



2024.gada 29.novembris

Atzinums par nekustamā īpašuma (**nosaukums: Purvaine**),
kas atrodas **Rēzeknes novadā, Ozolmuižas pagastā**,
piespiedu pārdošanas vērtību.

Latgales apgabaltiesas 29. iecirkņa
zvērīnātai tiesu izpildītājam
Lilijai Solovjovai

Cienījamā kundze !

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma (**nosaukums: Purvaine**), ar kadastra numuru 7878 003 0021, kas atrodas **Rēzeknes novadā, Ozolmuižas pagastā**, ir reģistrēts Ozolmuižas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000917716 un sastāv no apbūvētas zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 7878 003 0544 un kopējo platību 6763 m², uz kuras atrodas VZD neregistrētu būvju grausti (palīgēkas sliktā tehniskā stāvoklī), kuru īpašumu tiesības nav zināmas (turpmāk tekstā „Objekts”) novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.

Atzinums paredzēts, iesniegšanai **Latgales apgabaltiesas 29. iecirkņa zvērīnātai tiesu izpildītājam Lilijai Solovjovai**, 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 “INTERBALTĪJA” atzinumu, ka nekustamā īpašuma (**nosaukums: Purvaine**), kas atrodas **Rēzeknes novadā, Ozolmuižas pagastā**, 2024.gada 03.novembrī* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

4 000 (četri 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 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

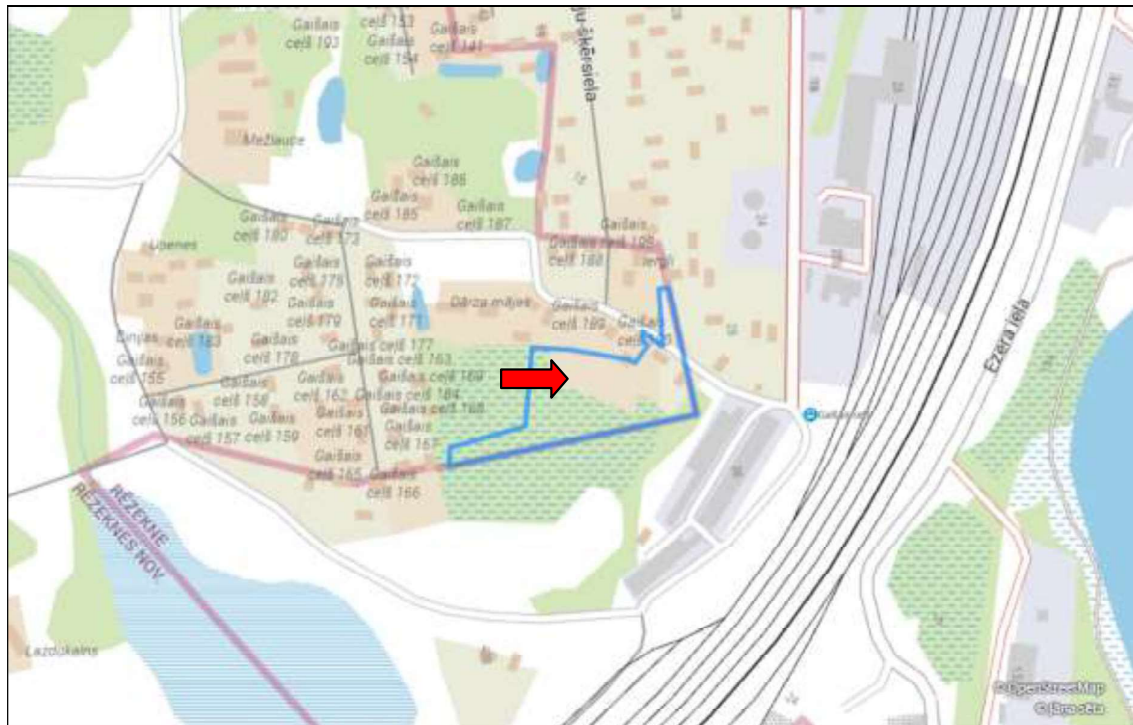
1. Vispārējā informācija
 - 1.1 Vērtējamais īpašums
 - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
 - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
 - 1.4 Vērtēšanas datums
 - 1.5 Vērtēšanas mērķis
 - 1.6 Īpašumtiesības
 - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.8 Pašreizējā izmantošana
 - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar atbildības plānu
 - 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 7878 003 0544 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 Inženierkomunikāciju nodrošinājums
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 izsoles vajadzībām
 - 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: Purvaine), kas atrodas Rēzeknes novadā, Ozolmuižas pagastā.
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.29 zvērināta tiesu izpildītāja Lilija Solovjova.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta piespiedu pārdošanas vērtību vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2024.gada 03.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. Pamats: Valsts zemes dienesta Latgales reģionālas pārvaldes 2024.gada 28.jūnija lēmums Nr.9-01-L/1060.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Apbūvēta zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 7878 003 0544 un kopējo platību 6763 m ² , uz kuras atrodas VZD neregistrētu būvju grausti (palīgēkas sliktā tehniskā stāvoklī), kuru īpašuma tiesības nav zināmas.
1.8 Pašreizējā izmantošana	Apbūvēta zemes vienība, kas piemērota dzīvojamās mājas, dārza mājas, lauku viensētas celtniecībai.
1.9 Plānotā/aļļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Lauksaimniecības teritorija. Mežu teritorija.
1.10 Labākais izmantošanas veids	Brīva no apbūves zemes vienība, kas piemērota dzīvojamās mājas, dārza mājas, lauku viensētas celtniecībai.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	2024.gada 16.oktobra Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.29 zvērinātas tiesu izpildītājas Lilijas Solovjovas Pieprasījums Nr.20254/029/2024-NOS. Ozolmuižas pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.100000917716 datorizdruka. www.bis.gov.lv www.kadastrs.lv www.geolatvija.lv www.melioracija.lv www.cenubanka.lv www.ss.com VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas.
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas izdarītas atzīmes: - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem – 0.0130 ha, - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 110 kilovoltiem – 0.1561 ha,
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 7878 003 0544 atrodas palīgēku grausti (ēkas ļoti sliktā tehniskā stāvoklī), kuru īpašuma tiesības nav zināmas (ēkas nav reģistrētas VZD Kadastra informācijas sistēmā, zemesgrāmatā un VZD nav atzīmes par apgrūtinājumiem – citām personām piederoša apbūve) un kaimiņu palīgēkas daļa. VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas izdarīta atzīme-ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap valsts aizsardzības objektu – 0.5023ha.
1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	Ozolmuižas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000917716 II.daļas 2.iedaļā izdarīta atzīme.
1.15 Citi izdarītie pieņēmumi	- uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 7878 003 0544 atrodas palīgēku grausti (ēkas ļoti sliktā tehniskā stāvoklī), kuru īpašuma tiesības nav zināmas (ēkas nav reģistrētas VZD Kadastra informācijas sistēmā, zemesgrāmatā un VZD nav atzīmes par apgrūtinājumiem – citām personām piederoša apbūve, www.bis.gov.lv informācijas sistēmā nav ziņu par aktuālo būvniecību). - vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

