



2024.gada 26.augusts

Atzinums par nekustamā īpašuma (**nosaukums: Marijas**),
kas atrodas **Rēzeknes novadā, Rikavas pagastā, Medinski, “Marijas”**,
piespiedu pārdošanas vērtību

Latgales apgabaltiesas 31.iecirkņa
zvērīnātai tiesu izpildītājam
Gaidai Rutkovskai

Cienījamā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma (**nosaukums: Marijas**), ar kadastra numuru 7882 005 0101, kas atrodas **Rēzeknes novadā, Rikavas pagastā, Medinski, “Marijas”**, ir reģistrēts Rikavas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.1000 0064 2396 un sastāv no apbūvētas zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 7882 005 0101 un kopējo platību 13,57 ha (pēc VZD datiem), zemesgrāmatā neregistrētas nenoskaidrotas piederības apbūves*: dzīvojamās ēkas ar kadastra apzīmējumu 7882 005 0101 001 un kopējo platību 75,6m², kūts ar kadastra apzīmējumu 7882 005 0101 002 un kopējo platību 25,5m², šķūņa ar kadastra apzīmējumu 7882 005 0101 003 un kopējo platību 49m², garāžas ar kadastra apzīmējumu 7882 005 0101 004 un kopējo platību 23m² (turpmāk tekstā „Objekts”) novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.

*- apbūve ir reģistrēta Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā, bet par ko Valsts zemes dienesta rīcībā un pašvaldībā nav tās piederību (tiesisku iegūšanu) apliecināšie dokumenti (informācijas avots: www.vzd.gov.lv).

Atzinums paredzēts, iesniegšanai **Latgales apgabaltiesas 31.iecirkņa zvērīnātam 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: Marijas**), kas atrodas **Rēzeknes novadā, Rikavas pagastā, Medinski, “Marijas”**, 2024.gada 26.jūlijā** visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība ir

22 200 (divdesmit divi tūkstoši divi 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 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 vienības ar kadastra apzīmējumu 7882 005 0101 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 Inženierkomunikāciju raksturojums
 - 4.2.5 Lauksaimniecības zemes raksturojums
 - 4.3 Apbūves apraksts
 - 4.3.1 Dzīvojamās ēkas ar kadastra apzīmējumu 7882 005 0101 001 apraksts
 - 4.3.2 Palīgēku apraksts
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 un piespiedu pārdošanas vērtību aprēķins
 - 5.5.1 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju
 - 5.5.2 Iegūto rezultātu saskaņošana un apkopojums
 - 5.5.3 Piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins
 - 5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas
 - 5.7 Neatkarības apliecinājums
 - 5.8 Kopsavilkums
6. Pielikumi

1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

1.1 Vērtējamais īpašums	Nekustamais īpašums (nosaukums: Marijas), kas atrodas Rēzeknes novadā, Rikavas pagastā, Medinski, "Marijas" .
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.31 zvērināta tiesu izpildītāja Gaida Rutkovska.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta piespiedu pārdošanas vērtību vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2024.gada 26.jūlijs.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.
1.6 Īpašumtiesības	Rikavas pagasta zemnieku saimniecība. Pamats īpašuma tiesībām uz zemi: 2023.gada 05.janvāra pirkuma līgums. Ēkas ir <u>nenoskaidrotas piederības apbūve*</u> *- apbūve ir reģistrēta Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā, bet par ko Valsts zemes dienesta rīcībā un pašvaldībā nav tās piederību (tiesisku iegūšanu) apliecinājošie dokumenti (informācijas avots: www.vzd.gov.lv)
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 7882 005 0101 un kopējo platību 13,57ha. Zemesgrāmatā neregistrēta apbūve: - dzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 7882 005 0101 001 un kopējo platību 75,6m ² ; - kūts ar kadastra apzīmējumu 7882 005 0101 002 un kopējo platību 25,5 m ² ; - šķūnis ar kadastra apzīmējumu 7882 005 0101 003 un kopējo platību 49 m ² ; - garāža ar kadastra apzīmējumu 7882 005 0101 004 un kopējo platību 23 m ² .
1.8 Pašreizējā izmantošana	Lauksaimniecībā izmantojams zemes gabals ar apbūvi sliktā tehniskā stāvoklī.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Lauksaimniecības teritorija.
1.10 Labākais izmantošanas veids	Racionāla plānojuma un platības vienģimenes lauku viensēta ar lauksaimniecībā izmantojamu zemes gabalu.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	2024.gada 03.jūlija Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.31 zvērinātas tiesu izpildītājas Gaidas Rutkovskas Pieprasījums Nr.08182/031/2024-NOS. Rikavas pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.1000 0064 2396 datorizdruka. 16.07.2024 VZD Latgales reģionālās pārvaldes izziņa Nr.9-04/1373438-2/1 par pieprasīto arhīva dokumentāciju. 22.07.2024 VZD Kurzemes reģionālās pārvaldes izziņa Nr.9-04/1373438-1/1 par būvju piederību. 09.08.2024 Rēzeknes novada pašvaldības izziņa Nr.RNP/2024/4.4/1071 par būvju piederību. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas.
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	Rikavas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.1000 0064 2396 II.daļas 2.iedaļā izdarītā atzīme. Rikavas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.1000 0064 2396 IV.daļas 1.,2.iedaļā izdarīta atzīme.
1.15 Citi izdarītie pieņēmumi	- iepazīstoties ar vērtētājiem pieejamo informāciju, tika konstatēts, ka zemesgrāmatā un VZD kadastra informācijas sistēmā ir reģistrētas atšķirīgas nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 7882 005 0101 sastāvā esošās zemes vienības platības – 12,4ha zemesgrāmatā un 13,57ha VZD datos; Atzinumā tiek izmantota VZD Kadastra informācijas sistēmā norādīta zemes gabala platība 13.57ha; ņemot vērā to, ka pēc NĪ iegādes (2023.gada 05.janvāris) VZD tika aktualizēti dati un tika reģistrēti dokumenti: akts par zemes vienības robežu

