



2025.gada 16.decembris.

Atzinums par 1/2 domājamās daļas no nekustamā īpašuma (**nosaukums: Birzes-1**), kas atrodas **Rēzeknes novadā, Rikavas pagastā**, piespiedu pārdošanas vērtību.

Latgales apgabaltiesas 18.iecirkņa
zvērīnātai tiesu izpildītājam
Jūlijai Joffei

Cienījamā kundze !

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši 1/2 domājamās daļas no nekustamā īpašuma (**nosaukums: Birzes-1**), ar kadastra numuru 7882 003 0019, kas atrodas **Rēzeknes novadā, Rikavas pagastā**, ir reģistrēts Rikavas pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr.100000204122 (turpmāk tekstā „Objekts”), novērtēšanu.

Viss nekustamais īpašums **Rēzeknes novadā, Rikavas pagastā**, sastāv no neapbūvētas zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 7882 003 0019 un kopējo platību 2.73 ha.

Pēc Pasūtītāja lūguma piespiedu pārdošanas vērtība tiek noteikta īpašuma 1/2 domājamaī daļai.

Atzinums paredzēts, iesniegšanai **Latgales apgabaltiesas 18.iecirkņa zvērīnātai tiesu izpildītājam Jūlijai Joffei**, 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 piekrit 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 1/2 domājamās daļas no nekustamā īpašuma (**nosaukums: Birzes-1**), kas atrodas **Rēzeknes novadā, Rikavas pagastā**, 2025.gada 06.novembrī* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

1 900 (viens tūkstotis deviņi 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

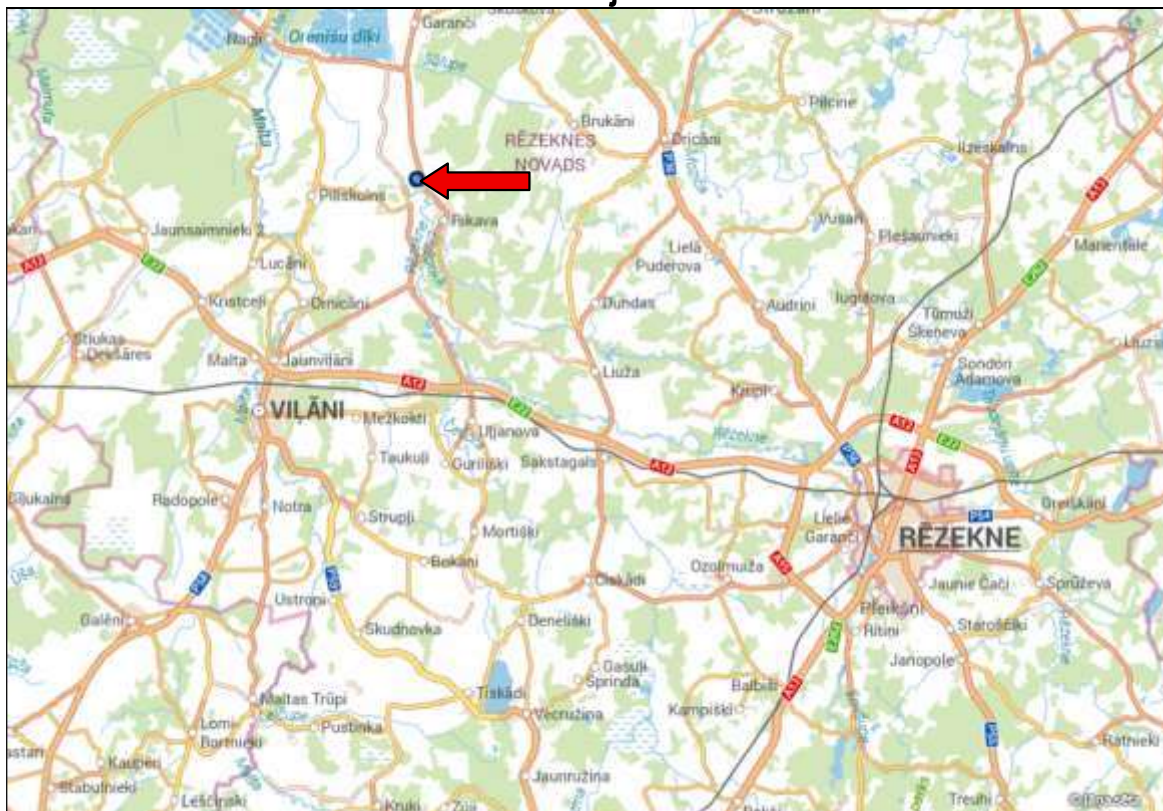
1. Vispārējā informācija
 - 1.1 Vērtējamais īpašums
 - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
 - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
 - 1.4 Vērtēšanas datums
 - 1.5 Vērtēšanas mērķis
 - 1.6 Īpašumtiesības
 - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.8 Pašreizējā izmantošana
 - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu
 - 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 7882 003 0019 apraksts
 - 4.2.1 Zemes vienības pieejamība, uzlabojumi pie zemes vienības, autotransporta un gājēju plūsmas gar zemes vienību
 - 4.2.2 Zemes vienības konfigurācija un reljefs
 - 4.2.3 Zemes vienības uzlabojumi
 - 4.2.4 Lauksaimniecības 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 un piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins
 - 5.5.1 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju
 - 5.5.2. Piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins izsoles vajadzībām
 - 5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas
 - 5.7 Neatkarības apliecinājums
 - 5.8 Kopsavilkums
6. Pielikumi

