

Nekustamā īpašuma



**Ezera iela 16 - 69, Krāslavā,
Krāslavas novadā, LV-5601**

NOVĒRTĒJUMS

2026.gads
Rīga

**Latgales apgabaltiesas
zvērīnātam tiesu izpildītājam Kristīnei Melderei**

2026.gada 28.maijs

Par nekustamā īpašuma

Ezera ielā 16 - 69, Krāslavā, Krāslavas novadā, LV-5601

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 **vienistabas dzīvokļa** ar kopējo platību **41,6 m²** (VZD – 45,2 m²), ar pie dzīvokļa īpašuma piederošo kopīpašuma **416/37883** domājamo daļu no daudzdzīvokļu mājas (kadastra apzīmējums 6001 002 1450 001), kura īpašuma tiesības reģistrētas **Krāslavas pilsētas** zemesgrāmatas nodalījumā Nr. **1047 - 69** ar kadastra Nr. **6001 900 2170**.

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 18.maijā**.

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:

4 600,- EUR**(Četri tūkstoši seši simti euro)**

Veicot aprēķinus, mēs ņēmām vērā tādas vērtību ietekmējošus faktorus 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

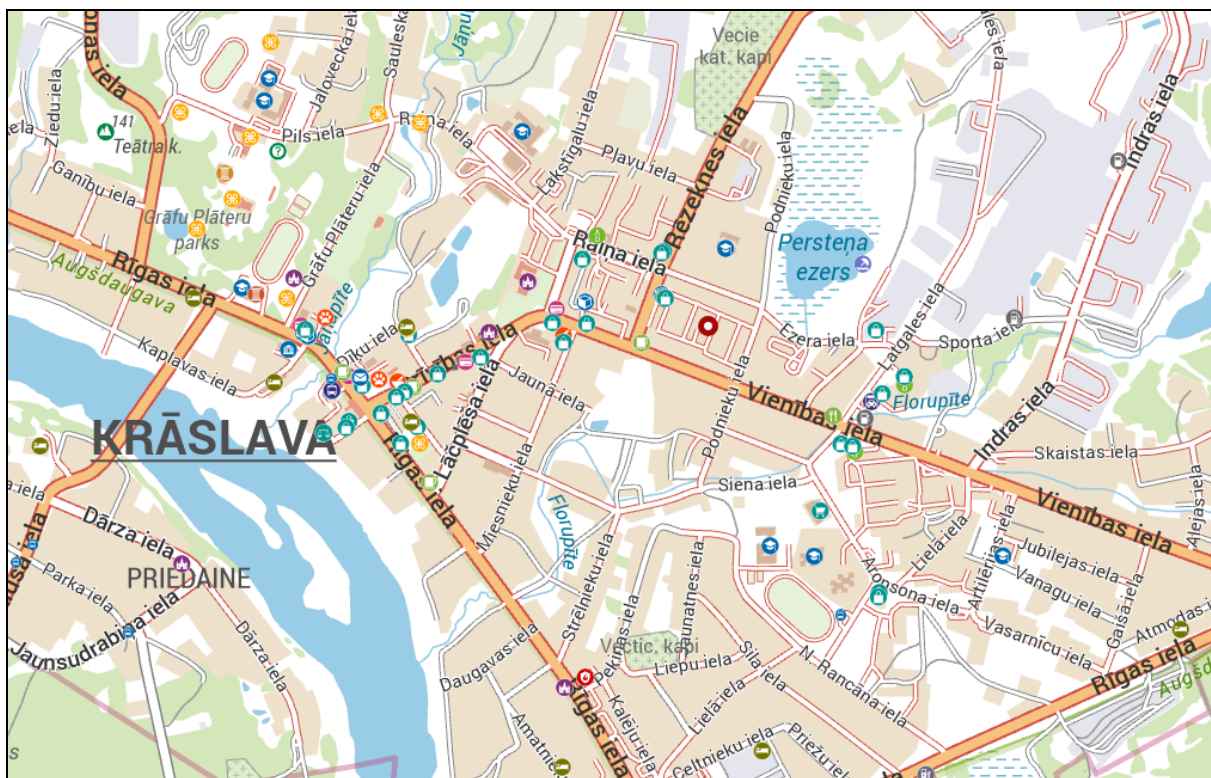
**ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR
DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU**

