



2026.gada 22.septembris.

Atzinums par ēku(būvju) nekustamā īpašuma (**nosaukums: Veikals Nr.71**), kas atrodas **Preiļu novadā, Preiļu pagastā, "Veikals Nr.71"**, piespiedu pārdošanas vērtību.

Latgales apgabaltiesas 16.iecirkņa
Zvērinātai tiesu izpildītājai
Anitai Kalniņai

Cienījamā Kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši ēku(būvju) nekustamā īpašuma (**nosaukums: Veikals Nr.71**), ar kadastra numuru 7658 505 0008, kas atrodas **Preiļu novadā, Preiļu pagastā, "Veikals Nr.71"**, ir reģistrēts Preiļu pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr.100000135905, sastāv no būves (veikala) ar kadastra apzīmējumu 76580050014014 un kopējo platību 78.7 m² un būves (šķūņa) ar kadastra apzīmējumu 76580050014015 un kopējo platību 66.5 m² (turpmāk tekstā „Objekts”) novērtēšanu.

Atzīme - ēkas saistītas ar zemes gabalu “Lielo Mūrnieku sādža”, Preiļu pag., Preiļu nov., Preiļu raj., kadastra numurs 7658 005 0014, Preiļu pagasta zemesgrāmatas nodaļuma Nr.346 (atzīme daļēji spēkā, jo vērtējamā būve (veikals) neatrodas uz minētā zemes gabala). Būve (veikals) atrodas uz zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 7658 005 0287.

Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību, tas paredzēts iesniegšanai **Latgales apgabaltiesas 16.iecirkņa zvērinātai tiesu izpildītājai Anitai Kalniņai** 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 ēku(būvju) nekustamā īpašuma (**nosaukums: Veikals Nr.71**), kas atrodas **Preiļu novadā, Preiļu pagastā, "Veikals Nr.71"**, 2026.gada 22.septembrī visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

6 100 (seši tūkstoši viens simts) eiro.

Nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums ir 2026.gada 07.augusts.

Noteiktā piespiedu pārdošanas vērtība ir spēkā, ja zemes gabala iznomāšanas nosacījumi atbilst nekustamo īpašumu tirgū pieņemtiem nomas principiem, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs un tehniskais stāvoklis atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim un neatšķiras no apskates dienā esošā, 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 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 gabalu ar kadastra apzīmējumu 7658 005 0287 un 7658 005 0014 apraksts
 - 4.2.1 Zemes gabalu pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabaliem, autotransporta un gājēju plūsmas gar zemes gabaliem
 - 4.2.2 Zemes gabalu konfigurācija un reljefs
 - 4.2.3 Zemes gabalu uzlabojumi
 - 4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums
 - 4.3 Apbūves apraksts
 - 4.3.1 Būves (veikala) ar kadastra apzīmējumu 7658 005 0014 014 apraksts
 - 4.3.2 Būves (šķūņa) ar kadastra apzīmējumu 7658 005 0014 015 apraksts
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 vērtības aprēķins
 - 5.5.1 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju
 - 5.5.2 Piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins izsoles vajadzībām
 - 5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas
 - 5.7 Neatkarības apliecinājums
 - 5.8 Kopsavilkums
6. Pielikumi

1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

1.1 Vērtējamais īpašums	Ēku(būvju) nekustamais īpašums (nosaukums: Veikals Nr.71), kas atrodas Preiļu novadā, Preiļu pagastā, "Veikals Nr.71" .
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.16 zvērināta tiesu izpildītāja Anita Kalniņa.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta piespiedu pārdošanas vērtību vērtēšanas datumā izsoles vajadzībām.
1.4 Vērtēšanas datums	2026.gada 22.septembris Īpašums apskatīts 2026.gada 07.augustā.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām.
1.6 Īpašumtiesības	Juridiska persona – īpašnieks. Pamats: Daugavpils tiesas 2020.gada 30.oktobra lēmums lietā Nr.C12230120.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Būve (veikals) ar kadastra apzīmējumu 76580050014014 un kopējo platību 78.7m ² . Būve (šķūnis) ar kadastra apzīmējumu 76580050014015 un kopējo platību 66.5m ² . Atzīme - ēkas saistītas ar zemes gabalu "Lielo Mūrnieku sādža", Preiļu pag., Preiļu nov., Preiļu raj., kadastra numurs 7658 005 0014, Preiļu pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.346 (atzīme daļēji spēkā, jo vērtējamā būve (veikals) neatrodas uz minētā zemes gabala). Būve (veikals) atrodas uz zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 7658 005 0287.
1.8 Pašreizējā izmantošana	Veikals ar palīgēku.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Lauksaimniecības teritorija.
1.10 Labākais izmantošanas veids	Veikals ar palīgēku.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	2026.gada 22.jūlija Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.16 zvērinātas tiesu izpildītājas Anitas Kalniņas Pieprasījums Nr.06782/016/2026-NOS. Preiļu pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.100000135905 datorizdruka. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas. VZD Kartes skata izdruka.
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Zeme īpašuma sastāvā neietilpst.
1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	Preiļu pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000135905 II.daļas 2.iedaļā izdarītās atzīmes. Preiļu pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000135905 IV.daļas 1.,2.iedaļā izdarītās atzīmes. Preiļu pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000135905 IV.daļas 3.iedaļā izdarītās atzīmes.
1.15 Citi izdarītie pieņēmumi	- ja zemes gabala iznomāšanas nosacījumi atbilst nekustamo īpašumu tirgū pieņemtiem nomas principiem; - sakarā ar to, ka organizēt īpašuma iekštelpu apskati nav izdevies, vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, vērtētāji nesniedz telpu iekšējās apdares aprakstu, sanitārtehnisko ierīču aprakstu un šī atzinuma ietvaros tiek pieņemts, ka vērtējamā īpašuma tehniskais stāvoklis ir apmierinošs (izmantošanai pēc nozīmes derīgs); - vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ



<https://balticmaps.eu/lv>

Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



Funkcionālais zonējums

- Lauksaimniecības teritorija

Apgrūtinātās teritorijas

- Eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts reģionālajiem autoceļiem lauku apvidos



Funkcionālais zonējums

- Lauksaimniecības teritorija

Informācijas avots: www.geolativija.lv

3.FOTOATTĒLI

		
Teritorija un veikals	Veikals	Teritorija un veikals
		
Teritorija un veikals	Teritorija un veikals	Teritorija un veikals
		
Veikals	Veikals	Veikals
 		
Teritorija un šķūnis		

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrāšanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Preiļu novadā, Preiļu pagastā, apdzīvotā vietā Lielie Mūrnieki.

Līdz Preiļu pilsētas centram ir aptuveni 5.06 km jeb 5 min. brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz Preiļu pilsētas centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu maršruti. Tuvākā maršruta autobusa pieturvietā atrodas uz Valsts reģionāla autoceļa P62 (Krāslava – Preiļi – Madona (Madonas apvedceļš) aptuveni 0.2 km attālumā.

	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 Preiļu novadā, Preiļu pagastā uzskatāms par apmierinošu.

4.2 Zemes gabalu ar kadastra apzīmējumu 7658 005 0287 un 7658 005 0014 apraksts

Vērtējamais nekustamais īpašums saistīts ar zemes gabalu ar kadastra apzīmējumu 7658 005 0287 un kopējo platību 0.06 ha un ar zemes gabalu ar kadastra apzīmējumu 7658 005 0014 un kopējo platību 0.7 ha. Īpašuma tiesības pēc VZD datiem – juridiska persona un rezerves fonda zeme.

4.2.1 Zemes gabalu pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabaliem, autotransporta un gājēju plūsmas gar zemes gabaliem

Piebraukšana zemes gabalam pa Valsts reģionālo autoceļa P62 (Krāslava – Preiļi – Madona (Madonas apvedceļš), kas klāta ar apmierinošas kvalitātes asfaltbetona ceļu segumu. Autotransporta plūsma gar īpašumu ir intensīva. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar personīgo autotransportu ir ērta.

4.2.2 Zemes gabalu konfigurācija un reljefs

Zemes gabaliem plānā ir neregulāras formas, ar līdzenu reljefu. Zemes gabalu konfigurācija un reljefs ir piemēroti ēku uzturēšanai un lauksaimniecībai.

4.2.3 Zemes gabalu uzlabojumi

Zemes gabala lielāko daļu aizņem būves, dabīgs zālājs, koki un krūmi.

Vērtējamais nekustamais īpašums no blakus zemes gabaliem ir daļēji norobežots ar betona un metāla stabos stiprinātu metāla stiepli pinuma sieta žogu. Žoga tehniskais stāvoklis ir apmierinošs.

4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums (visas komunikācijas tiek pieņemtas atbilstoši VZD datiem, kas norādīti pie ēku labiekārtojuma raksturojuma)

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

Uz zemes vienības atrodas veikals, kurā pēc VZD datiem ir elektrība.



Informācijas avots: www.kadastrs.lv

4.3 Apbūves apraksts

4.3.1 Būves (veikala) ar kadastra apzīmējumu 7658 005 0014 014 apraksts

Saskaņā ar VZD datiem ēkas uzbūvēta 1968.gadā. Eksploatācijas nodošanas laiks nav norādīts. Ēkas plānojums, telpu platības, izmantotie materiāli daļēji atbilstoši mūsdienu prasībām. Ēkas tehniskais stāvoklis kopumā ir apmierinošs.

