

Nekustamā īpašuma



Poligona ielā 52, Daugavpils

NOVĒRTĒJUMS

2022.gads
Rīga

**Latgales apgabaltiesas
zvērinātam tiesu izpildītājam Kristīnei Melderei**

2022.gada 17.oktobris

Par nekustamā īpašuma
Poligona ielā 52, Daugavpils
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 **zemes gabala 4444 m²** platībā un uz tā esošās **daudzzdīvokļu mājas** (nepabeigta celtniecība) ar kopējo platību **4212,4 m²**, kura īpašuma tiesības reģistrētas **Daugavpils pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000203955** ar kadastra Nr. **0500 032 0104**.

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 **2022.gada 08.septembrī**.

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:

38 400,- EUR**(Trīsdesmit astoņi tūkstoši četri 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

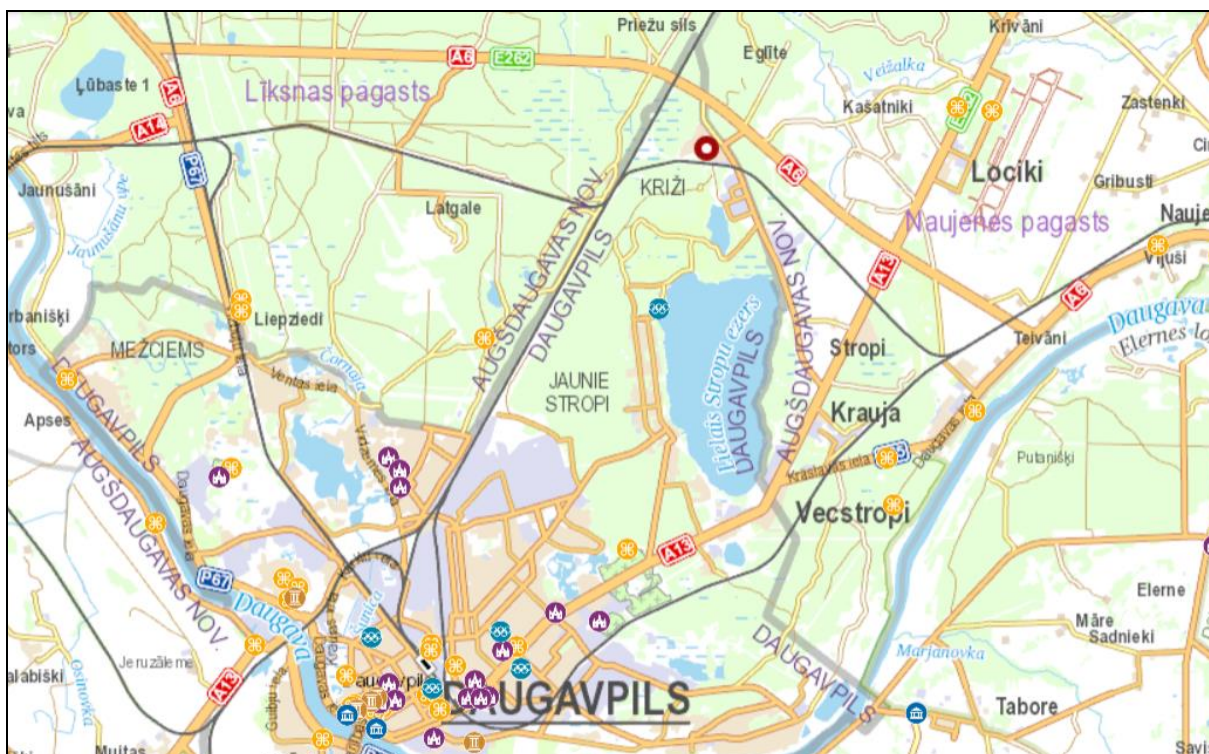
**ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR
DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU**