Nozīmīgāko faktu un secinājumu izklāsts

Novērtējamais īpašums:	Vienistabas dzīvoklis Ezera ielā 16 - 69, Krāslavā, Krāslavas novadā, LV-5601
Kadastra Nr.:	6001 900 2170
Īpašnieks:	ĒRIKS GIERKENS
Objekta juridiskais apraksts:	Īpašuma tiesības reģistrētas Krāslavas pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr. 1047 - 69
Kopējā platība:	Zemesgrāmatā reģistrētā – 41,6 m² VZD reģistrētā – 45,2 m²
Novietojums ēkā:	4/5
Esošais izmantošanas veids:	Dzīvoklis
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids:	Dzīvoklis
Vērtējuma pasūtītājs:	Latgales apgabaltiesas zvērināts tiesu izpildītājs Kristīne Meldere
Vērtējuma mērķis:	Nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamai pārdošanai izsolē
Apgrūtinājumi:	- Atzīme - noteikts aizliegums bez GUNĀRA GIERKENA rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām. - Atzīme - piedziņa. Piedzinējs: Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "Krāslavas nami".
Piespiedu pārdošanas vērtība:	4 600,- EUR (Četri tūkstoši seši simti euro)
Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta:	2026.gada 18.maijā
Piezīmes:	- Novērtējuma pasūtītājs nenodrošināja iekļūšanu novērtējamā dzīvokļa iekšējās, 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 iekšējo pārbūves ar plānojuma izmaiņām un dzīvokļa iekšējās ir apmierinošā/sliktā tehniskā stāvoklī. - Noteiktā īpašuma vērtība var mainīties atkarībā no iekšējo telpu plānojuma, tehniskā stāvokļa, inženiertehnisko ierīču un iekārtu esamības un to tehniskā stāvokļa. - Zemesgrāmatas nodaļā ir reģistrēta atšķirīga dzīvokļa platība nekā Valsts zemes dienesta Kadastra informācijas sistēmā. Vērtējumā par pamatu tiek ņemta platība, kas uzrādīta Kadastra informācijas sistēmā, jo tā visticamāk atbilst dabā esošajam.

Novērtējamais īpašums: Ezera ielā 16 - 69, Krāslavā, Krāslavas novadā, LV5601.

