

Nekustamo īpašumu –  
782/1252 domājamās daļas no zemes gabala  
un apbūves

**Bauskas novada Bauskā,  
Katoļu ielā 4**



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs: VAS „Valsts nekustamie īpašumi”

Novērtējuma datums: 2026. gada 21. februāris

**VAS "Valsts nekustamie īpašumi"**

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamo īpašumu – Latvijas valstij Finanšu ministrijas peronā piederošo  
782/1252 domājamo daļu no zemes gabala un apbūves  
Bauskas novada Bauskā, Katoļu ielā 4, novērtēšanu

Saskaņā ar Jūsu pasūtījumu, SIA "Vindeks" speciālisti ir veikuši 782/1252 domājamo daļu no zemes gabala un apbūves (divu savstarpēji saistītu nekustamo īpašumu - turpmāk tekstā Objekts), novērtēšanu.

**Vērtējamā Objekta identifikācijas pazīmes:**

Zemes gabala kadastra nr.:	4001 003 0162	Bauskas pilsētas ZG nodalījums:	100000054179
Apbūves kadastra nr.:	4001 5030 001	Bauskas pilsētas ZG nodalījums:	100000945494
Zemes gabala kadastra apzīmējums:	4001 003 0162		
Zemes daļas platība	~ 360 m <sup>2</sup>	Visas zemes platība:	576 m <sup>2</sup>
Tirgus paviljona kadastra apzīmējums:	4001 003 0162 005		
Tirdzniecības kiosks kadastra apzīmējums:	4001 003 0162 007		
Piezīmes:	<ul style="list-style-type: none"><li>- Zemes gabala domājamo daļu lielums noteikts saskaņā ar darba uzdevumu un 2026. gada 26. janvāra Ministru kabineta rīkojumu Nr. 4 "Par valsts nekustamo īpašumu pārdošanu";</li><li>- Uz zemes gabala atrodas četras būves – noliktava ar kadastra apzīmējumu 4001 003 0162 004, tirgus paviljons ar kadastra apzīmējumu 4001 003 0162 005, noliktava ar kadastra apzīmējumu 4001 003 0162 006 un tirdzniecības kiosks ar kadastra apzīmējumu 4001 003 0162 007. Tomēr vērtējamā objekta sastāvā ietilpst tikai noliktava un tirgus paviljons, kuriem ir izveidots atsevišķs zemesgrāmatas nodalījums ar kadastra numuru 4001 5030 001. Zemes nomas līgums netika iesniegts;</li><li>- Vērtētājam netika iesniegts lietošanas kārtības līgums.</li><li>- Saskaņā ar Bauskas novada pašvaldības izziņu Nr. BNP/2025/4.7/1309/N (pielikumā), zemes vienībai piekļuvi nodrošina servitūta ceļš caur nekustamā īpašuma Rūpniecības iela 11, Bauska, kadastra Nr.4001 003 0110, zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 4001 003 0110.</li></ul>		

**Īpašumtiesības:**

Īpašnieki zemes gabala daļai:	SIA "Duklavs" (322/1252 dom. daļas) Latvijas valsts Finanšu ministrijas peronā (782/1252 dom. daļas)
Īpašnieki apbūvei:	Latvijas valsts Finanšu ministrijas peronā

**Apbūves raksturojums:**

Ēkas nosaukums:	Uzbūvēšanas gads:	Stāvu skaits:	Platība m <sup>2</sup> :	Fiziskais stāvoklis:
Tirgus paviljons 005	1993	1	63.6	Slikts*
Tirdzniecības kiosks 007	-	1	17.7	Slikts*
Piezīmes	Saskaņā ar valstij piekritīgās mantas pieņemšanas un nodošanas aktu Nr. 4390R/24 (VNĪ akta Nr. A/2025/598), būvju faktiskais nolietojums pēc vizuālās apsekošanas ir noteikts 42%.			

**Apgrūtinājumi, aizliegumi, kļūdas tiesības:**

Tirgus vērtību būtiski neietekmē:	<i>Valsts nozīmes pilsētībūvniecības piemineklis 0.0576 ha.</i>
-----------------------------------	---

**Objekta apskates un novērtēšanas apstākļi:**

Apskates un vērtēšanas datums:	21.02.2026.	Vērtējuma sagatavošanas datums:	<i>Tā elektroniskās parakstīšanas datums.</i>
Apskates apstākļi:	<i>Objekta apskate tika veikta no ārpusē, savukārt piekļuve iekšējām netika nodrošināta, jo Objekts ir iekonservēts. Līdz ar to objekta iekšējais tehniskais stāvoklis novērtēts, balstoties uz pieejamo dokumentāciju ar iekšējo fotoattēliem (pielikumā) un ārējās apskates laikā konstatēto.</i>		

**Vērtējuma uzdevums un mērķis:**

Noteikt Objekta tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2026. gada 21. februārī, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Vērtējums ir paredzēts, lai noteiktu Objekta aptuvenu pārdošanas sākumcenu.

**Vērtēšanas pieejas, pielietotie standarti:**

Vērtējumā izmantotas tirgus (salīdzināmo darījumu) un ienākumu pieejas. Vērtējums ir veikts saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013.

**Slēdziens:**

Pamatojoties uz tālāk sekojošā vērtēšanas atskaitē ietverto informāciju, ir noteikta:

**tirgus vērtība** 2026. gada 21. februārī ir  
**9 200 EUR** (deviņi tūkstoši divi simti eiro),

tai skaitā:

zemes gabala vērtība 3 000 EUR (trīs tūkstoši eiro);  
apbūves vērtība 6 200 EUR (seši tūkstoši divi simti eiro).

Noteiktās vērtības ir piemērojamas tikai tajā gadījumā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašumtiesības uz vērtējamo Objektu un tam nav citu apgrūtinājumu, izņemot tos, kas minēti šajā vērtēšanas atskaitē.

**Vērtējuma derīguma termiņš ir 12 (divpadsmit) mēneši.**

Ar cieņu:

SIA "Vindeks" valdes loceklis,  
sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs  
Pateicamies par sadarbību! 29235485; info@vindeks.lv

Arvīds Badūns  
(personiskais paraksts\*)

**\*ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR  
DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU**

## SATURA RĀDĪTĀJS

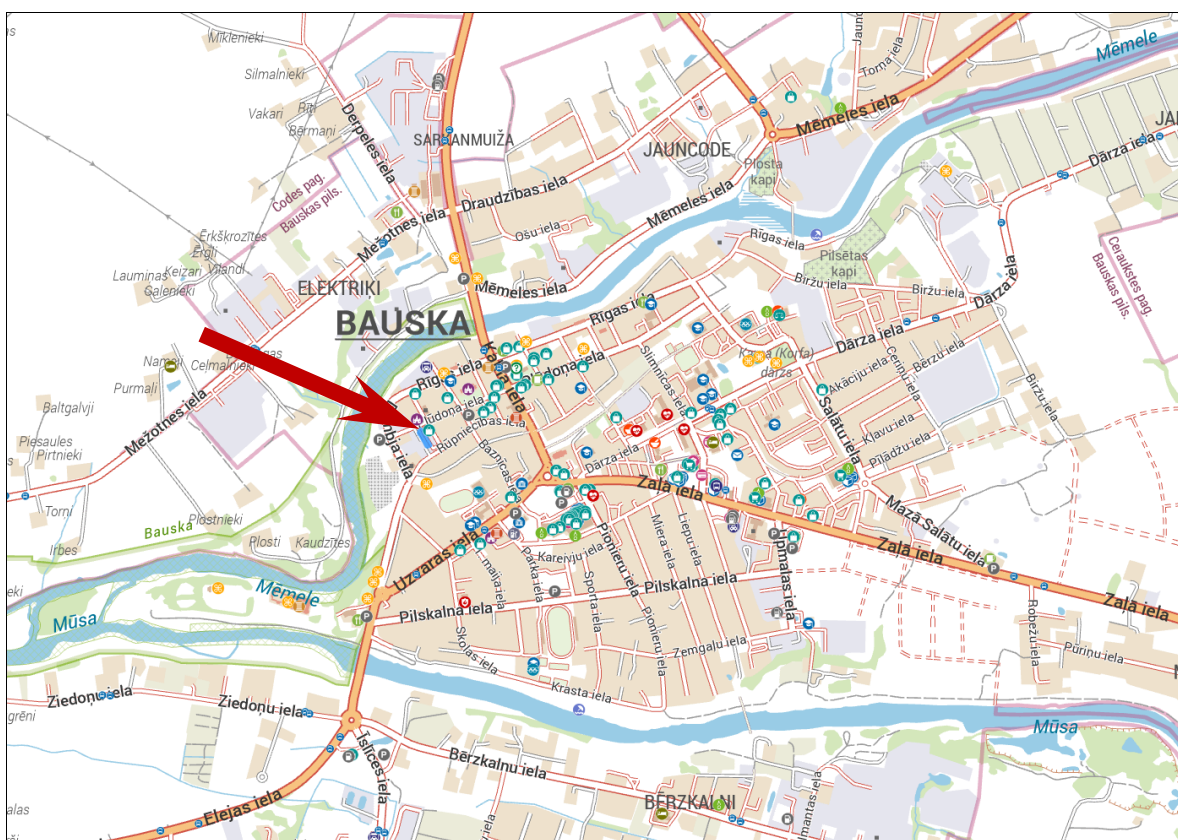
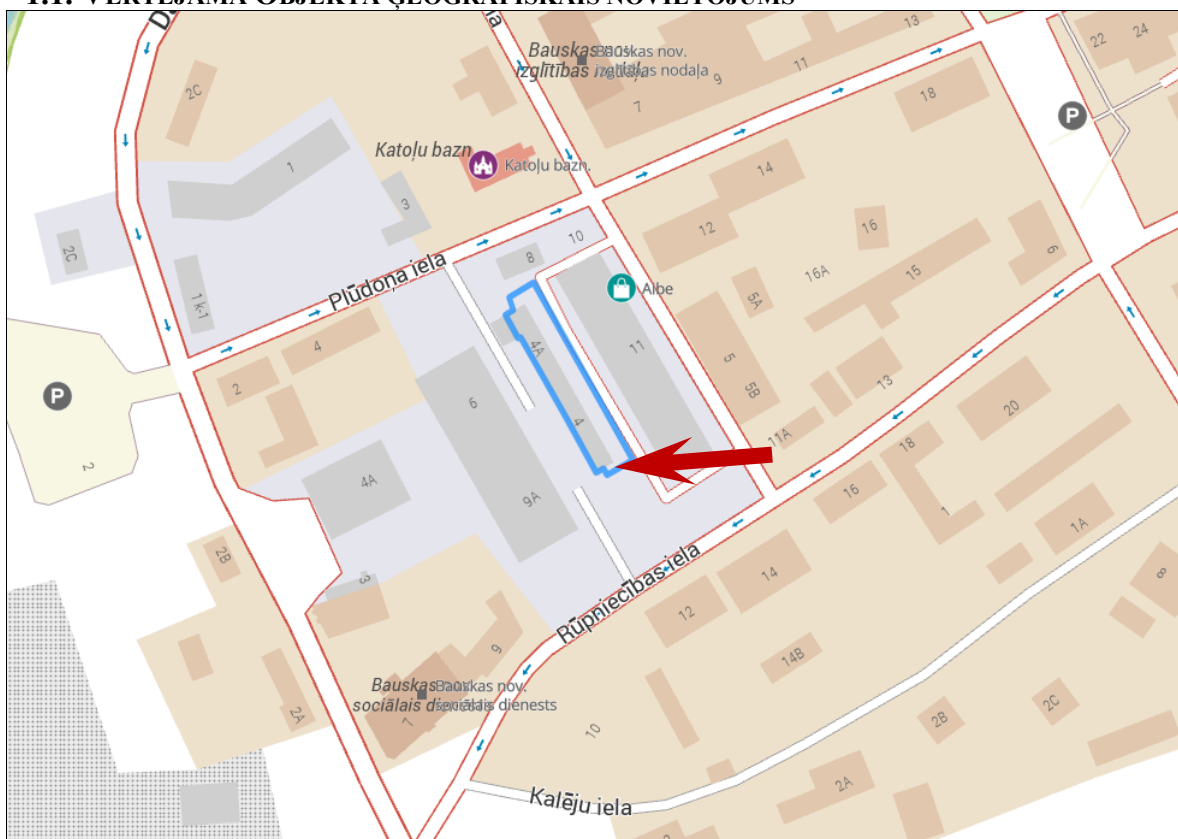
<b>1. OBJEKTA RAKSTUROJUMS.....</b>	<b>5</b>
1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS .....	5
1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA .....	6
1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS .....	6
1.4. ZEMES GABALA ATĻAUTĀ (PLĀNOTĀ) IZMANTOŠANA .....	7
1.5. APBŪVES RAKSTUROJUMS .....	8
1.6. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI .....	9
<b>2. OBJEKTA VĒRTĒJUMS .....</b>	<b>10</b>
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE .....	10
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.....	10
<b>3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS .....</b>	<b>11</b>
3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE .....	11
3.2. CĪTI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU .....	12
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI.....	12
3.4. IZMAKSU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS .....	12
3.5. IENĀKUMA PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS .....	12
3.6. ZEMES DAĻAS UN APBŪVES TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS PIEEJU .....	12
3.7. OBJEKTA ATSEVIŠĶU SASTĀVDAĻU (ZEMES UN APBŪVES) VĒRTĪBU SAKARĪBU ANALĪZE .....	16
<b>4. SLĒDZIENS.....</b>	<b>19</b>
<b>5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI .....</b>	<b>20</b>
<b>6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....</b>	<b>21</b>

### PIELIKUMI

1. pielikums	Zemesgrāmatas nodaļuma noraksti	- 3 lapas;
2. pielikums	Informatīvās izdrukas no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem	- 8 lapas;
3. pielikums	Zemes robežu plāns	- 2 lapas;
4. pielikums	Bauskas novada pašvaldības izziņa	- 2 lapas;
5. pielikums	Valstij piekritīgās mantas pieņemšanas un nodošanas akts un apsekošanas anketa	- 7 lapas;
6. pielikums	Ministru kabineta rīkojums	- 1 lapa;
7. pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecināšanu dokumentu kopijas	- 2 lapas.

