

2026.gada 12.marts.

Atzinums par ½ domājamās daļas no nekustamā īpašuma (**nosaukums: Čukuriši**), kas atrodas **Preiļu novadā, Upmalas pagastā, "Čukuriši"**, piespiedu pārdošanas vērtību

Latgales apgabaltiesas 29. iecirkņa  
zvērīnātai tiesu izpildītājai  
Lilijai Solovjovai

Cienījamā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši ½ domājamās daļas no nekustamā īpašuma (**nosaukums: Čukuriši**), ar kadastra numuru 7690 006 0045, kas atrodas **Preiļu novadā, Upmalas pagastā, "Čukuriši"**, ir reģistrēts Upmalas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.1556 un sastāv no neapbūvēta zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 7690 006 0045 un kopējo platību 8,8 ha\*, tajā skaitā meža zeme 3ha (turpmāk tekstā vērtēšanas „Objekts”) novērtēšanu.

**\*- Iepazīstoties ar iesniegtajiem dokumentiem – VMD (Valsts meža dienesta) nogabalu raksturojošiem rādītājiem, pieejamo informāciju no LR VZD (Valsts zemes dienesta) kadastra un veicot OBJEKTA apsekošanu, tika konstatētas atšķirības zemes platībās pa lietošanas veidiem. Vērtējuma aprēķinos par pamatu tiek ņemtas platības pēc veiktās OBJEKTA apsekošanas dabā.**

Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību, tas 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 ½ domājamās daļas no nekustamā īpašuma (**nosaukums: Čukuriši**), kas atrodas **Preiļu novadā, Upmalas pagastā, "Čukuriši"**, 2025.gada 08.decembrī\*\* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

**5 700** (pieci 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 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

