

2026.gada 20.februāris

Atzinums par neapdzīvojamo telpu **Nr.601**, kas atrodas
Bauskas novadā, Bauskas pilsētā, Mazā salātu ielā 4
piespiedu pārdošanas vērtību

Zemgales apgabaltiesas 104.iecirkņa
zvērinātam tiesu izpildītājam
Zanei Trasūnei

Cienījamā kundze !

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši neapdzīvojamo telpu **Nr.601**, ar kadastra numuru 4001 900 3232, kuras atrodas **Bauskas novadā, Bauskas pilsētā, Mazā salātu ielā 4**, un reģistrētas Bauskas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000225865 601, ar kopējo platību 219.5 m², tādā tehniskā stāvoklī, ar kopējiem inženiertīkliem un piederumiem, kas ietekmē aprēķinus, kā fiksēts aprakstā uz apskates dienu, kā arī pie neapdzīvojamo telpu īpašuma piederošo kopīpašuma 2195/26013 domājamo daļu no daudzdzīvokļu mājas un zemes ar kadastra numuru 4001 004 0248 (turpmāk tekstā „Objekts”) novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minēto neapdzīvojamo telpu piespiedu pārdošanas vērtību. Neapdzīvojamās telpas **Nr.601**, kuras atrodas **Bauskas novadā, Bauskas pilsētā, Mazā salātu ielā 4**, ir izvietotas individuāla projekta daudzdzīvokļu ēkas pagrabstāvā Bauskas pilsētā.

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

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

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

Darām Jums zināmu SIA “INTERBALTĪJA” atzinumu, ka neapdzīvojamo telpu **Nr.601**, kuras atrodas **Bauskas novadā, Bauskas pilsētā, Mazā salātu ielā 4 (kadastra numurs 4001 900 3232)**, 2026.gada 18.februārī* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

30 000 (trīsdesmit tūkstoši) eiro.

* - neapdzīvojamo telpu apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

Noteiktā piespiedu pārdošanas vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs un tehniskais stāvoklis atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja telpu lietošana nav ierobežota ar nomas līgumiem un atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā, vai vērtējamā īpašuma sastāva izmaiņu gadījumā, kā arī izmantošanas veida maiņas gadījumā, izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām tirgus vērtību izmaiņām, kas var notikt ārēju apstākļu ietekmes rezultātā.