## 1. OBJEKTA RAKSTUROJUMS

### 1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS



Avots: balticmaps.eu

## 1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

Vērtējamais Objekts atrodas Bauskas pilsētā, kvartālā, ko ierobežo Plūdoņa, Rūpniecības un Dambja ielas. Attālums līdz pilsētas centram, Rātslaukumam, ir aptuveni 0,5 km.

Tuvāko apkārtējo apbūvi galvenokārt veido mazstāvu komerciāla rakstura ēkas un vēsturiska tipa dzīvojamā apbūve. Tieša piekļuve Objektam nodrošināta pa pašvaldībai piederošām ielām ar bruģa segumu, kur satiksmes intensitāte vērtējama kā vidēja. Apkārtnē ir apzaļumota, uzturēta labā kārtībā un vizuāli pievilcīga.

Sociālās infrastruktūras pieejamība vērtējama kā laba – Bauskas pilsētā atrodas vairākas izglītības iestādes, medicīniskās aprūpes iestādes, kā arī mazumtirdzniecības objekti. Sabiedriskā transporta pieejamība ir nodrošināta, aptuveni 500 m attālumā atrodas autobusu pietura “Rātslaukums”, kur kursē reģionālie autobusi (maršruti Nr. 6375, 6382, 6384, 6387, 6392, 6393, 6394, 6399, 6400, 6403, 6404, 6457, 7365, 7480, 7482, 7851). Attālums līdz Rīgas pilsētas centram apmēram 67 km.

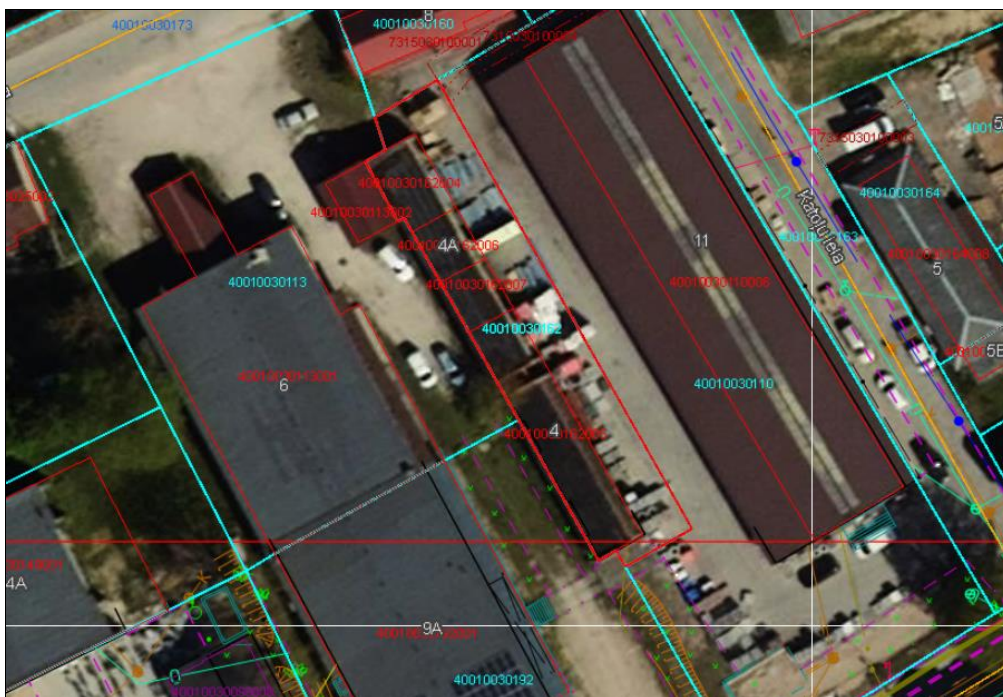
Kopumā Objekta atrašanās vieta vērtējama kā laba.

## 1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS

platība:	576 m <sup>2</sup> ;
forma:	taisnstūrveida forma;
reljefs:	līdzens;
apaugums:	zālājs;
labiekārtojums:	bez īpašiem labiekārtojumiem;
apbūve*:	noliktava 004, tirgus paviljons 005, noliktava 006, tirdzniecības kiosks 007
inženierkomunikācijas:	nav.

Zemes gabals no visām pusēm robežojas ar citiem apbūvētiem zemes gabaliem.

Saskaņā ar Bauskas novada pašvaldības izziņu Nr. BNP/2025/4.7/1309/N (pielikumā), zemes vienībai piekļūvi nodrošina servitūta ceļš caur nekustamā īpašuma Rūpniecības iela 11, Bauska, kadastra Nr.4001 003 0110, zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 4001 003 0110.



Avots:kadastrs.lv

## 1.4. ZEMES GABALA ATĻAUTĀ (PLĀNOTĀ) IZMANTOŠANA



### Funkcionālais zonējums un Teritorijas ar īpašiem noteikumiem

- Jauktas centra apbūves teritorija (JC1)
- Bauskas vecpilsētas aizsargājamās apbūves teritorija ar īpašiem noteikumiem (TIN12)
- Ainaviski vērtīga teritorija (TIN5)

### Apgrūtinātās teritorijas

- Valsts nozīmes pilsēt būvniecības piemineklis
- Vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli pilsētās

- Bauskas novada teritorijas plānojums (<https://geolatvija.lv/>)

Bauskas novada teritorijas plānojuma teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi:

#### 510.4.5.2. Jauktas centra apbūves teritorija (JC1)

##### 511.4.5.2.1. Pamatinformācija

491. Jauktas centra apbūves teritorija (JC1) ir funkcionālā zona, ko nosaka Bauskas vecpilsētas teritorija, kurā vēsturiski ir izveidojies plašs jauktu izmantošanu spektrs.

##### 4.5.2.2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi

- 492. Savrupmāju apbūve (11001).
- 493. Rindu māju apbūve (11005).
- 494. Daudzdzīvokļu māju apbūve (11006).
- 495. Biroju ēku apbūve (12001).
- 496. Tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektu apbūve (12002): izņemot degvielas un gāzes uzpildes stacijas.
- 497. Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003).
- 498. Kultūras iestāžu apbūve (12004).
- 499. Sporta ēku un būvju apbūve (12005).
- 500. Aizsardzības un drošības iestāžu apbūve (12006).
- 501. Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve (12007).
- 502. Veselības aizsardzības iestāžu apbūve (12008).
- 503. Sociālās aprūpes iestāžu apbūve (12009).
- 504. Dzīvnieku aprūpes iestāžu apbūve (12010).
- 505. Reliģisko organizāciju ēku apbūve (12011): pamatojot ar detālpilānojumu.
- 506. Labiekārtota publiskā ārtelpa (24001).
- 4.5.2.3. Teritorijas papildizmantošanas veidi
- 507. Vieglās rūpniecības uzņēmumu apbūve (13001).
- 508. Transporta apkalpojošā infrastruktūra (14003).

Nr.	Teritorijas izmantošanas veids	Minimālā jaunizv. zemes gabala platība	Maksimālais apbūves blīvums (%)	Apbūves intensitāte (%)	Apbūves augstums (m)	Apbūves augstums (stāvu skaits)	Minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs (%)
509.		22		līdz 150	līdz 12	līdz 2 <sup>23</sup>	20

22. Atbilstoši funkcionālajai nepieciešamībai

23. un mansarda stāva izbūve

#### 4.5.2.5. Citi noteikumi

512. Jaunus automobiļu un motociklu apkopes un tirdzniecības uzņēmumus nevar veidot tieši robežojoties ar dzīvojamo funkciju un tie nevar atrasties Vecpilsētas perimetrālajā apbūvē un tieši eksponēties Vecpilsētas ārtelpā.
513. Atļauts tikai ražošanas objekts ar nelielu ietekmi uz vidi (ražošanas objekts vai ražotne, kurā atbilstoši likuma "Par piesārņojumu" prasībām veic C kategorijas piesārņojošu darbību), kura ražošanas telpu platība nepārsniedz 250 m<sup>2</sup>.
514. Nav pieļaujama liелgabarīta (būvmateriāli, kokmateriāli u.tml. materiāli) un daudzskaitlīga transporta tehnikas vienību uzglabāšana vai ilglaicīga novietošana eksponējoties Bauskas vecpilsētas ārtelpā.
515. Minimālais attālums no jaunveidojamās reliģisko organizāciju ēku apbūves līdz dzīvojamajai apbūvei – 50 m.
516. Paredzot jebkura veida atļauto būvniecību, pārbūvi un labiekārtošanu, Pašvaldības būvvalde būvatļaujā var noteikt papildus prasības publiskās telpas veidošanai un saglabāšanai. Atļautās apbūves parametri katrā atsevišķā gadījumā nosakāmi individuāli, respektējot kultūrvēsturiskās apbūves saglabājamās kultūrvēsturiskās vērtības, kā arī veidojot apbūvi, kas ar funkciju, apjomu, arhitektonisko izveidojumu, augstumu, materiālu lietojumu un tonalitāti nepazemina kultūras pieminekļu vērtību un nerada traucējumus to ietverošajai ainavai.

### 1.5. APBŪVES RAKSTUROJUMS

Vērtētāju rīcībā ir informatīvā izdrukā no VZD Kadastra informācijas sistēmas un valstij piekritīgās mantas pieņemšanas un nodošanas akta, kas pievienoti šai atskaitei. Šeit minētie ēku fiziskie parametri tika izmantoti vērtēšanas gaitā. Tālāk seko sīkākš Objekta sastāvā ietilpstošās apbūves apraksts.

<b>Kadastra apz.:</b>	<b>4001 003 0162 005 un 4001 003 0162 007</b>		
<b>Nosaukums:</b>	<b>Tīrgus paviljons un tirdzniecības kiosks</b>		
<b>Stāvoklis apskates brīdī</b>			
<i>Fiziskie parametri</i>			
Apbūves laukums:	119.4	27.3	m <sup>2</sup>
Būvtilpums:	330.0	73.6	m <sup>3</sup>
Kopējā platība:	<b>63.6</b>	<b>17.7</b>	m <sup>2</sup>
Stāvu skaits:	1	1	
Uzbūvēšanas gads:	1993	-	
Ekspluatācijā pieņemšanas gads	-		
<i>Konstruktīvais risinājums</i>			
Pamati:	Dzelzsbetona, betona bloki	daļēji apmierinošs	
Ārsienas:	Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biežumā vai biežāks	slikts	
Pārsegumi:	Betona, dzelzsbetona, ķieģeļu mūra velves	slikts	
Jumts:	Mīkstaais ruļļveida segums	slikts	
Piezīmes:	Saskaņā ar valstij piekritīgās mantas pieņemšanas un nodošanas aktu, nolietojums - 42%. Objekts saskaņā ar veikto apsekošanu dabā ir raksturojams kā neapmierinošs, durvis un logi izlauzti, telpas izdemolētas, tajās atrodas atkritumi, tajā skaitā nolietotas auto riepas.		
<i>Inženiertīkli, aprīkojums</i>			
Saskaņā ar valstij piekritīgās mantas pieņemšanas un nodošanas aktu – nav pieejami.			
<i>Piezīmes:</i>			
Saskaņā ar valstij piekritīgās mantas pieņemšanas un nodošanas aktu, būvju (būvju kadastra apzīmējumi 4001 003 0162 005 un 4001 003 0162 007) stāvoklis raksturojams kā neapmierinošs, durvis un logi izlauzti, telpas izdemolētas, tajās atrodas atkritumi, arī nolietotas auto riepas. Ķieģeļu mūra ēkas, mīkstaais ruļļveida jumta segums nolietots, dekoratīvā māla kārniņu apdare daļēji nokritusi, notekas deformētas, aizaugušas, iztrūkst vertikālās caurules, mitrums bojā ēkas fasādi, logi izsisti, daļa durvju izlauzta; apdare nolietota, telpās vandāļu bojājumi; elektroinstalācija norauta, nav darba kārtībā. Ēkas nav norobežotas, tajās brīvi var iekļūt nepiederošas personas. Ēku lietošanas mērķis: Komerddarbības objektu apbūve, kods 0801. Ēkas saistītas/ atrodas uz nekustamā īpašuma (nekustamā īpašuma kadastra Nr. 4001 003 0162) – zemes vienības 0,0576 ha platībā (zemes vienības kadastra apzīmējums 4001 003 0162) – Katoļu ielā 4, Bauskā, Bauskas novadā			

**1.6. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI**



Skats uz Objektu no piebraucamā ceļa



Skats uz Objektu no piebraucamā ceļa



Skats uz ēkām



Skats uz ēkām



Skats uz ēkām



## 2. OBJEKTA VĒRTĒJUMS

### 2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE

Kā vērtēšanas bāze tika noteikta tirgus vērtība, izmantotas tirgus (salīdzināmo darījumu) un ienākumu pieejas. Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums.