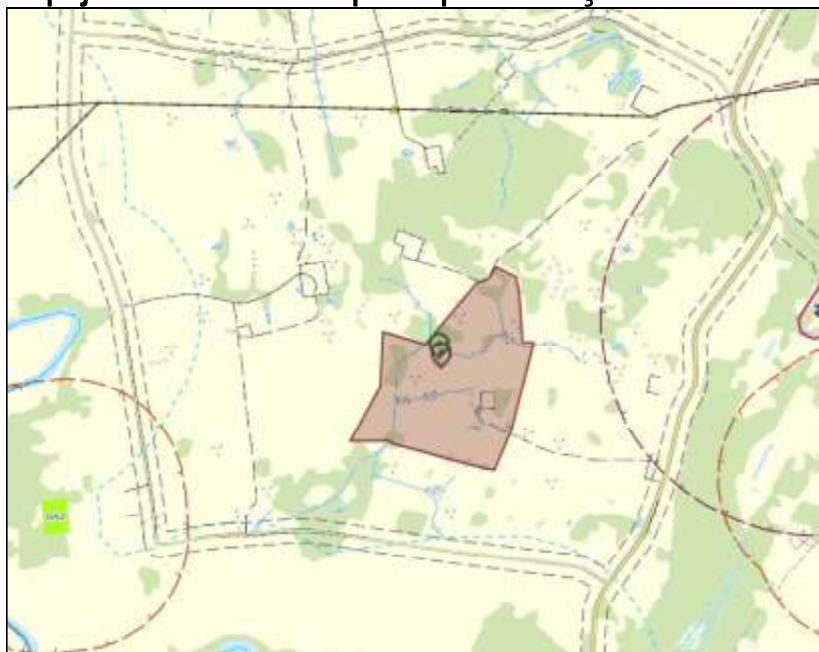
	neatbilstību, iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju, platības neatbilstības akts, robežas apsekošanas akts, robežas atjaunošanas akts, robežas neatbilstības novēršanas akts utt., dokumenti tika reģistrēti laika posmā no 2023.gada oktobra līdz 2023.gada novembrim, līdz ar ko tiek uzskatīti par jaunākajiem datiem; - sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, vērtētāji nesniedz telpu iekšējās apdares aprakstu un sanitārtehnisko ierīču aprakstu, un šī Atzinuma ietvaros tiek pieņemts, ka vērtējamā īpašuma tehniskais stāvoklis ir nosacīti apmierinošs (dzīvošanai derīgs); - uz vērtējamās zemes vienības atrodas VZD reģistrētā neregistrētas piederības apbūve, kas tiek iekļauta vērtējamā nekustamā īpašuma sastāvā, pieņemot, ka ēku reģistrēšanai zemesgrāmatā uz zemes gabala īpašnieka vārda nav juridisku šķēršļu, jo Nekustamā īpašuma valsts kadastra likums (Kadastra likums) paredz zemes īpašniekam tiesības ierosināt uz viņa zemes esošas būves ar nenoskaidrotu piederību noteikšanu (24. panta pirmās daļas 8. punkts). Izdevumi, kas saistās ar ēku reģistrēšanu, ir iekļauti aprēķinot nekustamā īpašuma tirgus vērtību; Būve ar nenoskaidrotu piederību ir būve, kas: 1 ir reģistrēta Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā (Kadastra informācijas sistēma), bet par ko Valsts zemes dienesta rīcībā nav tās piederību (tiesisku iegūšanu) apliecināšie dokumenti; 2 nav reģistrēta Kadastra informācijas sistēmā un zemes īpašnieka rīcībā nav dokumenti par būves tiesisku iegūšanu. Līdz ar to zemes īpašnieks attiecībā uz būvi ar nenoskaidrotu piederību var: 1 pasūtīt būves kadastrālo uzmērīšanu un reģistrēt būvi Kadastra informācijas sistēmā; 2 dzēst Kadastra informācijas sistēmā reģistrētu, bet apvidū neesošu būvi; 3 ierosināt Kadastra informācijas sistēmā reģistrētas būves datu aktualizāciju, tas ir, zemes īpašnieks var reģistrēties kā šīs būves tiesiskais valdītājs vai lietotājs atkarībā no dokumentiem, ko zemes īpašnieks varēs iesniegt, kā arī ierosināt citu datu aktualizāciju par būvi. Informācijas avots: www.vzd.gov.lv - 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



