

1/2 domājamās daļas no nekustamā īpašuma



**Avotu ielā 4A, Krāslavā,
Krāslavas novadā, LV-5601**

NOVĒRTĒJUMS

2025.gads
Rīga

**Latgales apgabaltiesas
zvērinātam tiesu izpildītājam Kristīnei Meldere**

2025.gada 08.augusts

Par 1/2 domājamās daļas no nekustamā īpašuma
Avotu ielā 4A, 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. Novērtējamais objekts ir **1/2 domājamās daļas** no **zemes gabala 619 m²** platībā, **vienģimeņu dzīvojamās mājas 60,5 m²** platībā un četrām palīgēkām ar kopējo platību 29,4 m², kura īpašuma tiesības reģistrētas **Krāslavas pilsētas** zemesgrāmatas nodaļā Nr. **902** ar kadastra Nr. **6001 002 1392**.

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 **2025.gada 23.jūlijā**.

Atbilstoši vērtības definīcijai, kā arī balstoties uz informāciju, ko satur šis ziņojums, mūsu zināšanām un pieredzi, mūsu viedoklis ir sekojošs:

Nekustamā īpašuma **1/2 d.d. piespiedu pārdošanas vērtība** apskates datumā noapaļojot ir:

4 400,- EUR
(Četri tūkstoši četri simti euro)

Veicot aprēķinus, mēs ņēmām vērā tādus vērtību ietekmējošus faktorus kā rajons, apkārtni, 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

