

Nekustamā īpašuma



**“Apses”, Aglonas pagastā,
Aglonas novadā**

NOVĒRTĒJUMS

2021.gads
Rīga

**Latgales apgabaltiesas
zvērīnātam tiesu izpildītājam Kristīnei Melderei**

2021.gada 10.maijs

Par nekustamā īpašuma
“Apses”, Aglonas pagastā, Aglonas 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 piespiedu pārdošanas vērtību. Nekustamais īpašums sastāv no **zemes gabala 0,89 ha** platībā, **vienģimeņu dzīvojamās mājas 122,6 m²** platībā un sešām palīgēkām ar kopējo platību 142,6 m², kura īpašuma tiesības reģistrētas **Aglonas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 1078** ar kadastra Nr. **7642 004 0031**.

Veicot informācijas analīzi, tika ņemts vērā, ka novērtējuma mērķis ir **nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamai pārdošanai izolē.**

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 **2021.gada 28.aprīlī**.

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:

1 800,- EUR**(Viens tūkstotis astoņi simti euro)**

Veicot aprēķinus, mēs ņēmām vērā tādas vērtību ietekmējošus faktoros kā rajons, apkārtnē, 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:	“Apses”, Aglonas pagastā, Aglonas novadā
Kadastra Nr.:	7642 004 0031
Īpašnieks:	IVETA KRAUPŠA
Objekta juridiskais apraksts:	Īpašuma tiesības reģistrētas Aglonas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 1078
Zemes platība:	0,89 ha
Stāvu skaits (dzīvojamā māja):	1
Dzīvojamās mājas platība:	122,6 m ²
Palīgēku kopējā platība:	142,6 m ²
Esošais izmantošanas veids:	Vienģimeņu dzīvojamā māja
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids:	Vienģimeņu dzīvojamā māja
Vērtējuma pasūtītājs:	Latgales apgabaltiesas zvērināts tiesu izpildītājs Kristīne Meldere
Vērtējuma mērķis:	Nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamai pārdošanai izsolē
Apgrūtinājumi:	<ul style="list-style-type: none"> Piedzīņas vēršanas atzīme - vērsta piedziņa. Piedzinējs: Aglonas novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000065754. Tiesu izpildītājs: Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.24 zvērināta tiesu izpildītāja Kristīne Meldere. Pamats: Aglonas novada domes 2019.gada 28.februāra izpildrikojums Nr.2019_06 “Par nokavēto nodokļa maksājumu piedziņu”. <p><i>Šajā atskaitē tiek pieņemts, ka šāds īpašuma tiesību apgrūtinājums nepastāv. Tādēļ šis 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.</i></p>
Piespiedu pārdošanas vērtība:	1 800,- EUR (Viens tūkstotis astoņi simti euro)
Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta:	2021.gada 28.aprīlī
Piezīmes:	<ul style="list-style-type: none"> 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. Vadoties no publiski pieejamās informācijas LR Valsts zemes dienesta Kadastra informācijas sistēmā un īpašuma vizuālās apskates dabā tiek pieņemts, ka ir pieejamas VZD reģistrētās inženierkomunikācijas un novērtējamais īpašums ir ļoti sliktā tehniskā stāvoklī.

Novērtējamais īpašums: “Apses”, Aglonas pagastā, Aglonas novadā.

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

Novērtējamais īpašums: "Apses", Aglonas pagastā, Aglonas novadā.

