

2024.gada 04.septembris

Atzinums par nekustamā īpašuma (**nosaukums: Vaboles**),  
kas atrodas **Krāslavas novadā, Kastuļinas pagastā, Ribački, "Vaboles"**,  
piespiedu pārdošanas vērtību

Latgales apgabaltiesas 29.iecirkņa  
zvērīnātai tiesu izpildītājam  
Lilijai Solovjovai

Cienījamā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma (**nosaukums: Vaboles**), ar kadastra numuru 6072 007 0131, kas atrodas **Krāslavas novadā, Kastuļinas pagastā, Ribački, "Vaboles"**, ir reģistrēts Kastuļinas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.354 un sastāv no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 6072 007 0131 un kopējo platību 1.1 ha, uz kuras atrodas citai personai piederoša apbūve (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 izpildītājai 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 “INTERBALTIJA” atzinumu, ka nekustamā īpašuma (**nosaukums: Vaboles**), kas atrodas **Krāslavas novadā, Kastuļinas pagastā, Ribački, "Vaboles"**, 2024.gada 8.jūlijā\* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība ir

**1 700** (viens tūkstotis septiņi 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 aprūtinājumiem. Aprūtinājumu izmaiņu gadījumā, vai vērtējamā īpašuma sastāva izmaiņu gadījumā, kā arī izmantošanas veida 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 atbilstības 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 6072 007 0131 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 Inženierkomunikāciju raksturojums
    - 4.2.5 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 vērtību aprēķins
    - 5.5.1 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju
    - 5.5.2 Piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins
  - 5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas
  - 5.7 Neatkarības apliecinājums
  - 5.8 Kopsavilkums
6. Pielikumi

## 1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

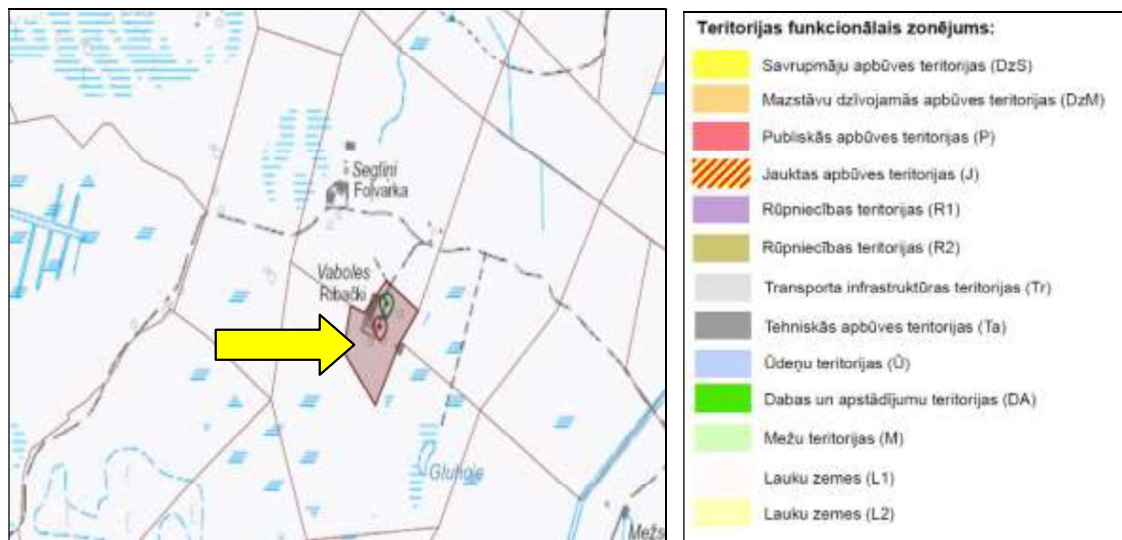
1.1 Vērtējamais īpašums	Nekustamais īpašums (nosaukums: <b>Vaboles</b> ), kas atrodas <b>Krāslavas novadā, Kastuļinas pagastā, Ribački, "Vaboles"</b> .
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	<b>Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.29 zvērināta tiesu izpildītāja Lilija Solovjova.</b>
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta piespiedu pārdošanas vērtību vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2024.gada 14.jūlijs.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.
1.6 Īpašumtiesības	Fiziska persona – īpašnieks. Pamats: 2000.gada 25.jūlija LR Valsts zemes dienesta reģionālās nodaļas lēmums Nr.1-10.2/821; 2021.gada 11.janvara kopīpašuma sadales līgums Nr.53.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6072 007 0131 un kopējo platību 1.1 ha, uz kuras atrodas citai personai piederoša apbūve.
1.8 Pašreizējā izmantošana	Ar zemes vienības īpašniekam nepiederošām ēkām apbūvēta zemes vienība, kas piemērota lauksaimniecībai un ēku uzturēšanai.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Lauku zemes teritorija (L1).
1.10 Labākais izmantošanas veids	Ēku uzturēšanai un lauksaimniecībai piemērots zemes gabals.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	2024.gada 4.jūlija Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.29 zvērinātas tiesu izpildītājas Lilijas Solovjovas Pieprasījums Nr.11838/029/2024-NOS. Kastuļinas pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.354 noraksta datorizdruka. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas.
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	VZD Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmā izdarīta atzīme – aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem, kā arī pilsētu lauku teritorijās – 0,0000 ha.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Kastuļinas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.354 III.daļas 1.iedaļā izdarīta atzīme – zemes īpašniekam nepiederoša būve vai būves daļa – 0,1ha.
1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	Kastuļinas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.354 II.daļas 2.iedaļā izdarīta atzīme.
1.15 Citi izdarītie pieņēmumi	- vērtējamais īpašums nav ieķīlāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.

