

Nekustamā īpašuma



**Brīvības ielā 1 - 19, Dagdā,
Krāslavas novadā**

NOVĒRTĒJUMS

2024.gads
Rīga

**Latgales apgabaltiesas
zvērīnātai tiesu izpildītājai Kristīnei Melderei**

2024.gada 30.augusts

Par nekustamā īpašuma
Brīvības ielā 1 - 19, 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 **divistabu dzīvokļa** ar kopējo platību **52,2 m²**, ar pie dzīvokļa īpašuma piederošo kopīpašuma **522/20029** domājamo daļu no daudzdzīvokļu mājas (kadastra apzīmējums 6009 002 0420 001), kura īpašuma tiesības reģistrētas **Dagdas pilsētas** zemesgrāmatas nodalījumā Nr. **349 - 19** ar kadastra Nr. **6009 900 1528**.

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 **2024.gada 26.augustā**.

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:

4 200,- EUR
(Četri 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

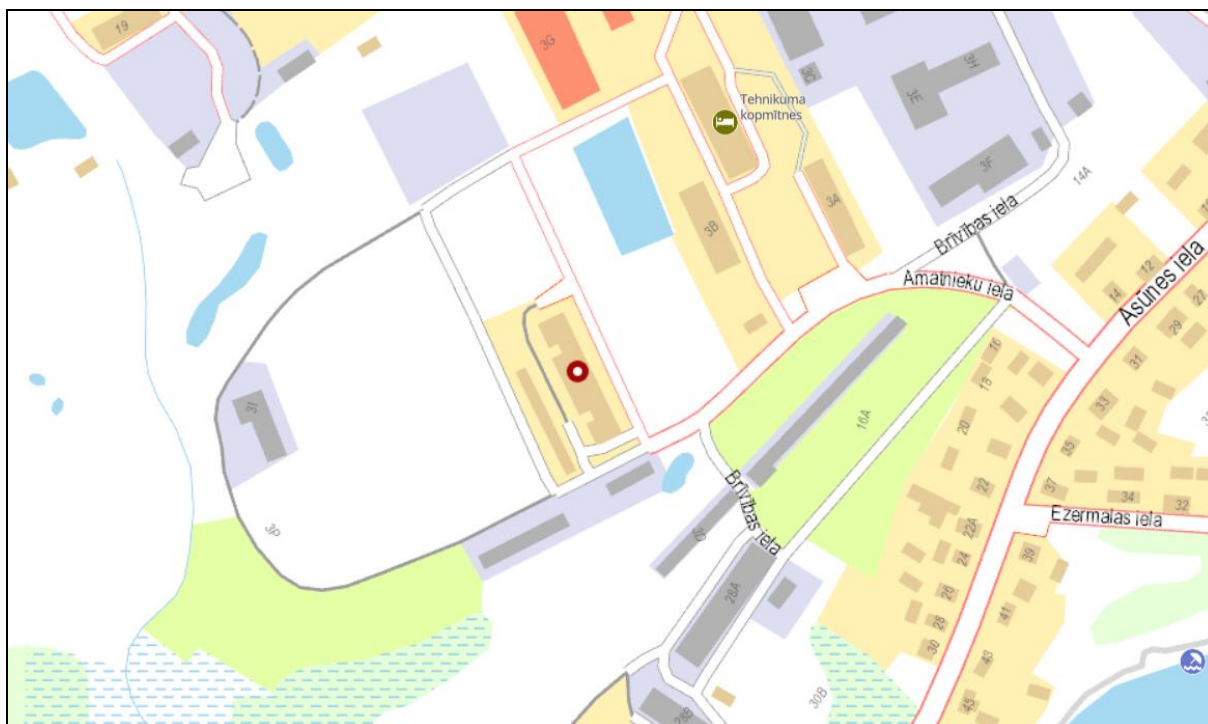
Novērtējamais īpašums:	Divistabu dzīvoklis Brīvības ielā 1 – 19, Dagdā, Krāslavas novadā
Kadastra Nr.:	6009 900 1528
Īpašnieks:	ILJA PISARJONOKS
Objekta juridiskais apraksts:	Īpašuma tiesības reģistrētas Dagdas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 349 - 19
Kopējā platība:	52,2 m ²
Novietojums ēkā:	1/3
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 iespējamaī pārdošanai izsolē
Apgrūtinājumi:	<ul style="list-style-type: none">Vērsta piedziņa. Piedzinējs: DIĀNA ŠČERBA. <p><i>Šajā atskaitē tiek pieņemts, ka šāds īpašuma tiesību apgrūtinājums nepastāv. Tādēļ šis 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:	4 200,- EUR (Četri tūkstoši divi simti euro)
Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta:	2024.gada 26.augustā
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 apmierinošā 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

Novērtējamais īpašums: Brīvības iela 1 – 19, Dagda, Krāslavas novads

Foto attēli



Dzīvojamā māja (fasāde)



Dzīvojamā māja (fasāde)



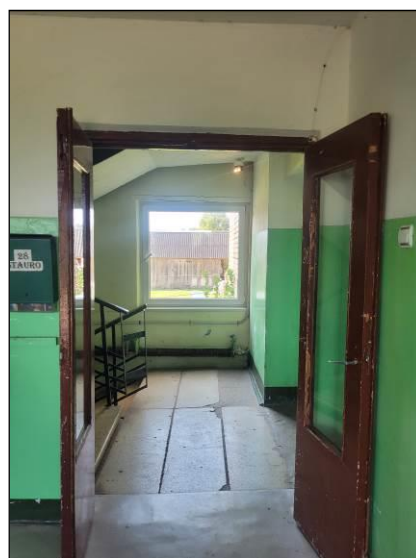
Dzīvojamā māja (fasāde)



Dzīvojamā māja/ieeja



Kāpņu telpas



Kāpņu telpas



Kāpņu telpas



Kāpņu telpas



Kāpņu telpas



Kāpņu telpas (dzīvokļa ārdurvis)

Atrašanās vieta

Novietojums pilsētā:	Novērtējamais īpašums atrodas Brīvības ielā 1, Dagdas pilsētā, netālu no pilsētas centra.
Sabiedriskā transporta pieejamība, piekļūšanas iespējas:	Ērta piebraukšana ar visa veida autotransportu
Apkārtējā apbūve:	Daudzstāvu un vienkārtu dzīvojamās mājas, rakstura apbūve

Ēkas īss apraksts

Ēka/projekts:	Specprojekts
Stāvu skaits ēkā:	3
Koplietošanas telpu stāvoklis:	Apmierinošs
Lifti:	—
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1984.
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:	01.01.2024.
Kopējā kadastrālā vērtība:	1 620,- EUR
t.sk. dzīvokļa kadastrālā vērtība:	1 420,- EUR
t.sk. zemes d.d. kadastrālā vērtība:	Nav īpašuma sastāvā
t.sk. būves d.d. kadastrālā vērtība:	200,26 EUR

Dzīvokļa īss apraksts

Stāvs ēkā:	1	
Griestu augstums:	2,5 m	
Telpu nosaukums	Telpas Nr.	Platība, m²
dzīvojamā	Nr. 1	19,0
virtuve	Nr. 2	7,7
dzīvojamā	Nr. 3	17,3
sanmezgls	Nr. 4	4,0
gaitenis	Nr. 5	4,2
Kopējā platība, m²:		52,2

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 apmierinošā tehniskā stāvoklī.

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