Ar cieņu

Arnis Zeilis,
Valdes loceklis

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

SATURS

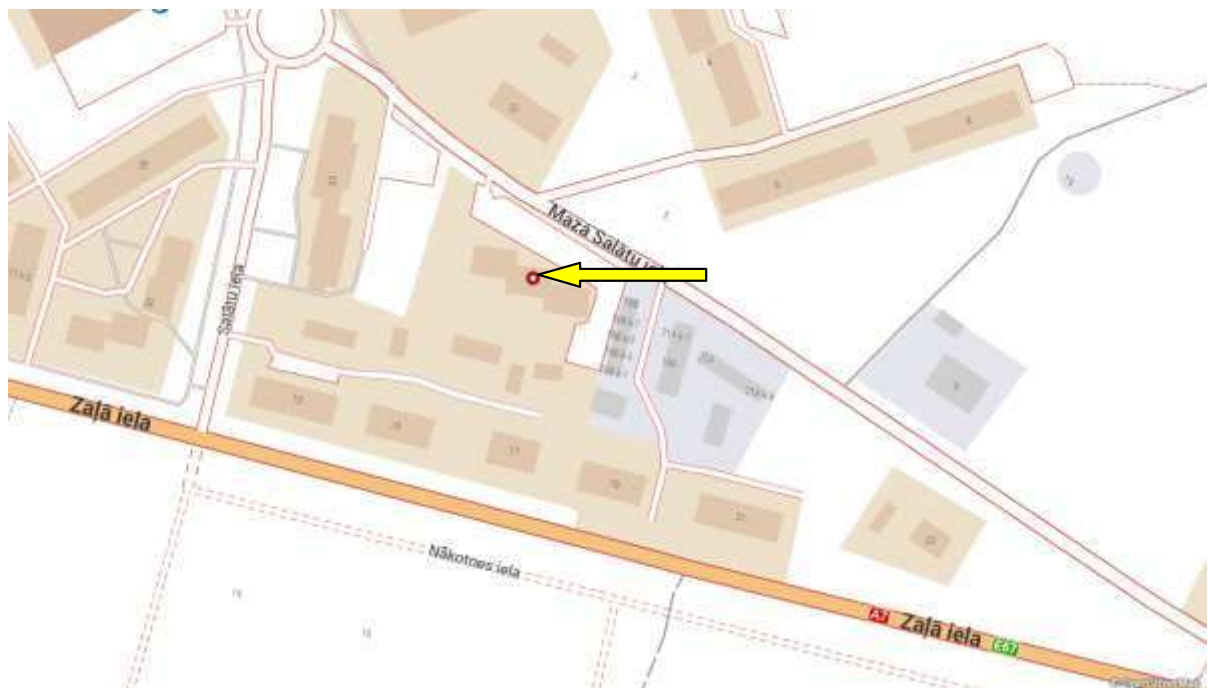
1. Vispārējā informācija
 - 1.1 Vērtējamais īpašums
 - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
 - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
 - 1.4 Vērtēšanas datums
 - 1.5 Vērtēšanas mērķis
 - 1.6 Īpašumtiesības
 - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.8 Pašreizējā izmantošana
 - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu
 - 1.10 Labākais izmantošanas veids
 - 1.11 Vērtējumā izmantotā informācija
 - 1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi
 - 1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi
 - 1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem
 - 1.15 Citi izdarītie pieņēmumi
2. Vērtējamā īpašuma novietojuma atzīme kartē
3. Fotoattēli
4. Vērtējamā īpašuma raksturojums
 - 4.1 Atrašanās vieta
 - 4.2 Ēkas un koplietošanas telpu apraksts
 - 4.3 Neapdzīvojamo telpu novietojums ēkā
 - 4.4 Neapdzīvojamo telpu vispārējs apraksts
 - 4.4.1 Telpu iekšējās apdares raksturojums
 - 4.4.2 Ierīču un iekārtu raksturojums
 - 4.4.2.1 Sanitārtehniskās ierīces
 - 4.4.2.2 Drošības sistēmas
 - 4.4.2.3 Neapdzīvojamās telpās esošie 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 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju
 - 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	Neapdzīvojamās telpas Nr.601 , kuras atrodas Bauskas novadā, Bauskas pilsētā, Mazā salātu ielā 4.
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Zemgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.104 zvērināts tiesu izpildītājs Zane Trasūne.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2026.gada 18.februārī.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.
1.6 Īpašumtiesības	Marija Fedosejeva.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Neapdzīvojamās telpas, kuras izvietotas individuāla projekta daudzdzīvokļu ēkas pagrabstāvā ar kopējo platību 219.5 m².
1.8 Pašreizējā izmantošana	Neapdzīvojamās telpas.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorija un nelielā daļā dabas un apstādījumu teritorija.
1.10 Labākais izmantošanas veids	Racionāla plānojuma un platības neapdzīvojamās telpas.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	2026.gada 18.februāra Zemgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.104 zvērinātas tiesu izpildītājas Zanes Trasūnes Pieprasījums Nr.01425/104/2026-NOS. Bauskas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr.100000225865 601 datorizdruka. Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas.
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	Bauskas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000225865 601 II.daļas 2.iedaļā izdarītās atzīmes.
1.15 Citi izdarītie pieņēmumi	- sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta neapdzīvojamo telpu apskate, vērtētāji nesniedz telpu iekšējās apdares aprakstu, sanitārtehnisko ierīču aprakstu un šī Atzinuma ietvaros tiek pieņemts, ka vērtējamā īpašuma tehniskais stāvoklis ir apmierinošs; - vērtējamais īpašums ir brīvs no ilgtermiņa telpu nomas līgumiem; - vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.

