

Nekustamā īpašuma



**“Andiņi”, Rukoniški, Vaboles pagastā,
Augšdaugavas novadā**

NOVĒRTĒJUMS

2024.gads
Rīga

**Latgales apgabaltiesas
zvērinātai tiesu izpildītājam Kristīnei Melderei**

2024.gada 27.decembris

Par nekustamā īpašuma

“Andiņi”, Rukoniški, Vaboles pagastā, Augšdaugavas 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 tirgus un piespiedu pārdošanas vērtību. Novērtējamais nekustamais īpašums sastāv no **zemes gabala 3 ha** platībā, **dzīvojamās mājas 74,6 m²** (VZD – 77,4 m²) platībā, kura īpašuma tiesības reģistrētas **Vaboles pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 158** ar kadastra Nr. **4494 002 0190**.

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 19.decembrī**.

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

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:

6 100,- EUR**(Seši tūkstoši viens simts 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

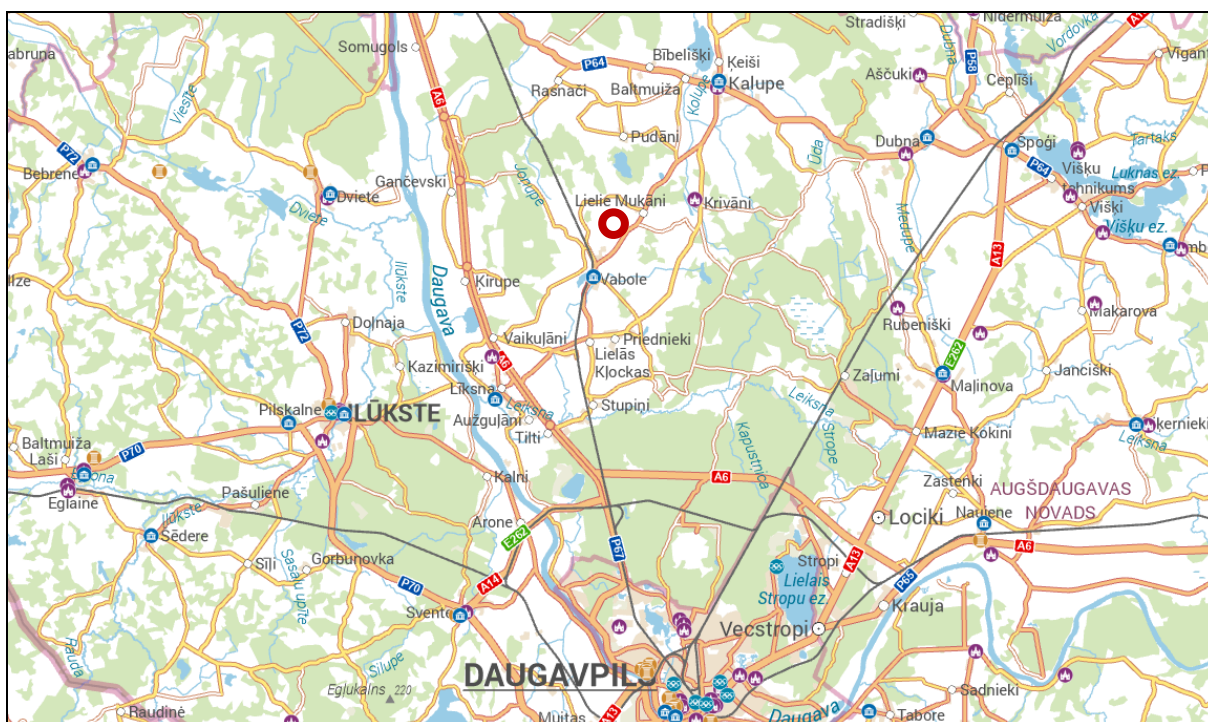
SIA VCG Ekspertu grupa valdes priekšsēdētājs

