



2024.gada 23.augusts.

Atzinums par nekustamā īpašuma (nosaukums: **Krauklīši**),
kas atrodas **Rēzeknes novadā, Rikavas pagastā, Liuzi, "Krauklīši"**,
piespiedu pārdošanas vērtību

Latgales apgabaltiesas 31.iecirkņa
zvērinātai tiesu izpildītājai
Gaidai Rutkovskai

Cienījamā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma (nosaukums: **Krauklīši**), ar kadastra numuru 7882 003 0060, kas atrodas **Rēzeknes novadā, Rikavas pagastā, Liuzi, "Krauklīši"**, ir reģistrēts Rikavas pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr.1000 0045 3137 un sastāv no 2(divām) zemes vienībām ar kopējo platību 9,33ha: zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 7882 003 0060 un kopējo platību 6,53 ha un apbūvētas zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 7882 005 0656 un kopējo platību 2,8 ha, uz kuras atrodas VZD neregistrēta nelielas platības pirts sliktā tehniskā stāvoklī (turpmāk tekstā vērtēšanas „Objekts”) novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.

Atzinums paredzēts iesniegšanai **Latgales apgabaltiesas 31.iecirkņa zvērinātai 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 “INTERBALTĪJA” atzinumu, ka nekustamā īpašuma (nosaukums: **Krauklīši**), kas atrodas **Rēzeknes novadā, Rikavas pagastā, Liuzi, "Krauklīši"**, 2024.gada 26.jūlijā* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

17 000 (septiņpadsmit 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

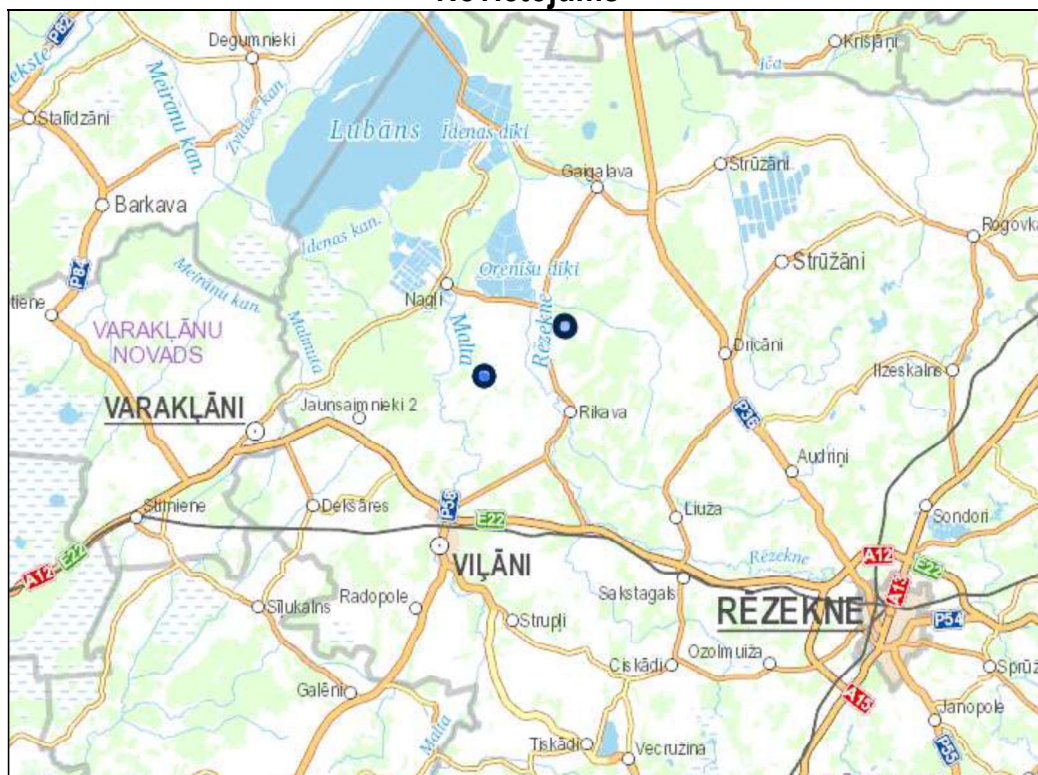
1. Vispārējā informācija
 - 1.1 Vērtējamais īpašums
 - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
 - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
 - 1.4 Vērtēšanas datums
 - 1.5 Vērtēšanas mērķis
 - 1.6 Īpašumtiesības
 - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.8 Pašreizējā izmantošana
 - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu
 - 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 vienības ar kadastra apzīmējumu 7882 003 0060 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
 - 4.3 Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 7882 005 0656 apraksts
 - 4.3.1 Zemes gabala pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta plūsmas gar zemes gabalu
 - 4.3.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs
 - 4.3.3 Zemes gabala uzlabojumi
 - 4.3.4 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 vērtības aprēķins
 - 5.6 Piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins.
 - 5.7 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas
 - 5.8 Neatkarības apliecinājums
 - 5.9 Kopsavilkums
6. Pielikumi