Nozīmīgāko faktu un secinājumu izklāsts

Novērtējamais īpašums:	Daudzdzīvokļu māja (nepabeigta celtniecība) Poligona ielā 52, Daugavpils
Kadastra Nr.:	0500 032 0104
Īpašnieks:	Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "JŪRAS SILMAČI",
Objekta juridiskais apraksts:	Īpašuma tiesības reģistrētas Daugavpils pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000203955
Zemes platība:	4444 m²
Ēku un būvju platības:	4212,4 m²
Esošais izmantošanas veids:	Daudzdzīvokļu māja (nepabeigta celtniecība) Nenotiek saimnieciskā darbība
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids:	Atbilstošs savām funkcijām - daudzdzīvokļu māja
Vērtējuma pasūtītājs:	Latgales apgabaltiesas zvērināts tiesu izpildītājs Kristīne Meldere
Vērtējuma mērķis:	Nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamai pārdošanai izolē
Apgrūtinājumi:	Zemesgrāmatas II .daļa 2. iedaļa <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>
Piespiedu pārdošanas vērtība:	38 400,- EUR (Trīsdesmit astoņi tūkstoši četri simti euro)
Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta:	2022.gada 08.septembrī
Piezīmes:	- Vērtētājiem netika iesniegts novērtējamā īpašuma tehniskā inventarizācijas lietas kopija, tādēļ tiek izmantota publiski pieejamā informācija par īpašumu no LR Valsts zemes dienesta Kadastra informācijas sistēmas un tiek pieņemts, ka īpašumā nav veiktas pārbūves ar plānojuma izmaiņām. - Vadoties no publiski pieejamās informācijas LR Valsts zemes dienesta Kadastra informācijas sistēmā un īpašuma vizuālās apskates dabā tiek pieņemts, ka ir pieejamas VZD reģistrētās inženierkomunikācijas un novērtējamais īpašums ir sliktā; tehniskā stāvoklī.

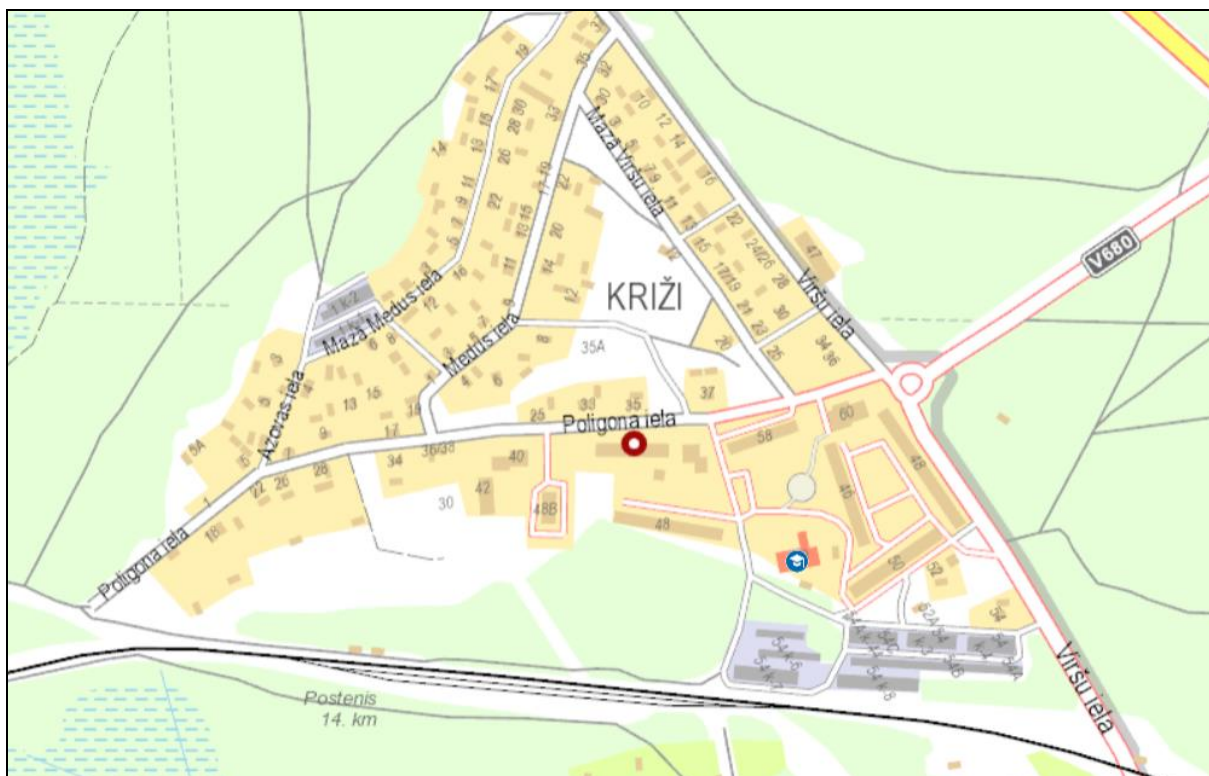
Novērtējamais īpašums: Poligona ielā 52, Daugavpils.