Saskaņā ar pasūtījumu, šis vērtējums ir paredzēts, lai noteiktu Objekta aptuvenu pārdošanas sākumcenu. Pamatojoties uz vērtēšanas uzdevumu, tika noteikta Objekta tirgus vērtība.

Tirgus vērtības definīcija no Latvijas Īpašuma vērtēšanas standarta LVS 401:2013.

**Tirgus vērtība** – aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.

#### Vērtējuma pieeju izvēle.

Vērtēšanas praksē pastāv trīs vispārpieņemtas nekustamo īpašumu vērtēšanas pieejas. Tās ir *Izmaksu*, *Tirgus (salīdzināmo darījumu)* un *Ienākuma* pieejas.

Vērtētāji uzskata, ka pašreizējos ekonomiskajos un nekustamo īpašumu tirgus apstākļos līdzīgu īpašumu novērtēšanai pilnā apjomā ir izmantojama tirgus pieeja.

**Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja** balstās uz informāciju par neseniem darījumiem ar analogiem objektiem un novērtējamā Objekta salīdzināšanu ar tiem.

Vērtējot ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, tiek izmantotas vairākas kvalitatīva un kvantitatīva rakstura korekcijas, lai modelētu novērtējamā Objekta tirgus vērtību.

Vērtēšanas gaitā korekcijas tiek sagrupētas pēc sekojošām galvenajām pazīmēm:

1. **Darījuma finansēšanas apstākļi.** Ja kādam no salīdzināmajiem objektiem darījumā ir netipiski finansēšanas apstākļi (piem., 100% hipotekārais kredīts, darījumu finansē pārdevējs, samazināta procentu likme, atliktais maksājums u.c.), pārdevuma cena tiek attiecīgi koriģēta.
2. **Pārdošanas apstākļi un laiks.** Salīdzināmo darījumu pārdošanas cenas tiek koriģētas, ņemot vērā to pārdošanas apstākļus (piem., pārdošana piespiedu kārtā izsolē, darījums starp savstarpēji saistītām vai ieinteresētām personām, netipiski īss ekspozīcijas laiks, tirgus cenu līmeņa izmaiņas kopš darījuma veikšanas u.c.).
3. **Novietojums.** Nepieciešams korekcijas faktors, jo novietojums būtiski ietekmē novērtējamā Objekta tirgus vērtību.
4. **Fiziskie parametri.** Tiek veiktas korekcijas, atkarībā no objektu platības, izmantotajiem būvmateriāliem, nolietojuma un citiem parametriem.

Korekcijas koeficienti parāda katra faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtējamo īpašumu un salīdzināmiem īpašumiem.

Koeficients ir lielāks par 0% (jeb pozitīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena novērtējamais Objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārāks attiecībā pret salīdzināmajiem objektiem, kuru raksturojums ir sekojošs: +5% – nedaudz labāks; +5 ..... 15% – labāks, +10 ..... 25% – izteikti labāks.

Koeficients ir mazāks par 0% (jeb negatīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena salīdzināmais objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārāks attiecībā pret novērtējamo Objektu, kuru raksturojums ir sekojošs: -5% – nedaudz sliktāks; -5 ..... 15% – sliktāks, -10 ..... 25% – izteikti sliktāks

Aprēķinu rezultātu saskaņošana nekādā ziņā nav vienkāršs matemātisks process, bet katras pieejas piemērotības apsvēršana un iegūto rezultātu ticamības analīze konkrēta nekustamā īpašuma vērtēšanā un galīgās tirgus vērtības noteikšana.

### 2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

Īpašuma tirgus vērtība ir ekonomiskās situācijas funkcija un tiek noteikta, pamatojoties uz vērtēšanas pamatprincipiem, ņemot vērā visus sociāli – ekonomiskos, fiziskos un politiskos faktoros. Tā atspoguļo nekustamo īpašumu tirgus dalībnieku spēku samēru, kā arī iezīmē šo samēru izmaiņas tendences. Jebkurš saprātīgs pircējs vai investors tiecas iegūt maksimālu atdevi no ieguldītajiem līdzekļiem, nekustamo īpašumu izmantojot atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam. Šis izmantošanas veids būs atkarīgs no nekustamo īpašumu tirgus stāvokļa, savukārt tirgus vērtība pie minētā izmantošanas veida būs visaugstākā.

**Labākā un efektīvākā izmantošana** ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiski un finansiāli pamatota.

**Analizējot vērtējamā objekta raksturu, tā atrašanās vietu, funkcionālos parametrus, apkārtnes attīstības tendences, kā arī aktuālo nekustamo īpašumu tirgus situāciju, vērtētājs secina, ka labākais un efektīvākais izmantošanas veids ir komerciāla rakstura būves un tai pieguļoša zemes gabala daļa.**

Šis vērtējuma atskaites pamatā ir pieņēmums, ka Objekts tiek izmantots atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam, uz šo pieņēmumu ir balstīti visi turpmākie Objekta tirgus vērtības aprēķini.

### 3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒKINS

#### 3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE

Lai noteiktu Objekta tirgus vērtību, vērtēšanā tika izmantota informācija no publiski pieejamiem un profesionāliem datu avotiem, tostarp zemesgramata.lv, kadastrs.lv, cenubanka.lv un ss.com. Papildus tika ņemta vērā lielāko Latvijas nekustamo īpašumu darījumu uzņēmumu tirgus apskatos publicētā informācija, citi legāli pieejami dati, kā arī SIA “Vindeks” vairāk nekā 24 gadu profesionālajā darbībā uzkrātā tirgus informācija. Vērtētāji analizēja darījumus ar līdzīga rakstura objektiem, kā arī šādu īpašumu piedāvājuma struktūru un dinamiku.

2023. gadā Latvijā kopumā tika veikti 49,2 tūkstoši nekustamo īpašumu pārdošanas darījumu, kas ir par 11,5% mazāk nekā 2022. gadā. Kopējā darījumu summa sasniedza 2,288 miljardus EUR, kas ir par 11,6% mazāk nekā iepriekšējā gadā. No visiem darījumiem 41% veidoja dzīvokļu darījumi, kas summas izteiksmē veidoja 45% no kopējā darījumu apjoma. Zemes darījumi veidoja 35% no darījumu skaita un 21% no darījumu summas, savukārt darījumi ar zemes un ēku īpašumiem – 19% no darījumu skaita un 32% no kopējās summas. Rīgā 2023. gadā tika noslēgti 15 tūkstoši darījumu, kas ir par 9,5% mazāk nekā gadu iepriekš, bet kopējā darījumu vērtība samazinājās par 12,6%, sasniedzot 1,021 miljardu EUR. Šie dati norāda uz tirgus aktivitātes samazināšanos procentu likmju kāpuma un ekonomiskās nenoteiktības ietekmē.

Makroekonomiskā analīze liecina, ka tiešo investīciju apjoms operācijās ar nekustamo īpašumu Latvijā saglabājas relatīvi stabils un pārsniedz citu nozaru investīciju apjomus, kas apliecina sektora nozīmīgo lomu kapitāla plūsmu struktūrā. Vienlaikus citās tautsaimniecības nozarēs, īpaši lauksaimniecībā un ar to saistītajās jomās, vērojams pakāpenisks investīciju pieaugums, kas var netieši veicināt pieprasījumu reģionālajos nekustamā īpašuma tirgos.

Uzņēmēju un patērētāju noskaņojuma rādītāji kopš 2023.–2024. gada liecina par stabilizācijas tendencēm pēc perioda, ko raksturoja straujš Euribor likmes kāpums un paaugstināta

ģeopolitiskā nenoteiktība. Patērētāju pārliecība izrādījās jutīgāka pret procentu likmju svārstībām, kas tieši ietekmē kredītēšanas izmaksas, savukārt uzņēmēju noskaņojuma reakcija bija mērenāka. Tas apliecina nekustamā īpašuma tirgus ciešo saistību ar finansējuma pieejamību un monetārās politikas ciklu.

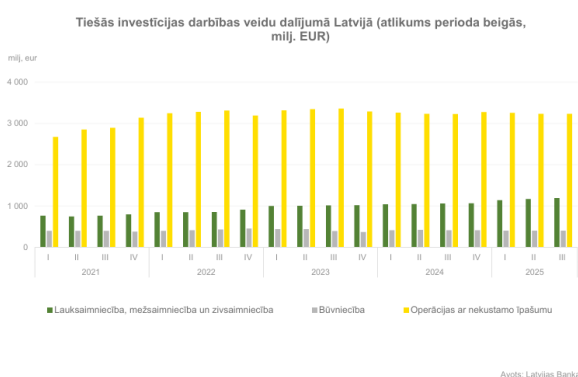
Kopumā makroekonomiskie rādītāji raksturo tirgu stabilizācijas fāzē, kur investīciju aktivitāte saglabājas, bet darījumu dinamiku joprojām ierobežo augstākas procentu likmes un piesardzīga pircēju uzvedība. Pieprasījums arvien vairāk balstās uz konkrētā objekta kvalitāti, atrašanās vietu un izmantošanas potenciālu, nevis uz strauju ekonomisko izaugsmi.

Saskaņā ar publiski pieejamām ekonomikas prognozēm 2026. gadā sagaidāma mērena ekonomikas stagnācija un inflācijas noturība, lai gan gada otrajā pusē iespējama pakāpeniska izaugsmes atjaunošanās, inflācijai mazinoties. Investīciju aktivitāti var ierobežot piesardzīga investoru attieksme un finansējuma nosacījumi, kā rezultātā tirgū dominēs vietējie investori un relatīvi mazāka apjoma darījumi.

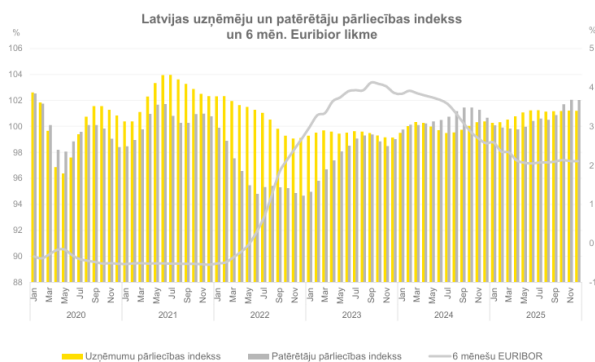
Prognozes saglabājas pakļautas būtiskai nenoteiktībai, tostarp saistībā ar Eiropas fondu izmantošanas efektivitāti un monetārās politikas attīstību. Kopumā sagaidāms, ka investīciju apjoms Baltijas valstīs 2026. gadā saglabāsies tuvu iepriekšējā gada līmenim.

Veicot nekustamo īpašumu tirgus segmenta — tirdzniecības ēku ar zemes gabaliem — piedāvājuma analīzi Bauskas novadā, konstatēts, ka aktīvajā piedāvājumā ir tikai viens salīdzināms īpašums, kas atrodas Iecavā. Tas ir funkcionējošs tirdzniecības objekts ar kopējo platību 224 m<sup>2</sup>, labā tehniskā stāvoklī, kas tiek piedāvāts par cenu 120 000 EUR, kas atbilst aptuveni 535 EUR/m<sup>2</sup>.

Darījumu analīze rāda, ka pēdējo 12 mēnešu laikā Bauskas novadā reģistrēti trīs darījumi ar tirdzniecības būvēm, kuru darījumu cenas svārstījušās no 1 600 EUR līdz 25 000 EUR jeb aptuveni 53 EUR/m<sup>2</sup> līdz 79 EUR/m<sup>2</sup>. Jāatzīmē, ka neviens no šiem darījumiem nav noticis novada lielākajās apdzīvotajās vietās.



Avots: Latvijas Banka



Avots: OECD

### 3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

#### Pozitīvie:

- Objekts atrodas Bauskas pilsētā;
- bruģēts piebraucamais ceļš;
- ir nostiprināts servitūts.

#### Negatīvie:

- apbūvei liels fiziskais nolietojums;
- nav inženiertehnisko komunikāciju nodrošinājums;
- zema redzamība no ielas;
- piekļūšana caur citiem īpašumiem.