1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

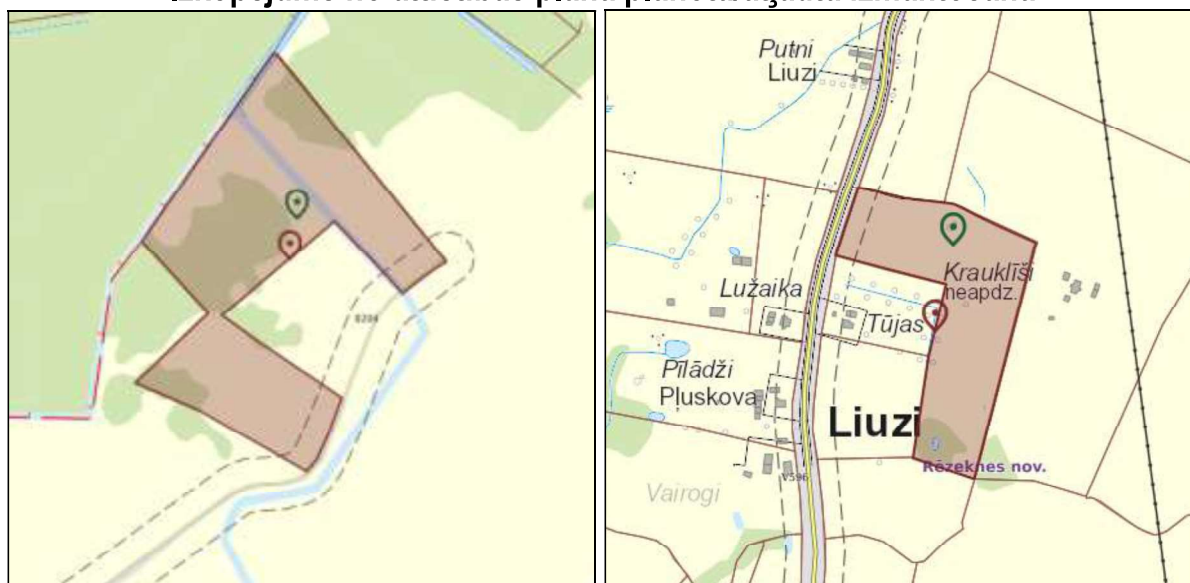
1.1 Vērtējamais īpašums	Nekustamais īpašums (nosaukums: Krauklīši), kas atrodas Rēzeknes novadā, Rikavas pagastā, Liuzi, "Krauklīši" .
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.31 zvērināta tiesu izpildītāja Gaidai Rutkovskai.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām 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	Zemnieku saimniecība – īpašnieks. Pamats: 2021.gada 12.oktobra pirkuma līgums.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 7882 003 0060 un kopējo platību 6,53 ha. Apbūvēta zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 7882 005 0656 un kopējo platību 2,80ha, uz kuras atrodas VZD neregistrēta nelielas platības pirts sliktā tehniskā stāvoklī.
1.8 Pašreizējā izmantošana	Divas zemes vienības, kas piemērotas lauksaimniecībai.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Lauksaimniecības zemes.
1.10 Labākais izmantošanas veids	Divas zemes vienības, kas piemērotas lauksaimniecībai.
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 nodaļuma Nr.1000 0045 3137 datorizdruka. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas.
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas izdarītas atzīmes zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 78820030060: - ierīkotas ūdensnotekas aizsargjoslas teritorija- 0,89ha; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos- 0,24ha; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem – 0,08ha; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem- 0,13ha; - ceļa servitūta teritorija- 0,02ha. VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas izdarītas atzīmes zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 78820050656: - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos- 0,16ha; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem- 0,04ha; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem- 0,13ha; - ceļa servitūta teritorija- 0,04ha.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	Rikavas pagasta zemesgrāmatas nodaļumā Nr.1000 0045 3137 II.daļas 2.iedaļā izdarīta atzīme. Rikavas pagasta zemesgrāmatas nodaļumā Nr.1000 0045 3137 IV.daļas 1.,2.iedaļā izdarīta atzīme.
1.15 Citi izdarītie pieņēmumi	- uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 7882 005 0656 atrodas VZD neregistrēta nelielas platības pirts sliktā tehniskā stāvoklī, tiek pieņemta, ka būtiski nekustamā īpašuma tirgus vērtību tas neietekmē; - 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



