



2025.gada 18.decembris

Atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas
Bauskas novadā, lecavas pagastā, "Vīganti"
piespiedu pārdošanas vērtību

Zemgales apgabaltiesas 104.iecirkņa
zvērīnātam tiesu izpildītājam
Zanei Trasūnei

Cienījamā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 4064 010 1701, kas atrodas **Bauskas novadā, lecavas pagastā, "Vīganti"**, ir reģistrēts lecavas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000229025 un sastāv no zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 4064 010 1701 un kopējo platību 5230 m², uz kura atrodas būves ar patvaļīgām būvniecības pazīmēm (turpmāk tekstā vērtēšanas „Objekts”), novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.

Atzinums paredzēts, iesniegšanai **Zemgales apgabaltiesas 104.iecirkņa zvērīnātam 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 piekrist 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, lecavas pagastā, "Vīganti"**, 2025.gada 16.decembrī* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

23 600 (divdesmit trīs tūkstoši seši 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 4064 010 1701 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	Nekustamā īpašuma, kas atrodas Bauskas novadā, Iecavas pagastā, "Viganti" .
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	2025.gada 16.decembrī.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.
1.6 Īpašumtiesības	Ingus Paltiņš.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 4064 010 1701 un kopējo platību 5230m ² , uz kura atrodas būves ar patvaļīgām būvniecības pazīmēm.
1.8 Pašreizējā izmantošana	Mazstāvu dzīvojamai apbūvei piemērots zemes gabals uz kura atrodas būves ar patvaļīgām būvniecības pazīmēm, no kurām viena būve atrodas tuvāk par 4m no kaimiņu robežās un nav iesniegta kaimiņu piekrišana. Īpašnieks iesniedzis iespējamās apbūves risinājumus.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija.
1.10 Labākais izmantošanas veids	Zemes gabals, kas piemērots mazstāvu dzīvojamai apbūvei.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	2025.gada 5.novembra Zemgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.104 zvērinātais tiesu izpildītājs Zanes Trasūnes Pieprasījums Nr.09429/104/2025-NOS. Iecavas pagasta zemesgrāmatas nodaļuma Nr.100000229025 noraksta datorizdruka. 2025.gada 10.decembra Bauskas novada būvvaldes izziņa Nr.BUV/2025/12.3/917/N. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas. VZD Kartes skata izdruka. Īpašnieka iesniegtie iespējamie apbūves risinājumi.
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	Kadastra informācijas sistēmā izdarītas atzīmes: - Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam – 0.0148 ha, - Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam – 0.0148 ha, - Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam – 0.0407 ha, - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju – 0.0022 ha, - sanitārās aizsargjoslas teritorija ap kapsētu – 0.026 ha, - aizsargājama koka (dižkoka) teritorija – 0.0096 ha.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Iecavas pagasta zemesgrāmatas nodaļuma Nr.100000229025 III.daļas 1.iedaļā izdarīta atzīme - 050510-servitūts ar tiesību uz braucamo ceļu par labu autoceļam – 0.011 ha. Kadastra informācijas sistēmā izdarīta atzīme - ceļa servitūta teritorija – 0.0110ha. Uz zemes gabala atrodas būves, par kuru Bauskas novada būvvaldē nav informācijas un viena no būvēm atrodas tuvāk par 4 m no kaimiņu robežās un nav iesniegta kaimiņu piekrišana, kā rezultātā, varbūtējās sekas ir šīs būves piespiedu demontāža.
1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	Iecavas pagasta zemesgrāmatas nodaļumā Nr.100000229025 II.daļas 2.iedaļā izdarītās atzīmes.

	Iecavas pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr.100000229025 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.
1.16 Papildus informācija	Īpašnieks telefoniski sniedza informāciju, ka veikti sekojoši darbi: - zemes siltumsūkņa caurules instalācija 400metri x 3 loki 2.5 metru dziļumā (nav iespējams pārbaudīt un nav iesniegta nekāda izpildokumentācija), - pagrabs 90 m² priekš saimniecības ēkas ar virspamatiem, betona pārsegumu, - dziļurbums ar sūkni (veicot apsekošanu neizdevās konstatēt, jo teritorija ir aizaugusi un īpašnieks neieradās klātienē pie apsekošanas un nav iesniedzis nekādu izpildokumentāciju), - kanalizācijas sistēma, kurai jāpieslēdz bio aka (nav iespējams pārbaudīt un nav iesniegta nekāda izpildokumentācija).