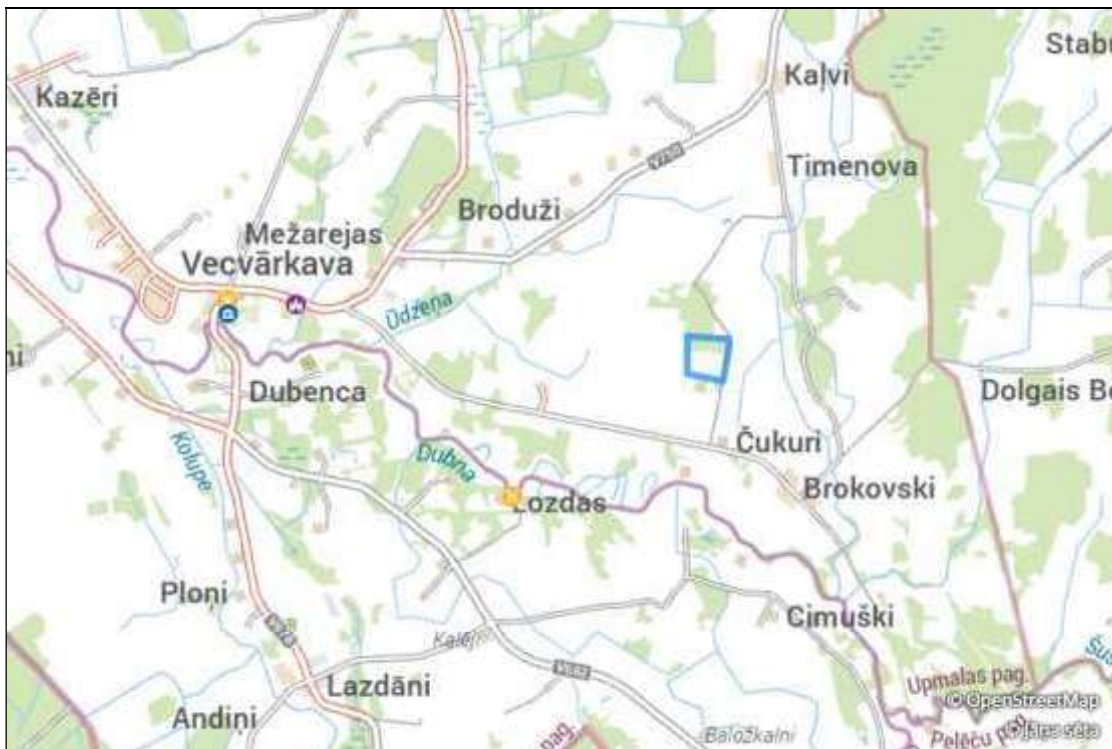
1. Vispārējā informācija
  - 1.1 Vērtējamais īpašums
  - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
  - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
  - 1.4 Vērtēšanas datums
  - 1.5 Vērtēšanas mērķis
  - 1.6 Īpašumtiesības
  - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
  - 1.8 Pašreizējā izmantošana
  - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības 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 gabala ar kadastra apzīmējumu 7690 006 0045 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
    - 4.2.5 Meža 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
    - 5.5.1 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins ar salīdzināmo darījumu pieeju
    - 5.5.2 Vērtējamā īpašuma sastāvā ietilpstošās mežaudzes vērtības aprēķins ar ieņēmumu pieeju
    - 5.5.3 Iegūto rezultātu saskaņošana un apkopojums
  - 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  | ½ domājamā daļa no nekustamā īpašuma (nosaukums: Čukuriši), kas atrodas Preiļu novadā, Upmalas pagastā, "Čukuriši".  |
| 1.2  | Vērtējuma pasūtītājs   | Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.29 zvērināta tiesu izpildītāja Lilija Solovjova.  |
| 1.3  | Vērtēšanas uzdevums  | Noteikt vērtēšanas Objekta piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām vērtēšanas datumā.  |
| 1.4  | Vērtēšanas datums  | 2026.gada 12.marts.  |
| 1.5  | Vērtēšanas mērķis  | Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.   |
| 1.6  | Īpašumtiesības   | Fiziska persona.<br>Pamats: 2005. gada 15. novembra pirkuma līgums iereģistrēts zvērināta notāra S.Naumovas aktu un apliecinājumu reģistrā ar Nr. 13217  |
| 1.7  | Vērtējamā īpašuma sastāvs  | Pēc Pasūtītāja lūguma tiek piespiedu pārdošanas vērtība tiek noteikta ½ domājamaī daļai no neapbūvēta zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 7690 006 0045 un kopējo platību 8,8ha*, tajā skaitā meža zeme 3ha.<br>*- iepazīstoties ar iesniegtajiem dokumentiem – VMD (Valsts meža dienesta) nogabalu raksturojošiem rādītājiem, pieejamo informāciju no LR VZD (Valsts zemes dienesta) kadastra un veicot OBJEKTA apsekošanu, tika konstatētas atšķirības zemes platībās pa lietošanas veidiem. Vērtējuma aprēķinos par pamatu tiek ņemtas platības pēc veiktās OBJEKTA apsekošanas dabā.   |
| 1.8  | Pašreizējā izmantošana   | Zemes gabals, kas piemērots lauksaimniecībai un mežsaimniecībai.   |
| 1.9  | Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu          | Lauksaimniecībā un mežsaimniecībā izmantojams zemes gabals.  |
| 1.10 | Labākais izmantošanas veids                                      | Neapbūvēts zemes gabals, kas piemērots lauksaimniecībai un mežsaimniecībai.  |
| 1.11 | Vērtējumā izmantotā informācija                                  | 2026.gada 25.novembra Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.29 zvērinātas tiesu izpildītājas Lilijas Solovjovas Pieprasījums Nr.03839/029/2025-NOS.<br>Upmalas pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.1556 datorizdruka.<br>VMD Austrumu virsmežniecības izziņa Nr.DVM.4-5/2587 par meža inventarizācijas datiem.<br>Izdruka no VMD datu bāzes – nogabalu raksturojošie rādītāji un nogabalu plāns.<br>VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas.<br>Taksācijas apraksts<br>Sortimentu periodu plāns; Finanšu plūsmas plāns.   |
| 1.12 | Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi                             | Upmalas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.1556 III.daļas 1.iedaļā izdarīta atzīme- ceļš 0,3 km par labu T.Sparānes saimniecībai (zemes gabala vērtību būtiski neietekmē, jo nešķērso zemes gabalu, bet ir izvietots gar tā austrumu robežu).<br>VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas izdarītas atzīmes:<br>- pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam- 0.1629 ha;<br>- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos- 0.6198 ha;<br>- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem- 0.4240 ha;<br>- dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam- 0.6769 ha;<br>- lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam- 0.5869 ha. |
| 1.13 | Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi                              | Nav zināmi.  |
| 1.14 | Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem | Upmalas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.1556 II.daļas 2.iedaļā izdarītas atzīmes.  |
| 1.15 | Citi izdarītie pieņēmumi   | - iepazīstoties ar iesniegtajiem dokumentiem – VMD (Valsts meža dienesta) nogabalu raksturojošiem rādītājiem, pieejamo informāciju no LR VZD (Valsts zemes dienesta) kadastra un veicot OBJEKTA apsekošanu, tika konstatētas atšķirības zemes platībās pa lietošanas veidiem. Vērtējuma aprēķinos par pamatu tiek ņemtas platības pēc veiktās OBJEKTA apsekošanas dabā;<br>- vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.  |