Novietojums



Nekustamā īpašuma (nosaukums: Purvaine) Rēzeknes novadā, Ozoļmuīžas pagastā piespiedu pārdošanas vērtības noteikšana

Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



Aprūtinātās teritorijas

- Eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap valsts aizsardzības objektu



- Mežu teritorija (M)
- Lauksaimniecības teritorija (L)
- Lauksaimniecības teritorija (L1, L2)
- Ūdeņu teritorija (Ū)
- Novada robeža

Informācijas avots: www.geolatvija.lv

23.¹ pants. Aizsargjoslas ap valsts aizsardzības objektiem

(1) Aizsargjoslas ap valsts aizsardzības objektiem tiek noteiktas, lai:

1) nodrošinātu valsts aizsardzības objektu drošību un ekspluatāciju, kā arī mazinātu šaušanas un spridzināšanas rezultātā radušos triecienviļņu un trokšņu negatīvo ietekmi uz cilvēkiem, mājdzīvniekiem un būvēm, kas atrodas valsts aizsardzības objekta tuvumā, un garantētu cilvēku un viņu īpašuma drošību ārkārtējos gadījumos;

2) nodrošinātu, ka netiek apdraudēta valsts funkciju un uzdevumu izpilde valsts aizsardzības objektos.

(2) Aizsargjoslām ap valsts aizsardzības objektiem minimālais platums ir 25 metri, skaitot no valsts aizsardzības objekta ārējām robežām, maksimālais platums — 600 metru.

