

2024.gada 03.oktobris

Atzinums par nekustamā īpašuma (**nosaukums: Dagumnieki 1**),
kas atrodas **Rēzeknes novadā, Rikavas pagastā**,
piespiedu pārdošanas vērtību

Latgales apgabaltiesas 31. iecirkņa
zvērīnātai tiesu izpildītājai
Gaidai Rutkovskai

Cienījamā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma (**nosaukums: Dagumnieki 1**), ar kadastra numuru 7882 005 0240, kas atrodas **Rēzeknes novadā, Rikavas pagastā**, ir reģistrēts Rikavas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.1000 0014 8028 un sastāv no apbūvēta zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 7882 005 0240 un kopējo platību 3,4ha, tai skaitā meža zeme 0,3ha, uz kura atrodas VZD neregistrēta būve (palīgēka) sliktā tehniskā stāvoklī, kuras 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 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 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: Dagumnieki 1**), kas atrodas **Rēzeknes novadā, Rikavas pagastā**, 2024.gada 15.septembrī* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

6 000 (seši tūkstoši) eiro.

* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

Noteiktā 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

Arnis Zeilis,
Valdes loceklis

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

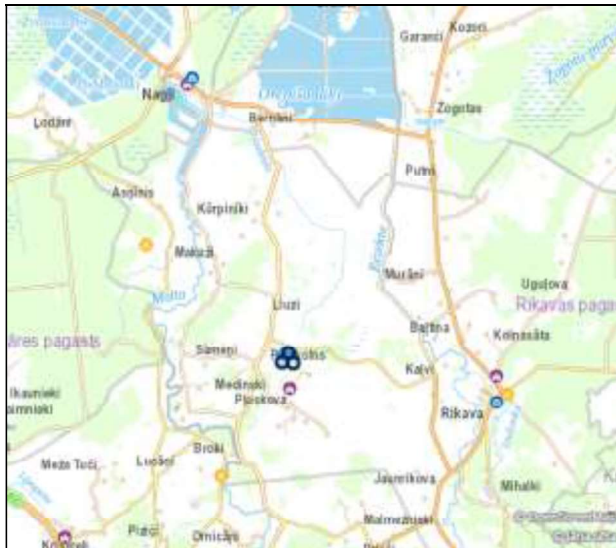
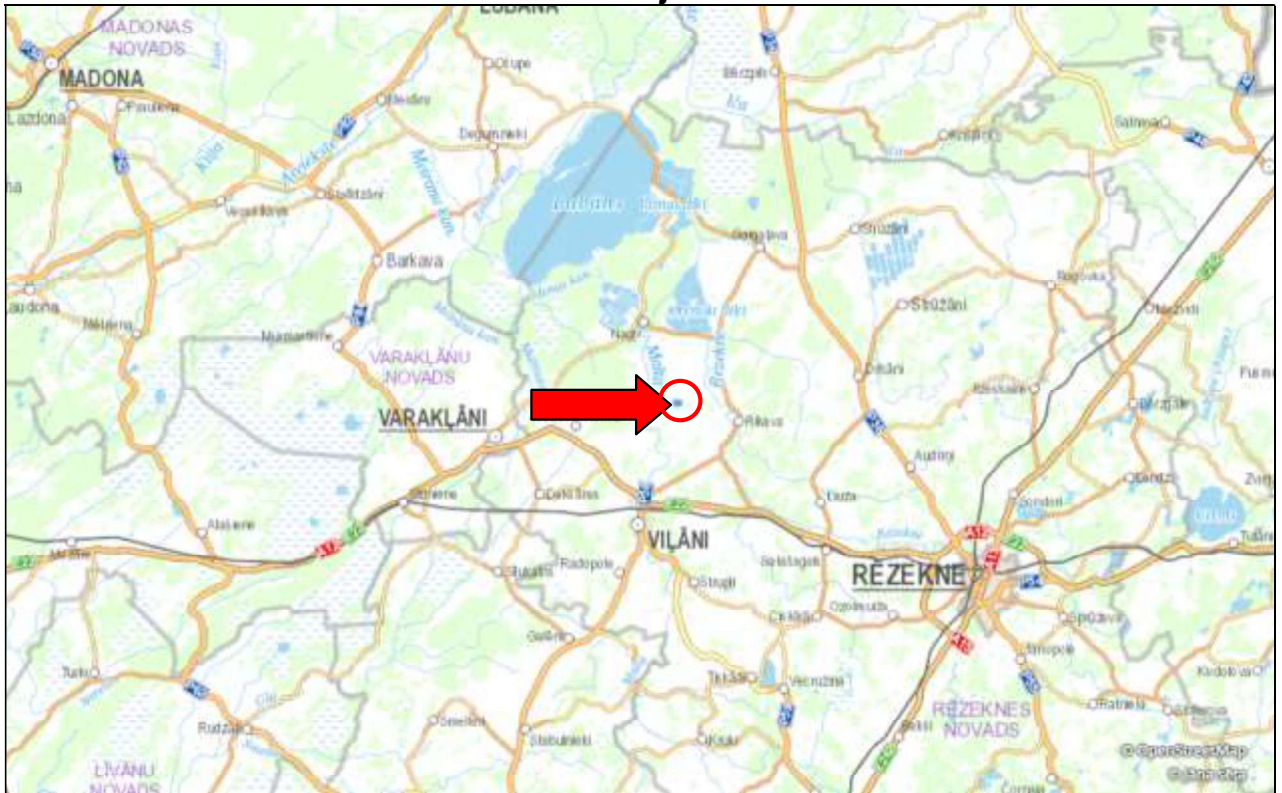
SATURS

