

Nekustamā īpašuma



**Bauskas iela 5 - 4, Bārbele,
Bārbeles pagasts, Bauskas novads**

NOVĒRTĒJUMS

**Zemgales apgabaltiesas 37. iecirkņa zvērinātām
tiesu izpildītājām Gunitai Gruziņai-Vancevičiai**

2026. gada 15. aprīlī

Par nekustamā īpašuma

Bauskas iela 5 - 4, Bārbele, Bārbeles pagasts, Bauskas novads
piespiedu pārdošanas vērtības aprēķināšanu

Pamatojoties uz Jūsu lūgumu, mēs apskatījām augstāk minēto īpašumu, tā apkārtni un izanalizējām mums pieejamo informāciju, kas varētu ietekmēt nekustamā īpašuma vērtību.

Izpētes nolūks bija noteikt nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību. Nekustamais īpašums sastāv no **divistabu dzīvokļa** ar kopējo platību **43,7 m²**, ar pie dzīvokļa īpašuma piederošo kopīpašuma **4370/25230** domājamo daļu no daudzdzīvokļu mājas (kadastra apzīmējums 4044 004 0291 001), būves (kadastra apzīmējums 4044 004 0291 002) un zemes gabala (kadastra apzīmējums 4044 004 0291), kura īpašuma tiesības reģistrētas **Bārbeles pagasta** zemesgrāmatas nodalījumā Nr. **100000515072 - 4** ar kadastra Nr. **4044 900 0118**.

Veicot informācijas analīzi, tika ņemts vērā, ka novērtējuma mērķis ir **nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamai pārdošanai izsolē**.

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. (LVS 401:2013, p.2.1.11.)

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 604.panta 1.punktu: „Nekustamo īpašumu uz parādnieku rēķina pēc tiesu izpildītāja pieprasījuma novērtē sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs, nosakot nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.”

Terminu „piespiedu pārdošana” bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tādējādi tam nav pietiekams laiks atbilstošam piedāvājumam. Šādos apstākļos iegūstamā cena ir atkarīga no pārdevēja grūtību rakstura un no iemesliem, kuru dēļ nevar īstenot atbilstošu tirgvedību. (LVS 401:2013, p.3.19.)

Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta **2026.gada 31.martā**.

Atbilstoši vērtības definīcijai, kā arī balstoties uz informāciju, ko satur šis ziņojums, mūsu zināšanām un pieredzi, mūsu viedoklis ir sekojošs:

Nekustamā īpašuma **piespiedu pārdošanas vērtība** apskates datumā noapaļojot ir:

2 200,- EUR
(Divi tūkstoši divi simti euro)

Veicot aprēķinus, mēs ņēmām vērā tādas vērtību ietekmējošus faktoros kā rajons, apkārtnē, attīstības tendences, līdzīgi pārdošanas darījumi, kā arī citi faktori, kas varētu ietekmēt apskatāmā īpašuma tirgus vērtību. Izmantotās informācijas precizitāte un patiesums iespēju robežās ir pārbaudīta, bet nevar tikt garantēta.

Mēs apliecinām, ka personas, kas parakstījušas ziņojumu, kā arī citi uzņēmuma darbinieki nav finansiāli ieinteresēti vai kādā citādā veidā ieinteresēti neobjektīvi atspoguļot tirgus vērtību, un ka arī mūsu atalgojums nav atkarīgs no novērtējuma summas.

