

2025.gada 07.marts

Atzinums par nekustamā īpašuma (**nosaukums: Ogu purvs**),
kas atrodas **Rēzeknes novadā, Feimaņu pagastā**,
piespiedu pārdošanas vērtību

Latgales apgabaltiesas 31. iecirkņa
zvērīnātai tiesu izpildītājai
Gaidai Rutkovskai

Cienījamā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma (**nosaukums: Ogu purvs**), ar kadastra numuru 7852 002 0069, kas atrodas **Rēzeknes novadā, Feimaņu pagastā**, ir reģistrēts Feimaņu pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr.100000589661 un sastāv no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 7852 002 0069 un kopējo platību 8.56 ha, tajā skaitā meža zeme pēc VZD datiem 0.61ha (turpmāk tekstā vērtēšanas „Objekts”) novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.

Atzinums paredzēts, iesniegšanai **Latgales apgabaltiesas 31. iecirkņa zvērīnātai tiesu izpildītājai Gaidai Rutkovskai**, izsoles sākuma cenas noteikšanai un nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

Atzinums pamatojas uz Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 un vislabākā izmantošanas veida koncepciju saskaņā ar tirgus vērtības definīciju. Mūsu viedoklis balstās uz vērtētāju zināšanām par nekustamā īpašuma tirgu, pieejamo informāciju par vērtēšanas objektu un prasmī analizēt nekustamā īpašuma tirgus notikumus. Turpmāk minētā vērtība ir vērtētāju labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem, kā arī punktā 5.1 minētajiem pamatpieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem.

“Piespiedu pārdošana” ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze. Cena, par kādu pārdevējs piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros (LVS 401:2013). Vērtējamā īpašuma gadījumā piespiedu pārdošanas vērtība ir noteikta pie pieņēmuma, ka īpašums tiek atsavināts izsolē termiņā, kas nav pietiekams atbilstošam piedāvājumam.

Darām Jums zināmu SIA “INTERBALTIJA” atzinumu, ka nekustamā īpašuma (**nosaukums: Ogu purvs**), kas atrodas **Rēzeknes novadā, Feimaņu pagastā**, 2025.gada 17.februārī* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

8 700 (astoņi tūkstoši septiņi simti) **eiro**.

*** - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.**

Noteiktā piespiedu pārdošanas vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs un tehniskais stāvoklis atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja telpu lietošana nav ierobežota ar atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā, vai vērtējamā īpašuma sastāva izmaiņu gadījumā, kā arī izmantošanas veida maiņas gadījumā, izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām vērtību izmaiņām, kas var notikt ārēju apstākļu ietekmes rezultātā.

