



2026.gada 7.maijā

Atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas
Bauskas novadā, Bauskas pilsētā, Kalna ielā
Nosaukums: **Bauskas novads, Bauskas pilsēta, Kalna iela 24A**
piespiedu pārdošanas vērtību

Zemgales apgabaltiesas 104.iecirkņa
zvērīnātam tiesu izpildītājam
Zanei Trasūnei

Cienījamā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 4001 003 0227, kas atrodas **Bauskas novadā, Bauskas pilsētā, Kalna ielā**, ir reģistrēts Bauskas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000943346 un sastāv no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 4001 003 0225 un kopējo platību 250 m² (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 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, Bauskas pilsētā, Kalna ielā**, 2026.gada 5.maijā* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

800 (astoņi 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
2. Vērtējamā īpašuma novietojuma atzīme kartē
3. Fotoattēli
4. Vērtējamā īpašuma raksturojums
 - 4.1 Atrašanās vieta
 - 4.2 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 4001 003 0225 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 Bauskas novadā, Bauskas pilsētā, Kalna ielā (Nosaukums: Bauskas novads, Bauskas pilsēta, Kalna iela 24A).																				
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 5.maijā.																				
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.																				
1.6 Īpašumtiesības	VikingsHR SIA, reģistrācijas numurs 43603086523.																				
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes vienība ar kadastra numuru 4001 003 0225 un kopējo platību 250 m ² .																				
1.8 Pašreizējā izmantošana	Neapbūvēts zemes gabals.																				
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 izmantojams ar kādu no blakus esošajiem īpašumiem.																				
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	2026.gada 5.maija Zemgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.104 zvērinātas tiesu izpildītājas Zanes Trasūnes Pieprasījums Nr.03811/104/2026-NOS. Bauskas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr.100000943346 noraksta datorizdruka. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas. VZD Kartes skata izdruka.																				
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	Kadastra informācijas sistēmā izdarītas atzīmes: <table border="1" data-bbox="598 1131 1476 1288"> <thead> <tr> <th>Reģistrācijas datums</th> <th>Tips</th> <th>Apraksts</th> <th>Platība</th> <th>Mērv.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>14.12.2025</td> <td>7314020102</td> <td>vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli pilsētās</td> <td>0.0250</td> <td>ha</td> </tr> <tr> <td>01.02.2025</td> <td>7312050201</td> <td>eksploatacijas aizsargjoslas teritorija gar elektroiskā tīklu kabeļu līniju</td> <td>0.0026</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>0.0002</td> <td>ha</td> </tr> </tbody> </table>	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.	14.12.2025	7314020102	vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli pilsētās	0.0250	ha	01.02.2025	7312050201	eksploatacijas aizsargjoslas teritorija gar elektroiskā tīklu kabeļu līniju	0.0026	ha	01.02.2025	7312040100	eksploatacijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0.0002	ha
Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.																	
14.12.2025	7314020102	vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli pilsētās	0.0250	ha																	
01.02.2025	7312050201	eksploatacijas aizsargjoslas teritorija gar elektroiskā tīklu kabeļu līniju	0.0026	ha																	
01.02.2025	7312040100	eksploatacijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0.0002	ha																	
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Vērtētājs konstatēja, ka zemes gabals neatrodas valsts vai pašvaldības ceļa malā un nav nodibināts ceļa servitūts piekļūšanai šim īpašumam.																				
1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	Bauskas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000943346 II.daļas 2.iedaļā izdarītās atzīmes. Bauskas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000943346 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



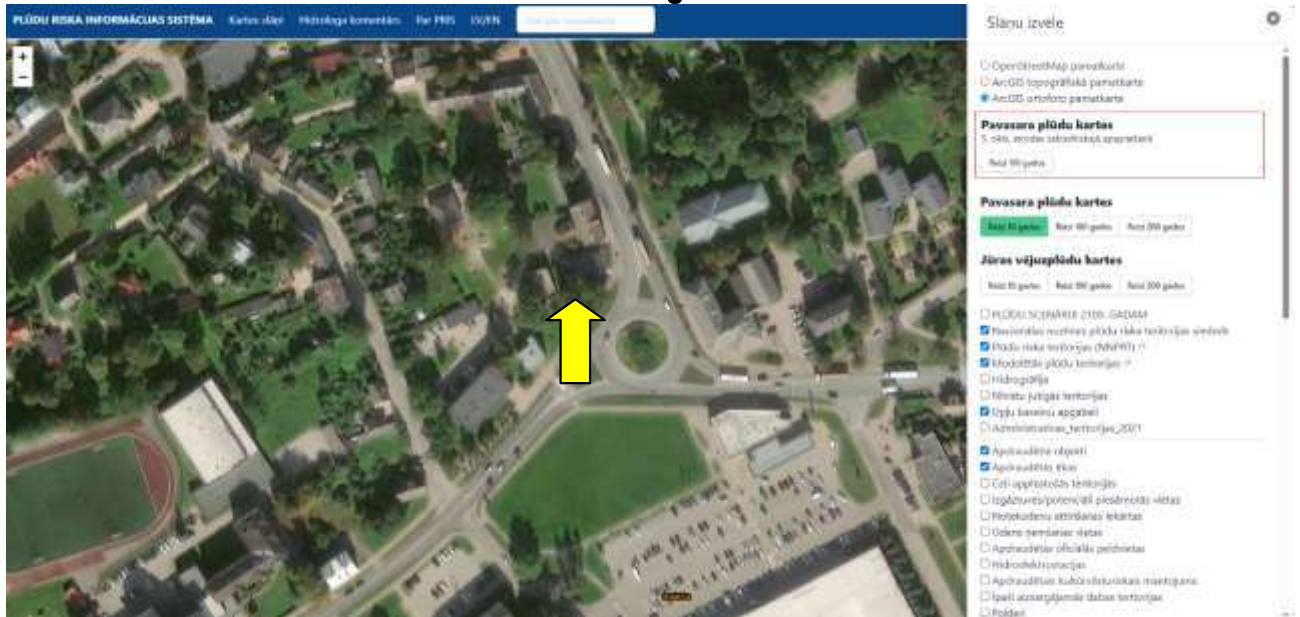
Informācijas avots: <https://balticmaps.eu/lv>

Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana

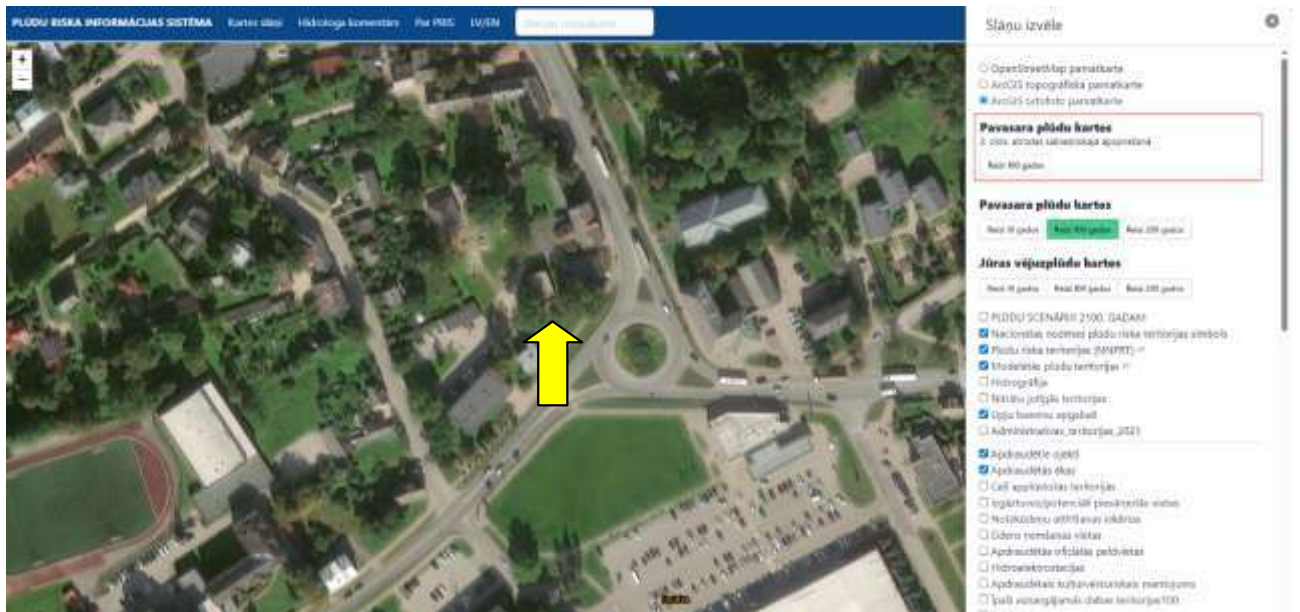


Informācijas avots: <https://geolatvija.lv/geo/tapis>

Plūdu riska teritorija Reizi 10 gados



Reizi 100 gados



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

3.FOTOATTĒLI

	
Zemes gabals ar kadastra numuru 4001 003 0225	Zemes gabals ar kadastra numuru 4001 003 0225
	
Zemes gabals ar kadastra numuru 4001 003 0225	Zemes gabals ar kadastra numuru 4001 003 0225
	
Zemes gabals ar kadastra numuru 4001 003 0225	Zemes gabals ar kadastra numuru 4001 003 0225
	
Zemes gabals ar kadastra numuru 4001 003 0225	Zemes gabals un apkārtnē

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Bauskas novadā, Bauskas pilsētā, kvartālā ko veido Kalna, Uzvaras, Baznīcas un Kalēju ielas.

Līdz Bauskas novada centram ir aptuveni 0.6 km jeb 1 min. brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz citiem rajoniem nodrošina autobusu maršruti. Tuvākā pieturvietā atrodas uz Uzvaras 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, Bauskas pilsētā uzskatāms par labu/teicamu.

4.2 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 4001 003 0225 apraksts

Vērtēšanas Objekts ir zemes gabals ar kopējo platību 250 m² un kadastra apzīmējumu 4001 003 0225.

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

Piebraukšana zemes gabalam iespējama šķērsojot īpašumus Bauska, Kalna iela 22 un Bauska, Uzvaras iela 4, tomēr šiem īpašumiem VZD Kadastra informācijas sistēmā nav apgrūtinājums par ceļa servitūtu, līdz ar to piekļūšana īpašumam nav 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 jauktas centra apbūves teritorijā esoša zemes gabala uzturēšanai, kas vislabāk ir izmantojams ar kādu no blakus esošajiem īpašumiem.

4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Zemes gabala lielāko daļu aizņem aizaudzis zālājs, koki.

Vērtējamais nekustamais īpašums no blakus zemes gabaliem ir daļēji norobežots ar žogu, bet nav iežogots pilnībā.

4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums**

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

X**-elektrības sadales skapis uz zemes gabala