## 2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

### Novietojums



½ domājamās daļas no nekustamā īpašuma (nosaukums: Čukuriši) Preiļu novadā, Upmalas pagastā, "Čukuriši" piespiedu pārdošanas vērtības noteikšana

### Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



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

### Izkopējums no dabas datu pārvaldības sistēmas [www.ozols.gov.lv](http://www.ozols.gov.lv)



½ domājams daļas no nekustamā īpašuma (nosaukums: Čukuriši) Preiļu novadā, Upmalas pagastā, “Čukuriši” piespiedu pārdošanas vērtības noteikšana

### 3.FOTOATTĒLI



## 4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

### 4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Preiļu novadā, Upmalas pagastā.

| Attālums kilometros no vērtējamā nekustamā īpašuma līdz |                        |                      |                 |                |       |
|---|------------------------|----------------------|-----------------|----------------|-------|
| Meža ceļam  | Vietējās nozīmes ceļam | Asfaltētām autoceļam | Pagasta centram | Rajona centram | Rīgai |
| -   | 0                      | 3,66                 | 5               | 20,4           | 201   |

Līdz tuvākai autobusa maršruta pieturvietai, kas atrodas uz autoceļa V751 aptuveni ir 4 km.

|  | Teicams                             | Labs                     | Vidējs                              | Vājš                                | Slikts                   |
|--|-------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|
| Iedzīvotāju nodarbinātība -                        | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" 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 type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Labiekārtojuma atbilstība-                         | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| Tuvāko īpašumu atbilstība apskatāma īpašuma tipam- | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| Kaitīgo apstākļu iedarbība (maza=teicams)-         | <input checked="" type="checkbox"/> | <input 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 checked="" type="checkbox"/> | <input 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 Preiļu novadā uzskatāms par apmierinošu.