Ar cieņu

Arnis Zeilis,
Valdes loceklis

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

SATURS

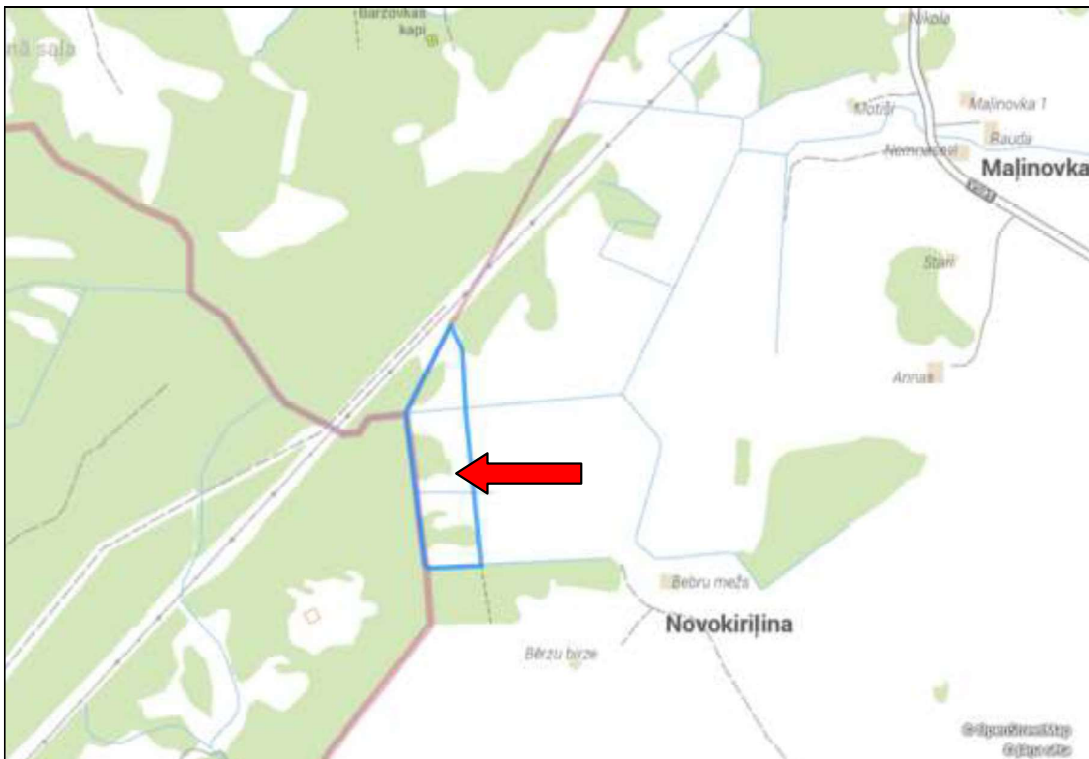
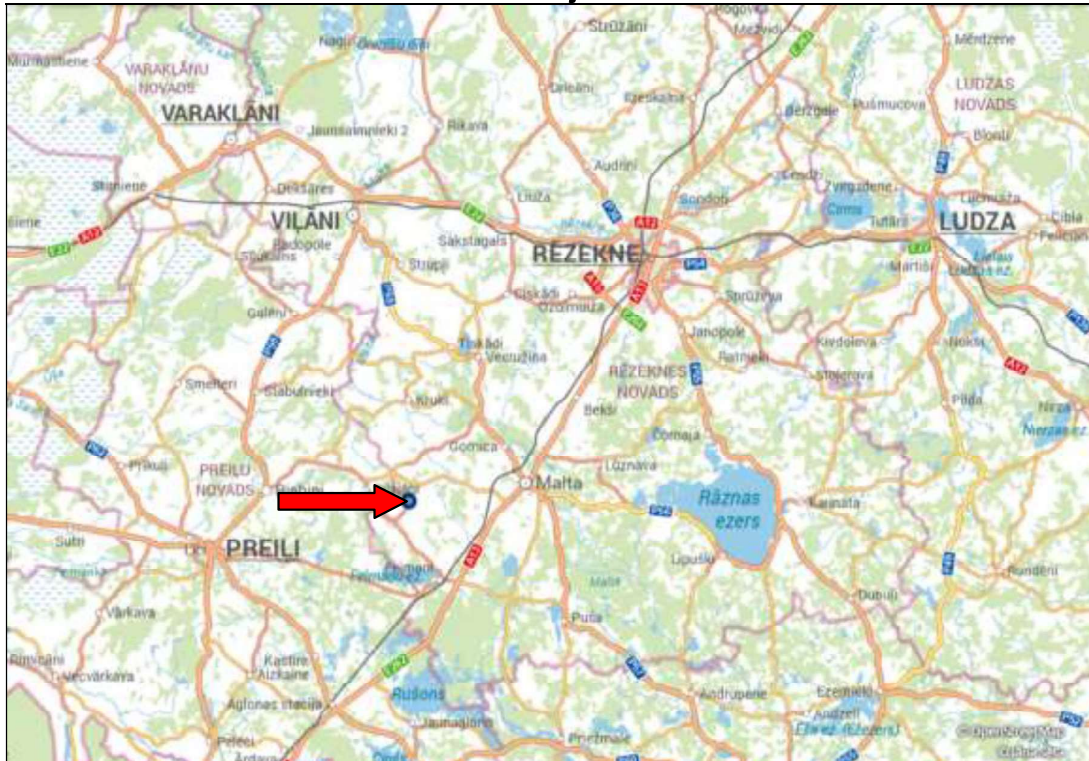
1. Vispārējā informācija
 - 1.1 Vērtējamais īpašums
 - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
 - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
 - 1.4 Vērtēšanas datums
 - 1.5 Vērtēšanas mērķis
 - 1.6 Īpašumtiesības
 - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.8 Pašreizējā izmantošana
 - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu
 - 1.10 Labākais izmantošanas veids
 - 1.11 Vērtējumā izmantotā informācija
 - 1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi
 - 1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi
 - 1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem
 - 1.15 Citi izdarītie pieņēmumi
2. Vērtējamā īpašuma novietojuma atzīme kartē
3. Fotoattēli
4. Vērtējamā īpašuma raksturojums
 - 4.1 Atrašanās vieta
 - 4.2 Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 7852 002 0069 apraksts
 - 4.2.1 Zemes vienības pieejamība, uzlabojumi pie zemes vienības, autotransporta plūsmas gar zemes gabalu
 - 4.2.2 Zemes vienības konfigurācija un reljefs
 - 4.2.3 Zemes vienības uzlabojumi
 - 4.2.4 Lauksaimniecības zemes raksturojums
 - 4.2.5 Meža raksturojums
5. Īpašuma vērtējums
 - 5.1 Vērtējuma pamatojums
 - 5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids
 - 5.3 Nekustamā īpašuma tirgus daļas, kurā ietilpst vērtēšanas objekts, raksturojums/analīze
 - 5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori
 - 5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins izmantojot saildzināmo darījumu pieeju
 - 5.6 Piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins
 - 5.7 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas
 - 5.8 Neatkarības apliecinājums
 - 5.9 Kopsavilkums
6. Pielikumi