Novietnes plāns



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

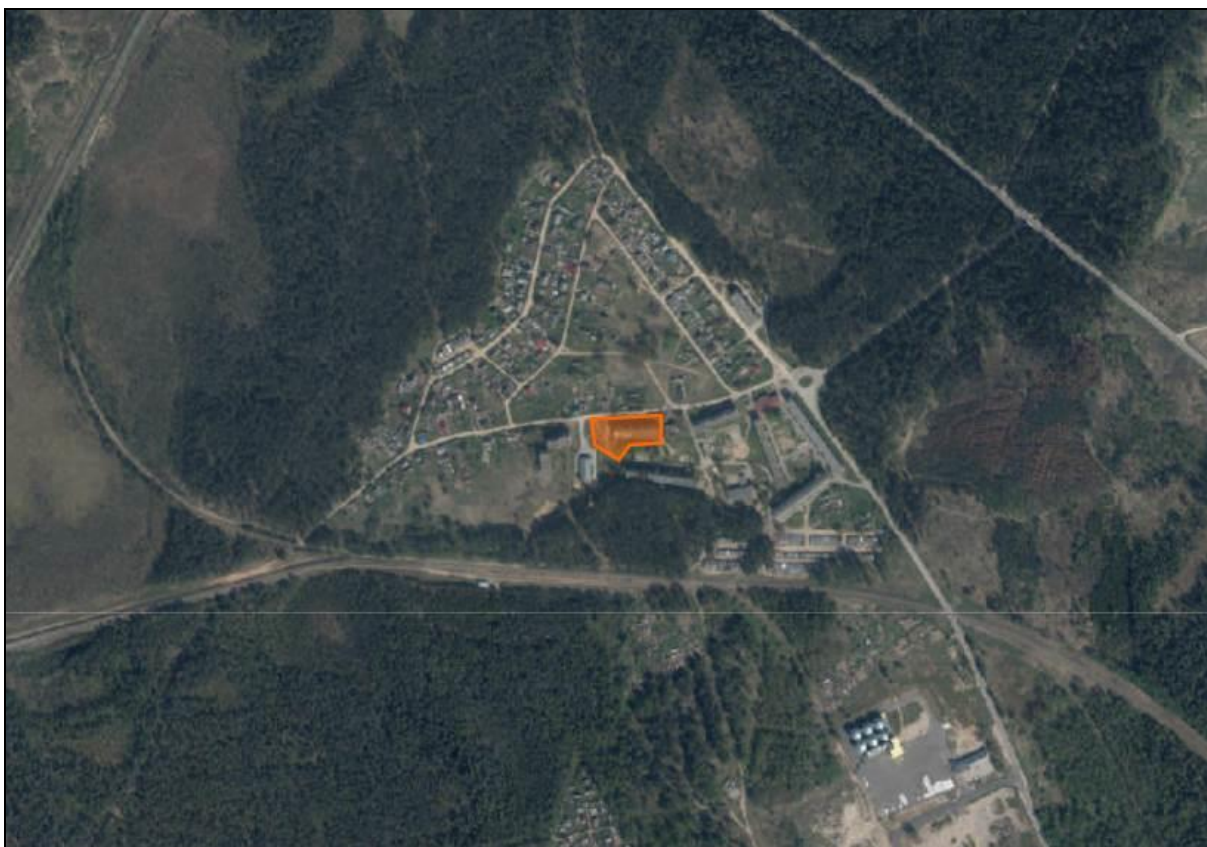
Situācijas plāns



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

Novērtējamais īpašums: Poligona ielā 52, Daugavpils.

