



2026.gada 5.maijs

Atzinums par dzīvokļa **Nr.39**, kas atrodas
Bauskas novadā, Bauskas pilsētā, Salātu ielā 33
piespiedu pārdošanas vērtību

Zemgales apgabaltiesas 104.iecirkņa
zvērīnātai tiesu izpildītājai
Zanei Trasūnei

Cienījamā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši dzīvokļa **Nr.39**, ar kadastra numuru 4001 900 3097, kas atrodas **Bauskas novadā, Bauskas pilsētā, Salātu ielā 33**, ir reģistrēts Bauskas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.701 39, ar kopējo platību 36.4 m², tādā tehniskā stāvoklī, ar kopējiem inženiertīkliem un piederumiem, kas ietekmē aprēķinus, kā fiksēts aprakstā uz apskates dienu, kā arī pie dzīvokļa piederošo kopīpašuma 364/32429 domājamo daļu no daudzdzīvokļu mājas (turpmāk tekstā vērtēšanas Objekts), novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā dzīvokļa piespiedu pārdošanas vērtību. Dzīvoklis **Nr.39**, kas atrodas **Bauskas novadā, Bauskas pilsētā, Salātu ielā 33**, ir 1-istabas dzīvoklis, kas izvietots renovētas daudzdzīvokļu ēkas 5.stāvā.

Atzinums paredzēts, iesniegšanai **Zemgales apgabaltiesas 104.iecirkņa zvērīnātai tiesu izpildītājai Zanei Trasūnei**, izsoles sākuma cenas noteikšanai un nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

Atzinums pamatojas uz Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 un vislabākā izmantošanas veida koncepciju saskaņā ar tirgus vērtības definīciju. Mūsu viedoklis balstās uz vērtētāju zināšanām par nekustamā īpašuma tirgu, pieejamo informāciju par vērtēšanas objektu un prasmi analizēt nekustamā īpašuma tirgus notikumus. Turpmāk minētā vērtība ir vērtētāju labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem, kā arī punktā 5.1 minētajiem pamatpieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem.

“Piespiedu pārdošana” ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze. Cena, par kādu pārdevējs piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros (LVS 401:2013). Vērtējamā īpašuma gadījumā piespiedu pārdošanas vērtība ir noteikta pie pieņēmuma, ka īpašums tiek atsavināts izsolē termiņā, kas nav pietiekams atbilstošam piedāvājumam.

Darām Jums zināmu SIA “INTERBALTIJA” atzinumu, ka dzīvokļa **Nr.39**, kas atrodas **Bauskas novadā, Bauskas pilsētā, Salātu ielā 33 (kadastra numurs 4001 900 3097)**, 2026.gada 5.maijā* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

15 400 (piecpadsmit tūkstoši četri simti) eiro.

* - dzīvokļa apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

Noteiktā piespiedu pārdošanas vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs un tehniskais stāvoklis atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja dzīvokļa telpu lietošana nav ierobežota ar atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā, vai vērtējamā īpašuma sastāva izmaiņu gadījumā, kā arī izmantošanas veida maiņas gadījumā, izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām 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 Pašreizējā izmantošana
 - 1.8 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.9 Vērtējumā izmantotā informācija
 - 1.10 Apgrūtinājumi
 - 1.11 Galvenie izdarītie pieņēmumi
2. Vērtējamā īpašuma novietojuma atzīme kartē
3. Fotoattēli
4. Vērtējamā īpašuma raksturojums
 - 4.1 Atrašanās vieta
 - 4.2 Ēkas un koplietošanas telpu apraksts
 - 4.3 Dzīvokļa novietojums ēkā
 - 4.4 Dzīvokļa vispārējs apraksts
 - 4.4.1 Telpu iekšējās apdares raksturojums
 - 4.4.2 Ierīču un iekārtu raksturojums
 - 4.4.2.1 Sanitārtehniskās ierīces vannas istabā un tualetē
 - 4.4.2.2 Drošības sistēmas
 - 4.4.2.3 Virtuves telpā esošie dzīvokļa piederumi
 - 4.4.3 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 un piespiedu pārdošanas vērtību aprēķins
 - 5.5.1. Tirgus vērtības aprēķins.
 - 5.5.2. Piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins.
 - 5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas
 - 5.7 Neatkarības apliecinājums
 - 5.8 Kopsavilkums
6. Pielikumi