### 3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- ar Objektu nav nodrošināts galvojums;
- Objekts nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk. komunālo pakalpojumu un nodokļu maksājumu kavējumiem;
- Objekts nav apgrūtināts ar nomas vai patapinājuma līgumiem;
- Objektā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (Objekta uzlabojumi), uz ko varētu pretendēt trešās personas;
- tika uzskatīts, ka ēku un zemes platības atbilst kadastrā fiksētajiem lielumiem;
- bez novērtējuma atskaitē aprakstītajiem nav citu faktoru, kas ietekmē Objekta tirgus vērtību;
- Objekts turpmāk tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

### 3.4. IZMAKSU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS

Ar izmaksu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir ekonomikas princips, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par to, kādas ir paredzamās identiskas lietderības aktīva iegādes vai izveides izmaksas. Pieeja pamatojas uz pieņēmumu, ka potenciālais investors apsvērs zemes gabala iegādes izdevumus un jaunas analogas platības un funkcionālas nozīmes apbūves celtniecības izmaksas, izmantojot modernus celtniecības materiālus, plānojumu un metodes, salīdzinājumā ar vērtējamā īpašuma iegādi un ēku remontu. Tiek pieņemts, ka saprātīgs pircējs par esošo īpašumu nemaksās vairāk par minētajiem izdevumiem celtniecībai un zemes pirkšanai.

Izmaksu pieejas pielietošanas tehnoloģijai ir sekojoši etapi:

1. zemes gabala tirgus vērtības noteikšana;
2. apbūves aizvietošanas vai atjaunošanas vērtības aprēķināšana;
3. fiziskā, funkcionālā un ekonomiskā nolietojuma aprēķināšana;
4. kopējā nolietojuma atņemšana no aprēķinātās apbūves aizvietošanas vai atjaunošanas vērtības;
5. kopējās īpašuma tirgus vērtības noteikšana, summējot aprēķinātās zemes un apbūves vērtības.

Ņemot vērā Objekta atrašanās vietu, apbūves kopējo vērtības zudumu un vērtējamā Objekta raksturu, vērtētāji uzskata, ka tirgus vērtības noteikšanai izmaksu pieeja pilnvērtīgi nav izmantojama.

### 3.5. IENĀKUMA PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS

Pieeja konkrētajā gadījumā netiek izmantota, jo nav pietiekami daudz informācijas par iespējamām ieguldījumiem ēku atjaunošanai, potenciālajām nomas maksām un īpašniekam piekrītošajiem izdevumiem, ko ņemot vērā vērtētājiem noteiktos laika un pieejamās informācijas ierobežojumus, nav iespējams pietiekami precīzi prognozēt.

### 3.6. ZEMES DAĻAS UN APBŪVES TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS PIEEJU

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas pielietošanā ir sekojoši etapi:

- 1) nekustamo īpašumu tirgus izpēte un datu atlase par līdzīgu objektu pārdošanu un piedāvājumu;
- 2) iegūtās informācijas pārbaude;
- 3) korekciju izdarīšana un iegūto rezultātu saskaņošana.

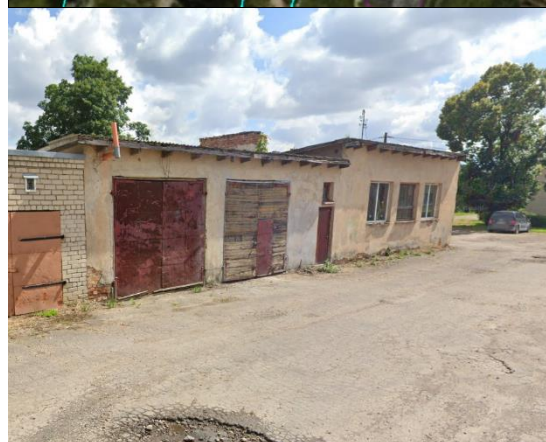
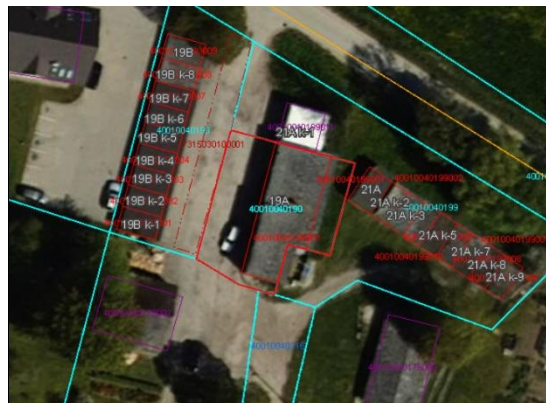
Vērtētāji ir apkopējuši pietiekami plašu informāciju par darījumiem ar lauksaimniecības nedzīvojamām ēkām ar zemes gabaliem ar mazvērtīgu apbūvi, ir apzināti arī vairāki līdzīgu objektu piedāvājumi. Jāsecina, ka vērtējamam līdzīgu īpašumu iegādē bieži dominējošie ir subjektīvie, nevis racionālie un loģiski pamatotie faktori. Novērojams, ka attiecīgā darījuma cena bieži atspoguļo pircēja īpašo vērtību, ko viņš piedēvē konkrētajam īpašumam. Tas izskaidro salīdzinoši plašo darījumu cenu amplitūdu.

Vērtētāji norāda, ka salīdzināmo darījumu pieejas objektivitāti ierobežo dažādi subjektīvie faktori, kas bieži neprognozējami ietekmē darījumu cenas. Konkrētajā gadījumā pieeja izmantota, lai atspoguļotu

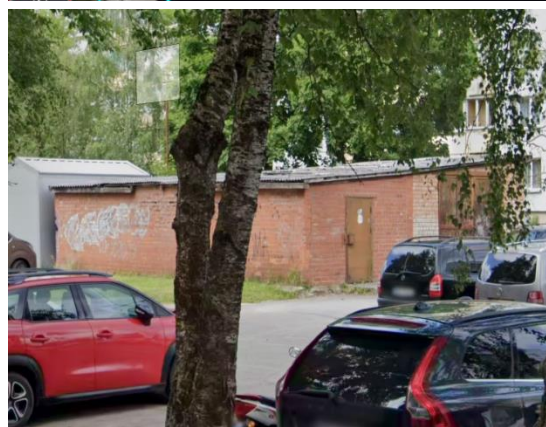
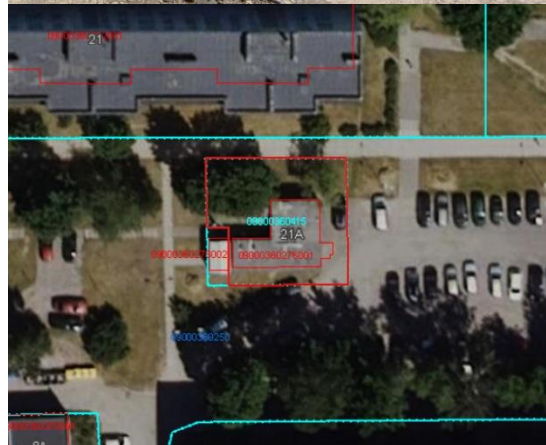
amplitūdu, kādā notiek darījumi ar nekustamajiem īpašumiem reģionā. Šajā amplitūdā būtu jāiekļaujas arī vērtējamam Objektam.

Izanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmos objektus vērtētāji ir izvēlējušies:

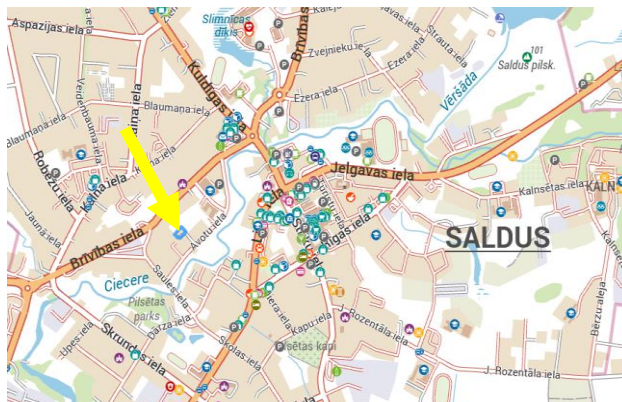
- 1) Īpašums Zaļā iela 19A, Bauska, Bauskas nov. Īpašuma sastāvā ietilpst ķieģeļu mūra garāžas ēka (kopējā platība 142.1 m<sup>2</sup>). Ēka daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī. Zemes gabals 425 m<sup>2</sup> platībā. Īpašums pārdots 2024. gada septembrī par 14 000 EUR.



- 2) Īpašums Loka maģistrāle 21A, Jelgava. Īpašuma sastāvā ietilpst ķieģeļu mūra noliktavas ēka (kopējā platība 77.4 m<sup>2</sup>). Ēkas daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī. Zemes gabals 344 m<sup>2</sup> platībā. Īpašums pārdots 2025. gada septembrī par 11 000 EUR.



- 3) Īpašumu Avotu iela 4F, Saldus, Saldus nov. Īpašuma sastāvā ietilpst ķieģeļu mūra noliktavas ēka (kopējā platība 145.3 m<sup>2</sup>). Ēkas daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī. Zemes gabals 920 m<sup>2</sup> platībā. Īpašums pārdots 2025. gada septembrī par 25 000 EUR.



Aprēķinu gaitā tika izdarītas korekcijas, atkarībā no darījumu finansēšanas apstākļiem, īpašumu sastāva, tirgus apstākļiem darījumu laikā, īpašumu novietojuma, apbūves fiziskā stāvokļa un citiem parametriem. Aprēķiniem izmantota ēku platība atbilstoši kadastrā norādītajai. Sīkāk aprēķinu gaita parādīta sekojošajā tabulā.

**Aprēķinu tabula.**

Rādītāji	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr.1	Salīdzināmais objekts nr.2	Salīdzināmais objekts nr.3			
	782/1252 domājamās daļas no zemes gabala un apbūves Bauskas novada Bauskā, Katoļu ielā 4,	Zaļā iela 19A, Bauska, Bauskas nov	Loka maģistrāle 21A, Jelgava.	Avotu iela 4F, Saldus, Saldus nov			
<b>Salīdzināmā objekta pārdevuma / piedāvājuma cena, EUR</b>	----	<b>14,000</b>	<b>11,000</b>	<b>25,000</b>			
Darījuma laiks		09.2024.	09.2025.	09.2025.			
Zemes daļas platība, m2	360	425	344	920			
<b>Ēku platība, m<sup>2</sup></b>	<b>81.3</b>	<b>142.1</b>	<b>77.4</b>	<b>145.3</b>			
Dzīvojamās mājas tehniskais stāvoklis	slikts	daļēji apmierinošs	daļēji apmierinošs	daļēji apmierinošs			
<b>Telpu platības 1 m<sup>2</sup> pārdevuma/piedāvājuma cena, EUR/m<sup>2</sup></b>	----	<b>99</b>	<b>142</b>	<b>172</b>			
Korekcijas:	Salīdzināmais objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu						
1. Darījumu finansēšanas apstākļi	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	
	EUR 99		EUR 142		EUR 172		
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, u.c.)	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	
	EUR 99		EUR 142		EUR 172		
3. Pārdošanas laiks, piedāvājums	sliktāk	5%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	
	EUR 103		EUR 142		EUR 172		
4. Īpašuma novietojums apdzīvotā vietā	līdzvērtīgi	0%	labāks	-10%	labāks	-10%	
	EUR 103		EUR 128		EUR 155		
5. Ēkas platība	lielāka	5%	līdzvērtīga	0%	lielāka	5%	
	EUR 109		EUR 128		EUR 163		
6. Zemes platība, īpašuma tiesības	līdzvērtīga	0%	līdzvērtīga	0%	lielāka	-15%	
	EUR 109		EUR 128		EUR 138		
7. Ēkas konstruktīvais risinājums	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	
	EUR 109		EUR 128		EUR 138		
8. Ēkas tehniskais stāvoklis	labāks	-5%	labāks	-5%	labāks	-5%	
	EUR 103		EUR 122		EUR 131		
9. Nodrošinājums ar komunikācijām	līdzvērtīgs	0%	labāks	-5%	līdzvērtīgs	0%	
	EUR 103		EUR 115		EUR 131		
10. Palīgēkas, piebūves	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	
	EUR 103		EUR 115		EUR 131		
11. Ēkas uzlabojumi:							
	- <i>apdares kvalitāte</i>	līdzvērtīga	0%	līdzvērtīga	0%	līdzvērtīga	0%
	- <i>veiktie renovācijas/siltināšanas darbi</i>	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
	- <i>teritorijas labiekārtojums</i>	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- <i>KOPĀ mājas uzlabojumi</i>		0%		0%		0%	
		EUR 103		EUR 115		EUR 131	
<b>Pārrēķinu koeficients (starprezultāts)</b>		<b>5%</b>		<b>-19%</b>		<b>-24%</b>	
<b>Pārrēķinu korekcija</b>		<b>EUR 4.67</b>		<b>-EUR 26.68</b>		<b>-EUR 40.76</b>	
<b>Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starprezultāts)</b>		<b>EUR 14,663</b>		<b>EUR 8,935</b>		<b>EUR 19,077</b>	
<b>Koriģētā 1 m<sup>2</sup> cena</b>		<b>EUR 103</b>		<b>EUR 115</b>		<b>EUR 131</b>	
<b>Salīdzināmā objekta svara koeficients</b>		<b>0.50</b>		<b>0.30</b>		<b>0.20</b>	
<b>Salīdzināmo pamatēku platības 1 m<sup>2</sup> vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)</b>		<b>112</b>					
<b>Objekta tirgus vērtība</b>		<b>EUR 9 145</b>					

Salīdzinot zināmos pārdevumu gadījumus, noteiktā Objekta tirgus vērtība ir **EUR 9 145**.