## 2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

### Novietojums



## Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



Lauku zemes (L1)

Informācijas avots: [www.geolattvija.lv](http://www.geolattvija.lv)

### 3.FOTOATTĒLI





## 4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

### 4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Krāslavas novada, Kastuļinas pagastā, apdzīvotā vietā Ribački.

Attālums kilometros no vērtējamā nekustamā īpašuma līdz					
Meža ceļam	Vietējās nozīmes ceļam	Asfaltētam autoceļam	Pagasta centram	Rajona centram	Rīgai
-	1	4.5	4.5	37.2	249

Līdz tuvākai autobusa maršruta pieturvietai, kas atrodas uz Latvijas reģionālā autoceļa P60 (Dagda – Aglona) aptuveni ir 4,5 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 Krāslavas novadā, Kastuļinas pagastā uzskatāms par nosacīti apmierinošu.

### 4.2 Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 6072 007 0131 apraksts

Vērtējamā nekustamā īpašuma sastāvā ietilpst zemes vienība ar kopējo platību 1.1 ha. Uz zemes gabala atrodas dzīvojamā māja ar palīgēkām, kas nepieder zemes īpašniekam.

Zemes eksplikācija	Ha	%
Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	0,8	72,73
Mežs	0,1	9,09
Krūmāji	0,1	9,09
Zeme zem ēkām	0,1	9,09
<b>KOPĀ</b>	<b>1,1</b>	<b>100%</b>

#### 4.2.1 Zemes gabala pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta plūsma gar zemes gabalu

Piebraukšana zemes gabalam no Valsts autoceļa V611 (Ogurecka - Strodi – Auleja), kas klāts ar apmierinošas kvalitātes grants segumu, tālāk aptuveni 1.5 km pa pašvaldības ceļu, kas klāts ar apmierinošas kvalitātes grants segumu (60720083186001) un aptuveni 1 km pa pašvaldības ceļu (60720080172001), bet sliktā stāvoklī (VZD ir iezīmēts servitūta ceļš līdz zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 6072 007 0129), taču tālāk aptuveni 75m pāri citai personai piederošai zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 6072 007 0129. Piebraukšana zemes gabalam nav juridiski sakārtota. Autotransporta plūsma gar īpašumu nav intensīva. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar autotransportu ir samērā apgrūtināta.

#### 4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

Zemes gabalam plānā ir neregulāra forma. Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots ēku uzturēšanai un lauksaimniecībai.



#### 4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Zemes gabala lielāko daļu aizņem pagalms, dārzs, dabīga pļava un augļu koku stādījumi. Vērtējamais nekustamais īpašums no blakus zemes gabaliem nav norobežots.

#### 4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	-	-
Siltumapgāde	-	-
Ūdensapgāde	-	X(aka)
Kanalizācija	-	-
Gāzes apgāde	-	-
Citas izbūves/tīkli	-	-

Elektrības piegāde ēkā ir nodrošināta pa gaisvadu līniju, elektrības sadales skapis apsekojot nekustamo īpašumu dabā nav konstatēts.

#### 4.2.5 Lauksaimniecības zemes raksturojums

Lauksaimniecības zemes aizņem 0,8 ha vai 72,73 no kopējās zemes platības. Reljefs lielākajā teritorijas daļā ir nedaudz paugurains, augsnes ar zemu auglību – 20 balles, tā nav meliorēta. Augsnes apstākļu un reljefa dēļ piemērotas ganībām un aramzemei. Zeme pašlaik daļēji tiek apsaimniekota (dārzi).



Informācijas avots: [www.melioracija.lv](http://www.melioracija.lv)