

Nekustamā īpašuma



**Aronsona ielā 10 – 41, Krāslavā,
Krāslavas novadā**

NOVĒRTĒJUMS

2026.gads
Rīga

**Latgales apgabaltiesas
zvērīnātam tiesu izpildītājam Kristīnei Melderei**

2026.gada 30.marts

Par nekustamā īpašuma
Aronsona ielā 10 – 41, Krāslavā, 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 **29,7 m²** (VZD – 31,5 m²), ar pie dzīvokļa īpašuma piederošo kopīpašuma **2982/268023** domājamo daļu no daudzdzīvokļu mājas (kadastra apzīmējums 6001 002 1287 001) un zemes gabala (kadastra apzīmējums 6001 002 1287), kura īpašuma tiesības reģistrētas **Krāslavas pilsētas** zemesgrāmatas nodalījumā Nr. **1052 - 41** ar kadastra Nr. **6001 900 1949**.

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

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 piespiedšanas. (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.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:

4 500,- EUR
(Četri tūkstoši pieci 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

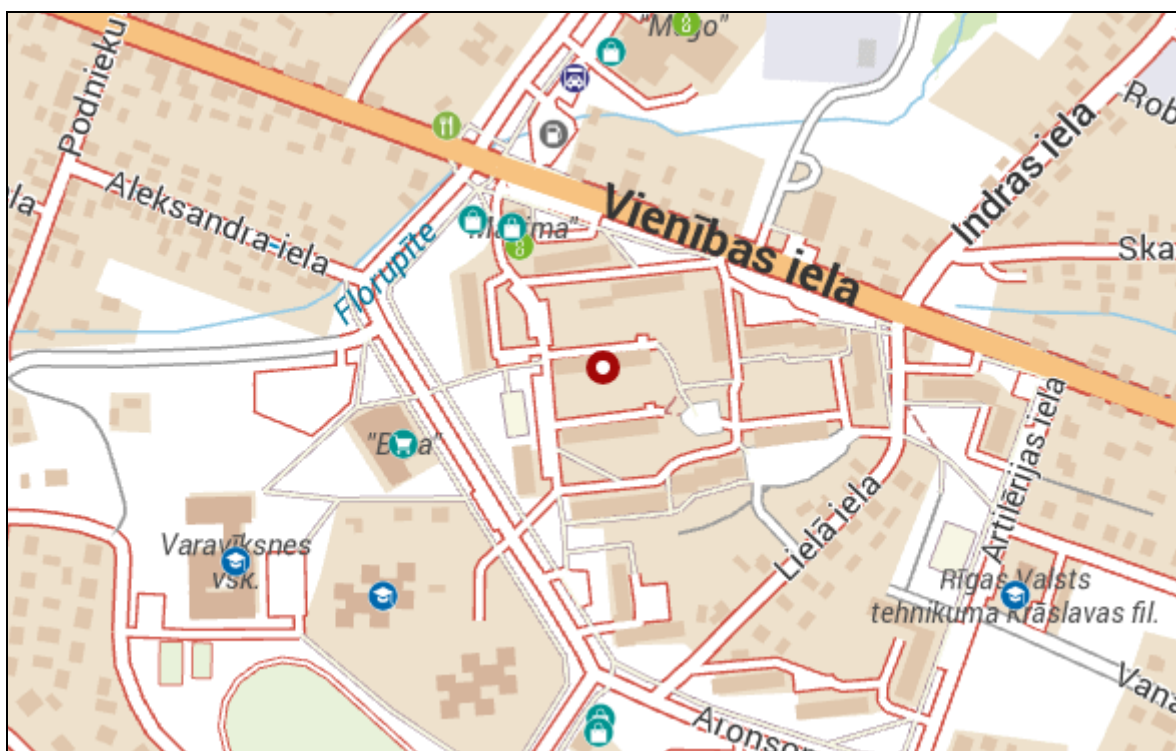
| | |
|--|--|
| Novērtējamais īpašums: | Vienistabas dzīvoklis Aronsona ielā 10 – 41, Krāslavā, Krāslavas novadā |
| Kadastra Nr.: | 6001 900 1949 |
| Īpašnieks: | JĀNIS GRĀVELS |
| Objekta juridiskais apraksts: | Īpašuma tiesības reģistrētas Krāslavas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 1052 - 41 |
| Kopējā platība: | Zemesgrāmatā reģistrētā – 29,7 m ² VZD reģistrētā – 31,5 m ² |
| 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: | Z.G. II. daļa 2. iedaļa (sīkāk sk. Pielikumā) <i>Minētā atzīme netiek vērtēta kā novērtējamā objekta tirgus vērtību ietekmējošs faktors, jo neierobežo novērtējamā objekta izmantošanu atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.</i> |
| Piespiedu pārdošanas vērtība: | 4 500,- EUR (Četri tūkstoši pieci simti euro) |
| Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta: | 2026.gada 18.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 iekšējās ir apmierinošā tehniskā stāvoklī. Noteiktā īpašuma vērtība var mainīties atkarībā no iekštelpu 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. |

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: Aronsona ielā 10 – 41, Krāslavā, Krāslavas novadā.

Foto attēli



Dzīvojamā ēka (fasāde)



Dzīvojamā ēka (fasāde)



Dzīvojamā ēka (fasāde)



Dzīvojamā ēka (fasāde)



Dzīvojamā ēka (fasāde)



Dzīvojamā ēka/ieeja



Kāpņu telpa



Kāpņu telpa



Kāpņu telpa



Kāpņu telpa



Kāpņu telpa



Ieejas durvis/kāpņu telpa

Dzīvokļa īss apraksts

| | | |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------------------|
| Stāvs ēkā: | 4 | |
| Griestu augstums: | 2,5 m | |
| Telpu nosaukums | Telpas Nr. | Platība, m² |
| Dzīvojamā | Nr. 1 | 16,5 |
| Virtuve | Nr. 2 | 6,2 |
| Vannas istaba | Nr. 3 | 2,5 |
| Gaitenis | Nr. 4 | 3,3 |
| Skapis | Nr. 5 | 0,4 |
| Balkons | Nr. 6 | 2,6 |
| Kopējā platība, m²: | | 31,5 |

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.

Zemesgrāmatas nodaļumā 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.