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 gabala ar kadastra apzīmējumu 7882 005 0240 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
 - 4.2.5 Meža zemes 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
 - 5.5.1 Vērtējamā īpašuma sastāvā ietilpstošās apbūvētās lauksaimniecības zemes gabala daļas tirgus vērtības aprēķins ar salīdzināmo darījumu pieeju
 - 5.5.2 Vērtējamā īpašuma sastāvā ietilpstošās meža zemes tirgus vērtības aprēķins ar salīdzināmo darījumu pieeju
 - 5.5.3 Vērtējamā īpašuma sastāvā ietilpstošās mežaudzes vērtības aprēķins ar ieņēmumu pieeju
 - 5.5.4 Iegūto rezultātu apkopojums
 - 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: Dagumnieki 1), kas atrodas Rēzeknes novadā, Rikavas 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	2024.gada 01.oktobris.
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	Apbūvēts zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 7882 005 0240 un kopējo platību 3,4ha, tai skaitā meža zeme 0,3ha, uz kura atrodas VZD neregistrēta būve (palīgēka) sliktā tehniskā stāvoklī, kuras īpašuma tiesības nav zināmas.
1.8 Pašreizējā izmantošana	Apbūvēts zemes gabals, kas piemērots lauksaimniecībai un mežsaimniecībai.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Lauku un mežu teritorija
1.10 Labākais izmantošanas veids	Brīvs no apbūves zemes gabals, kas piemērots lauksaimniecībai un mežsaimniecībai.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	2024.gada 30.jūlija Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.31 zvērinātās tiesu izpildītājas Gaidas Rutkovskas Pieprasījums Nr.09862/031/2024-NOS. Rikavas pagasta zemesgrāmatas nodaļuma Nr.1000 0014 8028 noraksta datorizdruka. Izdruka no VMD datu bāzes – nogabalu raksturojošie rādītāji un nogabalu plāns. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas. 2024.gada VMD Austrumu virsmežniecības izziņa Nr.AVM.4-5/1094 par ierobežotas pieejamības informācijas nosūtīšanu. Taksācijas apraksts Sortimentu periodu plāns Finanšu plūsmas plāns.
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	Rikavas pagasta zemesgrāmatas nodaļuma Nr.1000 0014 8028 III.daļas 1.iedaļā izdarītas atzīmes: - ceļa servitūts- 0,03ha; - ceļa servitūts- 0,03ha. VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas izdarīta atzīme- aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem, kā arī pilsētu lauku teritorijās- 0,2ha.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Uz zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 7882 005 0240 atrodas būve (palīgēka) sliktā tehniskā stāvoklī, kas nav reģistrēta VZD un kuras īpašuma tiesības nav zināmas.
1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	Rikavas pagasta zemesgrāmatas nodaļumā Nr.1000 0014 8028 II.daļas 2.iedaļā izdarīta atzīme. Rikavas pagasta zemesgrāmatas nodaļumā Nr.1000 0014 8028 IV.daļas 1.,2.iedaļā izdarīta atzīme.
1.15 Citi izdarītie pieņēmumi	- uz zemes gabala atrodas būve (palīgēka) sliktā tehniskā stāvoklī, kas nav reģistrēta VZD un kuras īpašuma tiesības nav zināmas; ēkas nojaukšanas izdevumi tiek iekļauti aprēķinot nekustamā īpašuma tirgus vērtību, un pieņemot, ka tam nav juridisku šķēršļu, jo nedz VZD, nedz zemesgrāmatā nav reģistrētas atzīmes par citām personām piederošu būvi; - 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