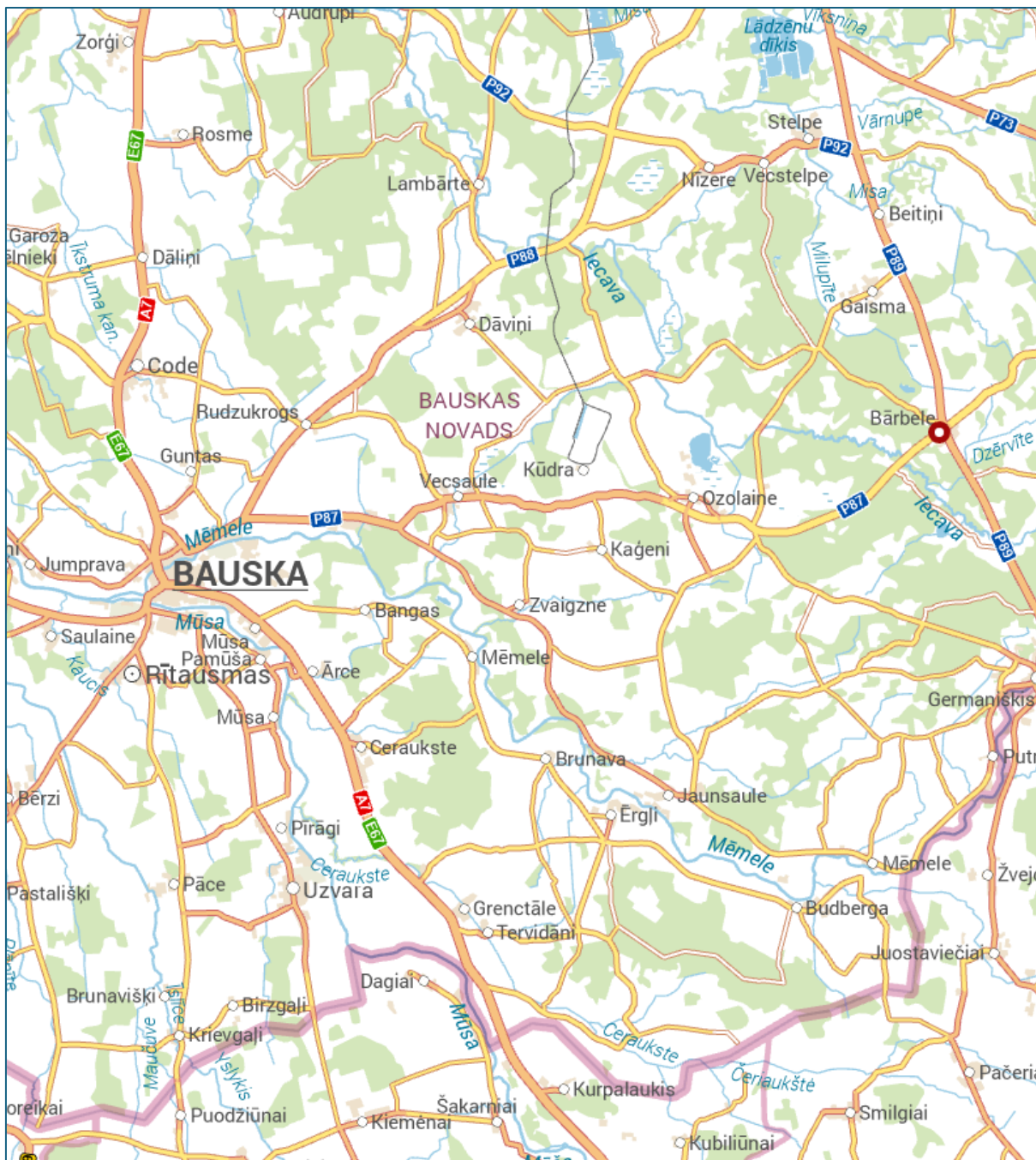
Ar cieņu,

Pēteris Strautmanis
SIA VCG Ekspertu grupa valdes priekšsēdētājs**ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR
DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU**