Ēkas tehniskie parametri:

Apbūves laukums, m ²	96.2
Tilpums, m ³	284.0
Nolietojums pēc VZD datiem	V3 - ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī
Kopējā telpu platība, m ²	78.7

Būves nolietojuma korekcijas koeficients

Nr.p.k.	Nolietojuma grupas kods	Būves nolietojums, %	Būves nolietojuma korekcijas koeficients	Kartē attēlotā informācija
1.	V1	0-12	1,0	
2.	V2	13-32	0,9	
3.	V3	33-52	0,7	*
4.	V4	53-84	0,4	**
5.	V5	85-100	0,0	***

Ēkas konstruktīvie pamatelementi un to tehniskais stāvoklis:

Konstruktīvais pamatelements	Konstruktīvais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Dzelzsbetons, betona bloki	Apmierinošs
Ārsienas un nesošās starpsiena	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi	Apmierinošs
Nenesošās starpsienas	Koka konstrukcijas	Apmierinošs
Starpstāvu pārsegums	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	Apmierinošs
Ārsienu ārējā apdare	Ķieģeļu mūris	Apmierinošs
Jumta konstrukcija	Koka konstrukcija	Apmierinošs
Jumta segums	Vilnotās azbestcimenta loksnes	Apmierinošs
Lietus ūdens novadīšana	Metāla teknes	Apmierinošs
Logu ailes	Stiklojums koka rāmjos, PVC	Apmierinošs
Ārdurvis	Koka	Apmierinošs
Iekšējās durvis	Nav ziņu	Apmierinošs
Garāžas vārti	-	-
Kāpnes	Betona	Apmierinošs

Telpu iekšējā apdare:

Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, vērtētāji nesniedz telpu iekšējās apdares aprakstu un šī atzinuma ietvaros tiek pieņemts, ka vērtējamā īpašuma telpu tehniskais stāvoklis ir apmierinošs (izmantošanai pēc nozīmes derīgs).

Konstruktīvais pamatelements	Tehniskais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Grīdas	-	Apmierinošs
Sienas	-	Apmierinošs
Griesti	-	Apmierinošs

Sanitārtehniskās ierīces vannas istabā un tualetē:

Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, vērtētāji šī atzinuma ietvaros pieņem, ka atbilstoši VZD Informatīvajai izdrukai no Kadastra informācijas sistēmas, vērtējamā īpašumā nav sanitārtehnisko ierīču.

Inženierkomunikāciju raksturojums:

Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, šī atzinuma ietvaros tiek pieņemtas VZD Informatīvajā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas uzrādītās inženierkomunikācijas. Apskatot nekustamo īpašumu dabā, tika konstatēts, ka ēkai ir skurstenis, tādēļ tiek pieņemts, ka ēkas funkcionēšanai nepieciešamā apkure ir krāsns apkure.

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	X	
Siltumapgāde		X (krāsns apkure)
Ūdensapgāde	-	-
Kanalizācija	-	-
Gāzes apgāde	-	-
Vājstrāvas tīkli	-	-
Vēdināšana	-	-
Citi uzlabojumi (signalizācija, gaisa kondicionēšana, teritorijas apgaismojums un laistīšanas sistēmas)	-	-

4.3.2 Būves (šķūņa) ar kadastra apzīmējumu 7658 005 0014 015 apraksts

Saskaņā ar VZD datiem ēkas uzbūvēta 1968.gadā. Eksploatācijas nodošanas laiks nav norādīts. Ēkas plānojums, telpu platības, izmantotie materiāli nav atbilstoši mūsdienu prasībām. Ēkas tehniskais stāvoklis kopumā ir neapmierinošs.

Ēkas tehniskie parametri:

Apbūves laukums, m ²	67.9
Tilpums, m ³	149
Nolietojums pēc VZD datiem	V4 - ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī
Kopējā telpu platība, m ²	66.5

Ēkas konstruktīvie pamatelementi un to tehniskais stāvoklis:

Konstruktīvais pamatelements	Konstruktīvais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Dzelzsbetons, betona bloki	Neapmierinošs
Ārsienas un nesošās starpsiena	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi	Neapmierinošs
Nenesošās starpsienas	Koka konstrukcijas	Neapmierinošs
Starpstāvu pārsegums	-	-
Ārsienu ārējā apdare	Koka dēļi	Neapmierinošs
Jumta konstrukcija	Koka konstrukcija	Neapmierinošs
Jumta segums	Viļņotās azbestcimenta loksnes	Neapmierinošs
Lietus ūdens novadīšana	-	-
Logu ailes	-	-
Ārdurvis	Koka	Neapmierinošs

Telpu iekšējā apdare:

Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, vērtētāji nesniedz telpu iekšējās apdares aprakstu un šī atzinuma ietvaros tiek pieņemts, ka vērtējamā īpašuma tehniskais stāvoklis ir neapmierinošs.

Sanitārtehniskās ierīces:

Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, vērtētāji šī atzinuma ietvaros pieņem, ka atbilstoši VZD Informatīvajai izdrukai no Kadastra informācijas sistēmas, vērtējamā īpašumā nav sanitārtehnisko ierīču.

Inženierkomunikāciju raksturojums:

Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, vērtētāji šī atzinuma ietvaros pieņem, ka atbilstoši VZD Informatīvajai izdrukai no Kadastra informācijas sistēmas, vērtējamā īpašumā nav inženierkomunikāciju.