



2024.gada 25.novembrī

Atzinums par ½ domājamās daļas no nekustamā īpašuma (**nosaukums: Poļi**), kas atrodas **Līvānu novadā, Turku pagastā, “Poļi”**, piespiedu pārdošanas vērtību

Latgales apgabaltiesas 29.iespildītājam  
zvērinātai tiesu izpildītājai  
Lilijai Solovjovai

Cienījamā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši ½ domājamās daļas no nekustamā īpašuma (**nosaukums: Poļi**), ar kadastra numuru 7686 003 0027, kas atrodas **Līvānu novadā, Turku pagastā, “Poļi”**, ir reģistrēts Turku pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.3622 un sastāv no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 7686 003 0027 un kopējo platību 3.649 ha, uz kuras atrodas zemes gabala īpašnieka lietošanā esoša apbūve (turpmāk tekstā „Objekts”) novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.

Atzinums paredzēts, iesniegšanai **Latgales apgabaltiesas 29.iespildītāja zvērinātai 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 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 ½ domājamās daļas no nekustamā īpašuma (**nosaukums: Poļi**), kas atrodas **Līvānu novadā, Turku pagastā, “Poļi”**, 2024.gada 14.augustā\* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība ir

**3 700** (trīs tūkstoši 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 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 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

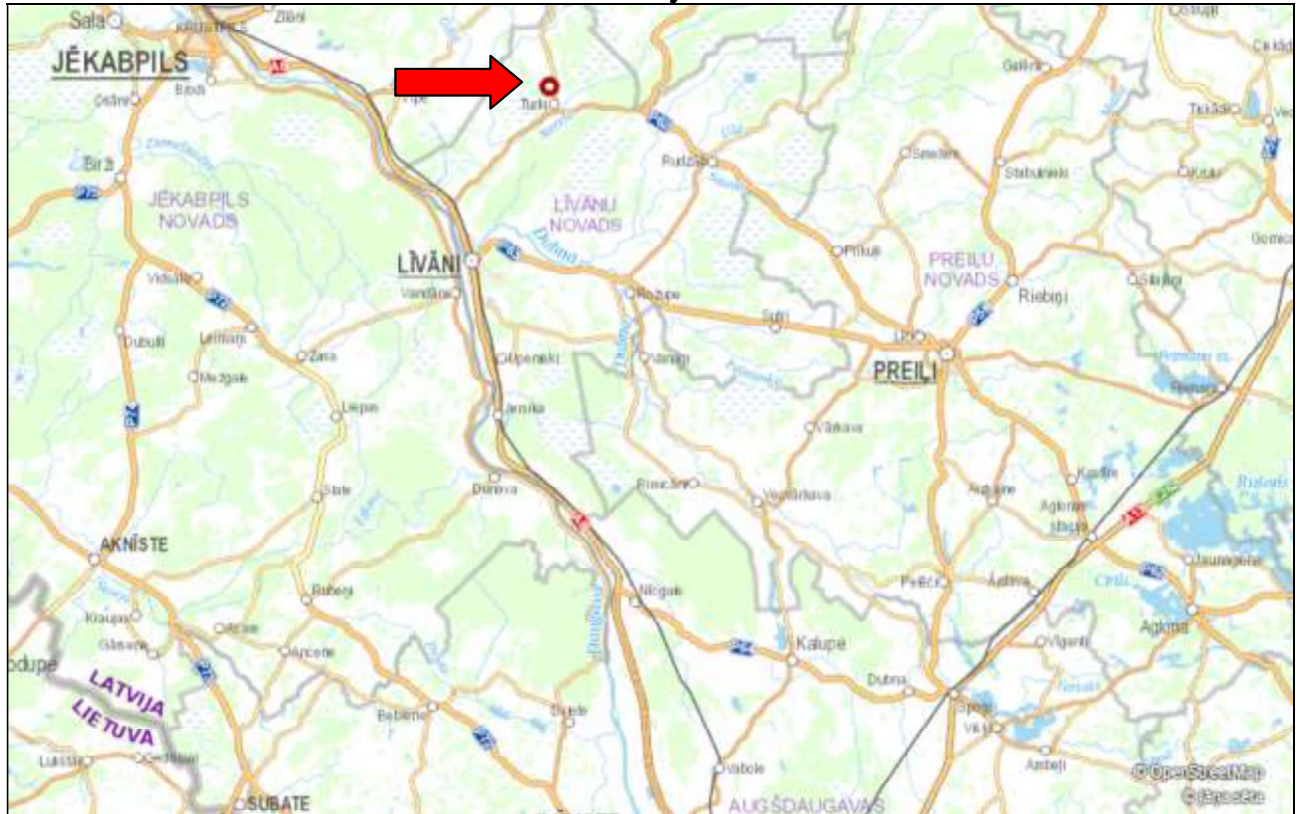
1. Vispārējā informācija
  - 1.1 Vērtējamais īpašums
  - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
  - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
  - 1.4 Vērtēšanas datums
  - 1.5 Vērtēšanas mērķis
  - 1.6 Īpašumtiesības
  - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
  - 1.8 Pašreizējā izmantošana
  - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības 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 7686 003 0027 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	½ domājamā daļa no nekustamā īpašuma (nosaukums: Poļi), kas atrodas Līvānu novadā, Turku pagastā, "Poļi".
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 14.augusts.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.
1.6 Īpašumtiesības	Fiziska persona; - īpašnieks zemes vienībai. Pamats: 2001.gada 6.decembra pirkuma līgums Nr.3068.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	½ domājamā daļa no zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 7686 003 0027 un kopējo platību 3.649 ha.
1.8 Pašreizējā izmantošana	Apbūves uzturēšanai un lauksaimniecībai piemērots zemes gabals.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Lauksaimniecības teritorija.
1.10 Labākais izmantošanas veids	Apbūves uzturēšanai un lauksaimniecībai piemērots zemes gabals.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	2024.gada 3.jūlija Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.29 zvērinātas tiesu izpildītājas Lilijas Solovjovas Pieprasījums Nr.11659/029/2024-NOS. Turku pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.3622 datorizdruka. 2024.gada 9.jūlija Valsts zemes dienesta (VZD) Latgales reģionālās pārvaldes izsniegtā izziņa par pieprasīto arhīva dokumentu izsniegšanu Nr.9-04/1371771-2/1. 2024.gada 11.jūlija Valsts zemes dienesta (VZD) Latgales reģionālās pārvaldes izsniegtā izziņa par informācijas saņemšanu Nr.9-04/1371771-1/1. 2024.gada Līvānu novada pašvaldības izsniegtā izziņa par informācijas sniegšanu Nr.LNP/2.1.6/24/1260. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas.
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas izdarītas atzīmes: - ierīkotas ūdensnotekas aizsargjoslas teritorija – 0.30 km, - aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu un gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem, kā arī pilsētu lauku teritorijās – 0.2000 ha.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Uz zemes gabala atrodas apbūve, kas netiek iekļauta nekustamā īpašuma sastāvā, jo tā nav reģistrēta zemesgrāmatā.
1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	Turku pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.3622 II.daļas 2.iedaļā izdarītās atzīmes.
1.15 Citi izdarītie pieņēmumi	- uz zemes gabala atrodas apbūve, kuras lietotājs ir zemes īpašnieks, taču šīs būves netiek iekļautas nekustamā īpašuma sastāvā, jo tās nav reģistrētas zemesgrāmatā; - vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.