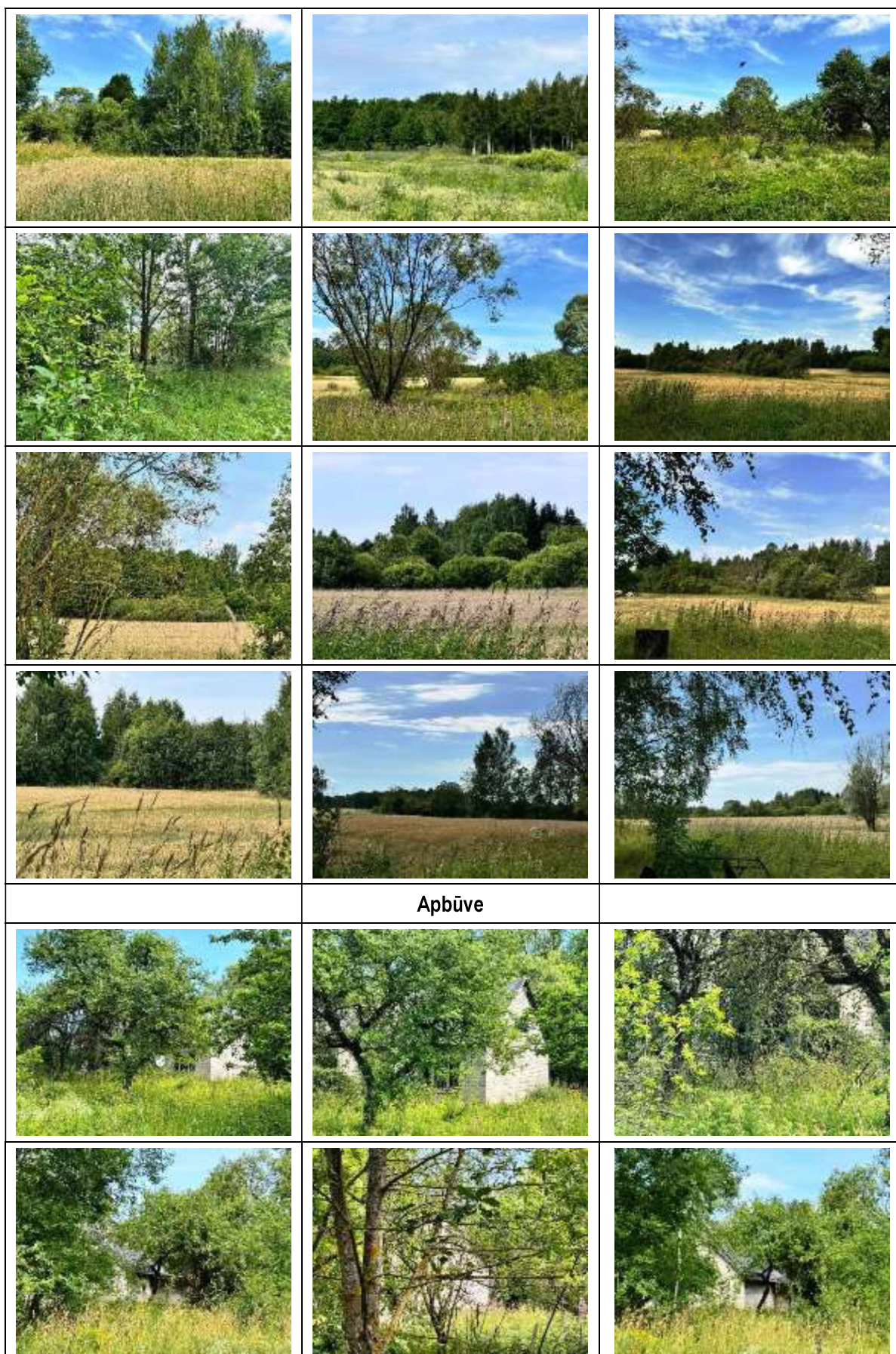
Funkcionālais zonējums

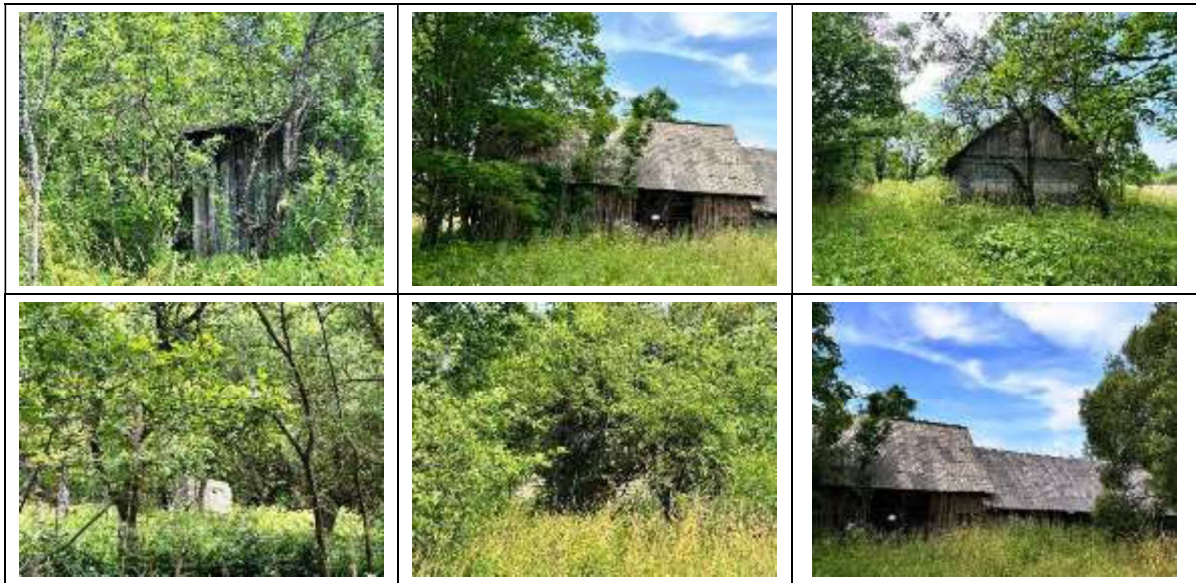
- Lauksaimniecības teritorija

Informācijas avots: www.geolattija.lv

3.FOTOATTĒLI

		
Ceļš V596	Servitūta ceļš līdz vērtējamam īpašumam	
		
		
		
		





4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Rēzeknes novada, Rikavas pagastā.

Attālums kilometros no vērtējamā nekustamā īpašuma līdz					
Meža ceļam	Vietējās nozīmes ceļam	Asfaltētam autoceļam	Pagasta centram	Rajona centram	Rīgai
-	0,4	5,6	10,7	33,7	221

Līdz tuvākai autobusa maršruta pieturvietai, kas atrodas uz autoceļa V561 aptuveni ir 7,3 km.

	Teicams	Labs	Vidējs	Vājš	Slihts
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, Rikavas pagastā uzskatāms par apmierinošu.