Zemes gabala izvietojums apkārtnē



Izmantoti Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas dati, 2022.gads.

Novērtējamais īpašums: Poligona ielā 52, Daugavpils.

Ēku un būvju izvietojums zemes gabalā



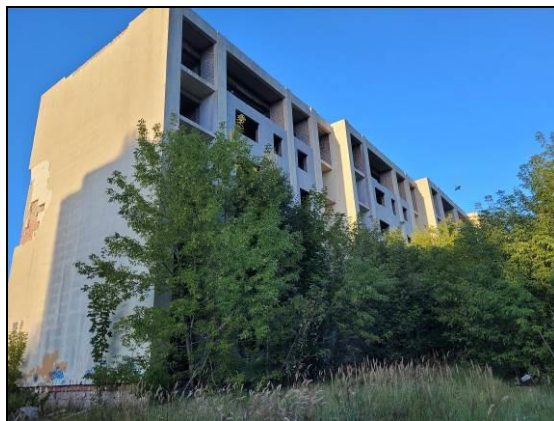
Izmantoti Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas dati, 2022.gads.

Novērtējamais īpašums: Poligona ielā 52, Daugavpils.

Foto attēli



Daudzdzīvokļu mājas fasāde



Daudzdzīvokļu mājas fasāde



Daudzdzīvokļu mājas fasāde



Daudzdzīvokļu mājas fasāde



Iekštelpu stāvoklis



Iekštelpu stāvoklis



lekštelpu stāvoklis



lekštelpu stāvoklis



lekštelpu stāvoklis



lekštelpu stāvoklis



lekštelpu stāvoklis



lekštelpu stāvoklis



lekštelpu stāvoklis



lekštelpu stāvoklis



lekštelpu stāvoklis



lekštelpu stāvoklis



lekštelpu stāvoklis



lekštelpu stāvoklis



lekštelpu stāvoklis



lekštelpu stāvoklis



lekštelpu stāvoklis



lekštelpu stāvoklis



Poligona iela, Daugavpils



Mājas pagalms

Novērtējamais īpašums: Poligona ielā 52, Daugavpils.

Atrašanās vieta

Novietojums:	Novērtējamais īpašums atrodas Poligona ielā 52, Daugavpils pilsētā, mikrorajonā „KRIŽI”
Sabiedriskā transporta pieejamība, piekļūšanas iespējas:	Piebraukšana ar visa veida autotransportu, piepilsētas autobusu maršrutu kustība, pieturvietā atrodas 15 min gājiena attālumā no objekta.
Apkārtne, infrastruktūra:	Komerccarbības un dzīvojamās apbūves teritorija
Vides tīrība:	Tuvākajā apkārtnē būtisku piesārņojumu avotu nav. Gleznaina, tīra vide
Īpašuma specifika:	Dzīvokļa īpašums. Novērtējamais īpašums atrodas vietā, kurā ir stabils pieprasījums pēc neapdzīvojamām un dzīvojamām telpām, prognozējams, ka šāda tendence saglabāsies arī turpmāk.

Zemes gabala īss apraksts

Zemes gabala platība:	4444 m²
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2022.
Zemes kadastrālā vērtība:	15821,- EUR
Apgrūtinājumi:	Zemesgrāmatas II .daļa 2. iedaļa
Uzlabojumi:	Netika konstatēti
Apaugums:	Zālājs, koki, krūmi
Pieejamās komunikācijas:	Uz zemes gabala apskates datuma inženierkomunikāciju pieslēguma vietas netika konstatētas. Tuvākā iespējamā elektrības pieslēguma vieta atrodas apmēram 150 - 200 m attālumā.
Konfigurācija:	Neregulāras formas daudzstūris
Reljefs:	Reljefs līdzens
Zonējums un tā atbilstība:	Pilsētas teritorija. Atbilstība ir laba.
Drenāža un gruntsūdeņi:	Nav informācijas
Riski (piem. applūšana, erozija u.c.):	Maz iespējami

Novērtējamais īpašums: Poligona ielā 52, Daugavpils.

