

Nekustamā īpašuma



**Brīvības ielā 5 - 5, Dagdā,
Krāslavas novadā**

NOVĒRTĒJUMS

2023.gads
Rīga

**Latgales apgabaltiesas
zvērīnātai tiesu izpildītājam Kristīnei Melderei**

2023.gada 03.augusts

Par nekustamā īpašuma
Brīvības ielā 5 - 5, Dagdā, Krāslavas novadā
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 **27,5 m²**, ar pie dzīvokļa īpašuma piederošo kopīpašuma **275/9139** domājamo daļu no daudzdzīvokļu mājas (kadastra apzīmējums 6009 001 0022 001), kas reģistrēts **Valsts kadastra informācijas sistēmā** ar kadastra Nr. **6009 900 1760**. Īpašuma tiesības Zemesgrāmatas nodalījumā nav nostiprinātas.

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 **2023.gada 21.jūlijā**.

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

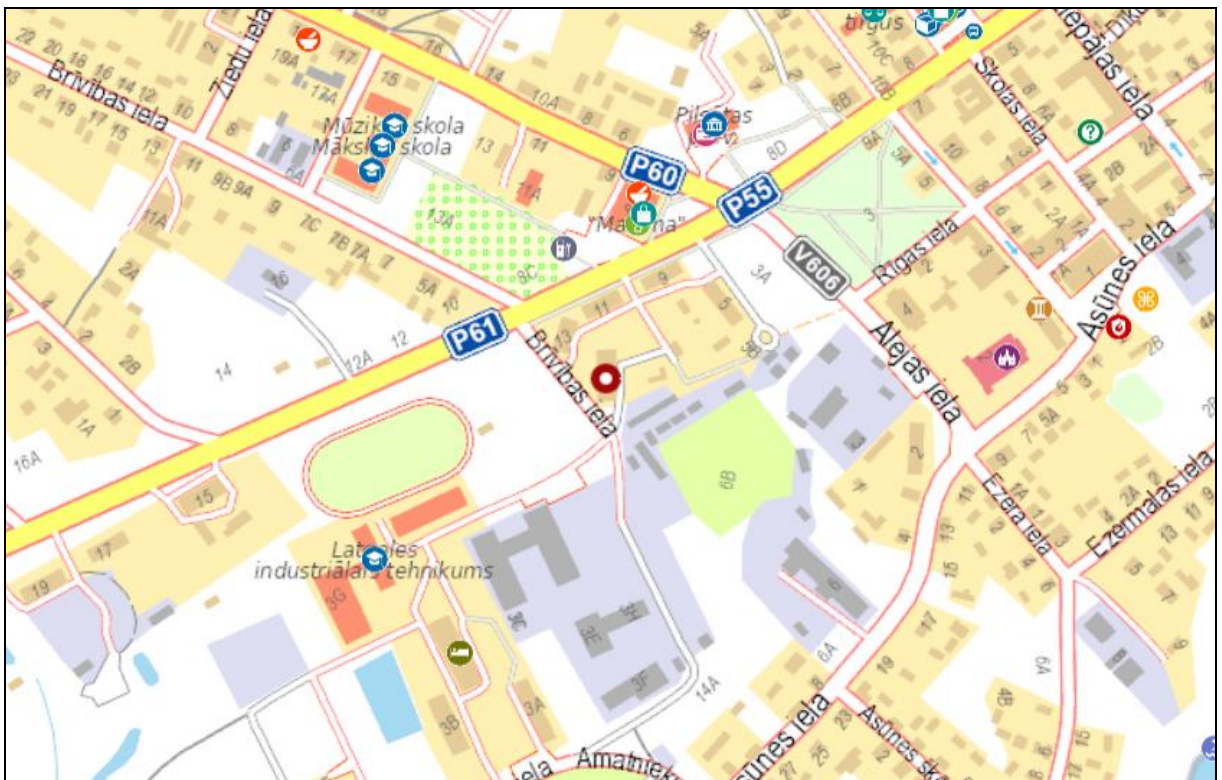
Novērtējamais īpašums:	Vienistabas dzīvoklis Brīvības ielā 5 – 5, Dagdā, Krāslavas novadā
Kadastra Nr.:	6009 900 1760
Īpašnieks:	VLADISLAVS PETROVSKIS
Objekta juridiskais apraksts:	Īpašums reģistrēts Valsts kadastra informācijas sistēmā . Īpašuma tiesības Zemesgrāmatas nodaļījumā nav nostiprinātas.
Kopējā platība:	27,5 m²
Novietojums ēkā:	2/3
Esošais izmantošanas veids:	Dzīvoklis
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids:	Dzīvoklis
Vērtējuma pasūtītājs:	Latgales apgabaltiesas zvērināta tiesu izpildītāja Kristīne Meldere
Vērtējuma mērķis:	Nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamai pārdošanai izsolē
Apgrūtinājumi:	Netika konstatēti
Vērtības:	
Tirgus vērtība:	3 200,- EUR (Trīs tūkstoši divi simti euro)
Piespiedu pārdošanas vērtība:	2 200,- EUR (Divi tūkstoši divi simti euro)
Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta:	2023.gada 21.jūlijā
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