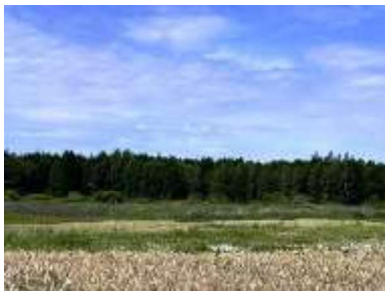
Funkcionālais zonējums

- Lauksaimniecības teritorija
- Mežu teritorija

- Mežu teritorija (M)
- Lauksaimniecības teritorija (L)
- Lauksaimniecības teritorija (L1, L2)

Informācijas avots: www.geolatvija.lv

3.FOTOATTĒLI

Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 78820030060		
		
Piebraucamais ceļš		
		
		
		
		

Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 7882005 0656



**VZD neregistrētā pirts sliktā
tehniskā stāvoklī**



Akmeņu kaudze



**Servitūta ceļš ar vērtējamo
zemes vienību**



**Servitūta ceļš ar vērtējamo
zemes vienību**



Piebraucamais ceļš



4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrāšanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Rēzeknes novadā, Rikavas pagastā.

Attālums kilometros no vērtējamās zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 7882 003 0060 līdz					
Meža ceļam	Vietējās nozīmes ceļam	Asfaltētam autoceļam	Pagasta centram	Rajona centram	Rīgai
-	0	1,15	5,65	34,6	229

Līdz tuvākai autobusa maršruta pieturvietai no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 7882 003 0060, kas atrodas uz autoceļa V561 aptuveni ir 1,7 km. Līdz tuvākai autobusa maršruta pieturvietai no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 7882 005 0 kas atrodas uz autoceļa V592 aptuveni ir 5,2 km.

	Teicams	Labs	Vidējs	Vājš	Slikts
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 uzskatāms par apmierinošu.

4.2 Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 7882 003 0060 apraksts

Vērtēšanas Objekts ir zemes gabals ar kopējo platību 6,53 ha.

Zemes eksplikācija	Ha	%
Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	5,98	91,5
Krūmi	0,18	2,8
Zeme zem ūdens	0,22	3,4
Zeme zem ceļiem	0,02	0,3
Pārējās zemes	0,13	2
KOPĀ	6,53	100%

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

Piebraukšana zemes gabalam no autoceļa Rēzekne – Rikava- Gaigalava (V561) puses, kas klāts ar labas kvalitātes asfaltbetona ceļu segumu, tālāk aptuveni 1,5km pa piebraucamo pašvaldības ceļu (zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 7882 003 0205), kas klāts ar daļēji apmierinošas kvalitātes zemes un grants segumu. 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 līdzens, tas ir daļēji meliorēts (VZD nav atzīmēta meliorētās zemes platība). Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots lauksaimniecībai.