4.2 Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 7882 005 0101 apraksts

Vērtējamā nekustamā īpašuma sastāvā ietilpst apbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 13,57 ha un kadastra apzīmējumu 7882 005 0101. Uz zemes gabala atrodas nenoskaidrotas piederības apbūve.

Zemes eksplikācija	Ha	%
Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	9,3	68,5
Krūmi	3,06	22,5
Zeme zem ūdens	0,17	1,2
Zeme zem ēkām	0,53	4
Zeme zem ceļiem	0,04	0,3
Pārējās zemes	0,47	3,5
KOPĀ	13,57	100%

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

Piebraukšana zemes gabalam no Valsts vietējā autoceļa V596, kas klāts ar apmierinošas kvalitātes grants ceļu segumu, tālāk aptuveni 700m pa piebraucamo servitūta ceļu (zemes seguma), kas iet gar fiziskām personām piederošu zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 7882 005 0103, 7882 005 0104 un 7882 005 0108 robežām. Autotransporta plūsma gar īpašumu nav intensīva. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar autotransportu ir ērta.

4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

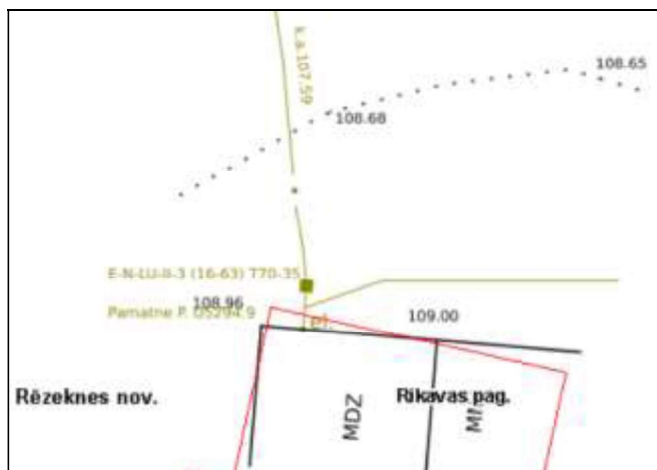
Zemes gabalam plānā ir neregulāra forma un tas ir ar līdzenu reljefu. Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots lauku viensētas uzturēšanai un lauksaimniecībai.

4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Zemes gabala lielāko daļu aizņem labības lauki, krūmi un koki.

4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

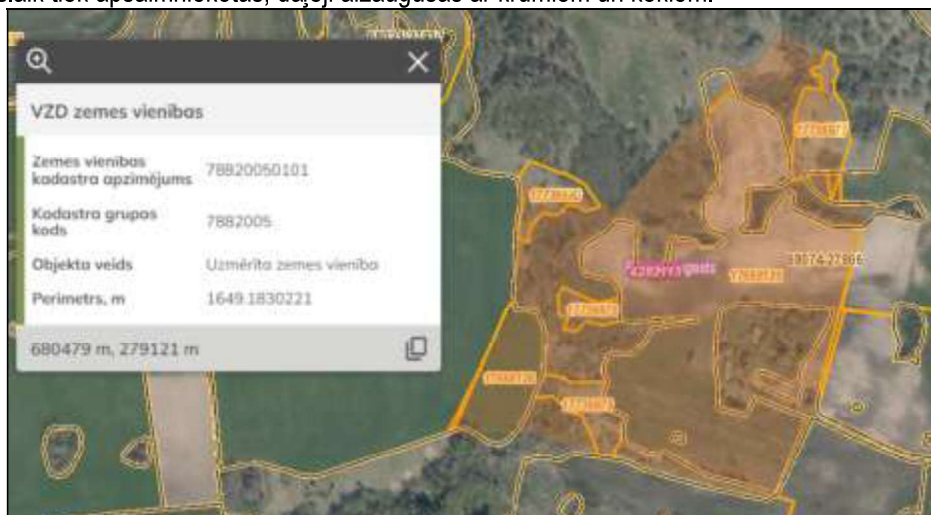
Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	X	
Siltumapgāde	-	-
Ūdensapgāde	-	-
Kanalizācija	-	-
Gāzes apgāde	-	-
Citas izbūves/tīkli	-	-



Informācijas avots: www.kadastrs.lv

4.2.5 Lauksaimniecības zemes raksturojums

Lauksaimniecības zemes aizņem 9,3 ha vai 68,5% no kopējās zemes platības. Reljefs lielākajā teritorijas daļā ir samērā līdzens, augsnes ar vidēju auglību – 31 balles, tās nav meliorētas, deklarētā LAD platība ir 5,9ha (tiek audzēti kvieši, ziemas; kultūras kods-112). Augsnes apstākļu un reljefa dēļ piemērotas aramzemei. Zemes pašlaik tiek apsaimniekotas, daļēji aizaugušas ar krūmiem un kokiem.



