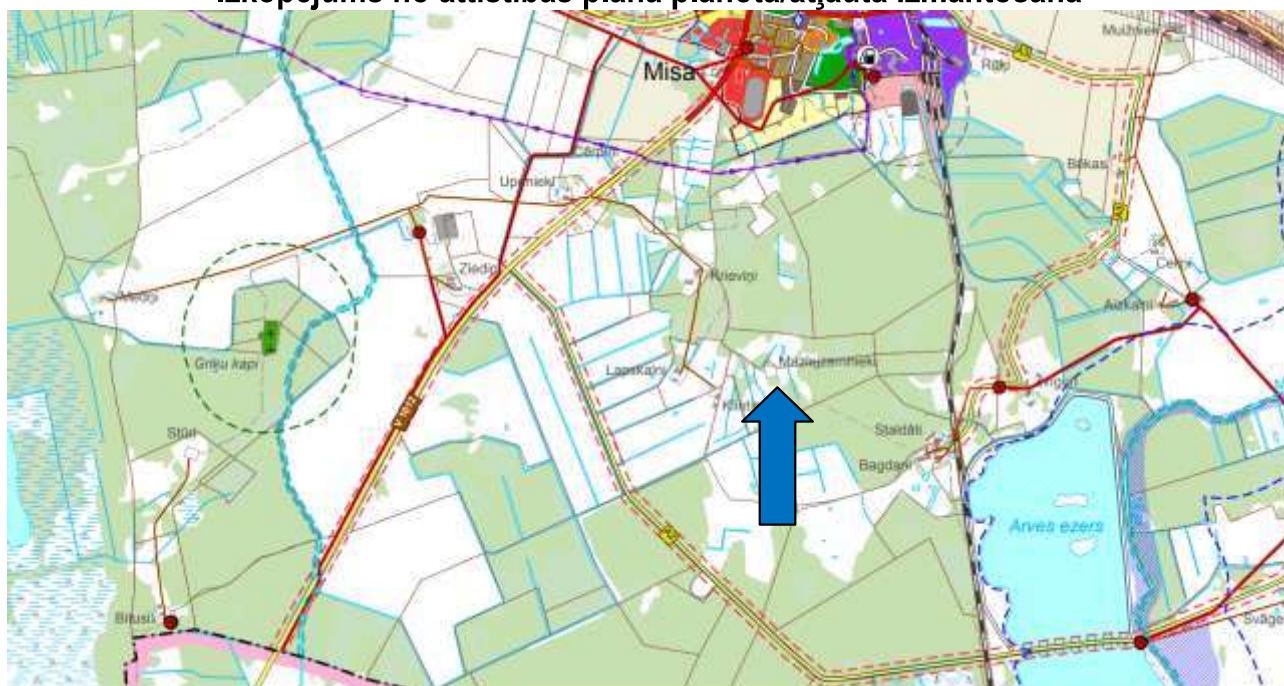
2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

Novietojums



Informācijas avots: <https://balticmaps.eu/lv/c%5F%5F%5F56.577841-24.395903-17/bl%5F%5F%5Fcl/q%5F%5F%5Fvecumnieku%20mazlej>

Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



Informācijas avots: <https://www.bauskasnovads.lv/lv/media/1479/download?attachment>

Plūdu teritorijas Reizi 10 gados



Reizi 100 gados



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

Piesārņoto vietu karte



Informācijas avots: <https://pvps.vvd.gov.lv/#/territory/map>

3.FOTOATTĒLI

		
Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 4094 009 0109	Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 4094 009 0109	Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 4094 009 0109
		
Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 4094 009 0109	Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 4094 009 0109	Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 4094 009 0109
		
Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 4094 009 0109	Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 4094 009 0109	Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 4094 009 0109
		
Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 4094 009 0109	Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 4094 009 0109	Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 4094 009 0109
		
Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 4094 009 0109	Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 4094 009 0109	Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 4094 009 0109

		
Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 4094 009 0109	Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 4094 009 0109	Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 4094 009 0109
		
Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 4094 009 0109	Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 4094 009 0109	Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 4094 009 0109
		
Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 4094 009 0109	Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 4094 009 0109	Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 4094 009 0109
		
Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 4094 009 0109	Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 4094 009 0109	Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 4094 009 0109
		
Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 4094 009 0109	Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 4094 009 0109	Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 4094 009 0109

		
Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 4094 009 0109	Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 4094 009 0109	Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 4094 009 0109
		
Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 4094 009 0109	Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 4094 009 0109	Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 4094 009 0109
		
Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 4094 009 0109	Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 4094 009 0109	Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 4094 009 0109
		
Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 4094 009 0109	Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 4094 009 0109	Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 4094 009 0109

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrāšanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Bauskas novada, Vecumieku pagastā, Mazlejšemnieki.

Attālums kilometros no vērtējamā nekustamā īpašuma līdz				
Meža ceļam	Vietējās nozīmes ceļam	Asfaltētam autoceļam	Novada centram	Rīgai
-	~0.9	~1	~26.5	~57

	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 uzskatāms par vidēju/vāju.

4.2 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 4094 009 0109 apraksts

Vērtējamā nekustamā īpašuma sastāvā ietilpst zemes gabals ar kopējo platību 9.88 ha un kadastra apzīmējumu 4094 009 0109.

4.2.1 Zemes gabala pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta plūsma gar zemes gabalu

Piebraukšana zemes gabalam no valsts vietējā autoceļa V1012 Zvaigzne – Misa – Dāviņi, tālāk aptuveni 900 m pa vairākos īpašumos izvietotu ceļu, atsevišķiem no kuriem nav apgrūtinājums par ceļa servitūtu. Autotransporta plūsma gar īpašumu nav intensīva. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar personīgo autotransportu ir daļēji ērta, juridiski nesakārtota.

4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

Zemes gabalam plānā ir neregulāra forma. Reljefs lielākajā teritorijas daļā ir līdzens. Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots viensētas izveidei uzturēšanai, mežsaimniecībai.

4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Zemes gabala lielāko daļu aizņem zemesgrāmatas nodalījumā neregistrētas ēkas, par kurām Bauskas novada būvvaldē nav informācijas, mazdārziņš, pļava, mežsaimniecībā izmantojama zeme.

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

4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

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

4.2.5 Meža raksturojums

Mežs aizņem 6,82 ha jeb 69% no kopējās zemes platības. Reljefs ir līdzens. Meža augsnes pamatā ir auglīgās sausās/ slapjās minerālaugsnis un auglīgās slapjās kūdras augsnes. Mežizstrādi var veikt vasarā, sausos laika apstākļos vai ziemā, pēc ilgstoša kailsala. Pēdējos desmit gados mežizstrāde ir veikta. Pievešanas attālums svārstās robežās no 0 m līdz 650 m. Zemes gabalā esošo mežaudžu sastāvu pamatā veido mazvērtīgās koku sugas apse, melnalksnis, baltalksnis. Mežaudžu vecumstruktūru lielākoties veido jaunaudzes un briestaudzes vecuma audzes.