1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

1.1 Vērtējamais īpašums	Nekustamais īpašums (nosaukums: Ogu purvs), kas atrodas Rēzeknes novadā, Feimaņu pagastā.
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.31 zvērinātā tiesu izpildītāja Gaida Rutkovska.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta piespiedu pārdošanas vērtību vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2025.gada 17.februāris.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām.
1.6 Īpašumtiesības	Fiziska persona – īpašnieks. Pamats: 2019.gada 3.februāra pirkuma līgums Nr.413.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 7852 002 0069 un kopējo platību 8,56 ha, tajā skaitā meža zeme pēc VZD datiem ir 0,61 ha.
1.8 Pašreizējā izmantošana	Zemes vienība, kas piemērota lauksaimniecībai un mežsaimniecībai.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Lauku un mežu teritorija.
1.10 Labākais izmantošanas veids	Zemes vienība, kas piemērota lauksaimniecībai un mežsaimniecībai.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	2025.gada 17.janvāra Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.31 zvērinātās tiesu izpildītājas Gaidas Rutkovskas Pieprasījums Nr.00873/031/2025-NOS. Feimaņu pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr.100000589661 datorizdruka. Izdruka no VMD datu bāzes – nogabalu raksturojošie rādītāji un nogabalu plāns. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas. 2025.gada VMD Austrumu virsmežniecības izziņa Nr.AVM.4-5/183 par ierobežotas pieejamības informācijas nosūtīšanu. VZD Kartes skata izdruka.
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas izdarītas atzīmes: - ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija meža zemēs – 0.1600 ha; - ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija meža zemēs – 0.1600 ha.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	Feimaņu pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr.100000589661 II.daļas 2.iedaļā izdarīta atzīme.
1.15 Citi izdarītie pieņēmumi	- vērtējamais īpašums nav ieķīlāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.

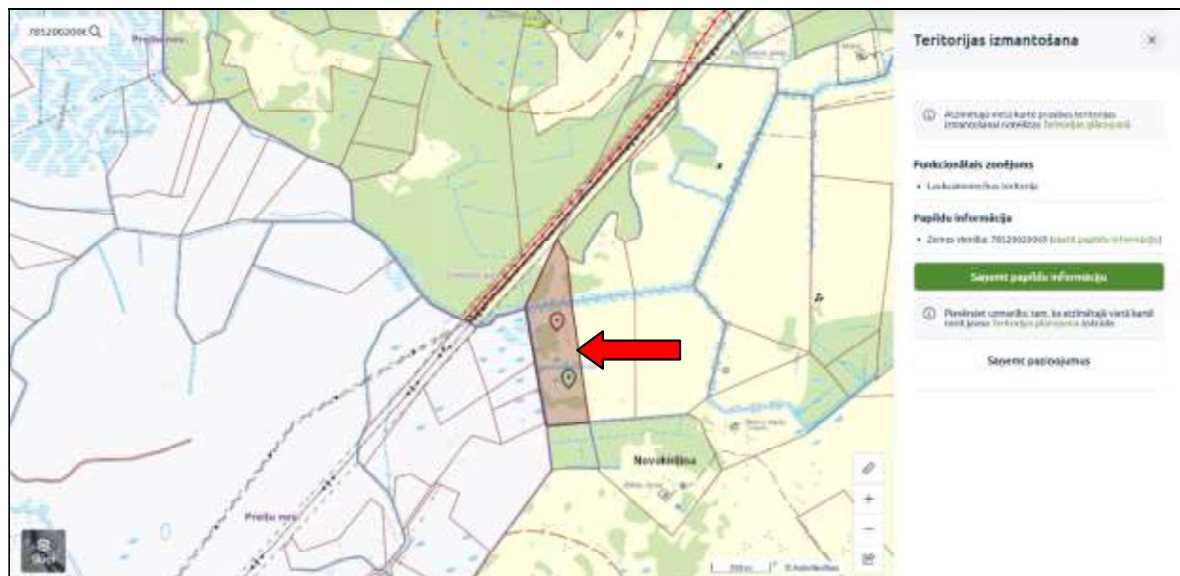
2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