### 3.7. OBJEKTA ATSEVIŠĶU SASTĀVDAĻU (ZEMES UN APBŪVES) VĒRTĪBU SAKARĪBU ANALĪZE

Apbūvēta zeme ir cieši saistīta ar uz tās esošo apbūvi un kopā ar to veido vienotu nekustamo īpašumu. Zeme zem apbūves parasti netiek aplūkota kā patstāvīga vērtība, bet gan kā nekustamā īpašuma sastāvdaļa, jo šādos gadījumos zemes gabals nav izmantojams citiem mērķiem kā vien esošās apbūves nodrošināšanai. Apbūvētas zemes vērtības noteikšana naudas izteiksmē ir visai nosacīta, jo apbūvēta zeme pati par sevi nevar būt atsevišķs īpašuma priekšmets, izņemot atsevišķus likumā paredzētus gadījumus.

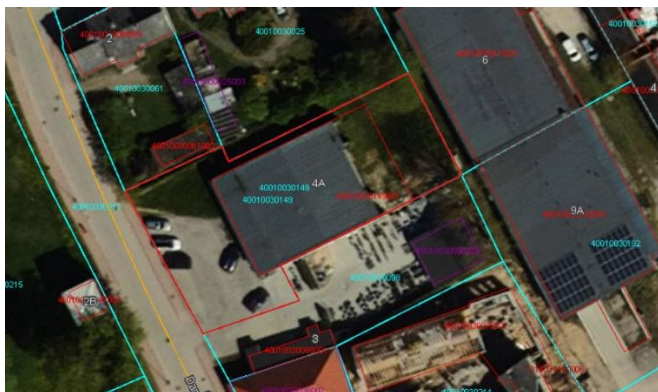
Savukārt neapbūvēta zemes gabala vērtību nosaka tā atrašanās vieta, izmantošanas iespējas, fiziskie parametri (piemēram, zemes gabala platība, forma, reljefs, nodrošinājums ar inženiertehniskajām komunikācijām) un citi būtiski faktori. Nosakot apbūvēta zemes gabala vērtību, vērtētājs ņem vērā arī uz tā esošās apbūves tehnisko stāvokli, atbilstību labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam un citus saistītos aspektus.

Ņemot vērā pasūtītā darba uzdevumu — noteikt apbūvēta zemes gabala vērtību, vērtētājs piemēro tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, analizējot vairāku nekustamo īpašumu, kas konkurē ar vērtējamo objektu, jau notikušos pirkšanas darījumus, kā arī aktuālos nekustamo īpašumu piedāvājumus tirgū. Analīzē tiek vērtēts salīdzināmo darījumu finansējums, pārdošanas apstākļi un laiks, ģeogrāfiskais novietojums, apkārtējās infrastruktūras attīstības pakāpe un citi būtiski faktori.

Ņemot vērā minēto, tiek izsecināta visticamākā vērtība zemes gabalam uz 1 m<sup>2</sup>.

#### Salīdzināmie īpašumi:

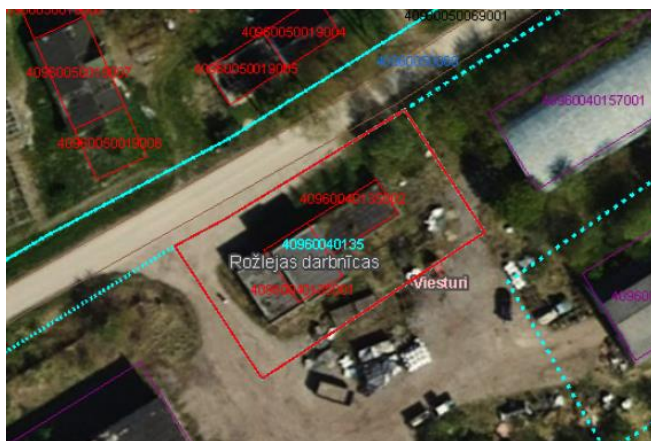
Zemes gabals *Plūdoņa iela 4A, Bauska, Bauskas nov.* Zemes gabala platība 517 m<sup>2</sup>. Zemes gabals atrodas jaukta centra apbūves teritorijā. Zemes gabals ir apbūvēts, uz zemes gabala atrodas viena būve. Īpašums pārdots 11.2024. par 5 000 EUR jeb 10 EUR/m<sup>2</sup>.



Zemes gabala 1243/10000 d.d. *Mēmeles iela 1F, Bauska, Bauskas nov.* Zemes gabala platība 360 m<sup>2</sup>. Zemes gabals atrodas mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā. Zemes gabals ir apbūvēts, uz zemes gabala atrodas sešas būves. Īpašums pārdots 08.2025. par 2 200 EUR jeb 6 EUR/m<sup>2</sup>.



Zemes gabals Rožlejas darbnīcas, Viesturi, Viesturu pag., Bauskas nov. Zemes gabala platība 1 000 m<sup>2</sup>. Zemes gabals atrodas ražošanas objektu un noliktavas teritorijā. Zemes gabals ir apbūvēts, uz zemes gabala atrodas divas būves. Īpašums pārdots 09.2025. par 4 750 EUR jeb 5 EUR/m<sup>2</sup>.



**Aprēķinu tabula.**

	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr.1		Salīdzināmais objekts nr.2		Salīdzināmais objekts nr.3	
	782/1252 domājamās daļas no zemes gabala Bauskas novada Bauskā, Katoļu ielā 4	Plūdoņa iela 4A, Bauska, Bauskas nov.		Mēmeles iela 1F, Bauska, Bauskas nov.		Rožlejas darbnīcas, Viesturi, Viesturu pag., Bauskas nov.	
Zemes gabala daļas platība, m <sup>2</sup>	360	517		360		1000	
Pārdevuma cena, EUR		5000		2200		4750	
Darījuma laiks		11.2024.		08.2025.		09.2025.	
Nosacītā 1 m <sup>2</sup> cena, EUR		9.67		6.11		4.75	
Būvju esamība uz zemes gabala	IR	IR		IR		IR	
		Salīdzināmie objekti attiecībā pret vērtējamo Objektu					
1. Darījuma finansēšanas apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 9.67		EUR 6.11		EUR 4.75	
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, u.c.)		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 9.67		EUR 6.11		EUR 4.75	
3. Pārdošanas laiks, piedāvājums		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 9.67		EUR 6.11		EUR 4.75	
4. Īpašuma novietojums		līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	sliktāks	20%
		EUR 9.67		EUR 6.11		EUR 5.70	
5. Zemes funkcionālie parametri:							
- zemes gabala lielums		līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	lielāks	10%
- piekļūšanas apstākļi		labāki	-10%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- centralizētie inženiertīkli		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- zemes gabala konfigurācija/juridiskie apstākļi		labāk	-5%	līdzvērtīgi	0%	labāk	-5%
- labiekārtojums (kopta/nekopta pļava, krūmāji)		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- grunts apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- KOPĀ funkcionālie parametri:			-15%		0%		5%
		EUR 8.22		EUR 6.11		EUR 5.99	
Pārrēķinu koeficients (starprezultāts)		-15%		0%		26%	
Pārrēķinu korekcija		-EUR 1.45		EUR 0.00		EUR 1.24	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starprezultāts)		EUR 4,250		EUR 2,200		EUR 5,985	
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m <sup>2</sup> koriģētā cena, EUR		8.22		6.11		5.99	
<b>Salīdzināmā objekta svara koeficients</b>		<b>0.4</b>		<b>0.4</b>		<b>0.2</b>	
<b>Salīdzināmo zemju platības 1 m2. vidējā koriģētā cena</b>		<b>EUR 6.93</b>					
<b>Zemes gabala daļas vērtība</b>		<b>EUR 2 966</b>					

Tādējādi ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju noteiktā apbūvētas zemes gabala daļas vērtība ir EUR 2 966.

Katram nekustamā īpašuma veidam pastāv zināma apbūves un zemes zem tās vērtību attiecība. Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē šī attiecība veidojas no apbūves būvizmaksu un attiecīgā zemes gabala cenu attiecības, turklāt pastāv sakarība – jo sliktākas kvalitātes apbūve, jo tās nosacītais ieguldījums īpašuma kopējā tirgus vērtībā ir mazāks. Bez tam jāņem vērā, ka esošā apbūve var arī negatīvi ietekmēt zemes gabala vērtību, piemēram, ja apbūve ir sliktā tehniskā stāvoklī un to ir nepieciešams nojaukt vai arī tā absolūti neatbilst labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

Vērtētājs, lai noteiktu apbūves vērtību, ņem vērā iepriekš veikto aprēķinu rezultātus, tostarp Objekta tirgus vērtību, kas ietver būves un ar to saistītā zemes gabala vērtību, kā arī aprēķinu par apbūvēta zemes gabala vērtību.

Aprēķinu gaita:

9 145 EUR (kopējā tirgus vērtība) – 2 966 EUR (zemes gabala vērtība) = **6 179 EUR** (apbūves vērtība).

Tādējādi Objekta sastāvdaļu vērtības ir šādas:

	<b>Vērtība noapaļoti, EUR</b>
<b>Apbūves vērtība</b>	<b>6 200</b>
<b>Apbūvēta zemes gabala vērtība</b>	<b>3 000</b>
<b>Objekta tirgus vērtība</b>	<b>9 200</b>

## **4. SLĒDZIENS**

---

Veicot Objekta novērtējumu, ir noteikta:

**tirgus vērtība** 2026. gada 21. februārī ir  
**9 200 EUR** (deviņi tūkstoši divi simti eiro),

tai skaitā:

zemes gabala vērtība 3 000 EUR (trīs tūkstoši eiro);  
apbūves vērtība 6 200 EUR (seši tūkstoši divi simti eiro).

Augstāk minētās vērtības ir labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem.

**Sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs**  
(profesionālās kvalifikācijas sertifikāts nr.26)

**Arvīds Badūns**  
(personiskais paraksts)

## **5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI**

---

Šajā atskaitē atspoguļotās analīzes, viedokļi un secinājumi balstās uz sekojošiem pieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem:

1. Vērtētāji pieņem, ka īpašuma tiesības un fiziskos parametrus apliecinošie dokumenti ir patiesi.
2. Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo Objektu un tā tirgus vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu. Tiek uzskatīts, ka šī informācija ir ticama un pareiza.
3. Objekta stāvoklis tika noteikts, apskatot to vizuāli uz vietas, kā arī izmantojot vērtējuma pasūtītāja un citu personu mutiski sniegto informāciju.
4. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kas eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz tirgus vērtību.
5. Aprēķini un prognozes ir pakļauti nenoteiktībai un variācijām, atkarībā no nākotnes notikumiem, ko nevar precīzi paredzēt. Tādējādi aprēķini netiek pasniegti kā rezultāti, kurus būtu jāsasniedz, faktiski sasniegtie rezultāti varētu būtiski atšķirties no plānotajiem.
6. Ir pieņemts, ka nav īpašu stāvokļu, kas pazemina vai paaugstina Objekta tirgus vērtību, un kas var tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskām izpētes metodēm.
7. Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, tas nav paredzēts nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamo Objektu, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējas novērtētāju un pasūtītāja rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
8. Vērtētāju pienākums nav liecināt tiesas procesā vai būt par lieciniekiem izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar vērtējamo Objektu, ja vien šāda nepieciešamība ar tiem netiek iepriekš īpaši saskaņota.
9. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.
10. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētāji par tiem neatbild.
11. Noteiktās vērtības ir spēkā pie esošajiem LR normatīvajiem aktiem. Šo normatīvo aktu izmaiņu gadījumā noteiktās vērtības var mainīties.

## **6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS**

---

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manu pārlicību un zināšanām:

- tiek uzskatīts, ka faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza,
- secinājumus un aprēķinu rezultātus iespaido tikai atskaites tekstā minētie pieņēmumi un tos ierobežojošie apstākļi,
- tās ir manas personīgās domas, viedokļi un secinājumi,
- man nav pašreizējas vai perspektīvas intereses par vērtējamo Objektu un man nav personīgu interešu vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kas saistītas ar novērtējamo Objektu,
- mana darba apmaksā nav atkarīga no iepriekš noteiktas vērtības paziņošanas vai vērtību virzīšanas tā, lai tās nāktu par labu klientam, vērtības noteikšanas lieluma, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta vai kāda cita sekojoša notikuma,
- secinājumi tika veikti un šī atskaite sagatavota saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013,
- vērtējamā Objekta apskati klātienē veica asistente Marika Galvanovska, pēc kuras tika sastādīta šī atskaite.

**Sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs**  
(profesionālās kvalifikācijas sertifikāts nr.26)

**Arvīds Badūns**  
(personiskais paraksts)

**Pielikumi**  
**(dokumentu kopijas)**

## Nodalījuma noraksts

**Zemgales rajona tiesa**

**Bauskas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000054179**

**Kadastra numurs: 40010030162**

**Katoļu iela 4, Bauska, Bauskas nov.**

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes gabals platībā 0,0576 ha Bauska, Katoļu iela 4, atdalīts no nekustama īpašuma Bauska, Rūpniecības iela 11, nodalījums Nr. 1000 0004 1436. <i>Žurn. Nr. 300000170912, lēmums 14.01.2002., tiesnese Inta Orlicka</i>		0.0576 ha

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Latvijas Valsts, LR Finanšu Ministrijas personā, nodokļu maksātāja kods 90000014724.	1	
1.2. Pamats: 2001.gada 28.decembra LR Finanšu Ministrijas nostiprinājuma lūgums nekustama īpašuma sadalīšanai, nemainoties tā īpašniekam un atverot jaunu nodalījumu, 2001. gada 27. decembra LR Finanšu Ministrijas uzziņa Nr.38-03-4/13227. <i>Žurn. Nr. 300000170912, lēmums 14.01.2002., tiesnese Inta Orlicka</i>		
2.1. Īpašnieks: -----, personas kods -----.	322/1252	
2.2. Īpašnieks: Latvijas valsts Finanšu ministrijas personā, nodokļu maksātāja kods 90000014724. Domājamā daļa īpašumā samazinājusies par 322/1252.	930/1252	
2.3. Pamats: 2009.gada 26. novembra valsts zemesgabala 322/1252 domājamo daļu pirkuma līgums. <i>Žurn. Nr. 300002786314, lēmums 30.12.2009., tiesnese Inta Orlicka</i>		2429.40 LVL
3.1. Persona: -----, personas kods -----, Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
3.2. Īpašnieks: -----, personas kods -----.	322/1252	
3.3. Pamats: 2013.gada 29.jūlija mantojuma apliecība (par tiesībām uz mantojumu pēc likuma), ko izdevusi Zemgales apgabaltiesas zvērināta notāre Zenta Reliņa ar reģ. Nr.2385, 2013.gada 29.jūlija mantojuma sadales līgums. <i>Žurn. Nr. 300003479813, lēmums 02.08.2013., tiesnese Inta Orlicka</i>		814.77 LVL
4.1. Persona: -----, personas kods -----, Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
4.2. Īpašnieks: Firma "DUKLAVS" SIA, reģistrācijas numurs 43603008228.	322/1252	
4.3. Pamats: 2018.gada 23.augusta pirkuma līgums. <i>Žurn. Nr. 300004730244, lēmums 23.11.2018., tiesnese Teiksma Cīrule</i>		1500.00 EUR

III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu	Platība, lielums
1.1. Atzīme - uz zemes gabala atrodas citai personai piederoša ēka ar literu 005.. <i>Dzēsts Saisītis ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300008392328)</i>	
1.2. Pamats: 2001.gada 28.decembra LR Finanšu Ministrijas nostiprinājuma	

<p style="text-align: center;">III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu</p>	<p style="text-align: center;">Platība, lielums</p>
<p>Ilgums nekustama īpašuma sadalīšanai, nemainoties tā īpašniekam un atverot jaunu nodalījumu, 2001. gada 27. decembra LR Finanšu Ministrijas uzziņa Nr.38-03-4/13227. <i>Žurn. Nr. 300000170912, lēmums 14.01.2002., tiesnese Inta Orlicka</i> <b>Dzēsts</b> <b>Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300008392328)</b></p>	
<p style="text-align: center;">III daļas 2.iedaļa Pārgrozījumi pirmās iedaļas ierakstos, šo ierakstu un to pārgrozījumu dzēsumi</p>	<p style="text-align: center;">Platība, lielums</p>
<p>1.1. Dzēsta 1. iedaļas atzīme Nr. 1.1 un ieraksts Nr. 1.2 (žurnāla Nr.300000170912, 28.12.2001). Pamats: 2025.gada 25.augusta nostiprinājuma lūgums. <i>Žurn. Nr. 300008392328, lēmums 01.09.2025., tiesnesis Dainis Plaudis</i></p>	

*Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.*

*Informācija par apgrūtinājumiem, kas attiecas uz īpaši aizsargājamām dabas teritorijām vai mikroliegumiem – pieejama dabas datu pārvaldības sistēmā OZOLS <https://ozols.gov.lv/pub>*

Informācijas prasītājs: Zane Spole. Pieprasījums izdarīts 18.02.2026 09:43:50.

Maksa par informāciju fiksēta Jūsu rēķinā.

Piezīme. Saskaņā ar Eiropas Parlamenta un Padomes 2016.gada 27.aprīļa Regulu Nr.2016/679 par fizisku personu aizsardzību attiecībā uz personas datu apstrādi un šādu datu brīvu apriti un ar ko atceļ Direktīvu 95/46/EK (Vispārīgā datu aizsardzības regula) katrs informācijas pieprasījums no datubāzes tiek reģistrēts.

## Nodalījuma noraksts

Zemgales rajona tiesa

Bauskas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000945494

Kadastra numurs: 40015030001

Katoļu iela 4, Bauska, Bauskas nov.

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Būve (kadastra apzīmējums 40010030162005). 1.2. Būve (kadastra apzīmējums 40010030162007). 1.3. Atzīme - būves saistītas ar zemes vienību (kadastra apzīmējums 40010030162). <i>Žurn. Nr. 300008321475, lēmums 09.06.2025., tiesnese Inese Ziediņa</i>		

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Latvijas valsts Finanšu ministrijas, reģistrācijas numurs 90000014724, personā. 1.2. Pamats: 2024.gada 14.novembra Rīgas pilsētas tiesas spriedums lietā Nr.C771037524, 2025.gada 13.februāra Rīgas pilsētas tiesas lēmums lietā Nr.C771037524, 2025.gada 9.aprīļa valstij piekritīgās mantas pieņemšanas un nodošanas akts Nr.4390R/24, Civillikuma 930.pants. <i>Žurn. Nr. 300008321475, lēmums 09.06.2025., tiesnese Inese Ziediņa</i>		

*Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.*

Informācija par apgrūtinājumiem, kas attiecas uz īpaši aizsargājamām dabas teritorijām vai mikroliegumiem – pieejama dabas datu pārvaldības sistēmā OZOLS <https://ozols.gov.lv/pub>

Informācijas prasītājs: Zane Spole. Pieprasījums izdarīts 18.02.2026 09:45:05.

Maksa par informāciju fiksēta Jūsu rēķinā.

Piezīme. Saskaņā ar Eiropas Parlamenta un Padomes 2016.gada 27.aprīļa Regulu Nr.2016/679 par fizisku personu aizsardzību attiecībā uz personas datu apstrādi un šādu datu brīvu apriti un ar ko atceļ Direktīvu 95/46/EK (Vispārīgā datu aizsardzības regula) katrs informācijas pieprasījums no datubāzes tiek reģistrēts.



# LATVIJAS REPUBLIKA

## BAUSKAS PILSĒTAS

Īpašuma KATOĻU iela 4  
Nekustamā īpašuma kadastra Nr. 4001 003 0162

## ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Robežas noteiktas atbilstoši Valsts A/S "Nekustāmā īpašuma aģentūra" 2001.gada 20.novembra iesniegumam Nr.03-1/12218.

Plāns sastādīts pēc 2001. gada robežu noteikšanas materiāliem mērogā 1:500

Zemes kopplatība ir 0.0576 ha, veicot kadastrālo uzmērīšanu īpašuma kopplatība var tikt precizēta



VALSTS ZEMES DIENESTS  
ZEMGALES REĢIONĀLĀ NODAĻA

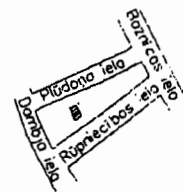
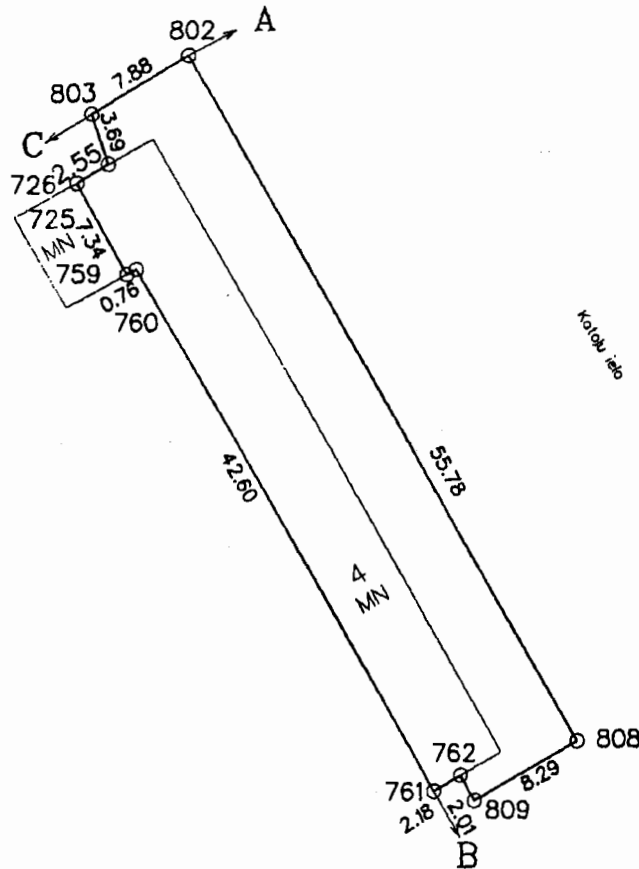
Kadastra pārvaldes Bauskas  
biroja vadītājs

G.Vīgupa

21.12.2001.

Zemes gabalu Nr.	ZEMES LIETOŠANAS VEIDI											ROBEŽPUNKTU KOORDINĀTES					
	Kopplatība ha	Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	TAJĀ SKAITĀ				Meži	Krūmāji	Purvi	Zem ūdeņiem	T.sk. Zem zivju dīķiem	Zem ēkām un pagalmiem	Zem ceļiem	Pārējās zemes	Meliorēto lauksaimniecībā izmantojamā zeme	X	Y
			Aramzeme	Augļu dārzi	Pļavas	Goatības											
0.0576	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.0576	-	-	-	802	251549.89	511165.22
															808	251501.38	511192.71
															809	251497.28	511185.51
															762	251499.02	511184.51
															761	251497.93	511182.62
															760	251611.19	510307.40
															759	251534.62	511160.95
															725	251541.06	511157.43
															726	251542.34	511159.63
															803	251545.84	511158.46

ZEMES GABALA  
IZVIETOJUMA SHĒMA



Cauršūtas un sanumurētas  
S. Jūriņa lappas

Klientu gribotais speciālists  
Valdis Pētersons

ROBEŽOJOŠĀS ZEMES

- A-B zemes īpašums Rūpniecības iela 11
- B-C zemes īpašums Plūdoņa iela 6
- C-D zemes īpašums Plūdoņa iela 8



VZD Zemgales reģionālās nodaļas  
Kadastra pārvaldes Ba. sk. biroja  
Vecākais referents - kontrolieris

Valdis Pētersons

Ortofotokartes Nr.3331-13  
Mērogs 1:500

LR VZD Zemgales reģionālās nodaļas Pasūtījumu izpildes pārvaldes Mēriņniecības un topogrāfijas daļa			
kontrolieris	<i>[Signature]</i>	T.Krastiņš	14.12.2001
mēriņieks	<i>[Signature]</i>	J.Grondsbergs	13.12.2001



# BAUSKAS NOVADA PAŠVALDĪBA

Reģ.Nr. 90009116223, Uzvaras iela 1, Bauska, Bauskas nov., LV-3901  
tālr. 63922238, e-pasts: [pasts@bauskasnovads.lv](mailto:pasts@bauskasnovads.lv), [www.bauskasnovads.lv](http://www.bauskasnovads.lv)

Bauskā

03.07.2025. Nr. BNP/2025/4.7/1309/N  
Uz 18.06.2025 Nr. 2/9-3/4237

**Valsts nekustamie īpašumi**  
paziņošanai e-adresē

## Par informācijas sniegšanu - Katoļu iela 4, Bauska

Bauskas novada pašvaldībā 2025.gada 18.jūnijā saņemta VAS „Valsts nekustamie īpašumi” vēstule, reģistrēta ar Nr.BNP/2025/4.7/2361/J, kurā lūgts informēt par nekustamo īpašumu Katoļu iela 4, Bauskā, kadastra Nr.4001 003 0162.

Bauskas novada pašvaldība informē:

1) kādi atļautās izmantošanas veidi Zemes vienībai ir noteikti spēkā esošajā pašvaldības teritorijas plānojumā;

Atbilstoši Bauskas novada domes 2020.gada 30.aprīļa saistošajiem noteikumiem Nr. 11 „Bauskas novada teritorijas plānojuma grafiskā daļa un teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi” zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 4001 003 0162 teritorijas izmantošanas veids ir Jaukta centra apbūves teritorija (JC1).

2) vai uz Zemes vienības atsavināšanu attiecas/neattiecas likuma “Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 21. panta otrajā daļā minētie ierobežojumi darījumiem ar zemes īpašumiem;

Uz zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 4001 003 0162 neattiecas likuma “Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 21. panta otrajā daļā minētie ierobežojumi darījumiem ar zemes īpašumiem.