Ēkas īss apraksts

Ēka:	Daudzdzīvokļu māja (nepabeigta būvniecība)	
Kadastra apzīmējums:	0500 032 0104 001	
Stāvu skaits ēkā:	(-1) 5	
Ekspluatācijā uzsākšanas gads:	1988	
Ekspluatācijā pieņemšanas gads:	-	
Kapitālā remonta gads:	-	
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2022.	
Ēkas kadastrālā vērtība:	165975 EUR	
Tehniskais stāvoklis:	Slikts	
Plānojums:	Nav informācijas	
Tehniskie parametri:		
Būves apbūves laukums:	866,7 m ²	
Būvtilpums:	14622,0 m ³	
Būves kopējā platība:	4212,4 m²	
Lietderīga platība:	3266,2 m ²	
Dzīvokļu platība:	3053,1 m ²	
Ārpuse & konstrukcijas:		Tehniskais stāvoklis
Pamati:	Dzelzsbetons	Slikts
Ārsienas:	Ķieģeļu mūris/cits neklasificēts materiāls	Slikts
Pārsegumi:	Dzelzsbetons	Slikts
Jumts (segums):	Elastīgie lokšņu materiāli	Slikts
Inženiertehniskais aprīkojums:		
Apkure:	Nav	
Elektrība:	Nav	
Gāze:	Nav	
Kanalizācija:	Nav	
Vājstrāvu tīkli:	Nav	
Ūdens:	Nav	

Vērtējamā īpašuma sastāvā ir viena dzīvojamā ēka, daudzdzīvokļu māja – nepabeigta celtniecība, kadastra apzīmējums 0500 032 0104 001. Būves galvenais izmantošanas veids – triju vai vairāku dzīvokļu mājas, kods 1122.

Apbūve ir mūsu laikos celta piecu stāvu ķieģeļu mūra ēka – jaunbūve ar pazemes stāvu. Ēkas platība 4212,4 m². Kopumā ēkas tehniskais stāvoklis ir nepabeigta celtniecība – slikts.

Ēkas, pēc pirmreizējiem avotiem, ekspluatācijas un/vai celtniecības uzsākšanas gads 1988, bet saskaņā ar informatīvo izdruku no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem kadastrālās uzmērīšanas datums ir 07.11.2005.

Ēka sākotnēji būvēta kā daudzdzīvokļu māja, taču celtniecība nav pabeigta. Ēku telpu plānojums un konstruktīvais risinājums nepieļauj iespējas to pielāgot alternatīvam izmantošanas veidam.

Novērtēšanas brīdī ēka netiek izmantota un celtnē turpinās fiziskā nolietojumā – degradācijas pazīmes, proti, neatgriezeniski celtnes bojājumi.

Ēkas kopējais konstruktīvo elementu, apdares un inženiertehnisko komunikāciju tīklu tehniskais stāvoklis novērtēšanas brīdī kopumā ir vērtējams kā slikts. Vērtējuma pasūtītājs nav informējis, vai degradējošajā ēkā tiks veikti revitalizācijas celtniecības pasākumi.

Kopumā ēkas tehniskais stāvoklis ir raksturojams kā neapmierinošs. Dažviet ēkai ķieģeļu sienas ir izdrupušas. Ņemot vērā apstākli, ka ēka ilgu laiku nav tikusi izmantota, celtniecības darbi nav pabeigti, kā rezultātā ēkas sienām, jumta konstrukcijai un jumta segumam ir radušies dažāda rakstura bojājumi, tad perspektīvā var izmantot tikai ēkas pamatus un daļu ārējo ķieģeļu mūra sienu.

Vērtētājiem netika iesniegts novērtējamā īpašuma tehniskā inventarizācijas lietas kopija, tādēļ tiek izmantota publiski pieejamā informācija par īpašumu no LR Valsts zemes dienesta Kadastra informācijas sistēmas un tiek pieņemts, ka īpašumā nav veiktas pārbūves ar plānojuma izmaiņām.