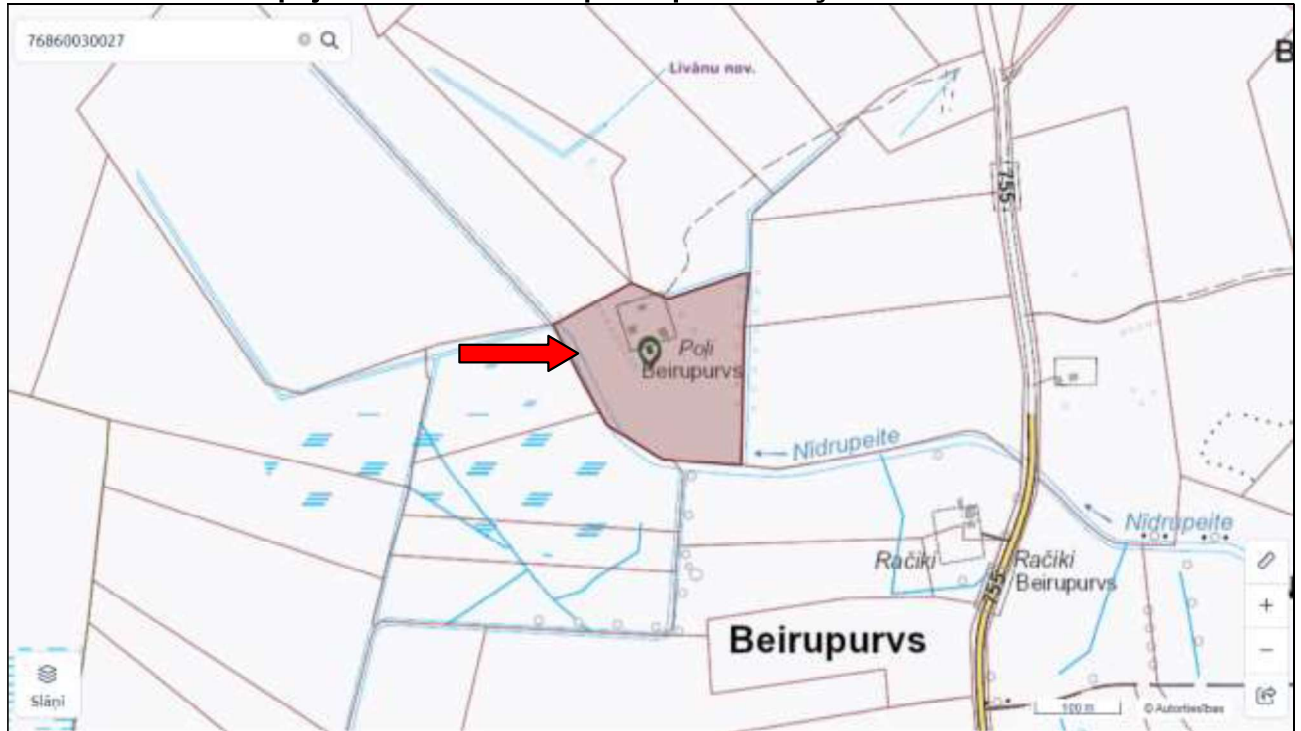
## 2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