Novietojums

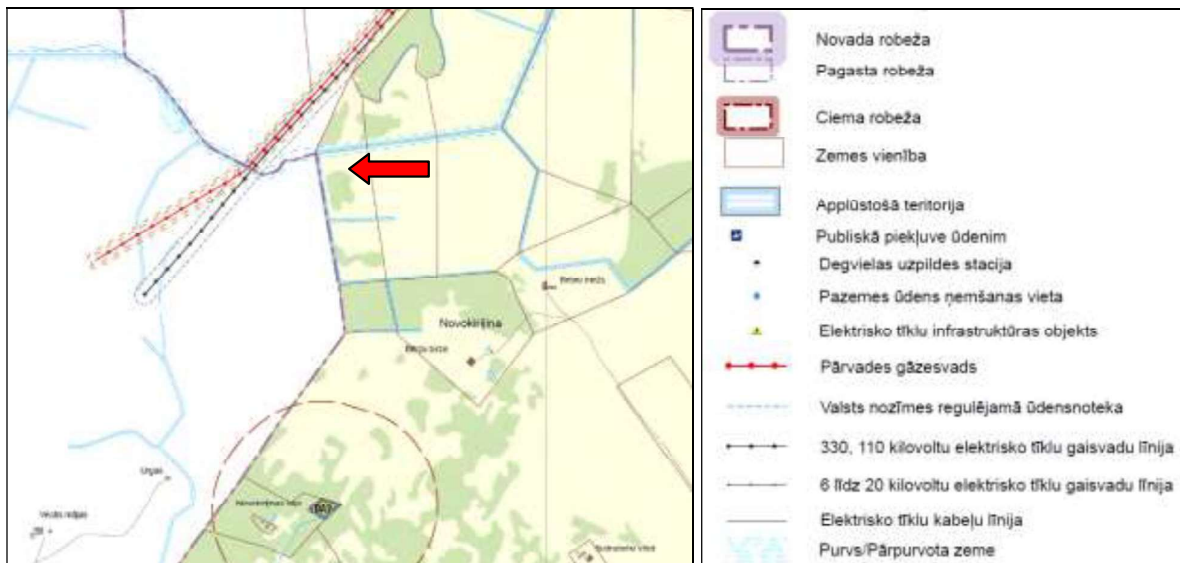


Nekustamā īpašuma (nosaukums: Ogu purvs) Rēzeknes novadā, Feimaņu pagastā piespiedu pārdošanas vērtības noteikšana

Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



- Mežu teritorija (M)
- Lauksaimniecības teritorija (L)
- Lauksaimniecības teritorija (L1, L2)
- Ūdeņu teritorija (Ū)



Informācijas avots: www.geolatvija.lv

3.FOTOATTËLI



Pašvaldības ceļš ar kadastra apzīmējumu
7676 004 0347 001



**Pašvaldības ceļš ar kadastra apzīmējumu
7676 004 0347 001**



Pašvaldības ceļš ar kadastra apzīmējumu
7676 004 0347 001



**Pašvaldības ceļš ar kadastra apzīmējumu
7676 004 0347 001**



4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Rēzeknes novadā, Feimaņu pagastā.

Attālums kilometros no vērtējamā nekustamā īpašuma līdz					
Meža ceļam	Vietējās nozīmes ceļam	Asfaltētam autoceļam	Pagasta centram	Rajona centram	Rīgai
-	1.8	2.2	8.7	34.5	231.7

Tuvākai autobusa maršruta pieturvietai atrodas uz Valsts vietējā autoceļa V577 (Puša – Krāce – Silajāni - Riebiņi).

	Teicams	Labs	Vidējs	Vājš	Slikts
Iedzīvotāju nodarbinātība -				X	
Darba vietu pieejamība-				X	
Iepirkšanās vietu pieejamība-				X	
Skolu pieejamība-				X	
Sabiedriskā transporta pieejamība-			X		
Atpūtas vietu pieejamība-				X	
Labiekārtojuma atbilstība-				X	
Tuvāko īpašumu atbilstība apskatāma īpašuma tipam-		X			
Kaitīgo apstākļu iedarbība (maza=teicams)-		X			
Drošība-			X		
Īpašumu izskats-			X		
Tirgus pievilcība-			X		

Kopumā vērtēšanas Objekta novietojums Rēzeknes novadā uzskatāms par daļēji apmierinošu.