Teritorijas izmantošana

Atzīmētā vietā kartē prasības teritorijas izmantošanai noteiktas Teritorijas plānojumā


Funkcionālais zonējums

- Lauksaimniecības teritorija

Papildu informācija

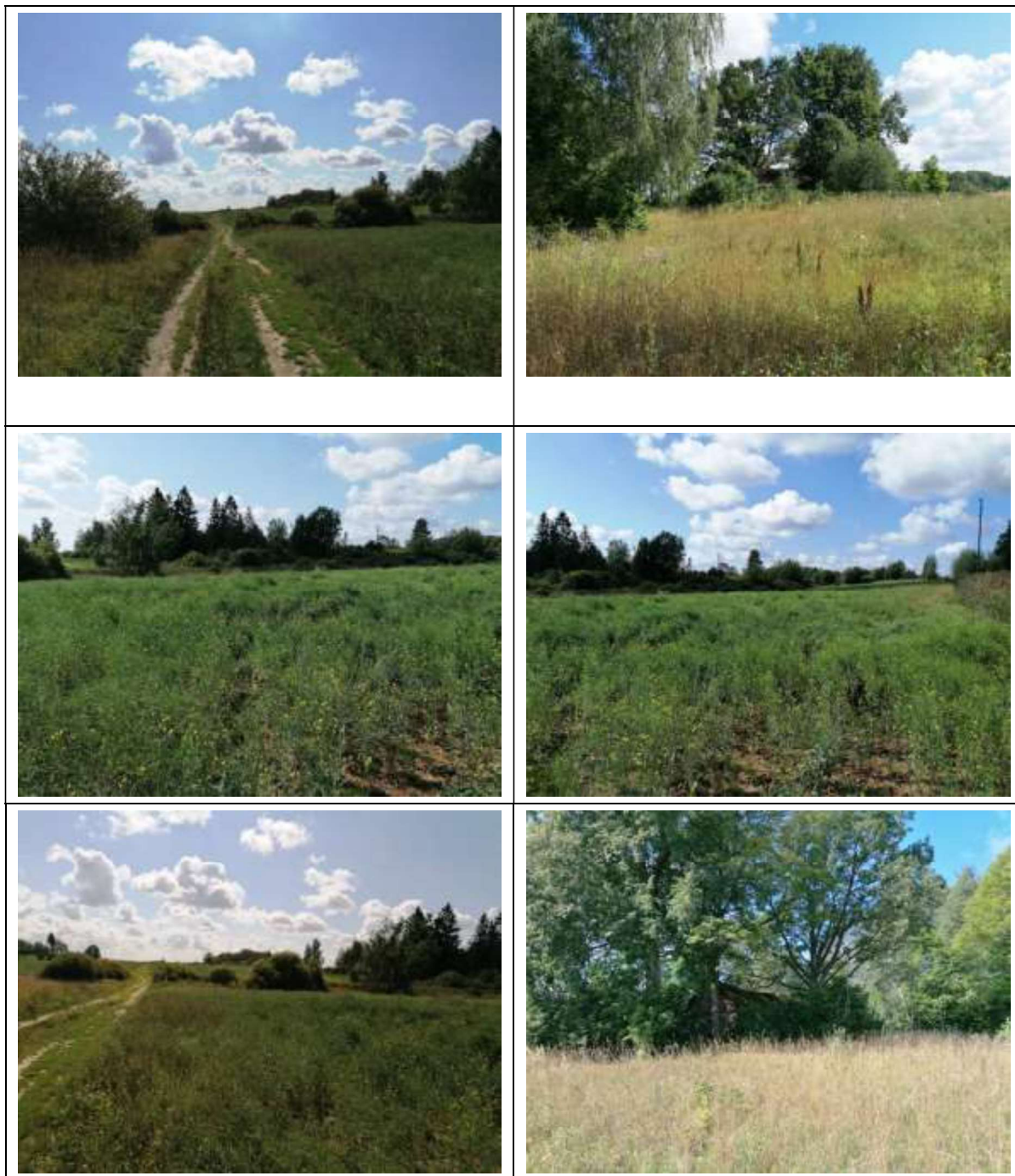
- Zemes vienība: 78820050240 (skatīt papildu informāciju)