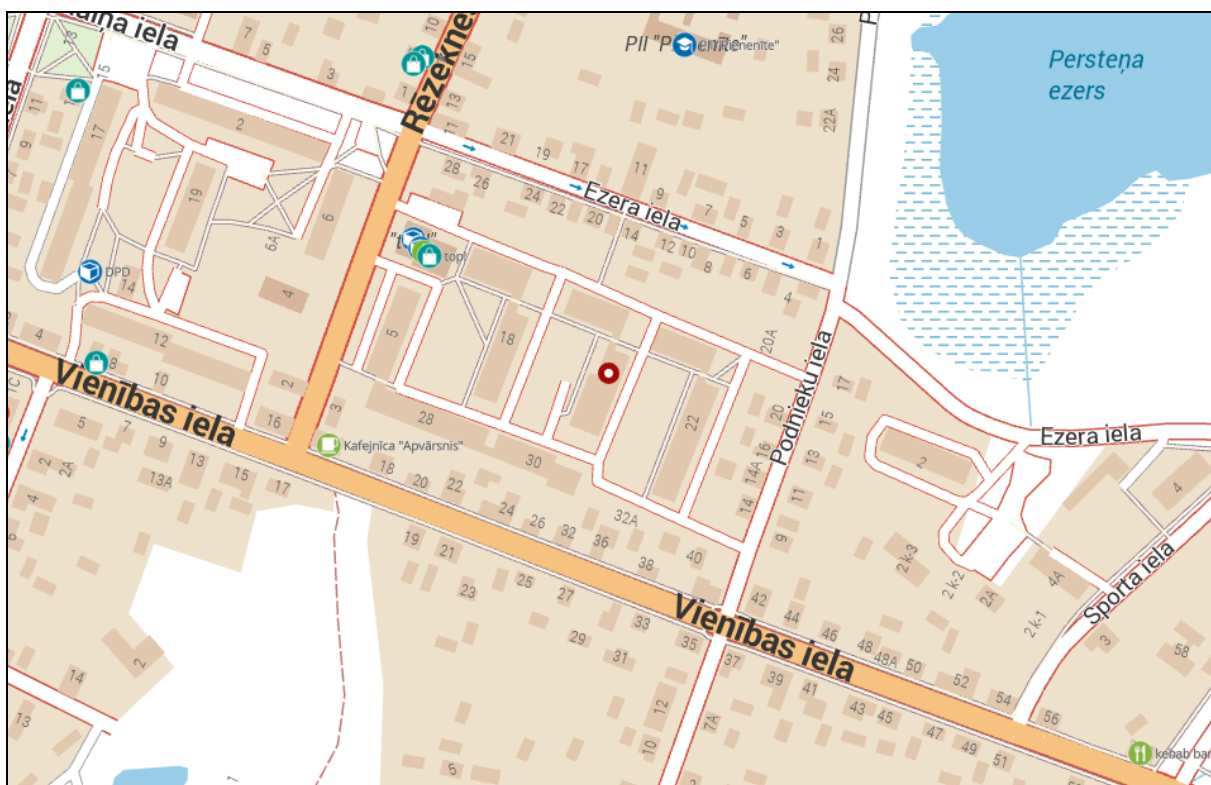
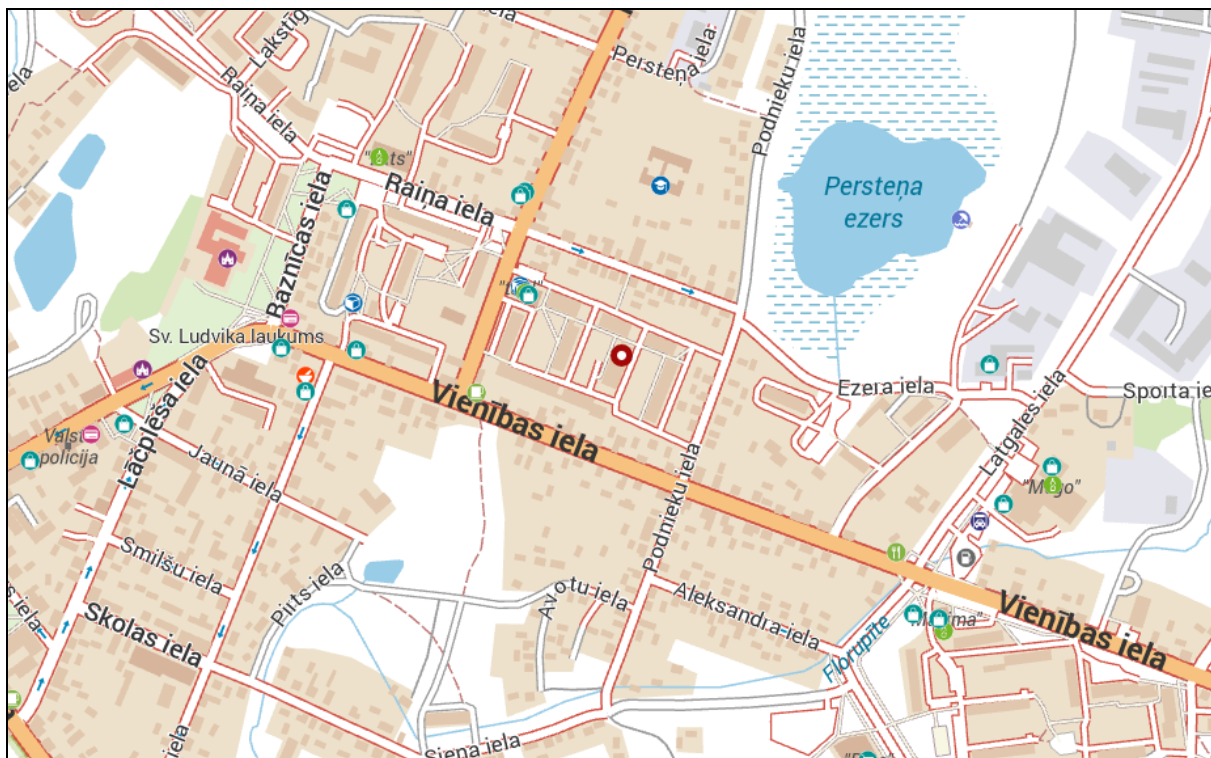
Novietnes plāns