### Novietojums





## Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



L2

Lauksaimniecības zemes

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

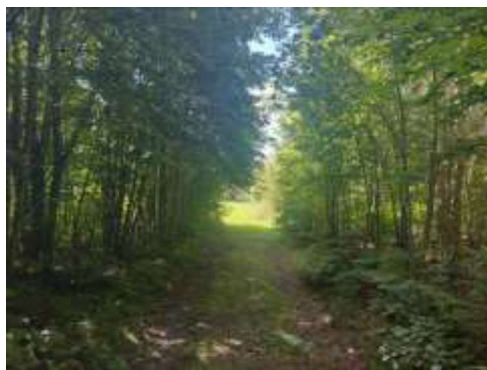
### 3.FOTOATTĒLI



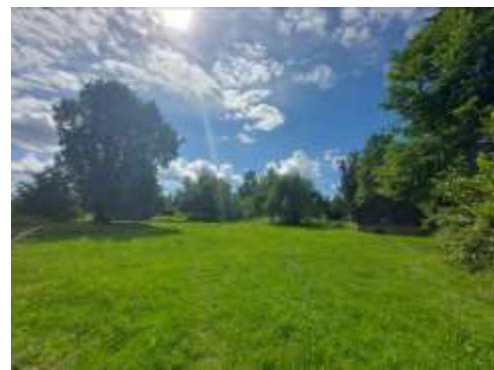
Piebraucamais ceļš



Piebraucamais ceļš

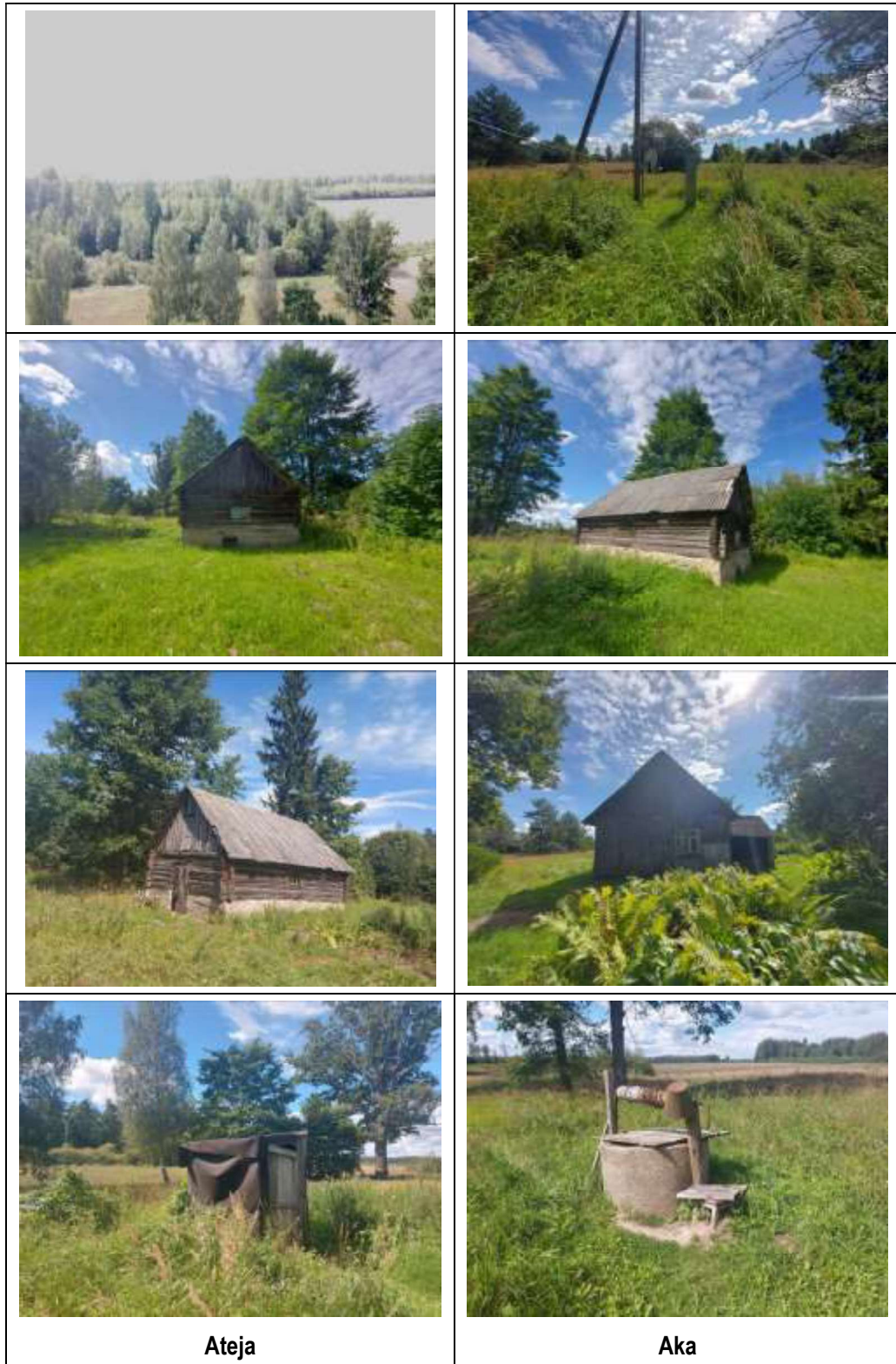


Piebraucamais ceļš



Teritorija







## 4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

### 4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Līvānu novada, Turku pagastā apdzīvotā vietā Beirupurvs.

Attālums kilometros no vērtējamā nekustamā īpašuma līdz					
Meža ceļam	Vietējās nozīmes ceļam	Asfaltētam autoceļam	Pagasta centram	Novada centram	Rīgai
-	0.5	2	7.2	17.2	176

Līdz tuvākai autobusa maršruta pieturvietai, kas atrodas uz valsts vietējā autoceļa V755 (Turki – Mežāre) aptuveni ir 1.8 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 Līvānu novadā, Turku pagastā uzskatāms par apmierinošu.

### 4.2 Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 7686 003 0027 apraksts

Vērtējamā nekustamā īpašuma sastāvā ietilpst zemes gabals ar kopējo platību 3.649 ha. Uz zemes vienības atrodas zemes gabala īpašnieka lietošanā esošā apbūve (dzīvojamā māja un palīgēkas daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī).

Zemes eksplikācija	Ha	%
Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	3.198	87.64
Zeme zem ūdeņiem	0.263	7.21