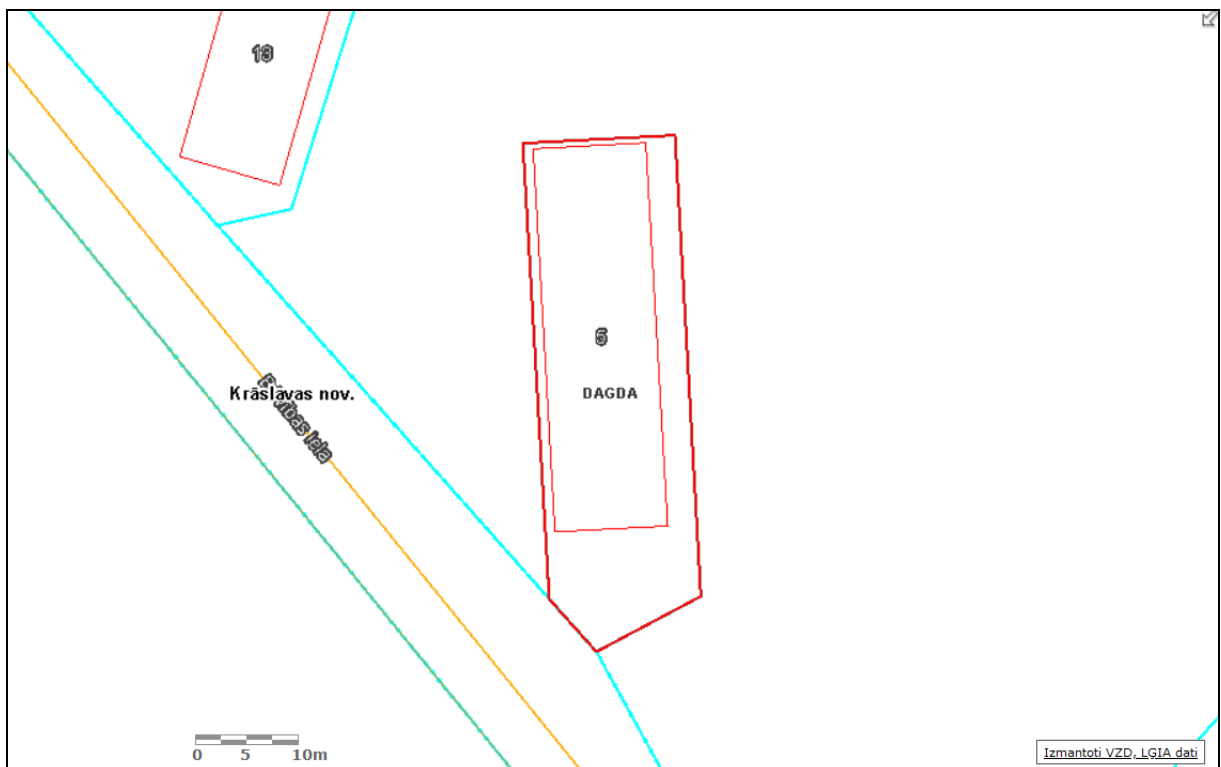
Izmantotais avots: Karšu materiāls no www.balticmaps.eu, ©Karšu izdevniecība Jāņa sēta