### 4.2 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 7690 006 0045 apraksts

Vērtēšanas Objekts ir zemes gabals ar kopējo platību 8,8 ha. Lielāko zemes gabala daļu uz vērtēšanas brīdi aizņem krūmi un koki. Lauksaimniecības zeme aizaugusi ar krūmiem.

| Zemes eksplikācija               | Ha pēc VZD | %           | Ha pēc apsekošanas | %           |
|----------------------------------|------------|-------------|--------------------|-------------|
| Lauksaimniecībā izmantojamā zeme | 5,1        | 60          | -                  | -           |
| Meži                             | 3,3        | 36,26       | 3                  | 34,09       |
| Krūmi                            | -          | -           | 5,4                | 61,36       |
| Pārējās zemes                    | 0,4        | 4,55        | 0,4                | 4,55        |
| <b>KOPĀ</b>                      | <b>8,8</b> | <b>100%</b> | <b>8,8</b>         | <b>100%</b> |

Iepazīstoties ar iesniegtajiem dokumentiem – VMD (Valsts meža dienesta) nogabalu raksturojošiem rādītājiem, pieejamo informāciju no LR VZD (Valsts zemes dienesta) kadastra un veicot OBJEKTA apsekošanu, tika konstatētas atšķirības zemes platībās pa lietošanas veidiem.

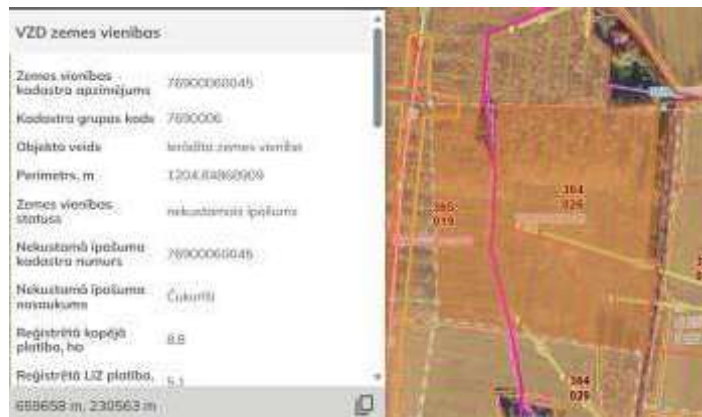
Vērtējuma aprēķinos par pamatu tiek ņemtas platības pēc veiktās OBJEKTA apsekošanas dabā.

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

Piebraukšana zemes gabalam no Valsts vietējā autoceļa V751 puses, kas klāts ar apmierinošas kvalitātes asfaltbetona ceļu segumu, tālāk aptuveni 3 km pa pašvaldības ceļu ar kadastra apzīmējumu 76900060221001, kas klāts ar apmierinošas kvalitātes grants segumu, un aptuveni 0,5 km pa pašvaldības ceļu ar kadastra apzīmējumu 76900060224001, kas klāts ar samērā apmierinošas kvalitātes 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 meliorēts. Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots lauksaimniecībai un mežsaimniecībai.



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

#### 4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Zemes gabalam nav būtisku uzlabojumu.

#### 4.2.4 Lauksaimniecības zemes raksturojums

Lauksaimniecības zemes pēc VZD datiem aizņem 5,1 ha vai 60 % no kopējās zemes platības taču dabā tā ir aizaugusi ar garu zāli un krūmiem un uz vērtēšanas brīdi visu lauksaimniecības zemes platību aizņem krūmi. Zemes kvalitātes novērtējums ir 40 balles. Augsnes apstākļu un reljefa dēļ piemērotas aramzemei. Zemes pašlaik netiek apsaimniekotas, aizaugušas ar krūmiem un kokiem.

#### 4.2.5 Meža raksturojums

Mežs aizņem 3,0 ha jeb 34% no kopējās zemes platības. Reljefs ir līdzens. Meža augsnes ir auglīgās sausās minerālaugsnes. Mežizstrādi var veikt vasarā, sausos laika apstākļos vai ziemā, pēc ilgstoša kailsala. Pēdējos desmit gados mežizstrāde ir veikta. Pievešanas attālums svārstās robežās no 0 m līdz 450 m. Zemes gabalā esošo mežaudžu sastāvu pamatā veido augstvērtīgās koku sugas bērzs, kā arī mazvērtīgās koku sugas baltalksnis. Mežaudžu vecumstruktūru veido jaunaudzes un vidēja vecuma audzes.