Zeme zem ēkām	0.171	4.69
Zeme zem ceļiem	0.017	0.46
<b>KOPĀ</b>	<b>3.649</b>	<b>100%</b>

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

Piebraukšana zemes gabalam no valsts vietējā autoceļa V755 (Turki – Mežāre), kas klāts ar apmierinošas kvalitātes grants segumu, tālāk aptuveni 500m pa servitūta ceļu, kas ved pāri citām personām piederošiem īpašumiem ar kadastra apzīmējumu 7686 003 0222, 7686 003 0055, 7686 003 0054 un 7686 003 0243. Autotransporta plūsma gar īpašumu nav intensīva. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar autotransportu ir ērta.

#### 4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

Zemes gabalam plānā ir neregulāra forma un tas ir ar līdzenu reljefu. Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots lauku viensētas uzturēšanai un lauksaimniecībai.

#### 4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

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



#### 4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

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

#### 4.2.5 Lauksaimniecības zemes raksturojums

Lauksaimniecības zemes aizņem 3.198 ha vai 87.64 % no kopējās zemes platības. Reljefs lielākajā teritorijas daļā ir līdzens, augsnes ar vidēju auglību – 37 balles, tā ir meliorēta. Augsnes apstākļu un reljefa dēļ piemērotas aramzemei. Zeme pašlaik tiek apstrādāta (iestādīti graudaugi- auzas).



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