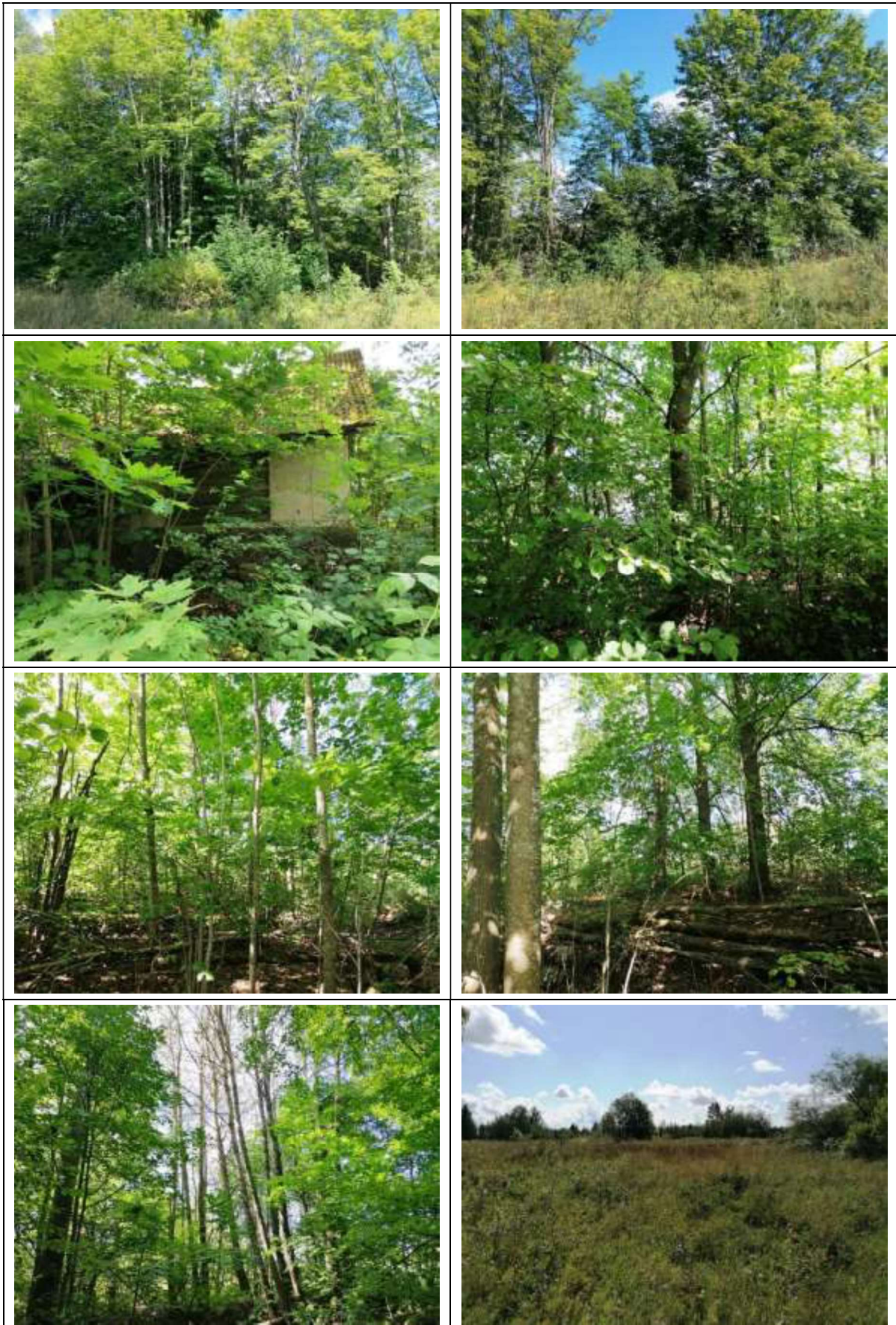
Sapemt papildu informāciju

 Lauksaimniecības teritorija (L1, L2)

Informācijas avots: www.geolatvija.lv

3.FOTOATTĒLI







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	Slikti
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 0240 apraksts

Vērtēšanas Objekts ir zemes gabals ar kopējo platību 3,4ha, uz kura atrodas VZD neregistrēta būve sliktā tehniskā stāvoklī, kuras īpašuma tiesības nav zināmas.

