



2024.gada 25.septembris

Atzinums par nekustamā īpašuma (**nosaukums: Dagumnieks 2**),
kas atrodas **Rēzeknes novadā, Rikavas pagastā, "Dagumnieks 2"**,
piespiedu pārdošanas vērtību

Latgales apgabaltiesas 31. iecirkņa
zvērīnātai tiesu izpildītājam
Gaidai Rutkovskai

Cienījamā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma (**nosaukums: Dagumnieks 2**), ar kadastra numuru 7882 005 0133, kas atrodas **Rēzeknes novadā, Rikavas pagastā, "Dagumnieks 2"**, ir reģistrēts Rikavas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000454492 un sastāv no 2 (diviem) zemes gabaliem ar kopējo platību 4.82ha: zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 7882 005 0133 un kopējo platību 3.29 ha un apbūvēta zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 7882 005 0341 un kopējo platību 1.53 ha, uz kura atrodas VZD neregistrētas būves sliktā tehniskā stāvoklī, kuru īpašuma tiesības nav zināmas (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 izpildītājam 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 prasmi 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: Dagumnieks 2**), kas atrodas **Rēzeknes novadā, Rikavas pagastā, "Dagumnieks 2"**, 2024.gada 1.augustā* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

5 500 (pieci tūkstoši pieci simti) eiro.

* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

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

Ar cieņu

Amis Zeilis,
Valdes loceklis

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

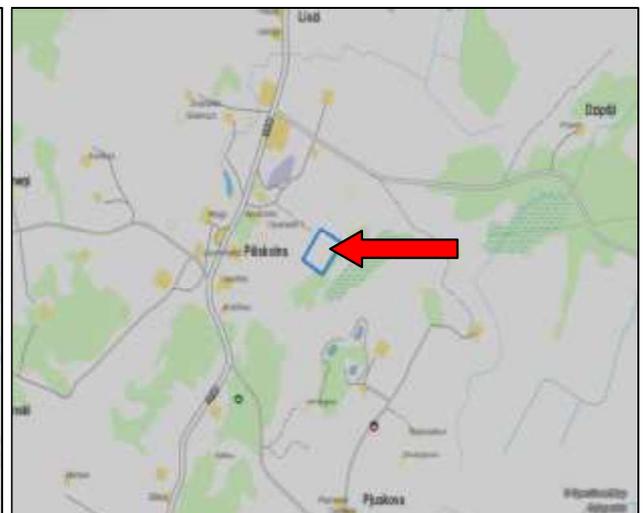
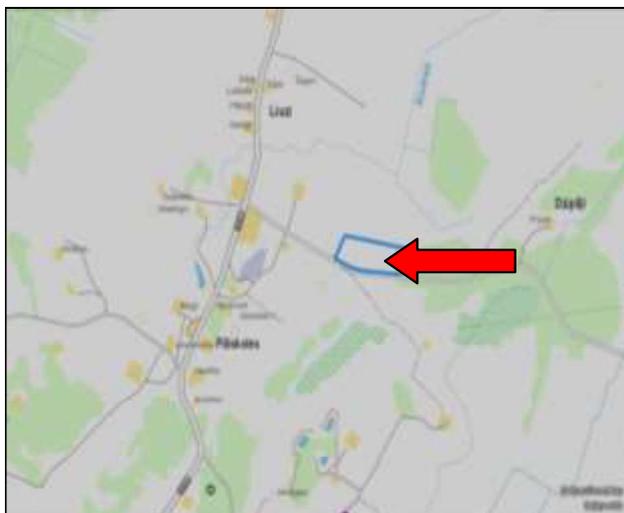
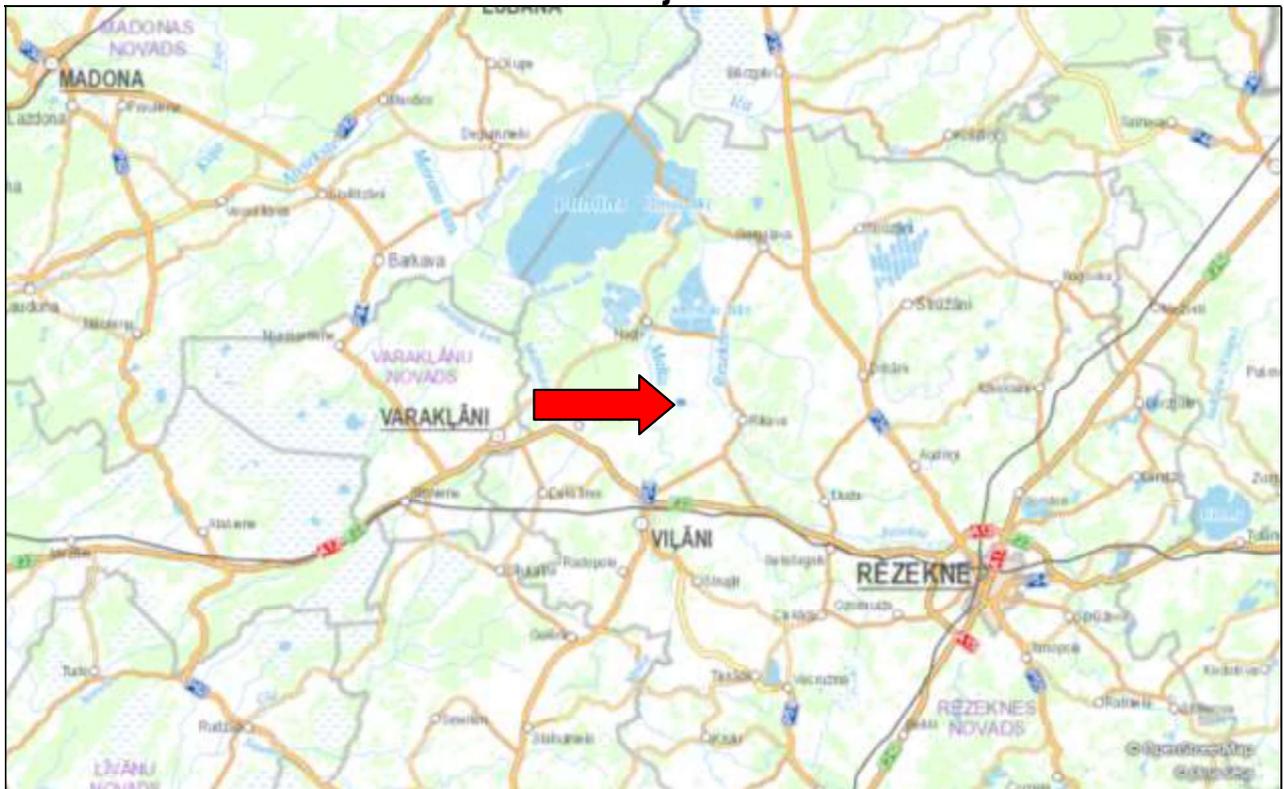
SATURS