1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

1.1 Vērtējamais īpašums	Dzīvoklis Nr.39 , kas atrodas Bauskas novadā, Bauskas pilsētā, Salātu ielā 33.
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Zemgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.104 zvērinātā tiesu izpildītāja 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 dzīvokļa piespiedu pārdošanas vērtību.
1.6 Īpašumtiesības	VikingsHR SIA, reģistrācijas numurs 43603086523.
1.7 Pašreizējā izmantošana	Dzīvoklis, kas ir izmantojams bez papildus līdzekļu ieguldīšanas. Vērtētājs atzīmē, ka dzīvokļa tehniskais stāvoklis ir pieņemts bez iekštelpu apsekošanas, un dabā tas var atšķirties no pieņemtā.
1.8 Vērtējamā īpašuma sastāvs	1-istabas dzīvoklis, kas izvietots renovētas daudzdzīvokļu ēkas 5.stāvā ar kopējo platību 36.4 m ² .
1.9 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.701 39 noraksta datorizdruka. VZD Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas. Izdruka no BIS sistēmas. Ēkas pagaidu energosertifikāts. Ēkas energosertifikāts (sertifikāta statuss BIS sistēmā: ir spēkā, tomēr dati nav aktuāli, jo ēkai veikti renovācijas darbi).
1.10 Apgrūtinājumi	Bauskas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.701 39 II.daļas 2.iedaļā izdarītas atzīmes. Bauskas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.701 39 IV.daļas 1.,2.iedaļā izdarītas atzīmes.
1.11 Galvenie izdarītie pieņēmumi	- sakarā ar to, ka vērtētājam netika nodrošināta vērtēšanas Objekta iekštelpu apsekošana, balstoties uz pieejamo dokumentāciju un ārējās apsekošanas materiāliem, tirgus vērtības aprēķinos tiek pieņemts, ka iekštelpas ir apmierinošā (dzīvošanai derīgā) tehniskā stāvoklī; - vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.


2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ




Informācijas avots: <https://balticmaps.eu/lv/c%5F%5F%5F56.405970-24.205199-18/bl%5F%5F%5Fcl/s%5F%5F%5F56.406323-24.203736/q%5F%5F%5Fbauska%20sal%C4%81tu%2033>

Slāņu izvēle


 Apdraudētās ēkas


 Ūdens līmeņa atzīmes pavasara paliem


Ūdens dziļums pavasara palos RCP 4,5 scenārijā

 0 - 0,5 m

 0,5 - 1 m


 1 - 2 m


 2 - 3 m


 > 3 m


 Ūdens līmeņa atzīmes jūras vējuzplūdiem

Ūdens dziļums vējuzplūdus RCP 4,5 scenārijā


 0 - 0,5 m


 0,5 - 1 m

 1 - 2 m

 2 - 3 m

 > 3 m

 Plūdu riska teritorijas (NNPRT)

 Modelētās plūdu teritorijas

 Hidrogrāfija

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

3.FOTOATTĒLI



Ēkas fasāde



Ēkas fasāde



Kāpņu telpas ārdurvis



Kāpņu telpa



Kāpņu telpa



Kāpņu telpa



Dzīvokļa ārdurvis

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Daudzdzīvokļu ēka, kurā atrodas vērtēšanas Objekts, atrodas Bauskas pilsētā, kvartālā, ko veido Zaļā, Salātu, Mazā Salātu ielas.

Līdz Bauskas pilsētas centram ir aptuveni 1.6 km jeb 2 min. brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz citiem rajoniem nodrošina autobusu maršruti. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas Bauskas autoostā.

Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu uzskatāms par labu.

Daudzdzīvokļu ēka ar vērtēšanas Objektu ir novietota paralēli Salātu ielai. Apkārtnē salīdzinoši apzaļumota, veikti kvartāla labiekārtošanas darbi, izveidoti zālāji un krūmu apstādījumi. Apkārtējo apbūvi veido daudzstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamā ēka, celtas 70.-80.-90.-tajos gados. Piebraucamais ceļš un gājēju celiņi klāti ar asfaltbetona un bruģakmens segumu.

Apkārtējās apbūves kvalitāte un pieguļošās teritorijas labiekārtojums uzskatāms par labu.

Apkārtējos kvartālos atrodas skola, bērnudārzs, pārtikas un rūpniecības preču veikali, automašīnu stāvvietas. Pilsētas daļas infrastruktūras attīstība uzskatāma par labu.