(3) To valsts aizsardzības objektu sarakstu, ap kuriem tiek veidotas aizsargjoslas, un aizsargjoslas platumu ap katru valsts aizsardzības objektu nosaka Ministru kabinets.

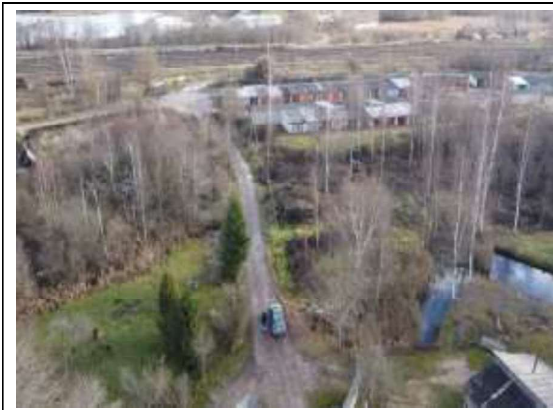
(4) Aizliegums bez Aizsardzības ministrijas piekrišanas atsavināt nekustamo īpašumu, kas atrodas aizsargjoslā ap valsts aizsardzības objektu, ierakstāms zemesgrāmatā bez īpašnieka piekrišanas, pamatojoties uz Aizsardzības ministrijas nostiprinājuma lūgumu.

(22.06.2005. likuma redakcijā ar grozījumiem, kas izdarīti ar 14.05.2009. un 22.12.2021. likumu, kas stājas spēkā 20.01.2022.)

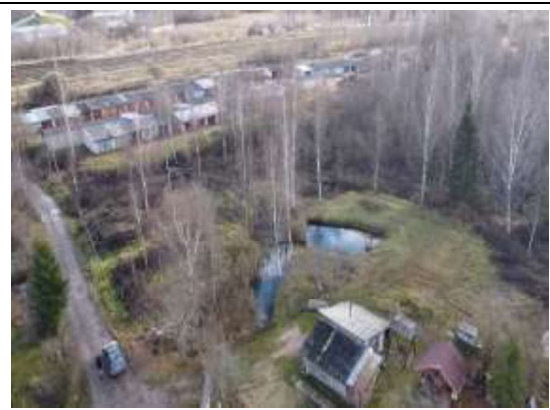
Informācijas avots: www.likumi.lv

3.FOTOATTĒLI

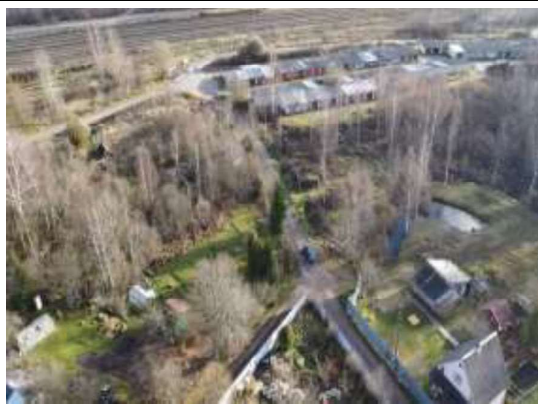




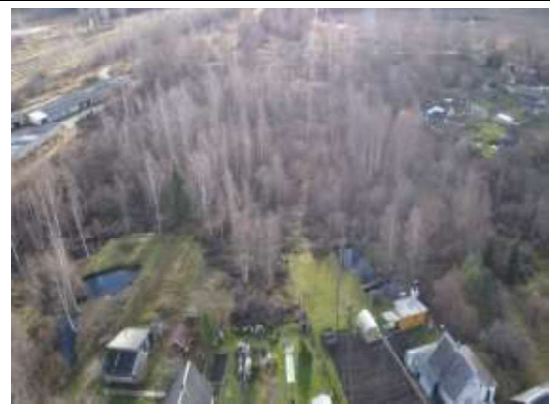
Teritorija



Teritorija



Teritorija



Teritorija



Nereģistrētās būves grausts



Nereģistrētās būves grausts un pamati

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Rēzeknes novadā, Ozolmuižas pagastā, Rēzeknes pilsētas robežas un dārzkopības kooperatīva "Gaišais ceļš" teritorijā.

Attālums kilometros no vērtējamā nekustamā īpašuma līdz					
Meža ceļam	Vietējās nozīmes ceļam	Asfaltētam autoceļam	Pagasta centram	Rēzeknes centram	Rīgai
-	-	0,1	6,24	3,10	244

Līdz tuvākai autobusa maršruta pieturvietai, kas atrodas uz Lokomotīvu ielas, ir aptuveni 100 metri.