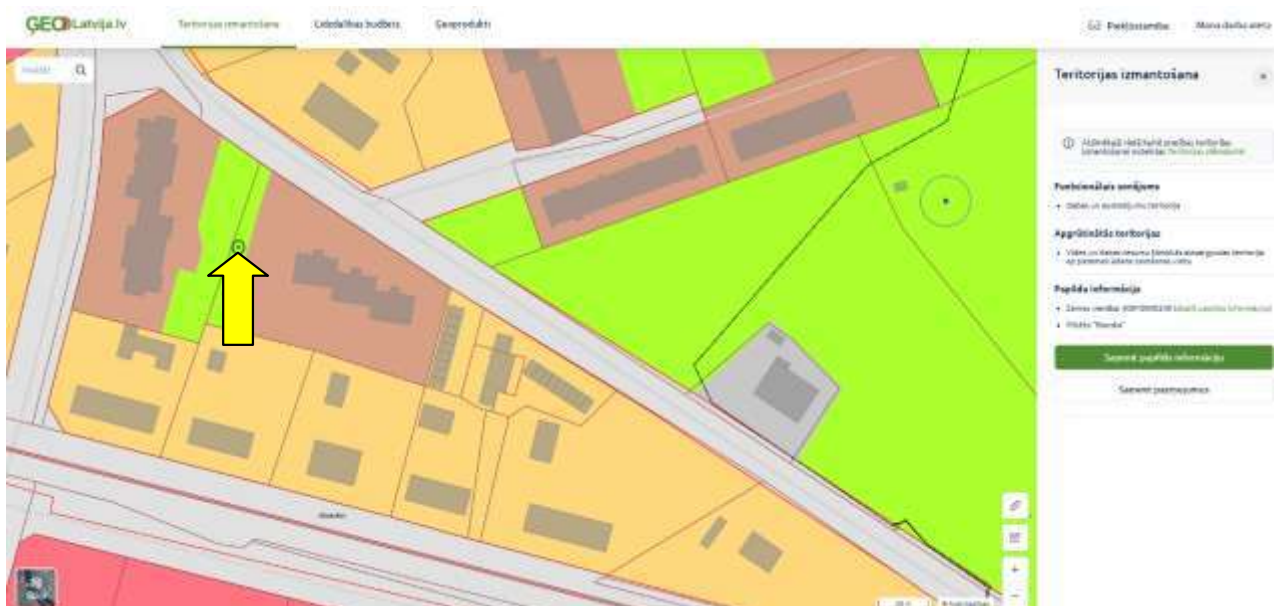
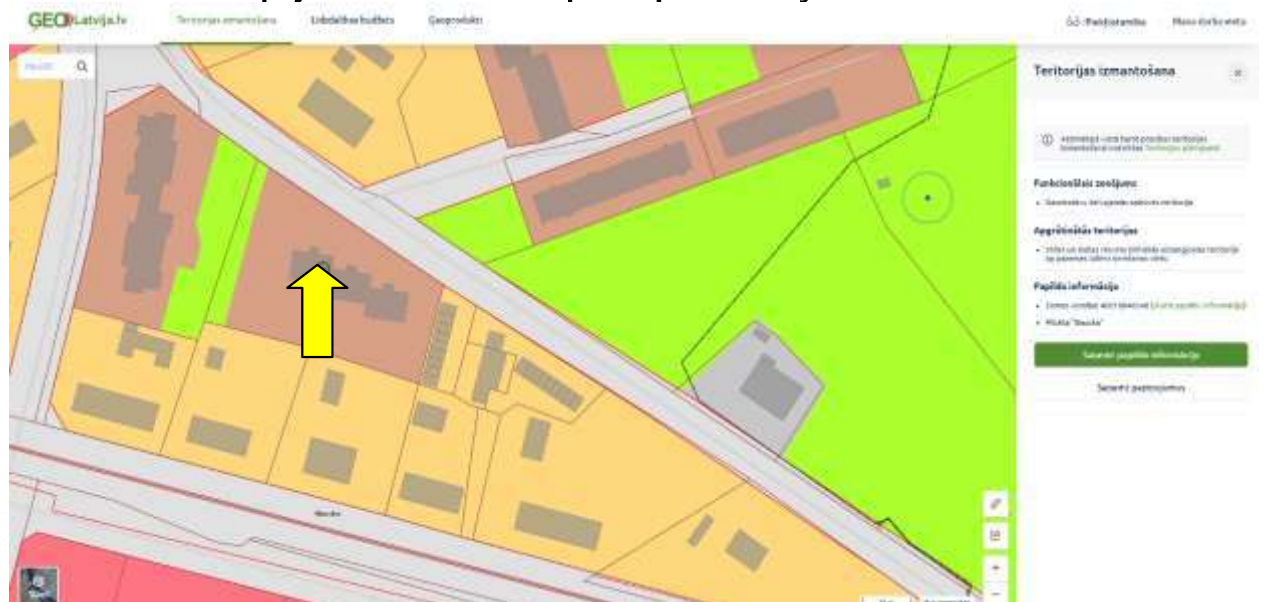
2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