Nozīmīgāko faktu un secinājumu izklāsts

Novērtējamais īpašums:	Divistabu dzīvoklis Bauskas iela 5 - 4, Bārbele, Bārbeles pagasts, Bauskas novads
Kadastra Nr.:	4044 900 0118
Īpašnieks:	Dace Gūtmane
Objekta juridiskais apraksts:	Īpašuma tiesības reģistrētas Bārbels pagasts zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 100000515072 - 4
Kopējā platība:	43,7 m²
Novietojums ēkā:	2/2
Esošais izmantošanas veids:	Dzīvoklis
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids:	Dzīvoklis
Vērtējuma pasūtītājs:	Zemgales apgabaltiesas 37. iecirkņa zvērināts tiesu izpildītājs Gunita Gruziņa-Vanceviča
Vērtējuma mērķis:	Nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamai pārdošanai izsolē
Apgrūtinājumi:	<ul style="list-style-type: none"> • Noteikts aizliegums bez Bauskas novada pašvaldības, reģistrācijas numurs 90009116223, rakstiskas piekrišanas līdz pilnai pirkuma maksas samaksai nekustamo īpašumu atsavināt un apgrūtināt ar lietu tiesībām. • Vērsta piedziņa, tiesības saņemt likumiskos 6% gadā no piespiedu izpildei nodotās maksājuma saistības. Piedzinējs: OŪ "Aktiva Finance Group" • Vērsta piedziņa, kā arī atzītas tiesības saņemt likumiskos 6% gadā. Piedzinējs: "PlusPlus Baltic" OŪ • Vērsta piedziņa, kā arī atzītas tiesības saņemt likumiskos 6% gadā. Piedzinējs: Legal Balance, SIA <p><i>Šajā atskaitē tiek pieņemts, ka šāds īpašuma tiesību apgrūtinājums nepastāv. Tādēļ šīs atskaites rezultāts ir attiecināms tikai uz gadījumu, ja aizliegums tiek dzēsts un nepastāv nekādi citi īpašuma tiesību apgrūtinājumi vai citi apstākļi, kas liegtu atsavināt pilnas īpašuma tiesības uz Objektu.</i></p>
Piespiedu pārdošanas vērtība:	2 200,- EUR (Divi tūkstoši divi simti euro)
Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta:	2026.gada 31.martā
Piezīmes:	<ul style="list-style-type: none"> • Novērtējuma pasūtītājs nenodrošināja iekļūšanu novērtējamā dzīvokļa iekštelpās, tādēļ vērtētājs nevar konstatēt telpu iekšējo stāvokli. Vadoties no publiski pieejamās informācijas Valsts zemes dienesta Kadastra informācijas sistēmā un īpašuma vizuālās apskates dabā tiek pieņemts, ka ir pieejamas VZD reģistrētās inženierkomunikācijas, nav veikta telpu grupas iekštelpu pārbūves ar plānojuma izmaiņām un dzīvokļa iekštelpas ir sliktā tehniskā stāvoklī. • Noteiktā īpašuma vērtība var mainīties atkarībā no iekštelpu plānojuma, tehniskā stāvokļa, inženiertehnisko ierīču un iekārtu esamības un to tehniskā stāvokļa.