Kopumā ēkas ar vērtēšanas Objektu novietojums Bauskas pilsētā uzskatāms par labu.

4.2 Ēkas un koplietošanas telpu apraksts

Ēkas ar vērtējamo Objektu tips atbilst daudzdzīvokļu ēkas projektam. Ēkas ārējais veidols neuzkrītošs, tipisks 20.gs. 80.-90.-to gadu daudzdzīvokļu ēku celtniecībai. Ēkas konstruktīvais risinājums: ķieģeļu/paneļu konstrukcijas. Precīzs ēkas ekspluatācijas uzsākšanas laiks – 1984.gads. Ēkai 2023.gadā veikta un ekspluatācijā pieņemta Vienkāršota fasādes atjaunošana.

Kāpņu telpas ieejas durvis tiek slēgtas ar kodatslēgu. Kāpņu telpai ir veikti atjaunošanas darbi. Izvērtējot ēkas konstrukciju esošo tehnisko stāvokli, ēkas fizisko un morālo novecojumu kopumā ēkas, t.sk., koplietošanas telpu, tehniskais stāvoklis ir uzskatāms par labu. Par pagraba telpu un jumta seguma tehnisko stāvokli vērtētājiem informācijas nav.

Ēkas energoefektivitātes klase: B klase.

4.3 Dzīvokļa novietojums ēkā

Vērtējamais dzīvoklis atrodas **5-stāvu ēkas 5.stāvā**. Ēka netiek noēnota no apkārtējās apbūves vai labiekārtojumu "zaļās" zonas.

Dzīvokļa novietojums ēkā ir uzskatāms par apmierinošu.

4.4 Dzīvokļa vispārējs apraksts

1-istabas dzīvokļa kopējā platība ir 36.4 m², t.sk. dzīvojamā platība – 19.8 m². Dzīvokļa telpu augstums ir 2.5 m.

Sakarā ar to, ka vērtētājam netika nodrošināta vērtēšanas Objekta iekštelpu apsekošana, vērtētāji pieņem, ka dzīvokļa plānojums ir bez izmaiņām.

4.4.1 Telpu iekšējās apdares raksturojums

Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta dzīvokļa telpu apskate, vērtētāji nesniedz telpu iekšējās apdares aprakstu un šī atzinuma ietvaros tiek pieņemts, ka iekštelpu tehniskais stāvoklis ir apmierinošs (dzīvošanai derīgs).

Telpu nosaukums	Telpu Nr. pēc VZD	Telpu platība, m ²	Griesti	Sienas	Grīdas	Durvis	Logi	Stāvoklis
Dzīvojamā istaba	1	19.8						Apmierinošs
Virtuve	2	7.1						Apmierinošs
Savienotā sanitārtehniskā telpa	3	3.1						Apmierinošs

Gaitenis	4	6.4						Apmierinošs
----------	---	-----	--	--	--	--	--	-------------

4.4.2 Ierīču un iekārtu raksturojums

4.4.2.1 Sanitārtehniskās ierīces vannas istabā un tualetē

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

Nosaukums	“Padomju laika”	Mūsdienu prasībām atbilstoša	Tehniskais stāvoklis
Vanna			Apmierinošs
Izlietne			Apmierinošs
Ūdens maisītāji			Apmierinošs
Klozetpods			Apmierinošs
Dušas kabīne	-	-	-

4.4.2.2 Drošības sistēmas

Nav.

4.4.2.3 Virtuves telpā esošie dzīvokļa piederumi

Virtuves telpās esošais iebūvētais vai kāda cita veida mēbelējums, izlietne ar ūdens maisītāju, gāzes vai elektriskās plīts, kā arī cita sadzīves tehnika nav iekļauta vērtējamā nekustamā īpašuma ierīču un iekārtu skaitā, tādēļ iepriekš minēto ierīču, iekārtu vai mēbeļu esamība virtuvē neietekmē turpmāk aprēķināto tirgus vērtību.

4.4.3 Inženierkomunikāciju raksturojums

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

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	X	
Siltumapgāde	X	
Ūdensapgāde	X	
Kanalizācija	X	
Gāzes apgāde	X	

Dzīvokļa apdare kopumā ir apmierinošā tehniskā stāvoklī, dzīvoklī atrodošās iekārtas un komunikācijas ir apmierinošā tehniskā stāvoklī.