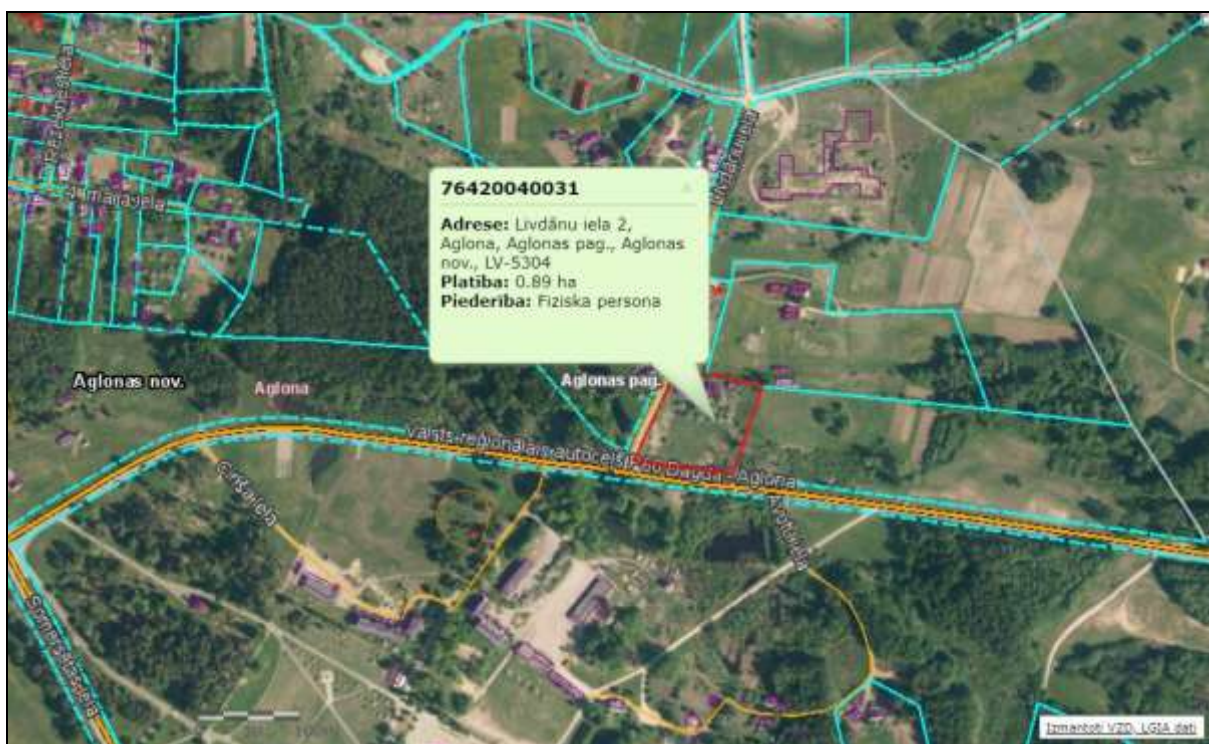
Zemes gabala izvietojums apkārtnē



Izmantoti Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas dati, 2021.gads.

Novērtējamais īpašums: "Apses", Aglonas pagastā, Aglonas novadā.

Zemes gabala robežu plāns



Izmantoti Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas dati, 2021.gads.

Novērtējamais īpašums: "Apses", Aglonas pagastā, Aglonas novadā.

Foto attēli



Dzīvojama māja



Dzīvojama māja



Dzīvojama māja



Dzīvojama māja



Novērtējamais zemes gabals



Novērtējamais zemes gabals



Novērtējamais zemes gabals



Novērtējamais zemes gabals

Novērtējamais īpašums: "Apses", Aglonas pagastā, Aglonas novadā.



Novērtējamais zemes gabals



Novērtējamais zemes gabals



Novērtējamais zemes gabals



Novērtējamais zemes gabals



Piebraucamais ceļš



Valsts ceļu P60 Dagda - Aglona

Novērtējamais īpašums: "Apses", Aglonas pagastā, Aglonas novadā.

Atrašanās vieta

Novietojums:	Nekustamais īpašums atrodas c. Aglonā, Aglonas pagastā, Aglonas novadā. Līdz Preiļus pilsētas centram aptuveni 20 km. Zemes gabals atrodas pie valsts autoceļa P60 Dagda – Aglona
Sabiedriskā transporta pieejamība, piekļūšanas iespējas:	Piebraukšana ar visa veida autotransportu, piepilsētas autobusu maršrutu kustība, pieturvieta atrodas 10 min gājiena attālumā no objekta.
Apkārtne, infrastruktūra:	Lauku un mazstāvu dzīvojamo māju apbūves teritorija.
Vides tīrība:	Tuvākajā apkārtnē būtisku piesārņojumu avotu nav.

Zemes gabala īss apraksts

Zemes gabala platība:	0,89 ha
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2021.
Zemes kadastrālā vērtība:	725,- EUR
Aprūtinājumi:	Z.G. II. daļa 2. iedaļa un III. daļa 1. iedaļa (sīkāk sk. Pielikumā)
Uzlabojumi:	Uz zemes esošas inženierkomunikācijas
Pieejamās komunikācijas:	Pieslēgumi centrālajām inženierkomunikācijām - elektrība
Konfigurācija:	Neregulāras formas daudzstūris
Reljefs:	Zemes gabala reljefs līdzens/paugurains
Zonējums un tā atbilstība:	Lauku teritorija
Drenāža un gruntsūdeņi:	Nav informācijas
Riski (piem. applūšana, erozija u.c.):	Maz ticami

Novērtējamais īpašums: "Apses", Aglonas pagastā, Aglonas novadā.

Dzīvojamās mājas īss apraksts

Kadastra apzīmējums:	7642 004 0031 001
Stāvu skaits ēkā:	1
Ekspluatācijā uzsākšanas gads:	1969.
Ekspluatācijā pieņemšanas gads:	VZD nav reģistrēts
Kapitālā remonta gads:	Nav zināms
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2021.
Ēkas kadastrālā vērtība:	5652,- EUR
Tehniskais stāvoklis:	Ļoti slikts (māja ir izdegusi)
Tehniskie parametri:	
Būves apbūves laukums:	91 m ²
Būvtilpums:	369 m ³
Būves kopējā platība:	122,6 m²
Ārpuse & konstrukcijas:	
Pamati:	Dzelzsbetons
Ārsienas:	Kokmateriāli
Pārsegumi:	Kokmateriāli
Jumts:	Azbestcements loksnes
Ārdurvis:	Koka
Logi:	Standarta
Inženiertehniskais aprīkojums:	
Apkure:	Vietējā centrālā un krāsns apkure
Elektrība:	Pieslēgums centralizētajam tīklam
Gāze:	Vietējā. Balons
Kanalizācija:	Pieslēgums centralizētajam tīklam
Ūdens:	Vietējā. Akas
Iekšējā apdare:	
Iekšējās apdares īss raksturojums:	<u>Māja ir izdegusi un ir ļoti sliktā tehniskā stāvoklī</u>
Tehniskais stāvoklis:	Ļoti slikts (māja ir izdegusi)

Piezīmes: Palīgēku detalizēts apraksts netiek veikts, jo to atrašanās vērtējamā objekta sastāvā būtiski neietekmē nekustamā īpašuma tirgus vērtību.

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.

Vadoties no publiski pieejamās informācijas LR Valsts zemes dienesta Kadastra informācijas sistēmā un īpašuma vizuālās apskates dabā tiek pieņemts, ka ir pieejamas VZD reģistrētās inženierkomunikācijas un novērtējamais īpašums ir ļoti sliktā tehniskā stāvoklī.

Novērtējamais īpašums: "Apses", Aglonas pagastā, Aglonas novadā.