



2026.gada 03.jūlijs.

Atzinums par nekustamā īpašuma (**nosaukums: Bērtuļi-1**),
kas atrodas **Augšdaugavas novadā, Laucesas pagastā, "Bērtuļi 1"**,
piespiedu pārdošanas vērtību

Latgales apgabaltiesas 29.iecirkņa
zvērīnātai tiesu izpildītājam
Lilijai Solovjovai

Cienījamā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma (**nosaukums: Bērtuļi-1**), ar kadastra numuru 4464 001 0125, kas atrodas **Augšdaugavas novadā, Laucesas pagastā, "Bērtuļi 1"**, ir reģistrēts Laucesas pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr.100000107218 un sastāv no neapbūvētas zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 4464 001 0125 un kopējo platību 10.4 ha (turpmāk tekstā vērtēšanas „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: Bērtuļi-1**), kas atrodas **Augšdaugavas novadā, Laucesas pagastā, "Bērtuļi 1"**, 2026.gada 01.jūlijā* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

11 100 (vienpadsmit tūkstoši viens 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 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

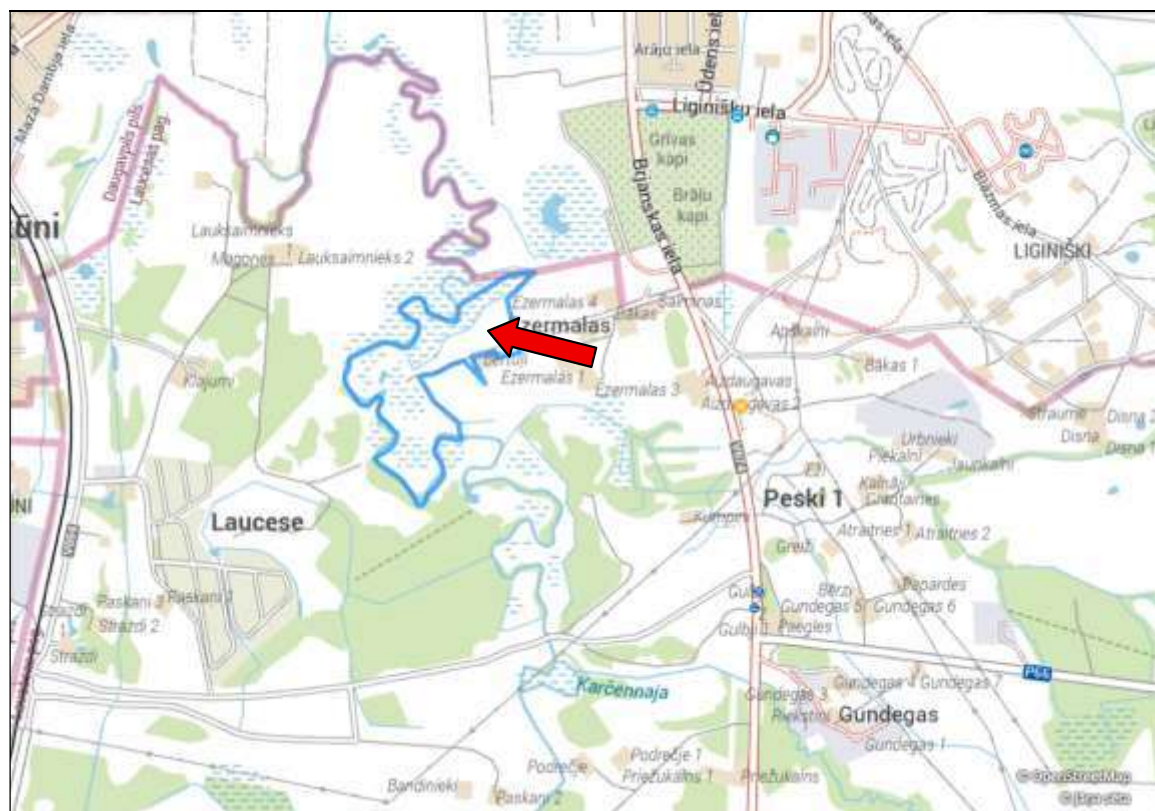
1. Vispārējā informācija
 - 1.1 Vērtējamais īpašums
 - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
 - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
 - 1.4 Vērtēšanas datums
 - 1.5 Vērtēšanas mērķis
 - 1.6 Īpašumtiesības
 - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.8 Pašreizējā izmantošana
 - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu
 - 1.10 Labākais izmantošanas veids
 - 1.11 Vērtējumā izmantotā informācija
 - 1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi
 - 1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi
 - 1.14 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 4464 001 0125 apraksts
 - 4.2.1 Zemes vienības pieejamība, uzlabojumi pie zemes vienības, autotransporta plūsmas gar zemes vienību
 - 4.2.2 Zemes vienības konfigurācija un reljefs
 - 4.2.3 Zemes vienības uzlabojumi
 - 4.2.4 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 izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju
 - 5.6 Piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins
 - 5.7 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas
 - 5.8 Neatkarības apliecinājums
 - 10.4 Kopsavilkums
6. Pielikumi