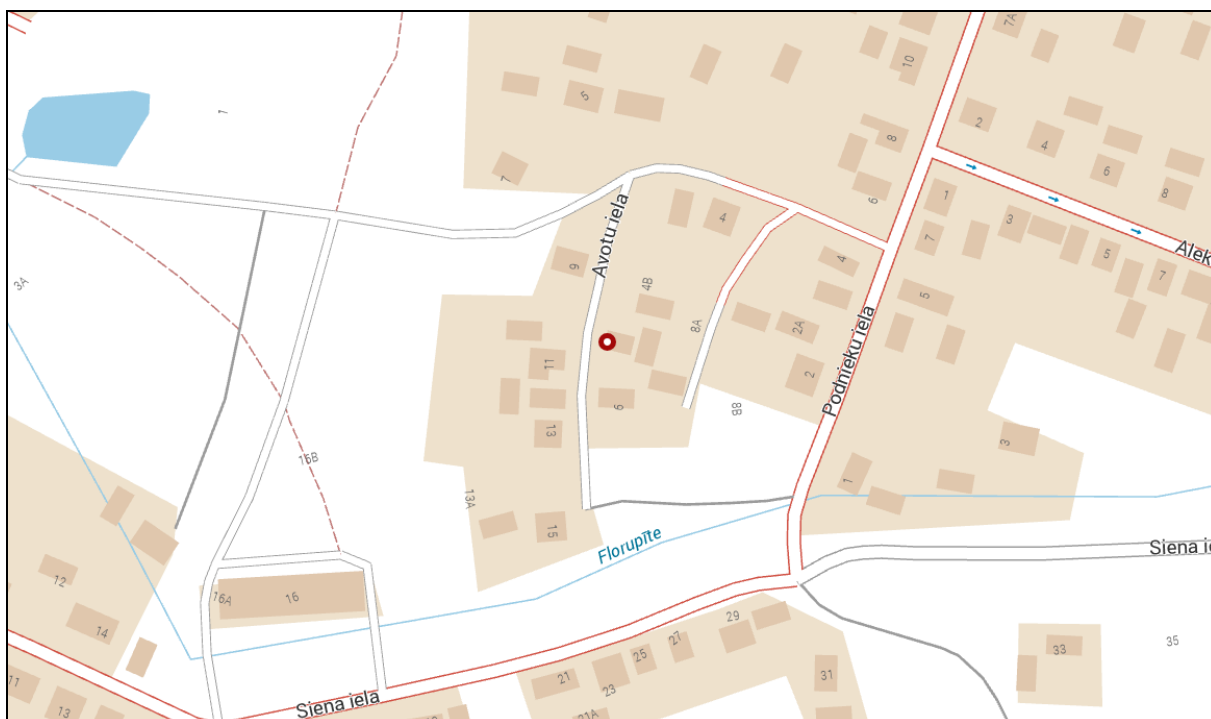
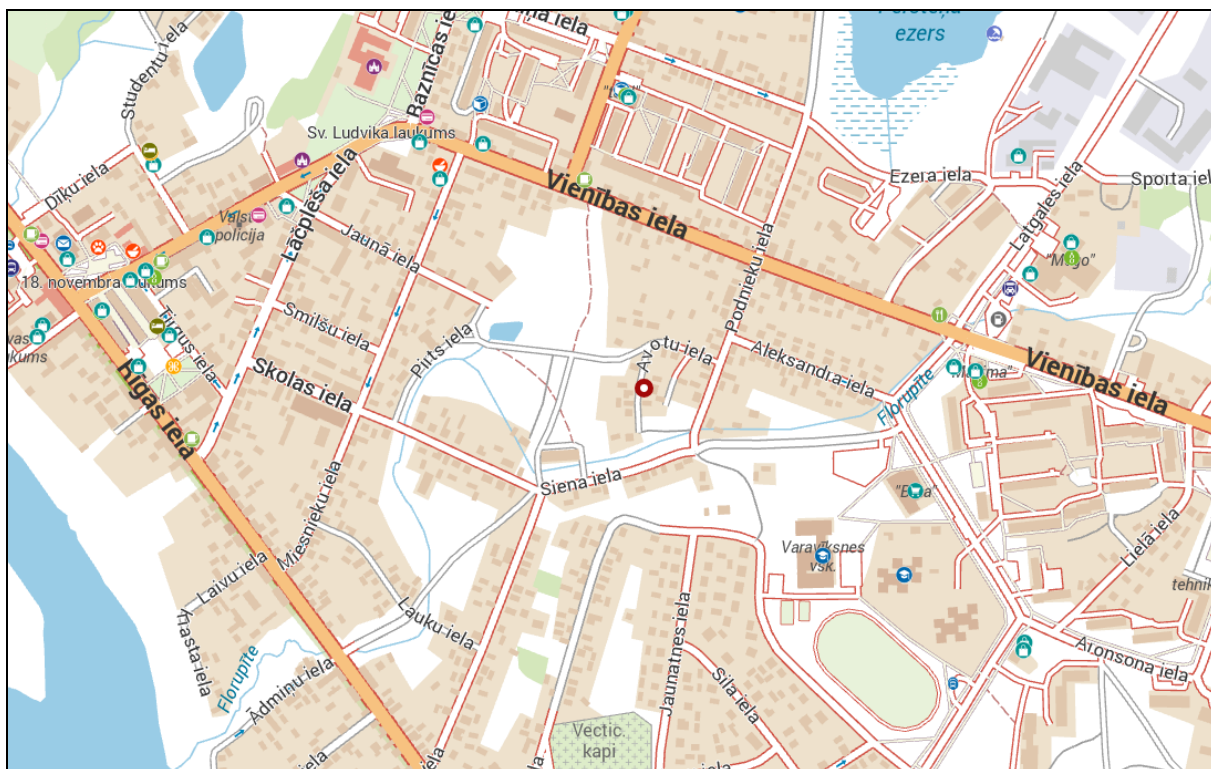
Novērtējamais īpašums:	1/2 domājamās daļas no īpašuma Avotu ielā 4A, Krāslavā, Krāslavas novadā
Kadastra Nr.:	6001 002 1392
Īpašnieks:	INĀRA VIKANE: 1/2 domājamā daļa VLADISLAVS CIMOŠKA: 1/2 domājamā daļa
Objekta juridiskais apraksts:	Īpašuma tiesības reģistrētas Krāslavas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 902
Zemes platība:	619 m²
Stāvu skaits (dzīvojamā māja):	1
Dzīvojamās mājas platība:	60,5 m²
Palīgēku kopējā platība:	29,4 m ²
Esošais izmantošanas veids:	Vienģimeņu dzīvojamā māja, zemes gabals ēkas un būves apsaimniekošanai
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids:	Vienģimeņu dzīvojamā māja, zemes gabals ēkas un būves apsaimniekošanai
Vērtējuma pasūtītājs:	Latgales apgabaltiesas zvērinātam tiesu izpildītājam Kristīnei Meldere
Vērtējuma mērķis:	Nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamai pārdošanai izolē
Apgrūtinājumi:	- Piedziņas vēršanas atzīme - vērsta uzturlīdzekļu piedziņa uz VLADISLAVAM CIMOŠKAM, piederošo nekustamā īpašuma 1/2 domājamo daļu. Tiesu izpildītājs: Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.24 zvērināta tiesu izpildītāja Kristīne Meldere. Pamats: Krāslavas rajona tiesas 2015.gada 12.jūnija izpildu raksts lietā Nr.C18026215. - Piedziņas vēršanas atzīme - vērsta piedziņa uz VLADISLAVAM CIMOŠKAM, piederošā nekustamā īpašuma 1/2 domājamo daļu. Piedzinējs: Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "Krāslavas nami", Tiesu izpildītājs: Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.24 zvērināta tiesu izpildītāja Kristīne Meldere. Pamats: Krāslavas rajona tiesas 2015.gada 17.marta izpildu raksts lietā Nr.C18056914. <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>
1/2 d.d. piespiedu pārdošanas vērtība:	4 400,- EUR (Četri tūkstoši četri simti euro)
Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta:	2025.gada 26.jūlijā
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.