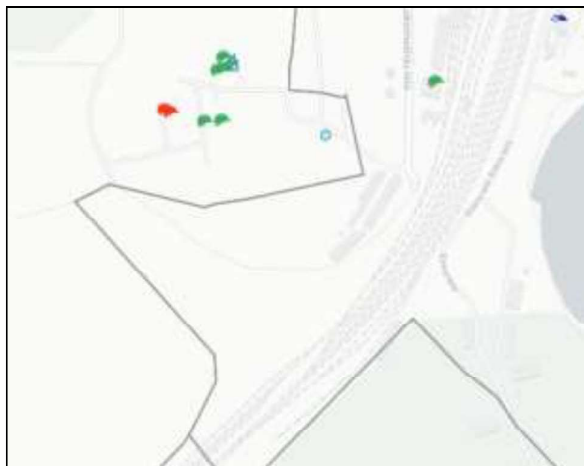
	Teicams	Labs	Vidējs	Vājš	Slikts
Iedzīvotāju nodarbinātība -	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Darba vietu pieejamība-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tuvāko īpašumu atbilstība apskatāma īpašuma tipam-	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kaitīgo apstākļu iedarbība (maza=teicams)-	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input 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 type="checkbox"/>	<input checked="" 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, Ozolmuižas pagastā uzskatāms par apmierinošu.

4.2 Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 7878 003 0544 apraksts

Vērtējamā nekustamā īpašuma sastāvā ietilpst zemes vienība ar kopējo platību 6763 m². Uz zemes vienības atrodas VZD neregistrētā apbūve sliktā tehniskā stāvoklī, kuras īpašuma tiesības vērtētājiem nav zināmas.

Zemes eksplikācija	Ha	%
Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	0.0332	4.91
Ūdens zeme	0.0373	5.51
Zeme zem ceļiem	0.0073	1.08
Pārējās zemes	0.5985	88.50
KOPĀ	0.6763	100%



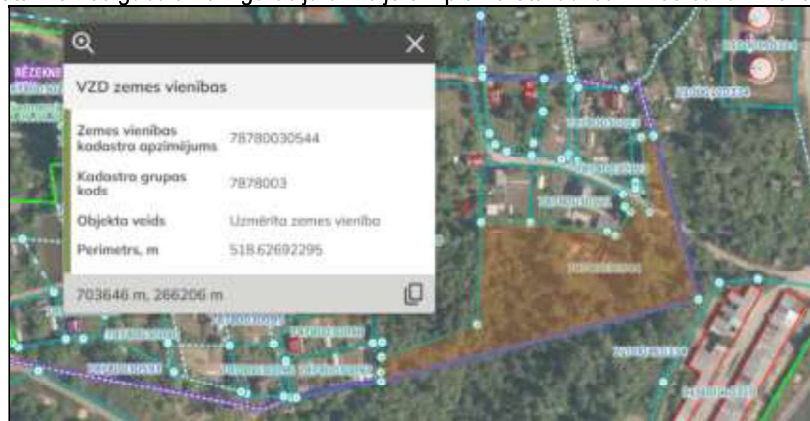
Informācijas avots: www.bis.gov.lv

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

Piebraukšana zemes vienībai pa Lokomotīvu ielu, kas klāta ar labas kvalitātes asfaltbetona ceļu segumu un tālāk arī pa Lokomotīves ielu aptuveni 100m tik pa grants ceļa segumu, pāri zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 2100 011 0334 (pašvaldībai piekritīga zeme) pa grants seguma ceļu, kas nav servitūta ceļš. Autotransporta plūsma gar īpašumu nav intensīva. Piebraukšana iespējama arī no citas puses, pa Lokomotīvu šķērsielu un zemes vienību (ceļš) ar kadastra apzīmējumu 78780030485, kas ir pašvaldības īpašums. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar personīgo autotransportu ir ērta.

4.2.2 Zemes vienības konfigurācija un reljefs

Zemes gabalam plānā ir neregulāra forma. Reljefs lielākajā teritorijas daļā samērā līdzens, tas nav meliorēts. Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots lauksaimniecībai un mežsaimniecībai.



Informācijas avots: www.melioracija.lv

4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Zemes gabalam nav būtisku uzlabojumu.

4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

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