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

Nozīmīgāko faktu un secinājumu izklāsts

Novērtējamais īpašums:	"Andiņi", Rukoniški, Vaboles pagasta, Augšdaugavas novada
Kadastra Nr.:	4494 002 0190
Īpašnieks:	VISIJA PUKINSKA
Objekta juridiskais apraksts:	Īpašuma tiesības reģistrētas Vaboles pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 158
Zemes platība, sadalījums:	3 ha, t.sk.: - LIZ – 2 ha; - Mežs – 0,6 ha; - Zem ūdeņiem – 0,2 ha; - Zem ceļiem – 0,1 ha; - Zem ēkām – 0,1 ha.
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	35 balles
Stāvu skaits (dzīvojamā māja):	1
Dzīvojamās mājas platība:	Zemesgrāmatā reģistrētā – 74,6 m² VZD reģistrētā – 77,4 m²
Esošais izmantošanas veids:	Lauku viensēta, lauksaimniecībā un mežsaimniecībā izmantojamās zemes
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids:	
Vērtējuma pasūtītājs:	Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.24 zvērināta tiesu izpildītāja Kristīne Meldere
Vērtējuma mērķis:	Nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamai pārdošanai izsolē
Apgrūtinājumi:	Z.G. II. daļa 2. iedaļa (sīkāk sk. Pielikumā) - Atzīme - vērsta piedziņa. Piedzinējs: Luminor Bank, AS. Tiesu izpildītājs: Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.24 zvērināta tiesu izpildītāja Kristīne Meldere. Z.G. IV. daļa 1.,2. iedaļa (sīkāk sk. Pielikumā) - Nostiprināta hipotēka. Piedzinējs: Akciju sabiedrība "Parex banka". 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. Z.G. III. daļa 1. iedaļa (sīkāk sk. Pielikumā) - Atzīme - servitūta ceļš uz Puķu kalna māju zemi – 0,2 km. - Atzīme - Austrumu elektrisko tīklu 0.4 kV EPL josla - 130 m/5 m. – 0,1 km. Minēta atzīme netiek vērtēta kā novērtējamā objekta tirgus vērtību ietekmējošs faktors, jo neierobežo novērtējamā objekta izmantošanu atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.
Vērtības:	
Piespiedu pārdošanas vērtība:	6 100,- EUR (Seši tūkstoši viens simts euro)
Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta:	2024.gada 19.decembrī
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. - Ņemot vērā nelielo meža zemes īpatsvaru un analizējot īpašuma sastāvu (mežaudžu sastāvu, mežaudžu vecumstruktūru), pamatojoties uz Vērtējamā Objekta tipu, tā esošo un labāko izmantošanas veidu un nekustamo īpašumu tirgus situāciju, nekustamā īpašuma (meža zeme un uz tās esošās mežaudzes) tirgus vērtības noteikšanā tika izmantotas tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.

Novietnes plāns



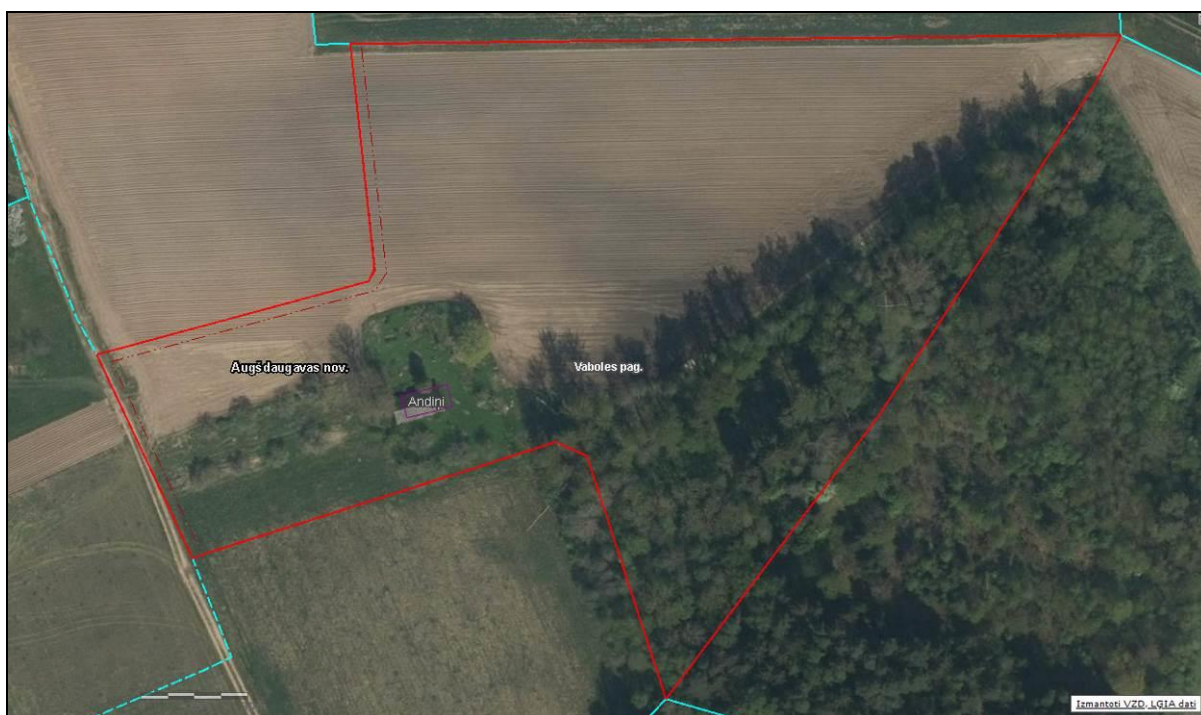
Izmantotais avots: Karšu materiāls no www.balticmaps.eu, ©Karšu izdevniecība Jāņa sēta