1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

1.1 Vērtējamais īpašums	Nekustamais īpašums (nosaukums: Bērtuļi-1), kas atrodas Augšdaugavas novadā, Laucesas pagastā, "Bērtuļi 1" .
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.29 zvērinātā tiesu izpildītāja Lilija Solovjova.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta piespiedu pārdošanas vērtību vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2026.gada 01.jūlijs.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām.
1.6 Īpašumtiesības	Fiziska persona – īpašnieks. Pamats: 2021.gada 15.septembra mantojuma apliecība Nr.5784(par tiesībām uz mantojumu pēc likuma).
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 4464 001 0125 un kopējo platību 10.4 ha.
1.8 Pašreizējā izmantošana	Zemes vienība, kas piemērota lauksaimniecībai.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Lauksaimniecības teritorija.
1.10 Labākais izmantošanas veids	Zemes vienība, kas piemērota lauksaimniecībai.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	2026.gada 15.jūnija Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.29 zvērinātas tiesu izpildītājas Lilijas Solovjovas Pieprasījums Nr.19466/029/2026-NOS. Laucesas pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.100000107218 datorizdruka. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas. VZD Kartes skata izdruka.
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas izdarītas atzīmes: - pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam – 0.1536 ha; - lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam – 0.3375 ha; - navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona – 0.0016 ha; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem – 0.1838 ha; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektronisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem – 0.0312 ha; - pierobeža – 10.4000 ha; - dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam – 0.1536 ha; - vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli laukos – 2.8576 ha.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Laucesas pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.100000107218 III.daļas 1.iedaļā izdarīta atzīme - ceļa servitūts 1/2 4m/0,06km; 4 m80,5km – 0.2ha. VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas izdarīta atzīme - ceļa servitūta teritorija – 0.1500 ha.
1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	Laucesas pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.100000107218 II.daļas 2.iedaļā izdarītas atzīmes.
1.15 Citi izdarītie pieņēmumi	- 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



LAUKSAIMNIECĪBAS TERITORIJA (L/L1/L2)

ŪDENŲ TERITORIJA (Ū)

Informācijas avots: www.geolatvija.lv

3.FOTOATTĒLI

		
Piebraucamais ceļš	Teritorija	Teritorija
		
		
		
		

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Augšdaugavas novadā, Laucesas pagastā, apdzīvotā vietā Peski 1.

Attālums kilometros no vērtējamā nekustamā īpašuma līdz					
Meža ceļam	Vietējās nozīmes ceļam	Asfaltētam autoceļam	Pagasta centram	Novada centram	Rīgai
-	0,25	0,5	4,17	5,09	229

Līdz tuvākai autobusa maršruta pieturvietai, kas atrodas uz Līgiņišku ielas aptuveni ir 1.05 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			
Kaifīgo apstākļu iedarbība (maza=teicams)-		X			
Drošība-			X		
Īpašumu izskats-			X		
Tirgus pievilcība-			X		

Kopumā vērtēšanas objekta novietojums Augšdaugavas novadā, Laucesas pagastā uzskatāms par apmierinošu.

4.2 Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 4464 001 0125 apraksts

Vērtēšanas Objekts ir zemes vienība ar kopējo platību 10.4 ha.

Zemes eksplikācija	Ha	%
Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	7.4	71.15
Krūmāji	0.9	8.65
Purvi	0.4	3.85
Ūdens zeme	1.1	10.58
Zeme zem ceļiem	0.1	0.96
Pārējās zemes	0.5	4.81
KOPĀ	10.4	100%

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

Piebraukšana zemes vienībai no Brjanskas ielas puses, kas klāts ar labas kvalitātes asfaltbetona ceļu segumu, tālāk aptuveni 0.25 km pa pašvaldības ceļu, kas klāts ar apmierinošas kvalitātes grants segumu, tālāk aptuveni 0.25 km pa servitūta ceļu. Kopumā piebraukšana zemes vienībai ar personīgo autotransportu ir ērta.

4.2.2 Zemes vienības konfigurācija un reljefs

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



Informācijas avots: www.topografija.lv

4.2.3 Zemes vienības uzlabojumi

Zemes vienībai nav būtisku uzlabojumu.

4.2.4 Lauksaimniecības zemes raksturojums

Lauksaimniecības zemes aizņem 7.4 ha vai 71.15 % no kopējās zemes platības. Zemes kvalitātes novērtējums ir 24 balles. Augsnes apstākļu un reljefa dēļ piemērotas pļavām un ganībām