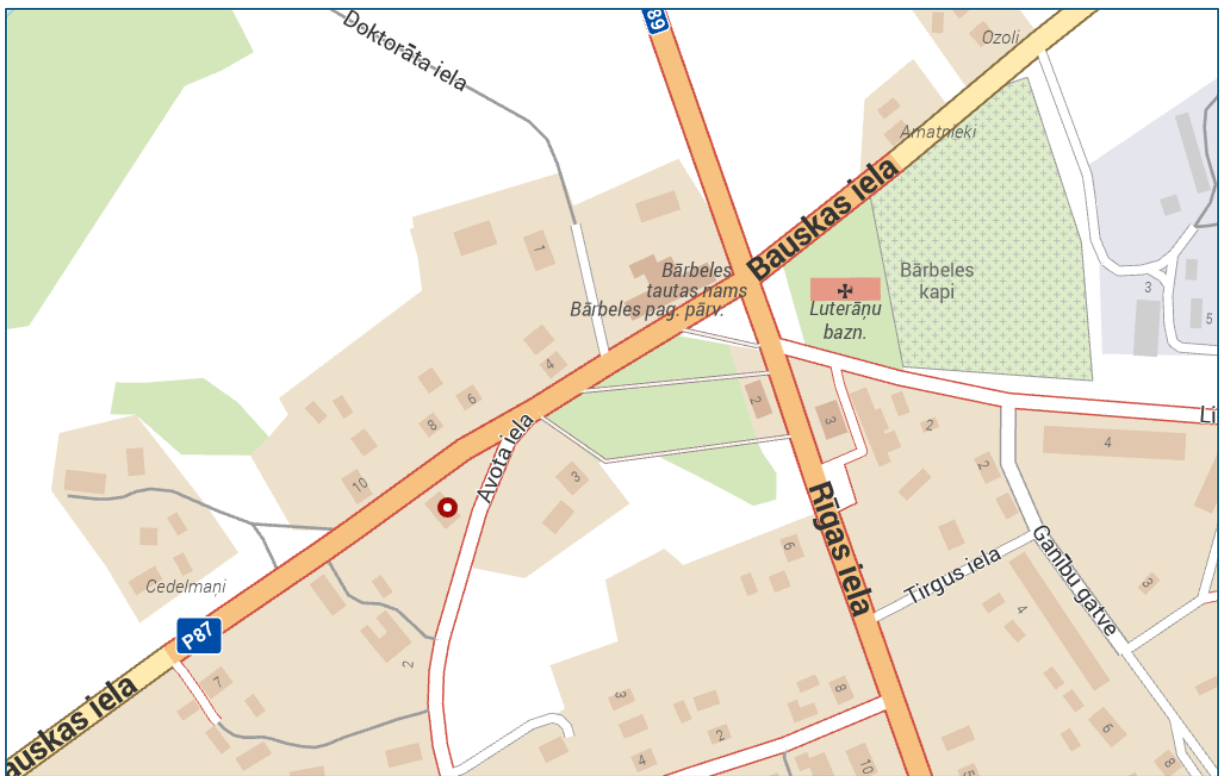
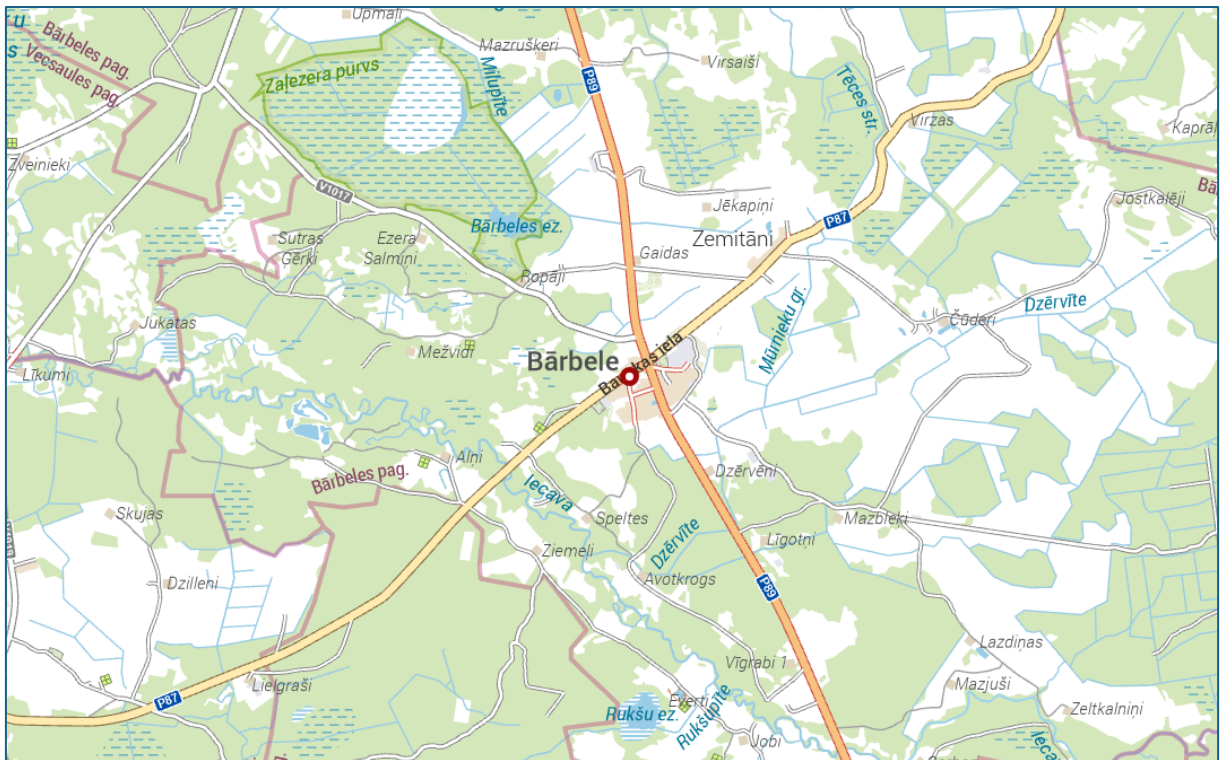
Novietnes plāns