1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

1.1 Vērtējamais īpašums	½ domājamā daļa no nekustamā īpašuma (nosaukums: Birzes-1), kas atrodas Rēzeknes novadā, Rikavas pagastā .
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.18 zvērināta tiesu izpildītāja Jūlija Joffe.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma ½ domājamās daļas piespiedu pārdošanas vērtību.
1.4 Vērtēšanas datums	2025.gada 06.novembris.
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: 2006.gada 9. jūnija pirkuma līgums. Pēc Pasūtītāja lūguma piespiedu pārdošanas vērtība tiek noteikta īpašuma ½ domājamai daļai.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Neapbūvēta zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 7882 003 0019 un kopējo platību 2.73 ha. Pēc Pasūtītāja lūguma piespiedu pārdošanas vērtība tiek noteikta īpašuma ½ domājamai daļai.
1.8 Pašreizējā izmantošana	Neapbūvēta zemes vienība, kas piemērota lauksaimniecībai.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Lauksaimniecības teritorija.
1.10 Labākais izmantošanas veids	Neapbūvēta zemes vienība, kas piemērota lauksaimniecībai.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	2025.gada 6.novembra Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.18 zvērinātas tiesu izpildītājas Jūlijas Joffes Pieprasījums Nr.02832/018/2025-NOS. Rikavas pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.100000204122 datorizdruka. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas.
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas izdarītas atzīmes: - dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam – 1.9842 ha; - vairāk par 100 kilometriem garas dabiskas ūdensteces vides dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija lauku apvidos – 0.0584 ha.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas izdarītas atzīmes: - robežu neatbilstība; - sanitārās aizsargjoslas teritorija ap kapsētu – 1.9842 ha.
1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	Rikavas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000204122 II.daļas 2.iedaļā izdarītās atzīmes. Rikavas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000204122 IV.daļas 1.,2.iedaļā izdarīta atzīme.
1.15 Citi izdarītie pieņēmumi	- vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

Novietojums





Izskopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



Funkcionālais zonējums

- Lauksaimniecības teritorija

Apgrūtinātās teritorijas

- Sanitārās aizsargjoslas teritorija ap kapsētu

Informācijas avots: www.geolatvija.lv

3.FOTOATTĒLI

	
Teritorija	Teritorija
	
Teritorija	Teritorija
	
Tuvākais ceļš vērtējamā Objekta virzienā	Teritorija

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Rēzeknes novadā, Rikavas pagastā, Baltiņa ciematā, Baltiņas kapu tuvumā.

Attālums kilometros no vērtējamā nekustamā īpašuma līdz					
Meža ceļam	Vietējās nozīmes ceļam	Asfaltētam autoceļam	Pagasta centram	Rēzeknes centram	Rīgai
-	-	0.15	2.29	31.2	220.1

Līdz tuvākai autobusa maršruta pieturvietai, kas atrodas uz Valsts vietējā autoceļa V561 (Gaigalava – Viļāni) aptuveni ir 0.45 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 003 0019 apraksts

Vērtēšanas Objekts ir zemes vienība ar kopējo platību 2.73 ha.

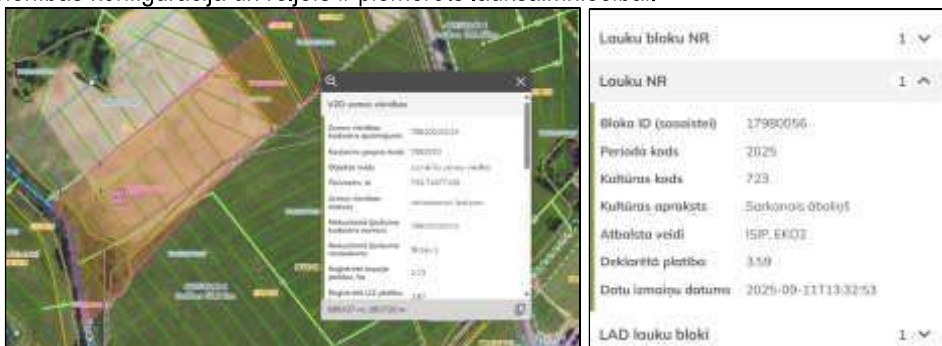
Zemes eksplikācija	Ha	%
Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	2.67	97.80
Ūdens zeme	0.06	2.20
KOPĀ	2.73	100%

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

Piebraukšana zemes vienībai no Valsts vietējā autoceļa V561 (Gaigalava – Viļāni) puses, kas klāta ar labas kvalitātes asfaltbetona ceļu segumu, tālāk aptuveni 0.15 km pāri fiziskai personai piederošai zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 7882 003 0013. Autotransporta plūsma gar īpašumu nav intensīva. Piebraukšana zemes vienībai ar personīgo autotransportu nav iespējama.

4.2.2 Zemes vienības konfigurācija un reljefs

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



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

4.2.3 Zemes vienības uzlabojumi

Zemes vienībai nav būtisku uzlabojumu.

4.2.4 Lauksaimniecības zemes raksturojums

Lauksaimniecības zemes aizņem 2.67 ha vai 97.80 % no kopējās zemes platības. Zemes kvalitātes novērtējums ir 50 balles. Augsnes apstākļu un reljefa dēļ piemērotas aramzemei, kultūras apraksts pēc LAD – sarkanais āboliņš. Zeme pašlaik tiek apstrādāta.