Situācijas plāns



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

Zemes gabalu izvietojums apkārtnē



Izmantoti Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas dati, 2024.gads.

Foto attēli



Novērtējamais zemes gabals/apbūve



Novērtējamais zemes gabals/apbūve



Dzīvojamās mājas fasāde



Dzīvojamās mājas fasāde



Dzīvojamās mājas fasāde



Dzīvojamās mājas fasāde/ieejas durvis



Iekštelpas



Iekštelpas



Novērtējamais zemes gabals



Novērtējamais zemes gabals



Novērtējamais zemes gabals



Novērtējamais zemes gabals



Novērtējamais zemes gabals



Novērtējamais zemes gabals



Novērtējamais zemes gabals



Novērtējamais zemes gabals



Novērtējamās zemes gabals



Novērtējamais zemes gabals



Novērtējamais zemes gabals



Novērtējamais zemes gabals



Novērtējamais zemes gabals



Novērtējamais zemes gabals



Novērtējamais zemes gabals



Novērtējamais zemes gabals



Novērtējamais zemes gabals



Novērtējamais zemes gabals



Novērtējamais zemes gabals



Novērtējamais zemes gabals



Novērtējamais zemes gabals



Novērtējamais zemes gabals



Novērtējamais zemes gabals



Novērtējamais zemes gabals



Novērtējamais zemes gabals



Novērtējamais zemes gabals



Novērtējamais zemes gabals



Novērtējamais zemes gabals



Piebraucamais ceļš

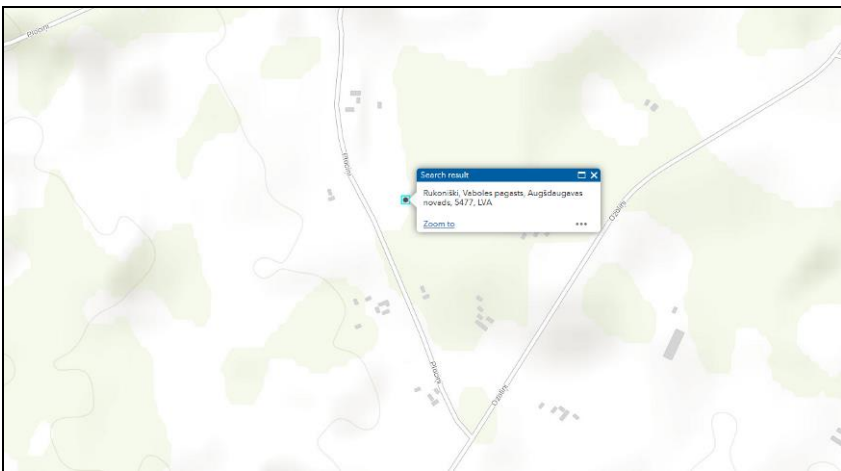


Piebraucamais ceļš

Atrašanās vieta

Novietojums:	Nekustamais īpašums atrodas "Andiņi", Rukonišķi, Vaboles pagastā, Augšdaugavas novadā. Līdz Daugavpils pilsētas centram ap 25 km.
Pieklūšanas iespējas:	Novērtējamais īpašums atrodas netālu no autoceļa V678 Līksna – Kalupe – Cecvārkova - Rožupe. Pieturvieta atrodas 25 min gājiena attālumā no objekta.
Apkārtne, infrastruktūra:	Lauku un mazstāvu dzīvojamo māju apbūves teritorija
Vides tīrība:	Tuvākajā apkārtnē būtisku piesārņojumu avotu nav. Gleznaina, tīra vide
Īpašuma specifika:	Lauku viensēta, lauksaimniecībā un mežsaimniecībā izmantojamās zemes

Zemes gabala īss apraksts

Zemes gabala platība:	3 ha
Zemes sadalījums:	3 ha, t.sk.: • LIZ – 2 ha; • Mežs – 0,6 ha; • Zem ūdeņiem – 0,2 ha; • Zem ceļiem – 0,1 ha; • Zem ēkām – 0,1 ha.