3) vai Zemes vienība atrodas/neatrodas degradētā teritorijā saskaņā ar Zemes pārvaldības likumu;

Uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 4001 003 0162 atrodas citām personām piederošas būves:

- ✓ noliktava ar būves kadastra apzīmējumu 4001 003 0162 004 (Katoļu iela 4, Bauska);
- ✓ tirgus paviljons ar būves kadastra apzīmējumu 4001 003 0162 005 (Katoļu iela 4, Bauska);
- ✓ noliktava ar būves kadastra apzīmējumu 4001 003 0162 006 (Katoļu iela 4A, Bauska);
- ✓ tirdzniecības kiosks ar būves kadastra apzīmējumu 4001 003 0162 007 (Katoļu iela 4, Bauska).

Daļa no ēkām klasificējamas kā vidi degradējošas.

4) vai Zemes vienībai ir nodrošināta piekļūšana;

Zemes vienībai piekļuvi nodrošina servitūta ceļš caur nekustamā īpašuma Rūpniecības iela 11, Bauska, kadastra Nr.4001 003 0110, zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 4001 003 0110 par ko Zemgales rajona tiesas Bauskas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr.100000041436, III.daļas 1.iedaļas 2.1. punktā „pamatojoties uz 2001.gada 28.decembra LR Finanšu ministrijas nostiprinājuma lūgumu nekustama īpašuma sadalīšanai, nemainoties tā īpašniekam un atverot

jaunu nodalījumu, 2001.gada 27.decembra LR Finanšu ministrijas uzziņu nr.38-03-4/13229 reģistrēta atzīme – ceļa servitūts”.

Domes priekšsēdētājs

Aivars Mačeks

Gunita Vīgupa, 63963972  
gunita.vigupa@bauskasnovads.lv

**Pielikums**  
**pie Valstij piekritīgās mantas pieņemšanas un nodošanas akta Nr. 4390R/24**  
**(VNĪ Akta Nr. A/2025/598)**

**Informācija par valstij piekritīgo mantu –**  
**divām būvēm (būvju kadastra apzīmējumi 4001 003 0162 005 un 4001 003 0162 007) –**  
**Katoļu ielā 4, Bauskā, Bauskas novadā**  
**(turpmāk – Nekustamais īpašums),**  
**tā pieņemšanu valsts īpašumā Finanšu ministrijas valdījumā un**  
**valsts akciju sabiedrības „Valsts nekustamie īpašumi” pārvaldīšanā**

1. Nekustamais īpašums, pamatojoties uz Ministru kabineta 2024. gada 17. decembra noteikumu Nr. 901 „Noteikumi par kompetentajām institūcijām un rīcību ar valstij piekritīgo mantu” 10.5. apakšpunktu, Rīgas pilsētas tiesas 2024. gada 14. novembra spriedumu civillietā Nr. C771037524 un Rīgas pilsētas tiesas 2025. gada 13. februāra lēmumu civillietā Nr. C771037524, Finanšu ministrijas 2020. gada 18. marta pilnvaru Nr. 1.6-13/12-8/1 un valsts akciju sabiedrības „Valsts nekustamie īpašumi” 2021. gada 14. janvāra pilnvaru Nr. PILNV/2021/6, tiek pieņemts valsts īpašumā Finanšu ministrijas, reģistrācijas Nr. 90000014724, valdījumā un grāmatvedības uzskaitē un valsts akciju sabiedrības „Valsts nekustamie īpašumi” pārvaldīšanā.
2. Nekustamais īpašums sastāv no 2 (divām) būvēm:
  - 2.1. būves (tirgus paviljons (būves kadastra apzīmējums 4001 003 0162 005)), ar adresi: Katoļu ielā 4, Bauskā, Bauskas novadā;
  - 2.2. būves (tirdzniecības kiosks (būves kadastra apzīmējums 4001 003 0162 007)), ar adresi: Katoļu ielā 4, Bauskā, Bauskas novadā.
3. Informācija par būvēm (būvju kadastra apzīmējumi 4001 003 0162 005 un 4001 003 0162 007) saskaņā ar Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas (turpmāk – NĪVKIS) datiem un vizuālo apsekošanu dabā:

Nr. p.k.	Rādītājs	Būve (tirgus paviljons), būves kadastra apzīmējums 4001 003 0162 005	Būve (tirdzniecības kiosks), būves kadastra apzīmējums 4001 003 0162 007
1.	Apkures sistēma	Nav	Nav
2.	Ūdens apgādes sistēma	Nav	Nav
3.	Kanalizācijas sistēma	Nav	Nav
4.	Elektroapgāde	Centrālie tīkli (saskaņā ar apsekojumu dabā 100% nolietojums)	Nav
5.	Gazifikācijas sistēma	Nav	Nav
6.	Signalizācijas sistēmas: - ugunsdzēsības - apsardzes	Nav	Nav
7.	Dzīvokļu skaits	Nav	Nav
8.	Liftu skaits	Nav	Nav
9.	Uzbūvēšanas gads	1993	Nav
10.	Ekspluatācijas pieņemšanas gads	Nav	Nav
11.	Ēkas apsekošanas datums	21.06.2000.	10.05.2000.
12.	Kopējā platība (m <sup>2</sup> )	63,6	17,7
13.	Apbūves laukums (m <sup>2</sup> )	119,4	27,3
14.	Virszemes stāvu skaits	1	1
15.	Pazemes stāvu skaits	0	0
16.	Lietošanas veids	1230 - Vairumtirdzniecības un mazumtirdzniecības ēkas	1230 - Vairumtirdzniecības un mazumtirdzniecības ēkas

Nr. p.k.	Rādītājs	Būve (tirgus paviljons), būves kadastra apzīmējums 4001 003 0162 005	Būve (tirdzniecības kiosks), būves kadastra apzīmējums 4001 003 0162 007
17.	Būves tips	12300101 - Tirdzniecības ēkas	12300102 - Tirdzniecības kioski un segtie stendi
18.	Telpu grupu skaits	5	1
19.	Telpu skaits	10	2
20.	Ārsienas materiāls	Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biežāks	Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biežāks
21.	Pārsegumi	Betona, dzelzsbetona, ķieģeļu mūra velves	Betona, dzelzsbetona, ķieģeļu mūra velves
22.	Jumts (segums)	Azbestcimenta loksnes (saskaņā ar apsekojumu dabā – mīkstsais ruļļveida segums)	Azbestcimenta loksnes (saskaņā ar apsekojumu dabā – mīkstsais ruļļveida segums)
23.	Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	Dzelzsbetona, betona bloki
24.	Nolietojums	V1 - Jauna ēka ļoti labā tehniskā stāvoklī (saskaņā ar apsekojumu dabā 42%)	V1 - Jauna ēka ļoti labā tehniskā stāvoklī (saskaņā ar apsekojumu dabā 42%)
25.	Nolietojuma noteikšanas datums	Nav	Nav
26.	Fiskālā kadastrālā vērtība uz 01.01.2025., EUR	7737,00	2512,00
27.	Universālā kadastrālā vērtība uz 01.01.2025., EUR	10074,00	2549,00

4. Saskaņā ar valsts akciju sabiedrības “Valsts nekustamie īpašumi” veikto aprēķinu:

Nr. p.k.	Būve, būves kadastra apzīmējums	Atjaunošanas vērtība (ar PVN)	Faktiskais nolietojums pēc vizuālās apsekošanas dabā (%)	Faktiskā esošā vērtība (ar PVN)	Priekšlikums Apdrošināšanai (Jā/Nē)
1.	Tirgus paviljons, 4001 003 0162 005	164 609	42%	95 473	Jā
2.	Tirdzniecības kiosks, 4001 003 0162 007	4 511	42%	2 670	Jā

5. Nekustamais īpašums nav ierakstīts zemesgrāmatā un īpašuma tiesības nav nostiprinātas. Nekustamā īpašuma statuss saskaņā ar NĪVKIS datiem norādīts – īpašumtiesības nav reģistrētas.
6. Nekustamā īpašuma kadastrālā vērtība saskaņā ar NĪVKIS datiem uz 2025. gada 1. janvāri:
  - 6.1. fiskālā vērtība ir EUR 10249,00 (desmit tūkstoši divi simti četrdesmit deviņi eiro, 00 centi) apmērā, tajā skaitā:
    - 6.1.1. būvei (tirgus paviljons (būves kadastra apzīmējums 4001 003 0162 005)) EUR 7737,00 (septiņi tūkstoši septiņi simti trīsdesmit septiņi eiro, 00 centi);
    - 6.1.2. būvei (tirdzniecības kiosks (būves kadastra apzīmējums 4001 003 0162 007)) EUR 2512,00 (divi tūkstoši pieci simti divpadsmit eiro, 00 centi) apmērā;
  - 6.2. universālā kadastrālā vērtība ir EUR 12623,00 (divpadsmit tūkstoši seši simti divdesmit trīs eiro, 00 centi) apmērā, tajā skaitā:
    - 6.2.1. būvei (tirgus paviljons (būves kadastra apzīmējums 4001 003 0162 005)) EUR 10074,00 (desmit tūkstoši septiņdesmit četri eiro, 00 centi);
    - 6.2.2. būvei (tirdzniecības kiosks (būves kadastra apzīmējums 4001 003 0162 007)) EUR 2549,00 (divi tūkstoši pieci simti četrdesmit deviņi eiro, 00 centi) apmērā.
7. Līgumi, kas pastāv pieņemšanas brīdī: nav uzrādīti.
8. Nekustamā īpašuma apgrūtinājumi, kas pastāv pieņemšanas brīdī: nav noteikti.
9. Nekustamā īpašuma pārvaldīšanas tiesības pieņemtas ar akta parakstīšanas dienu.

## 10. Piezīmes:

- 10.1. Nekustamais īpašums saistīts/ atrodas uz nekustamā īpašuma (nekustamā īpašuma kadastra Nr. 4001 003 0162) – zemes vienības (zemes vienības kadastra apzīmējums 4001 003 0162) 0,0576 ha platībā – Katoļu ielā 4, Bauskā, Bauskas novadā, kura saskaņā ar NĪVKIS datiem:
  - 10.1.1. īpašuma tiesības Bauskas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000054179 nostiprinātas uz 930/1252 domājamām daļām Latvijas valsts vārda Finanšu ministrijas, reģistrācijas Nr. 90000014724, personā, un uz 322/1252 domājamām daļām fiziskas personas – sabiedrība ar ierobežotu atbildību Firma „DUKLAVS”, reģistrācijas Nr. 43603008228, – vārda;
  - 10.1.2. lietošanas mērķis: komercdarbības objektu apbūve, kods 0801;
  - 10.1.3. kadastrālā vērtība uz 2025. gada 1. janvāri noteikta:
    - 10.1.3.1. fiskālā kadastrālā vērtība ir EUR 4510,00 (četri tūkstoši pieci simti desmit eiro, 00 centi) apmērā;
    - 10.1.3.2. universālā kadastrālā vērtība ir EUR 3686,00 (trīs tūkstoši seši simti astoņdesmit seši eiro, 00 centi) apmērā;
  - 10.1.4. apgrūtinājumi, kas pastāv pieņemšanas brīdī, saskaņā ar NĪVKIS un Ķekavas pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 2616 datiem: nav noteikti.
  - 10.1.5. uz zemes vienības (zemes vienības kadastra apzīmējums 4001 003 0162) atrodas:
    - 10.1.5.1. Nekustamais īpašums;
    - 10.1.5.2. būves nekustamais īpašums (nekustamā īpašuma kadastra Nr. 4001 503 0034) – būve (noliktava, būves kadastra apzīmējums 4001 003 0162 004) – Katoļu ielā 4, Bauskā, Bauskas novadā. Minētais nekustamais īpašums ir ierakstīts zemesgrāmatā un īpašuma tiesības Zemgales rajona tiesas Bauskas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000181664 nostiprinātas uz fiziskas personas – sabiedrība ar ierobežotu atbildību Firma „DUKLAVS”, reģistrācijas Nr. 43603008228, – vārda;
    - 10.1.5.3. būves nekustamais īpašums (nekustamā īpašuma kadastra Nr. 4001 503 0039) – būve (noliktava, būves kadastra apzīmējums 4001 003 0162 006) – Katoļu ielā 4A, Bauskā, Bauskas novadā. Minētais nekustamais īpašums ir ierakstīts zemesgrāmatā un īpašuma tiesības Zemgales rajona tiesas Bauskas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000426682 nostiprinātas uz fiziskas personas – sabiedrība ar ierobežotu atbildību Firma „DUKLAVS”, reģistrācijas Nr. 43603008228, – vārda.
- 10.2. Nekustamais īpašums saskaņā ar veikto apsekošanu dabā ir raksturojams kā neapmierinošs, durvis un logi izlauzti, telpas izdemolētas, tajās atrodas atkritumi, tajā skaitā nolietotas auto riepas.