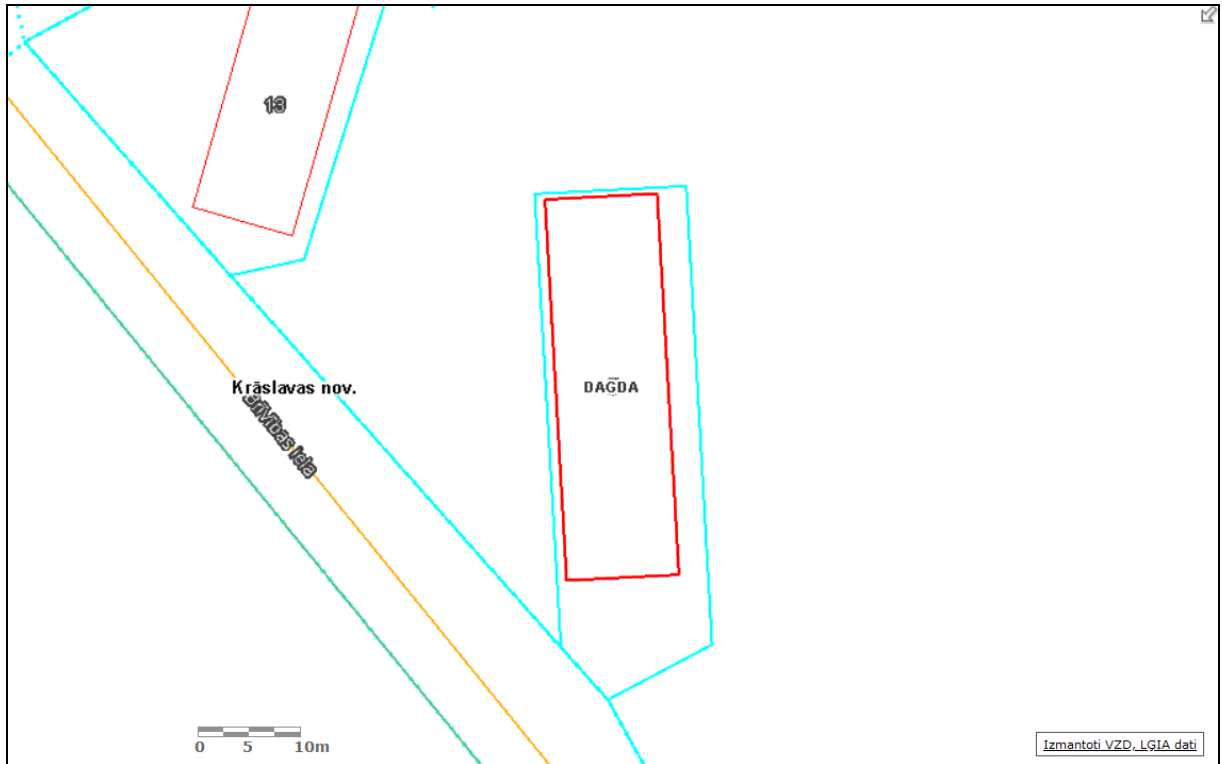
Situācijas plāns



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

Ar ēku saistītā zemes gabala izvietojums apkārtnē





Dzīvojamā māja atrodas uz zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 6009 001 0022. Zemes īpašnieks - DAGDAS VISSVĒTĀS TRĪSVIENĪBAS ROMAS KATOĻU DRAUDZE. Zeme zem dzīvojamās mājas **NAV** iekļauta novērtējamā īpašuma sastāvā.

Izmantoti Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas dati, 2023.gads.

Foto attēli



Mājas fasāde



Mājas fasāde



Mājas fasāde



Mājas fasāde/ieeja



Mājas fasāde/ieeja



Kāpņu telpas



Kāpņu telpas



Kāpņu telpas (dzīvokļa ārdurvis)



Pagalms



Pagalms



Pagalms



Pagalms

Atrašanās vieta

Novietojums:	Īpašums atrodas Brīvības ielā 5, Dagdas pilsētā, Krāslavas novadā. Dagdas pilsētas centrā. Līdz Krāslavas pilsētas centram ap 32 km.
Sabiedriskā transporta pieejamība, piekļūšanas iespējas:	Novērtējamais īpašums atrodas netālu no autoceļa Krāslava – Dagda - Rēzekne. Piebraukšana ar autotransportu ir iespējama. Pieturvieta atrodas 5 min gājiena attālumā no objekta.
Apkārtne, infrastruktūra:	Tuvākajā apkārtnē pamatā ir komercdarbības un dzīvojamās apbūves teritorija

Ēkas īss apraksts

Ēka/projekts:	Hruščova laika ķieģeļu māja
Stāvu skaits ēkā:	3
Koplietošanas telpu stāvoklis:	Apmierinošs/slikts
Lifti:	NAV
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1960.
Ēkas tehniskie uzlabojumi, veiktie remontī:	Netika konstatēti
Tehniskais stāvoklis:	Apmierinošs/slikts
Inženiertehniskās komunikācijas:	Pieslēgumi centrālajām inženierkomunikācijām (elektrība, apkure, kanalizācija, aukstais un karstais ūdens)

Dzīvokļa kadastrālā vērtība

Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2023.
Kopējā kadastrālā vērtība:	1 123,- EUR
t.sk. dzīvokļa kadastrālā vērtība:	1 027,- EUR
t.sk. zemes d.d. kadastrālā vērtība:	Nav īpašuma sastāvā
t.sk. būves d.d. kadastrālā vērtība:	96,07 EUR

Dzīvokļa īss apraksts

Stāvs ēkā:	2	
Griestu augstums:	2,5 m	
Telpu nosaukums	Telpas Nr.	Platība, m²
Dzīvojamā istaba	Nr. 1	16,4
Virtuve	Nr. 2	5,2
Vannas istaba	Nr. 3	2,4
Gaitenis	Nr. 4	3,5
Kopējā platība, m²:		27,5

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.