Informācijas avots: www.melioracija.lv

4.3 Apbūves apraksts

4.3.1 Dzīvojamās ēkas ar kadastra apzīmējumu 7882 005 0101 001 apraksts

Ēkas ekspluatācija tika uzsākta 1957.gadā. Ēkas plānojums, telpu platības, izmantotie materiāli nav atbilstoši mūsdienu prasībām. Ēkas tehniskais stāvoklis kopumā ir nosacīti apmierinošs (uz vērtēšanas brīdi ēka netiek apdzīvota).

Ēkas tehniskie parametri:

Apbūves laukums, m ²	93
Tilpums, m ³	275
Fiziskais nolietojums, %	40
Kopējā telpu platība, m ²	75,6

Telpu sadalījums atbilstoši izmantošanas veidam:

Dzīvojamās telpas, m ²	-
Palīgtelpas, m ²	-
Tehniska rakstura un koplietošanas telpas, m ²	-

Ēkas konstruktīvie pamatelementi un to tehniskais stāvoklis:

Konstruktīvais pamatelements	Konstruktīvais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Dzelzbetona/betona	Nosacīti apmierinošs
Ārsienas un nesošās starpsiena	Koka konstrukcija	Nosacīti apmierinošs
Nenesošās starpsienas	Koka konstrukcija	Nosacīti apmierinošs
Starpstāvu pārsegums	Koka konstrukcija	Nosacīti apmierinošs
Ārsienu ārējā apdare	Kieģeļu mūris	Nosacīti apmierinošs
Jumta konstrukcija	Koka spāru konstrukcija	Nosacīti apmierinošs
Jumta segums	Azbestcements loksnes	Nosacīti apmierinošs
Lietus ūdens novadīšana	-	-
Logu ailes	Koka vērtņes ar stiklojumu	Nosacīti apmierinošs
Ārdurvis	Nav ziņu	Nosacīti apmierinošs
Iekšējās durvis	Nav ziņu	Nosacīti apmierinošs
Garāžas vārti	-	-
Kāpnes	-	-

Telpu iekšējā apdare:

Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, vērtētāji nesniedz telpu iekšējās apdares aprakstu un šī atzinuma ietvaros tiek pieņemts, ka vērtējamā īpašuma tehniskais stāvoklis ir nosacīti apmierinošs (dzīvošanai derīgs).

Konstruktīvais pamatelements	Tehniskais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Grīdas		Nosacīti apmierinošs
Sienas		Nosacīti apmierinošs
Griesti		Nosacīti apmierinošs

Sanitārtehniskās ierīces vannas istabā un tualetē:

Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, vērtētāji šī atzinuma ietvaros pieņem, ka atbilstoši VZD Informatīvajai izdrukai no Kadastra informācijas sistēmas, vērtējamā īpašumā nav sanitārtehnisko ierīču.

Inženierkomunikāciju raksturojums:

Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, šī atzinuma ietvaros tiek pieņemtas VZD Informatīvajā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas uzrādītās un ēkas funkcionēšanai nepieciešamās inženierkomunikācijas.

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	X	
Siltumapgāde		Krāsns
Ūdensapgāde	-	-
Kanalizācija	-	-
Gāzes apgāde	-	-
Vājstrāvas tīkli	-	-
Vēdināšana		Dabīgā
Citi uzlabojumi (signalizācija, gaisa kondicionēšana, teritorijas apgaismojums un laistīšanas sistēmas)	-	-

4.3.2 Palīgēku apraksts

Ēku tehniskie parametri:

	Kūts	Šķūnis	Garāža
Apbūves laukums, m ²	30	55	27
Tilpums, m ³	84	154	70
Fiziskais nolietojums, %	40	40	40
Kopējā telpu platība, m ²	25,5	49	23
Ekspluatācijā uzsākšanas gads	1957	1957	1957
Ārsienu materiāls	Koka konstrukcijas	Koka konstrukcijas	Kieģeļu mūra
Inženierkomunikācijas	Nav	Nav	Nav
Tehniskais stāvoklis	Nosacīti apmierinošs	Nosacīti apmierinošs	Slikts