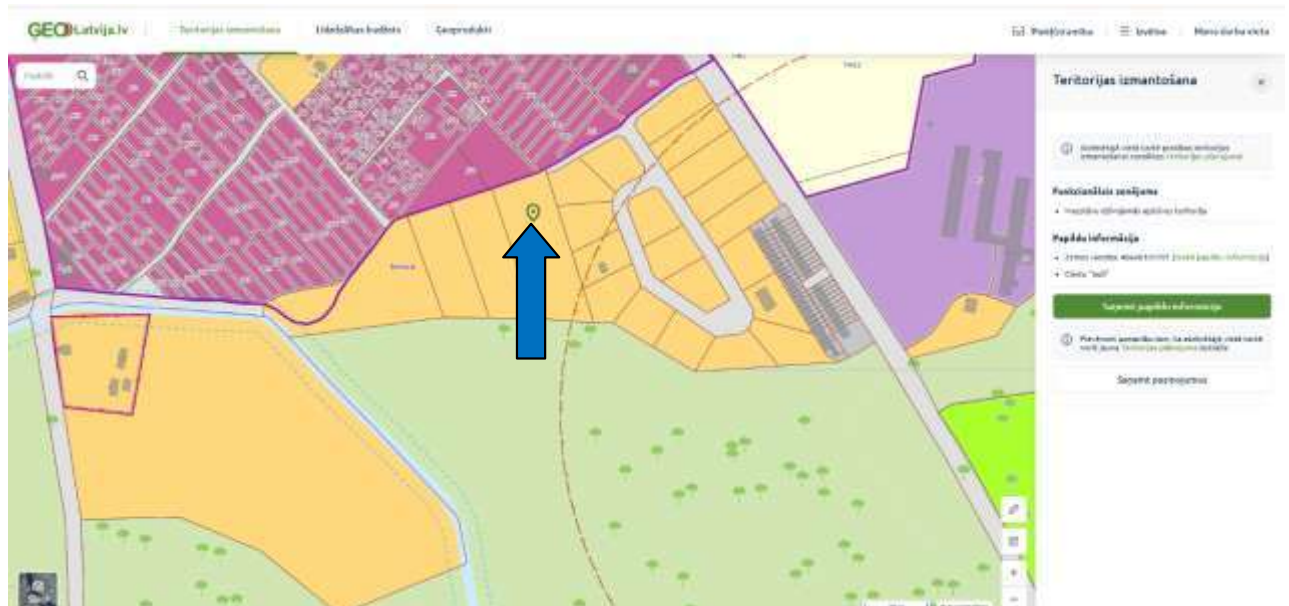
2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

Novietojums



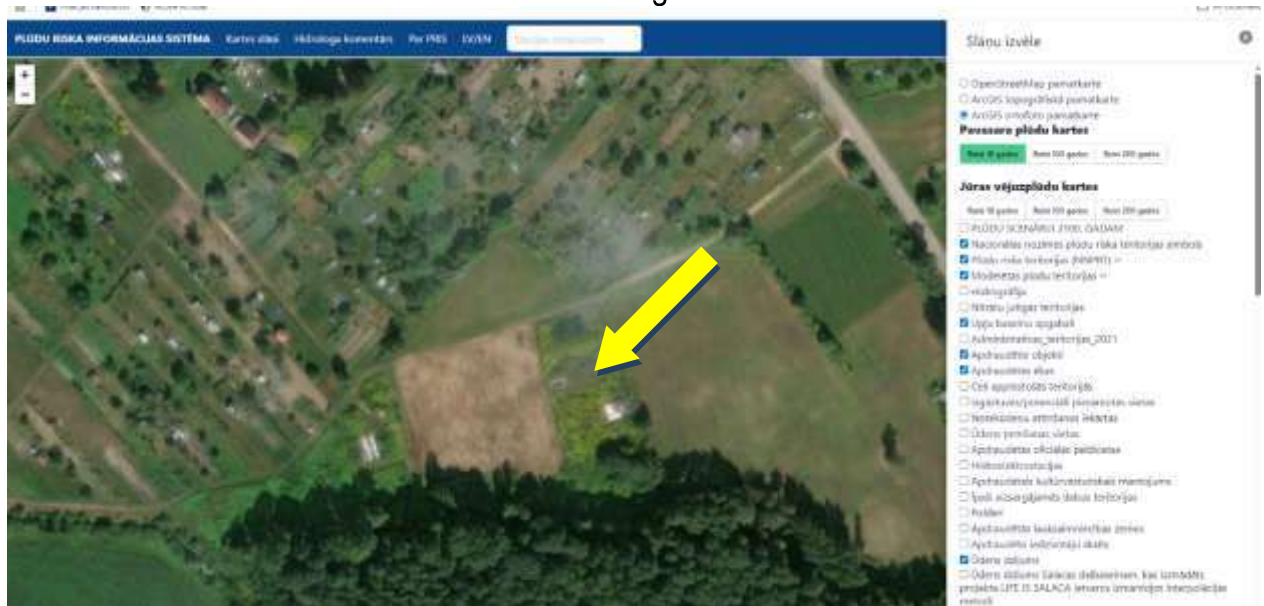
Informācijas avots: https://www.balticmaps.eu/lv/c___56.570095-23.907255-16/bl___cl

Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana

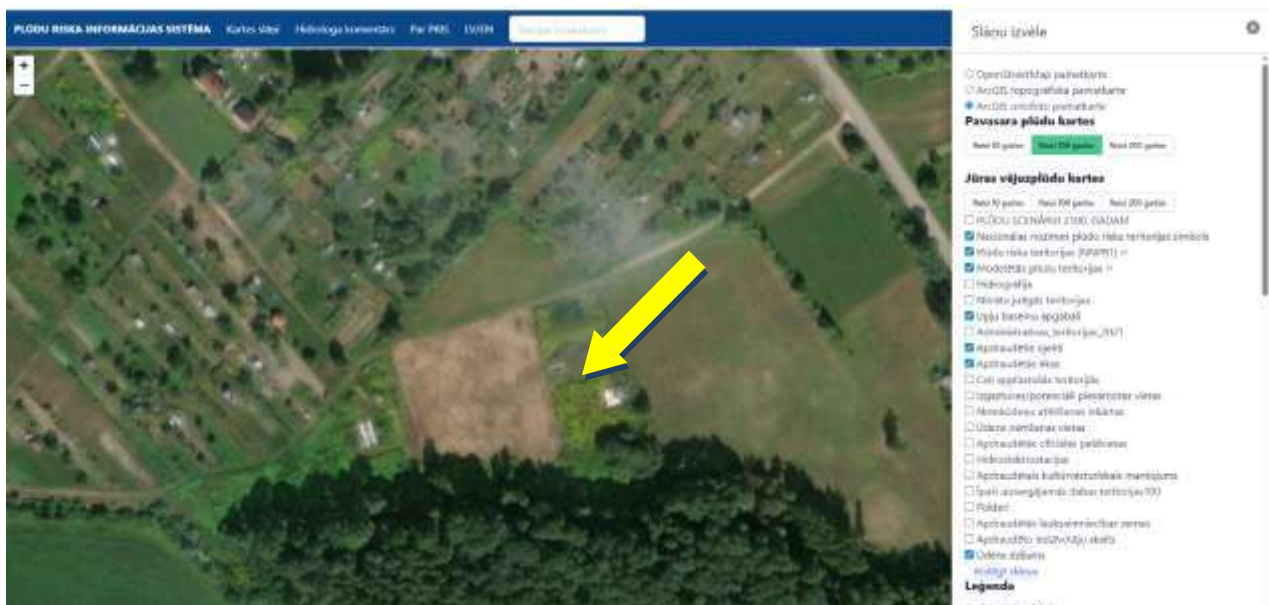


Informācijas avots: <https://geolatvija.lv/geo/tapis>

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/mc.lv/slani>

3.FOTOATTËLI



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 4064 010 1701



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 4064 010 1701



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 4064 010 1701



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 4064 010 1701



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 4064 010 1701



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 4064 010 1701



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 4064 010 1701



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 4064 010 1701



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 4064 010 1701



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 4064 010 1701



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 4064 010 1701



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 4064 010 1701



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 4064 010 1701



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 4064 010 1701



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 4064 010 1701



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 4064 010 1701



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 4064 010 1701



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 4064 010 1701

 Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 4064 010 1701	 Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 4064 010 1701
 Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 4064 010 1701	 Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 4064 010 1701
 Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 4064 010 1701	 Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 4064 010 1701
 Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 4064 010 1701	 Ceļa servitūta teritorijā izvietotā Sudraba iela

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Bauskas novadā, Iecavas pagastā, apdzīvotā vietā Iecava.

Līdz Bauskas novada centram ir aptuveni 23.5 km jeb 18 min. brauciens ar vieglo automašīnu, Rīgas centram ir aptuveni 47 km jeb 44 min. brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz novada centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu maršruti.

	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, Iecavas pagastā uzskatāms par vidēju/labu.

4.2 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 4064 010 1701 apraksts

Vērtēšanas Objekts ir zemes gabals ar kopējo platību 5230 m² un kadastra apzīmējumu 4064 010 1701.

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

Piebraukšana zemes gabalam no Sila iela puses, tālāk aptuveni 150 m pa ceļa servitūta teritorijā izvietoto Sudraba ielu, kas klāta ar apmierinošas kvalitātes grants segumu. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar personīgo autotransportu ir samērā ērta, juridiski sakārtota.

4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

Zemes gabalam plānā ir neregulāra forma un tas ir ar līdzenu reljefu, izņemot vietām kaudzē sastumto zemi. Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots mazstāvu dzīvojamai apbūvei.

4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Zemes gabala lielāko daļu aizņem ar kokiem un krūmiem aizaugusi pļava, koki, būves (pamati), par kurām Bauskas novada būvvaldē nav informācijas, no kurām viena būve atrodas tuvāk par 4 m no kaimiņu robežās un nav iesniegta kaimiņu piekrišana.

Zemes gabalam vietām ir norobežots ar žogu, bet vērtējamais nekustamais īpašums nav iezogots pilnībā.

4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

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

X - elektrības sadales kaste pie zemes gabala robežas un saskaņā ar īpašnieka sniegto informāciju elektrības pieslēgums**