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

Novērtējamais īpašums: Ezera ielā 16 - 69, Krāslavā, Krāslavas novadā, LV5601.

Situācijas plāns



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

Novērtējamais īpašums: Ezera ielā 16 - 69, Krāslavā, Krāslavas novadā, LV5601.

Foto attēli



Dzīvojamā māja (fasāde)



Dzīvojamā māja (fasāde)



Dzīvojamā māja (fasāde)



Dzīvojamā māja (fasāde)



Dzīvojamā māja/ieeja



Kāpņu telpas



Kāpņu telpas



Kāpņu telpas

Novērtējamais īpašums: Ezera ielā 16 - 69, Krāslavā, Krāslavas novadā, LV5601.



Kāpņu telpas



Kāpņu telpas



Kāpņu telpas



Kāpņu telpas



Kāpņu telpas



Kāpņu telpas (dzīvokļa ārdurvis)

Ēkas īss apraksts

Ēka/projekts:	103.sērija
Stāvu skaits ēkā:	5
Koplietošanas telpu stāvoklis:	Apmierinošs
Lifti:	NAV
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1981
Ēkas tehniskie uzlabojumi, veiktie remonts:	Koplietošanas telpu kosmētiskais remonts
Tehniskais stāvoklis:	Apmierinošs
Inženiertehniskās komunikācijas:	Pieslēgumi centrālajām inženierkomunikācijām (elektrība, centrālā apkure, kanalizācija, aukstais ūdens, karstais ūdens, gāze, vājstrāvas tīkli)

Dzīvokļa kadastrālā vērtība

Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2026
Fiskālā kadastrālā vērtība:	2057,- EUR Avots un skaidrojums: www.kadastrs.lv
Universālā kadastrālā vērtība:	4337,- EUR Avots un skaidrojums: www.kadastrs.lv

Dzīvokļa īss apraksts

Stāvs ēkā:	5	
Griestu augstums:	2,50 m	
Telpu nosaukums	Telpas Nr.	Platība, m ²
Dzīvojamā	Nr. 1	20,9
Virtuve	Nr. 2	7,1
Sanmezglis	Nr. 3	3,5
Gaitenis	Nr. 4	6,5
Lodžija	Nr. 7	7,2
Kopējā platība, m ² :		45,2

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 iekšējo telpu pārbūves ar plānojuma izmaiņām un dzīvokļa iekšējās telpas ir apmierinošā/sliktā tehniskā stāvoklī.

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

Zemesgrāmatas nodalījumā ir reģistrēta atšķirīga dzīvokļa platība nekā Valsts zemes dienesta Kadastra informācijas sistēmā. Vērtējumā par pamatu tiek ņemta platība, kas uzrādīta Kadastra informācijas sistēmā, jo tā visticamāk atbilst dabā esošajam.