11. Ar Nekustamo īpašumu nodoto dokumentu saraksts:

<b>Nr. p.k.</b>	<b>Dokumenta nosaukums</b>	<b>Dokumenta datums</b>	<b>Orģināls vai kopija</b>	<b>Lapu skaits</b>
1.	Rģigas pilsģtas tiesas 2024.gada 14. novembra spriedums civillietā Nr. C771037524	2024. gada 15. novembris	Orģināls (edoc formātā)	5
2.	Atzģme par Rģigas pilsģtas tiesas 2024.gada 14. novembra sprieduma civillietā Nr. C771037524 stāģšanos spģkģ 2024. gada 5. decembrģ	2024. gada 5. decembris	Orģināls (edoc formātā)	1
3.	Rģigas pilsģtas tiesas 2025.gada 13. februģra lģmums civillietā Nr. C771037524	2025. gada 13. februģris	Orģināls (edoc formātā)	2
4.	Atzģme par Rģigas pilsģtas tiesas 2025.gada 13. februģra lģmuma civillietā Nr. C771037524 stāģšanos spģkģ 2025. gada 4. martģ	2025. gada 4. marts	Orģināls (edoc formātā)	1

12. Nekustamais ģpaģšums pieģņemts Finanģu ministrijas valdģjumģ un grģmatvedģbas uzskaitģ, un valsts akģiju sabiedrģbas „Valsts nekustamie ģpaģšumi” pģrvaldģģģnģ ar akta parakstģģģšanas dienu (pģdģģģ pievienotģ droģģ elektroniskģ paraksta laika zģmoga datums).

Akta pielikums sagatavots uz 4 (ģģtrģm) lapģm elektroniska dokumenta veidģ.

Pielikumu sagatavoģa:  
Valsts akģiju sabiedrģbas  
„Valsts nekustamie ģpaģšumi”  
Nģ apsaimniekoģģģģģ daģģ  
Nģ pģrvaldģģģģģ  
Ilona Kaģģģģģ  
E-pasts: Ilona.Kalasa@vni.lv

## Nekustamā īpašuma vienkāršotās apsekošanas anketa

Būves (būvju kadastra apzīmējumi 4001 003 0162 005 un 4001 003 0162 007)

Katoļu ielā 4, Bauskā, Bauskas novadā apsekošs 28.01.2025.

kadastra Nr. 4001 003 0162, kadastra karte 	4001 003 0162 005 (tirgus paviljons ) 
4001 003 0162 005 (tirgus paviljons ) 	4001 003 0162 005 (tirgus paviljons ) 
4001 003 0162 005 (tirgus paviljons ) 	4001 003 0162 005 (tirgus paviljons ) 
4001 003 0162 005 (tirgus paviljons ) 	4001 003 0162 005 (tirgus paviljons ) 



Veicot nekustamā īpašuma apsekošanu dabā, konstatēts:  
 Nekustamais īpašums atrodas Bauskas vecpilsētā starp Rūpniecības, Plūdoņa un Katoļu ielām, vecā tirgus teritorijā.  
 Būvju (būvju kadastra apzīmējumi 4001 003 0162 005 un 4001 003 0162 007) stāvoklis raksturojams kā neapmierinošs, durvis un logi izlauzti, telpas izdemolētas, tajās atrodas atkritumi, arī nolietotas auto riepas.  
 Ķieģeļu mūra ēkas, mīkstais ruļļveida jumta segums nolietots, dekoratīvā māla kārniņu apdare daļēji nokritusi, notekas deformētas, aizaugušas, iztrūkst vertikālās caurules, mitrums bojā ēkas fasādi, logi izsisti, daļa durvju izlauztas; apdare nolietota, telpās vandāļu bojājumi; elektrinstalācija norauta, nav darba kārtībā.  
 Ēkas nav norobežotas, tajās brīvi var iekļūt nepiederošas personas.  
 Ēku lietošanas mērķis: Komercedarbības objektu apbūve, kods 0801.  
 Ēkas saistītas/ atrodas uz nekustamā īpašuma (nekustamā īpašuma kadastra Nr. 4001 003 0162) – zemes vienības 0,0576 ha platībā (zemes vienības kadastra apzīmējums 4001 003 0162) – Katoļu ielā 4, Bauskā, Bauskas novadā

Sagatavoja:  
 NĪ apsaimniekošanas daļas  
 NĪ pārvaldniece  
 Ilona Kaļasa

t.29180641



## Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

### Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
40010030162	Katoļu iela 4	0.0576 ha	100000054179	-	Bauska, Bauskas novads

### Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	4510	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	3686	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)
Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā	4510	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu . Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa
Universālais īpašuma novērtējums Kadastrā	3686	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8) . Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa

### Īpašuma sastāvs

#### Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
40010030162	1/1	Katoļu iela 4, Bauska, Bauskas nov., LV-3901

Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.0576
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-

#### Būves, kas atrodas uz zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
40010030162004	1/1	Katoļu iela 4, Bauska, Bauskas nov., LV-3901
40010030162005	1/1	Katoļu iela 4, Bauska, Bauskas nov., LV-3901

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	63.6
Nosaukums:	tirgus paviljons
Galvenais lietošanas veids:	1230 - Vairumtirdzniecības un mazumtirdzniecības ēkas
Būves tips:	12300101 - Tirdzniecības ēkas
Uzbūvēšanas gads:	1993
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	21.06.2000

#### Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	7737	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	10074	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

#### Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	63.6
Lietderīgā platība (kv.m.):	63.6
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	0

Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu paligtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	63.6
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	63.6
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas paligtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

#### Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	5
Virszemes stāvu skaits:	1
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums:	V1 - Jauna ēka ļoti labā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	-

#### Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
40010030162005001	-

Nosaukums:	Tirdzniecības ēku telpu grupa
Lietošanas veids:	1230 - Vairumtirdzniecības un mazumtirdzniecības telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	2
Ēkas apsekošanas datums:	21.06.2000
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

#### Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	2129	22.12.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	2772	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

#### Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	17.5
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu paligtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	17.5
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	17.5
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas paligtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

#### Telpas

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	tirdzniecības telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.45	-	-	11.5	-
2	tirdzniecības telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.45	-	-	6.0	-

40010030162005002

-

Nosaukums:	Tirdzniecības ēku telpu grupa
Lietošanas veids:	1230 - Vairumtirdzniecības un mazumtirdzniecības telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	1
Ēkas apsekošanas datums:	21.06.2000
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

#### Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	791	22.12.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	1030	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

#### Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	6.5
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	6.5
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	6.5
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

#### Telpas

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	tirdzniecības telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.45	-	-	6.5	-

40010030162005003

-

Nosaukums:	Tirdzniecības ēku telpu grupa
Lietošanas veids:	1230 - Vairumtirdzniecības un mazumtirdzniecības telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	3
Ēkas apsekošanas datums:	21.06.2000
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

#### Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	1399	22.12.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	1822	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

#### Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	11.5
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	11.5

Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	11.5
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas paligtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

#### Telpas

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	tirdzniecības telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.45	-	-	4.8	-
2	tirdzniecības telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.45	-	-	1.1	-
3	tirdzniecības telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.45	-	-	5.6	-

40010030162005004

-

Nosaukums:	Tirdzniecības ēku telpu grupa
Lietošanas veids:	1230 - Vairumtirdzniecības un mazumtirdzniecības telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	2
Ēkas apsekošanas datums:	21.06.2000
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

#### Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	1484	22.12.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	1932	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

#### Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	12.2
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu paligtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	12.2
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	12.2
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas paligtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

#### Telpas

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	tirdzniecības telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.45	-	-	6.7	-
2	tirdzniecības telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.45	-	-	5.5	-

40010030162005005

-

Nosaukums:	Tirdzniecības ēku telpu grupa
Lietošanas veids:	1230 - Vairumtirdzniecības un mazumtirdzniecības telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	2
Ēkas apsekošanas datums:	21.06.2000

Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):

-

**Kadastrālās vērtības**

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	1934	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	2519	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

**Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem**

Kopējā platība (kv.m.):	15.9
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	15.9
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	15.9
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

**Telpas**

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	tirdzniecības telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.45	-	-	9.7	-
2	tirdzniecības telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.45	-	-	6.2	-

**Būves apjoma rādītāji**

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	119.4 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	330.0 kub.m.	-	-

**Dokumenti**

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējinstāde
Nostiprinājuma lūgums	14.05.2025	2/9-3/3316	Finanšu ministrija; p.p. Indra Silabriede
Nodošanas un pieņemšanas akts	09.04.2025	4390R/24	Valsts ieņēmumu dienests; p.p. Irina Zelenko; Valsts nekustamie īpašumi VAS; p.p. Dita Grinberga-Ķese
Cits lēmums	13.02.2025	C771037524	Rīgas pilsētas tiesa
Tiesas nolēmums	14.11.2024	C-10375-24/20	Rīgas pilsētas tiesa
Akts par Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēto datu labošanu	16.11.2023	11-09-Z/4692	VZD Zemgales reģionālās pārvaldes Kadastra daļa

**Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare**

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	1993
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biežāks	1993
Pārsegumi	Betona, dzelzsbetona, ķieģeļu mūra velves	1993
Jumta segums	Azbestcimenta loksnes	1993

**Reģistrētie labiekārtojumi**

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
----------------------	---------------------	---

Elektroapgāde		
40010030162006	1/1	Katoļu iela 4A, Bauska, Bauskas nov., LV-3901
40010030162007	1/1	Katoļu iela 4, Bauska, Bauskas nov., LV-3901
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	17.7	
Nosaukums:	Tirdzniecības kiosks	
Galvenais lietošanas veids:	1230 - Vairumtirdzniecības un mazumtirdzniecības ēkas	
Būves tips:	12300102 - Tirdzniecības kioski un segtie stendi	
Uzbūvēšanas gads:	-	
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-	
Ēkas apsekošanas datums:	10.05.2000	

#### Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	2512	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	2549	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

#### Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	17.7
Lietderīgā platība (kv.m.):	17.7
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	17.7
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	17.7
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

#### Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	1
Virszemes stāvu skaits:	1
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums:	V1 - Jauna ēka ļoti labā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	-

#### Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
40010030162007001	-
Nosaukums:	Kiosks
Lietošanas veids:	1230 - Vairumtirdzniecības un mazumtirdzniecības telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	2
Ēkas apsekošanas datums:	10.05.2000
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

#### Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	2512	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	2549	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

**Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem**

Kopējā platība (kv.m.):	17.7
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	17.7
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	17.7
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

**Telpas**

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Tirdzniecības telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.45	-	-	14.6	-
2	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.45	-	-	3.1	-

**Būves apjoma rādītāji**

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	27.3 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	76.0 kub.m.	-	-

**Dokumenti**

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējstāde
Nostiprinājuma lūgums	14.05.2025	2/9-3/3316	Finanšu ministrija; p.p. Indra Silabriede
Nodošanas un pieņemšanas akts	09.04.2025	4390R/24	Valsts ienēmumu dienests; p.p Irina Zelenko; Valsts nekustamie īpašumi VAS; p.p. Dita Grinberga-Ķese
Cits lēmums	13.02.2025	C771037524	Rīgas pilsētas tiesa
Tiesas nolēmums	14.11.2024	C-10375-24/20	Rīgas pilsētas tiesa
Pirkuma līgums	30.04.1996	1479	zvērīnāts notārs Zenta Reliņa
Vienošanās	31.08.1993	204	Stelpes pagasta TDP valde

**Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare**

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	-
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biežāks	-
Pārsegumi	Betona, dzelzsbetona, ķieģeļu mūra velves	-
Jumta segums	Azbestcimenta loksnes	-

**Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem**

Platība:	0.0576
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.0000
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.0000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.0000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000

Krūmāju platība:	0.0000
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0000
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0000
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0576
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0000

#### Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Komerccdarbības objektu apbūve	0801	0.0576	ha

#### Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	14.12.2025	7314010602	valsts nozīmes pilsēt būvniecības piemineklis	0.0576	ha

#### Mērniecība

Mērniecības metode	Mērniece	Uzmērīšanas datums
instrumentālā uzmērīšana, iesaistoties valsts ģeodēziskajā tīklā	Jānis Grandsbergs	13.12.2001

#### Īpašnieki

##### Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Bauskas pilsētas zemesgrāmata	23.11.2018	-
Bauskas pilsētas zemesgrāmata	02.08.2013	-
Bauskas pilsētas zemesgrāmata	30.12.2009	-
Bauskas pilsētas zemesgrāmata	14.01.2001	-

#### Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Akts par Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēto datu labošanu	16.11.2023	11-09-Z/4692	VZD Zemgales reģionālās pārvaldes Kadastra daļa
Zemesgrāmatas akts (vēsturiskais)	14.01.2002	300000170912	Zemesgrāmatu nodaļas tiesnesis I.Orlicka
Uzziņa valsts un pašvaldības īpašuma reģistrēšanai	27.12.2001	38-03-4/13227	LR Finanšu Ministrijas uzziņa
Uzziņa valsts un pašvaldības īpašuma reģistrēšanai	21.12.2001	1-6/3198	VZD Zemgales reģionālā nodaļa
Zemes robežu plāns mērogā 1:500	14.12.2001	-	VZD Zemgales reģionālā nodaļas Pasūtījumu izpildes pārvalde. Mērniec. un topogr. daļa
Lēmums par zemes robežu un platību precizēšanu	12.12.2001	149	Bauskas pilsētas domes ZK lēmums
Lēmums par zemes gabala sadali	20.11.2001	03-1/12218	Valsts A/S Valsts Nekustamā īpašuma aģentūra

Sai informācijai ir tikai informatīvs raksturs un tai nav juridiska spēka.