Novietojums



Informācijas avots: <https://balticmaps.eu/lv/c/%5F%5F%5F56.405751-24.204698-18/bl/%5F%5F%5Fcl/s/%5F%5F%5F56.405970-24.205046/q/%5F%5F%5Fbauska%20maz%C4%81tu%20sal%C4%81tu%20>

Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana

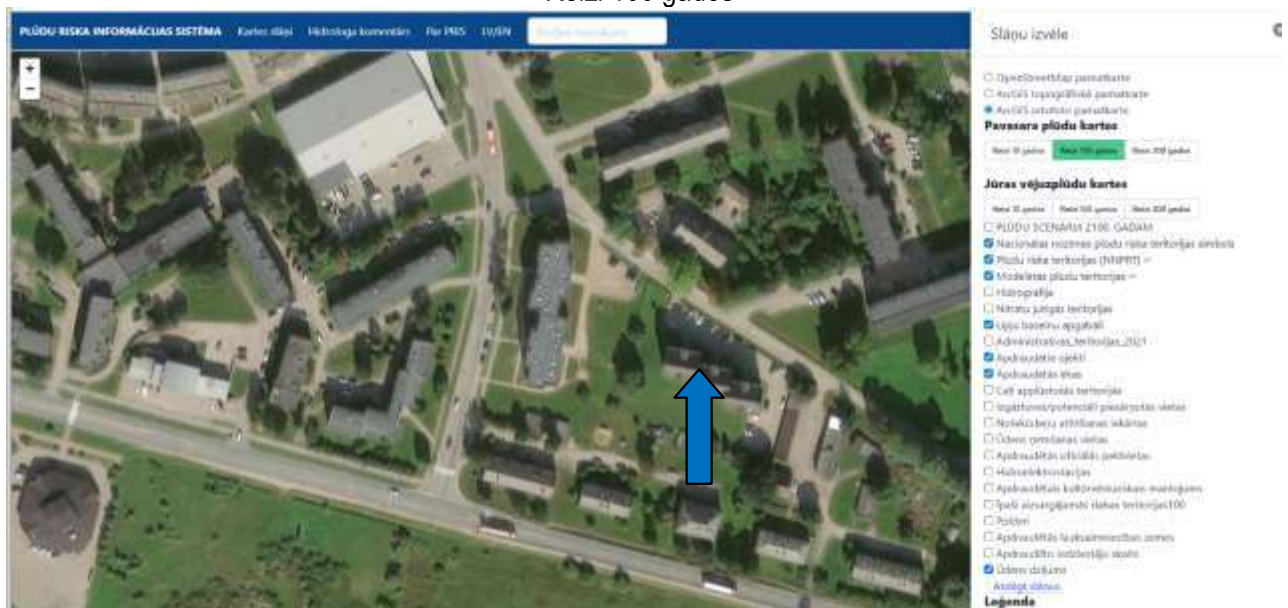


Informācijas avots: <https://geolatvija.lv/geo/tapis>

Plūdu riska teritorija



Reizi 100 gados



Slāņu izvēle

-  Apdraudētās ēkas
-  Ūdens līmeņa atzīmes pavasara paliem
- Ūdens dziļums pavasara palos RCP 4,5 scenārijā
 -  0 - 0,5 m
 -  0,5 - 1 m
 -  1 - 2 m
 -  2 - 3 m
 -  > 3 m
-  Ūdens līmeņa atzīmes jūras vējuzplūdiem
- Ūdens dziļums vējuzplūdus RCP 4,5 scenārijā
 -  0 - 0,5 m
 -  0,5 - 1 m
 -  1 - 2 m
 -  2 - 3 m
 -  > 3 m
-  Plūdu riska teritorijas (NNPRT)
-  Modelētās plūdu teritorijas
-  Hidrogrāfija

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

3.FOTOATTĒLI

			
Ēkas fasāde	Ēkas fasāde		
			
Ēkas fasāde			
			
Kāpņu telpas ārdurvis	Kāpņu telpa	Kāpņu telpa	Dzīvokļa ārdurvis
			
Piegulošā teritorija	Piegulošā teritorija		

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 Mazai 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 individuālam projektam. Ēkas ārējais veidols neuzkrītošs, tipisks 21.gs. sākuma daudzdzīvokļu ēku celtniecībai. Ēkas konstruktīvais risinājums: dzelzbetona konstrukcijas. Precīzs ēkas ekspluatācijas uzsākšanas laiks – 2007.gads.

Kāpņu telpas ieejas durvis tiek slēgtas ar kodu atslēgu. Kāpņu telpa ir labā tehniskā stāvoklī. Izvērtējot ēkas konstrukciju esošo tehnisko stāvokli, ēkas fizisko un morālo novecojumu kopumā ēkas, t.sk., koplietošanas telpu, tehniskais stāvoklis ir uzskatāms par labu.