Izmantotais avots: Karšu materiāls no www.balticmaps.eu, ©Karšu izdevniecība Jāņa sēta

Novērtējamais īpašums: Bauskas iela 5 - 4, Bārbele, Bārbeles pagasts, Bauskas novads

Situācijas plāns



Izmantotais avots: Karšu materiāls no www.balticmaps.eu, ©Karšu izdevniecība Jāņa sēta

Novērtējamais īpašums: Bauskas iela 5 - 4, Bārbele, Bārbeles pagasts, Bauskas novads

Foto attēli



Ēkas fasāde ar dzīvokļa logiem



Ēkas fasāde ar dzīvokļa logiem



Dzīvokļa ārdurvis



Koplietošanas telpas



Ēkas ārdurvis

Ēkas īss apraksts

Ēka/projekts:	Divstāvu koka ēka
Stāvu skaits ēkā:	2
Koplietošanas telpu stāvoklis:	Apmierinošs
Lifti:	Nav
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1991.
Ēkas tehniskie uzlabojumi, veiktie remontu:	Bez uzlabojumiem
Tehniskais stāvoklis:	Apmierinošs
Inženiertehniskās komunikācijas:	Pieslēgumi centrālajām inženierkomunikācijām (elektrība, aukstais ūdens) vietējā krāsns apkure.

Dzīvokļa kadastrālā vērtība

Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2026.
Fiskālā kadastrālā vērtība:	687,- EUR
Universālā kadastrālā vērtība:	951,- EUR

Dzīvokļa īss apraksts

Stāvs ēkā:	2	
Griestu augstums:	2,95 m	
Telpu nosaukums	Telpas Nr.	Platība, m²
Istaba	Nr. 1	15.8
Istaba	Nr. 2	16.1
Virtuve	Nr. 3	10.9
Pieliekamais	Nr. 4	0.9
Kopējā platība, m²:		43.7

Novērtējuma pasūtītājs nenodrošināja iekļūšanu novērtējamā dzīvokļa iekšējās telpās, tādēļ vērtētājs nevar konstatēt telpu iekšējo stāvokli. Vadoties no publiski pieejamās informācijas Valsts zemes dienesta Kadastra informācijas sistēmā un īpašuma vizuālās apskates dabā tiek pieņemts, ka ir pieejamas VZD reģistrētās inženierkomunikācijas, nav veikta telpu grupas iekšējās telpas pārbūves ar plānojuma izmaiņām un dzīvokļa iekšējās telpas ir sliktā tehniskā stāvoklī.

Noteiktā īpašuma vērtība var mainīties atkarībā no iekšējās telpas plānojuma, tehniskā stāvokļa, inženiertehnisko ierīču un iekārtu esamības un to tehniskā stāvokļa.