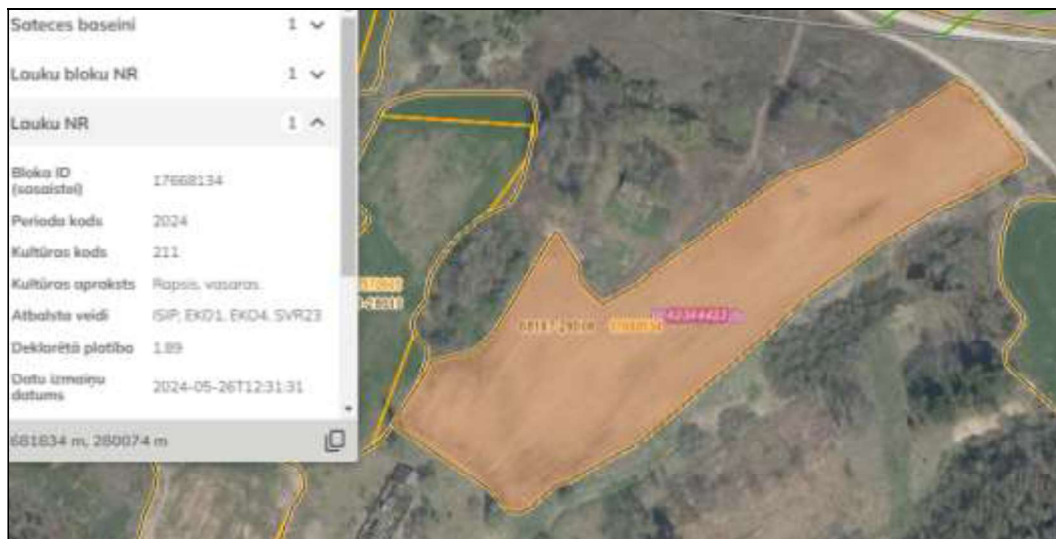
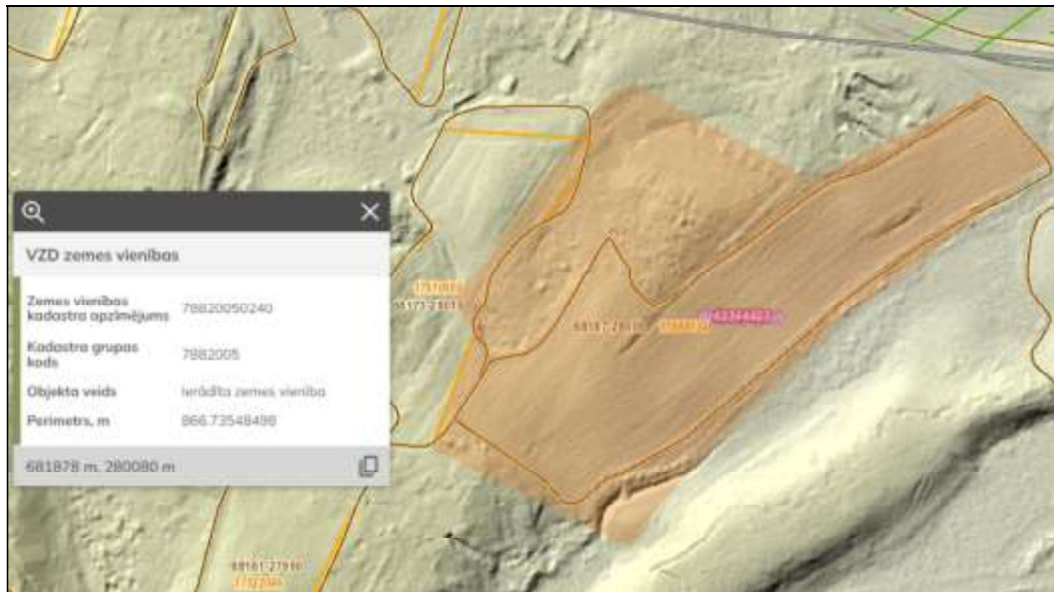
Zemes eksplikācija	Ha	%
Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	2.7	79,4
Meži	0,3	8,8
Krūmi	0.2	5,9
Zeme zem ēkām	0,2	5,9
KOPĀ	3.4	100%

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 500 m pa pašvaldības ceļu (zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 7882 005 0250), kas klāts ar apmierinošas kvalitātes grants ceļu segumu, un 70 m pa zemes ceļu, kas šķērso pašvaldībai piederošu zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 7882 005 0470 (ceļa servitūts VZD nav iezīmēts). Piebraukšana pa servitūta ceļu iespējama arī pāri zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 7882 005 0029, gar zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 7882 005 0014 un pāri zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 7882 005 0222, taču šis ceļš netiek izmantots un daļēji ir aizaudzis. 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 nedaudz paugurains, tas ir nav meliorēts. Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots lauksaimniecībai un mežsaimniecībai. Iespējama arī lauku viensētas izveidošana.



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 2,7 ha vai 79,4 % no kopējās zemes platības. Zemes kvalitātes novērtējums ir 29 balles. Augsnes apstākļu un reljefa dēļ piemērotas aramzemei. Pēc LAD datu kultūras apraksta, zemes gabalā ir iesēts rapsis, vasaras. Zemes pašlaik tiek apstrādātas.

4.2.5 Meža zemes raksturojums

Mežs aizņem 0,3 ha jeb 8,8% no kopējās zemes platības. Reljefs ir viļņots. Meža augsnes ir auglīgās sausās minerālaugsnes. Mežizstrādi var veikt praktiski jebkuros laika apstākļos. Pēdējos desmit gados mežizstrāde nav veikta. Pievešanas attālums svārstās robežās no 160 m līdz 300 m. Zemes gabalā esošo mežaudžu sastāvu pamatā veido mazvērtīgās koku sugas apse. Mežaudžu vecumstruktūru veido pieauguša vecuma audzes.