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 gabala ar kadastra apzīmējumu 7882 005 0133 apraksts
 - 4.2.1 Zemes gabala pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta plūsmas gar zemes gabalu
 - 4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs
 - 4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi
 - 4.2.4 Lauksaimniecības zemes raksturojums
 - 4.3 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 7882 005 0341 apraksts
 - 4.3.1 Zemes gabala pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta plūsmas gar zemes gabalu
 - 4.3.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs
 - 4.3.3 Zemes gabala uzlabojumi
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 salīdzināmo 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: Dagumnieks 2), kas atrodas Rēzeknes novadā, Rikavas pagastā, "Dagumnieks 2" .
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	2024.gada 1.augusts.
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: 2020.gada 13.februāra pirkuma līgums.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 7882 005 0133 un kopējo platību 3.29 ha. Apbūvēts zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 7882 005 0341 un kopējo platību 1.53 ha, uz kura atrodas VZD neregistrētas būves sliktā tehniskā stāvoklī, kuru īpašuma tiesības nav zināmas.
1.8 Pašreizējā izmantošana	Zemes gabali, kas piemēroti lauksaimniecībai.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Lauksaimniecības teritorija
1.10 Labākais izmantošanas veids	Zemes gabali, kas piemēroti lauksaimniecībai.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	2024.gada 7.jūlija Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.31 zvērinātas tiesu izpildītājas Gaidas Rutkovskas Pieprasījums Nr.09862/031/2024-NOS. Rikavas pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.100000454492 noraksta datorizdruka. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas.
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas izdarītas atzīmes zemes gabalam ar kadastra apzīmējumu 7882 005 0133: - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem – 0.0100 ha, - aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju no 20 kilovoltiem līdz 110 kilovoltiem ārpus pilsētām un ciemiem, kā arī pilsētu lauku teritorijās – 0.2300 ha, - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos – 0.6600 ha, VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas izdarīta atzīme zemes gabalam ar kadastra apzīmējumu 7882 005 0133- aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju no 20 kilovoltiem ārpus pilsētām un ciemiem, kā arī pilsētu lauku teritorijās – 0.4700 ha.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Uz zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 7882 005 0133 atrodas apbūve sliktā tehniskā stāvoklī, kuras īpašuma tiesības nav zināms
1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	Rikavas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000454492 II.daļas 2.iedaļā izdarīta atzīme. Rikavas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000454492 IV.daļas 1.,2.iedaļā izdarīta atzīme.
1.15 Citi izdarītie pieņēmumi	- uz zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 7882 005 0133 atrodas apbūve sliktā tehniskā stāvoklī, kuras īpašuma tiesības nav zināms, tās netiek iekļautas vērtējamā nekustamā īpašuma sastāvā; - vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ Novietojums



Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



 Lauksaimniecības teritorija (L1, L2)

Informācijas avots: www.geolatvija.lv

3.FOTOATTĒLI



Piebraucamais ceļš



7882 005 0133



7882 005 0133



7882 005 0133



7882 005 0133



7882 005 0133

**Zemes gabals ar kadastra numuru 7882 005 0341 un uz tās neregistrētās būves
grausti**











4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Rēzeknes novadā, Rikavas pagastā.