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

Zemes gabala izvietojums apkārtnē



Izmantoti Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas dati, 2025.gads.

Foto attēli



Vienģimeņu dzīvojamā māja (fasāde)



Vienģimeņu dzīvojamā māja (fasāde)



Vienģimeņu dzīvojamā māja (fasāde)



Vienģimeņu dzīvojamā māja (fasāde)



Vienģimeņu dzīvojamā māja (fasāde)



Vienģimeņu dzīvojamā māja/ieeja



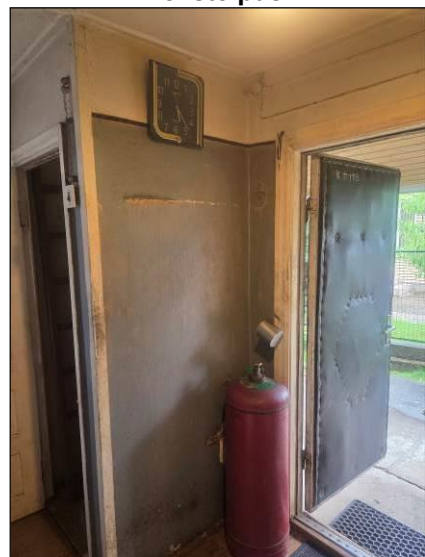
lekštelpas



lekštelpas



lekštelpas



lekštelpas



lekštelpas



lekštelpas



lekštelpas



lekštelpas



lekštelpas



lekštelpas



lekštelpas



lekštelpas



lekštelpas



lekštelpas



lekštelpas



lekštelpas



lekštelpas



lekštelpas



lekštelpas



lekštelpas



lekštelpas



lekštelpas



lekštelpas



lekštelpas



lekštelpas



lekštelpas



lekštelpas



lekštelpas



lekštelpas



lekštelpas



Palīgēka/zemes gabals



Palīgēka



Palīgēkas/zemes gabals



Palīgēkas



Palīgēkas



Palīgēka/zemes gabals



Zemes gabals



Zemes gabals



Zemes gabals



Zemes gabals



Palīgēka



Palīgēka



Palīgēka ieeja



Iekštelpas



lekštelpas



lekštelpas



lekštelpas



lekštelpas



Avotu iela, Krāslava



Avotu iela, Krāslava