4.3 Neapdzīvojamo telpu novietojums ēkā

Vērtējamās telpas atrodas **5-stāvu ēkas pagrabstāvā**.

Telpu novietojums ēkā ir uzskatāms par apmierinošu.

4.4 Neapdzīvojamo telpu vispārējs apraksts

Telpu kopējā platība ir 219.5 m². Telpu augstums ir standarta – 2,1m.

Sakarā ar to, ka vērtētājam netika nodrošināta vērtēšanas objekta iekštelpu apsekošana, vērtētāji pieņem, ka telpu 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 (lietošanai derīgs).

Telpu nosaukums	Telpu Nr. pēc plāna	Telpu platība, m ²	Griesti	Sienas	Grīdas	Durvis	Logi	Stāvoklis
Sporta zāle	1	64.5						Apmierinošs
Sporta zāle	2	26.1						Apmierinošs
Sporta zāle	3	64.5						Apmierinošs
Sporta zāle	4	64.4						Apmierinošs

4.4.2 Ierīču un iekārtu raksturojums

4.4.2.1 Sanitārtehniskās ierīces

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 neatrodas sanitārtehniskās ierīces.

4.4.2.2 Drošības sistēmas

Nav.

4.4.2.3 Neapdzīvojamās telpās esošie piederumi

Telpās esošais iebūvētais vai kāda cita veida mēbelējums, izlietne ar ūdens maisītāju, gāzes vai elektriskās plītis, kā arī cita sadzīves tehnika nav iekļauta vērtējamā nekustamā īpašuma ierīču un iekārtu skaitā, tādēļ iepriekš minēto ierīču, iekārtu vai mēbeļu esamība telpā 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	-	-
Ūdensapgāde	-	-
Kanalizācija	-	-
Gāzes apgāde	-	-

Neapdzīvojamo telpu apdare kopumā ir apmierinošā tehniskā stāvoklī, neapdzīvojamās telpās atrodošās komunikācijas ir apmierinošā tehniskā stāvoklī.