Attālums kilometros no vērtējamā nekustamā īpašuma līdz					
Meža ceļam	Vietējās nozīmes ceļam	Asfaltētam autoceļam	Pagasta centram	Novada centram	Rīgai
-	-	4	8.4	33.5	221,7

Līdz tuvākai autobusa maršruta pieturvietai, kas atrodas uz autoceļa V561 (Gaigalava – Viļāni) ir aptuveni ir 6.5 km.

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

Kopumā vērtēšanas Objekta novietojums Rēzeknes novadā uzskatāms par apmierinošu.

4.2 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 7882 005 0133 apraksts

Vērtēšanas Objekts ir zemes gabals ar kopējo platību 3.29 ha un kadastra apzīmējumu 7882 005 0133.

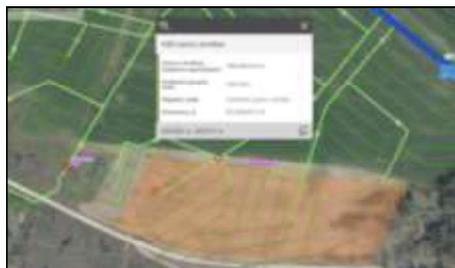
Zemes eksplikācija	Ha	%
Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	2.49	75.68
Krūmi	0.08	2.44
Pārējās zemes	0.72	21.88
KOPĀ	3.29	100%

4.2.1 Zemes gabala pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta plūsmas gar zemes gabalu

Piebraukšana zemes gabalam no Valsts vietējā autoceļa V596 (Viļāni- Pilskalns – Nagļi), kas klāts ar apmierinošas kvalitātes grants ceļu segumu, tālāk aptuveni 500m pa pašvaldības ceļu (zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 7882 005 0250), kas klāts ar apmierinošas kvalitātes grants ceļu segumu. Autotransporta plūsma gar īpašumu nav intensīva. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar personīgo autotransportu ir ērta.

4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

Zemes gabalam plānā ir neregulāra forma. Reljefs lielākajā teritorijas daļā ir līdzens, tas ir daļēji meliorēts (VZD nav atzīmēta meliorētās zemes platība). Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots lauksaimniecībai.





Informācijas avots: www.melioracija.lv un www.karte.lad.gov.lv

4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Zemes gabalam nav būtisku uzlabojumu.

4.2.4 Lauksaimniecības zemes raksturojums

Lauksaimniecības zemes aizņem 2.49 ha vai 75.68 % no kopējās zemes platības. Zemes kvalitātes novērtējums ir 40 balles. Augsnes apstākļu un reljefa dēļ piemērotas aramzemei. Zemes pašlaik tiek apstrādāta (nokulti graudaugi).

4.3 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 7882 005 0341 apraksts

Vērtēšanas Objekts ir zemes gabals ar kopējo platību 1.53 ha un kadastra apzīmējumu 7882 005 0341. Uz zemes gabala atrodas VZD neregistrētā apbūve sliktā tehniskā stāvoklī, kuras īpašuma tiesības vērtētājiem nav zināmas.

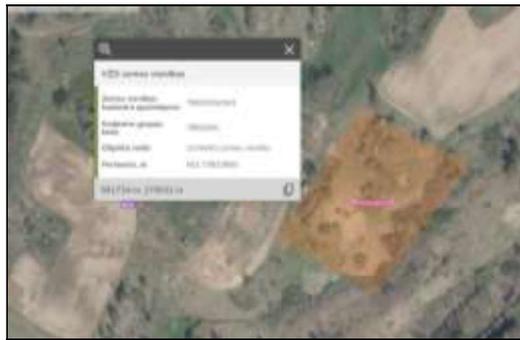
Zemes eksplikācija	Ha	%
Krūmi	0.15	9.80
Purvi	0.59	38.56
Pārējās zemes	0.79	51.64
KOPĀ	1.53	100%

4.3.1 Zemes gabala pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta plūsmas gar zemes gabalu

Piebraukšana zemes gabalam no Valsts vietējā autoceļa V596 (Viļāni- Pilskalns – Nagļi), kas klāts ar apmierinošas kvalitātes grants ceļu segumu, tālāk aptuveni 500m pa pašvaldības ceļu (zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 7882 005 0250), kas klāts ar apmierinošas kvalitātes grants ceļu segumu, tālāk pāri fiziskai personai piederošu zemi ar kadastra apzīmējumu 7882 005 0029, kurā iezīmēts servitūta ceļš un gar fiziskai personai piederīgo zemes gabalu ar kadastra apzīmējumu 7882 005 0014, pa servitūta ceļu. Piebraukšana zemes gabalam ar personīgo autotransportu nav iespējama (ceļi nav izveidoti vai aizauguši).

4.3.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

Zemes gabalam plānā ir četrstūra forma. Reljefs lielākajā teritorijas daļā ir nedaudz paugurains, tas nav meliorēts. Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots lauksaimniecībai, taču tas nav apsaimniekots, aizaudzis ar krūmiem, kokiem un garu zāli.



Informācijas avots: www.melioracija.lv

4.3.3 Zemes gabala uzlabojumi

Zemes gabalam nav būtisku uzlabojumu.