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 5,98ha vai 91,5 % no kopējās zemes platības. Zemes kvalitātes novērtējums ir 40 balles. Augsnes apstākļu un reljefa dēļ piemērotas pļavām. Zemes pašlaik tiek daļēji apsaimniekotas, daļēji aizaugušas ar krūmiem un kokiem (nekopts LIZ).

4.3 Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 7882 005 0656 apraksts

Vērtēšanas Objekts ir zemes gabals ar kopējo platību 2,80 ha. UZ zemes vienības atrodas VZD neregistrēta nelielas platības pirts sliktā tehniskā stāvoklī.

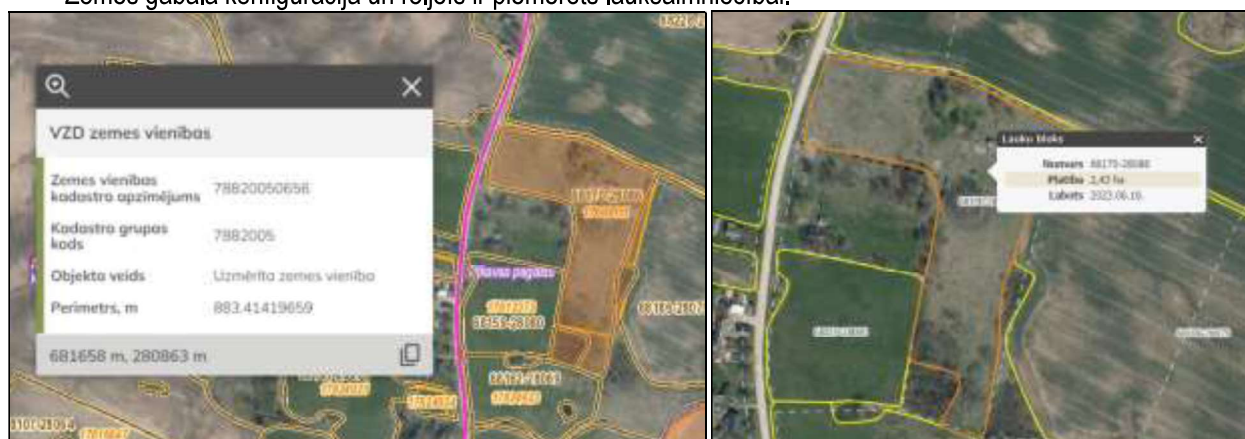
Zemes eksplikācija	Ha	%
Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	2,28	81,4
Krūmi	0,26	9,3
Zeme zem ceļiem	0,04	1,4
Pārējās zemes	0,22	7,9
KOPĀ	2,80	100%

4.3.1 Zemes gabala pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta plūsmas gar zemes gabalu

Piebraukšana zemes gabalam pa Valsts vietējo autoceļu Viļāni- Pilskalns – Nagļi (V596), kas klāts ar apmierinošas kvalitātes grants ceļu segumu (īpašums robežojas ar ceļu). Autotransporta plūsma kustība gar īpašumu nav intensīva. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar personīgo autotransportu ir ērta.

4.3.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

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



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

4.3.3 Zemes gabala uzlabojumi

Zemes gabalam nav būtisku uzlabojumu.

4.3.4 Lauksaimniecības zemes raksturojums

Lauksaimniecības zemes aizņem 2,28 ha vai 81,4% no kopējās zemes platības. Zemes kvalitātes novērtējums ir 35 balles. Augsnes apstākļu un reljefa dēļ piemērotas pļavām. Zemes pašlaik tiek apsaimniekotas.