4.2 Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 7852 002 0069 apraksts

Vērtēšanas Objekts ir zemes vienība ar kopējo platību 8.56 ha.

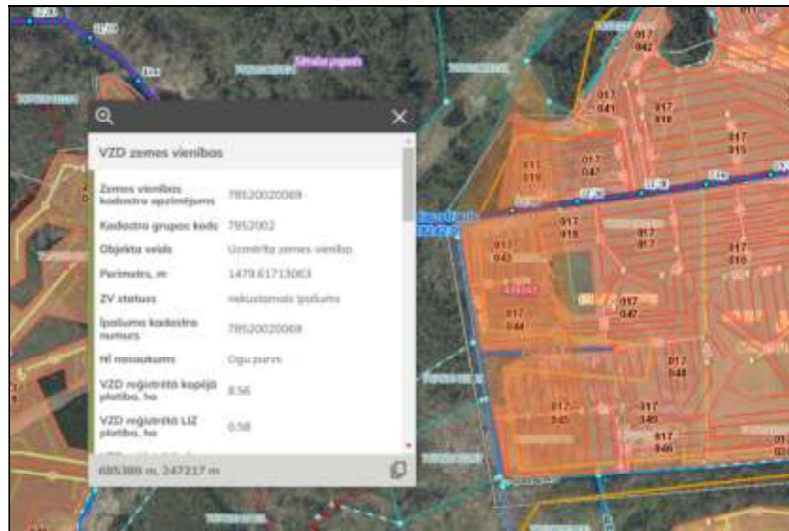
Zemes eksplikācija	Ha	%
Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	0.58	6.77
Meži	0.61	7.13
Krūmāji	5.16	60.28
Purvi	1.6	18.69
Ūdens zeme	0.61	7.13
KOPĀ	8.56	100%

4.2.1 Zemes vienības pieejamība, uzlabojumi pie zemes vienības, autotransporta plūsmas gar zemes vienību

Piebraukšana zemes vienībai no Valsts vietējā autoceļa V577 (Puša – Krāce – Silajāni - Riebiņi) puses, kas klāts ar apmierinošas kvalitātes asfaltbetona ceļu segumu, tālāk aptuveni 1.7 km pa pašvaldības ceļu ar kadastra apzīmējumu 7676 004 0347 001 (ceļš Nr. 22 "Akmentiņi"-Ušpeļi-"Dālijas"), tālāk aptuveni 500m pāri juridiskai personai piederošai zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 7676 004 0246 (VZD iezīmēts servitūta ceļš) un zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 7676 004 0267, ceļa nav. Autotransporta plūsma gar īpašumu nav intensīva. Piebraukšana līdz pašam zemes gabalam ar autotransportu nav iespējama.

4.2.2 Zemes vienības konfigurācija un reljefs

Zemes vienībai plānā ir neregulāra forma. Reljefs lielākajā teritorijas daļā ir līdzens, tas nav meliorēts. Zemes vienības konfigurācija un reljefs ir piemērots lauksaimniecībai un mežsaimniecībai.



Informācijas avots: www.melioracija.lv

4.2.3 Zemes vienības uzlabojumi

Zemes vienībai nav būtisku uzlabojumu.

4.2.4 Lauksaimniecības zemes raksturojums

Lauksaimniecības zemes aizņem 0.58 ha vai 6.77 % no kopējās zemes platības. Zemes kvalitātes novērtējums ir 35 balles. Augsnes apstākļu un reljefa dēļ piemērotas pļavām. Zemes pašlaik netiek apsaimniekotas, aizaugušas ar krūmiem un kokiem.

4.2.5 Meža raksturojums

Mežs aizņem 0.61 ha vai 7.13 % no kopējās zemes platības (pēc vērtētājiem pieejamiem meža nogabalu raksturojošo rādītāju datiem meža zeme ir 0.63 ha platībā). Reljefs lielākajā teritorijas daļā ir līdzens. Meža augšnes daļēji auglīgas minerālaugsnes, zemākajās vietās pārmitras – traucēta virsūdeņu novadīšana. Iepriekšējos gados mežā veikta mežizstrāde (skat. pielikumu). Mežizstrādi ieteicams veikt sausos vai sala apstākļos. Pievešanas attālums nepārsniedz 1 km.