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024.
Zemes kadastrālā vērtība:	1887,- EUR
Apgrūtinājumi:	Z.G. IV. daļa 1.,2. iedaļa, III. daļa 1. iedaļa un II. daļa 2. iedaļa (sīkāk sk. Pielikumā)
Uzlabojumi:	Bez uzlabojumiem
Pieejamās komunikācijas:	Nav
Konfigurācija:	Neregulāras formas daudzstūris
Reljefs:	Zemes gabala reljefs līdzens
Zonējums un tā atbilstība:	Lauku teritorija
Drenāža un gruntsūdeņi:	Maz iespējami Nav informācijas
Vides, sociālo un pārvaldības (ESG) faktoru analīze:	 Avots: https://videscentrs.lv/gmc.lv/iebuve/pludu-riska-un-pludu-draudu-kartes Maz ticams

Dzīvojamās mājas īss apraksts

Kadastra apzīmējums:	4494 002 0190 001	
Stāvu skaits ēkā:	1	
Ekspluatācijā uzsākšanas gads:	1936	
Ekspluatācijā pieņemšanas gads:	-	
Kapitālā remonta gads:	Nav informācijas	
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024.	
Ēkas kadastrālā vērtība:	1189 EUR	
Tehniskais stāvoklis:	Ļoti slikts	
Plānojums:	Nav informācijas	
Tehniskie parametri:		
Būves apbūves laukums:	90,8 m ²	
Būvtilpums:	229 m ³	
Būves kopējā platība:	77,4 m ²	
Būves lietderīgā platība:	77,4 m ²	
Ārpuse & konstrukcijas:		Tehniskais stāvoklis (vizuāli konstatēts)
Pamati:	Dzelzsbetona, betona bloki	Ļoti slikts
Ārsienas:	Koku konstrukcija	Ļoti slikts
Pārsegumi:	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	Ļoti slikts
Jumts:	Koku konstrukcija/ Azbestcements loksnes	Ļoti slikts
Ārdurvis:	Koku konstrukcija	Ļoti slikts
Logi:	Koku konstrukcija	Ļoti slikts
Inženiertehniskais aprīkojums:		
Apkure:	Pēc ārējas apsekošanas rezultātiem nebija iespējams precīzi konstatēt izbūvētās komunikācijas, tāpēc tiek pieņemts, ka ēka pieslēgta elektrībai, kas atbilst dabā redzētajam un VZD Kadastra telpiskajos datos atspoguļotajam.	
Elektrība:		
Gāze:		
Kanalizācija:		
Vājstrāvu tīkli:		
Ūdens:		

Vērtētājiem netika iesniegta novērtējamā īpašuma kadastrālās uzmērīšanas lietas kopija, tādēļ tiek izmantota publiski pieejamā informācija par īpašumu no Valsts zemes dienesta Kadastra informācijas sistēmas un tiek pieņemts, ka īpašumā nav veiktas pārbūves ar plānojuma izmaiņām.