



2026.gada 15.maijā

Atzinums par ēku (būvju) nekustamā īpašuma,
kas atrodas **Preiļu novadā, Preiļu pilsētā, Saules ielā 15**,
piespiedu pārdošanas vērtību.

Latgales apgabaltiesas 30. iecirkņa
zvērinātai tiesu izpildītājam
Anitai Briškai

Cienījamā kundze !

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši ēku (būvju) nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 7601 503 0015, kas atrodas **Preiļu novadā, Preiļu pilsētā, Saules ielā 15**, ir reģistrēts Preiļu pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.1000 0094 4351 un sastāv no būves (dzīvojamās mājas) ar kadastra apzīmējumu 7601 003 1609 001 un kopējo platību 53,1m², būves (šķūņa) ar kadastra apzīmējumu 7601 503 0015 004 un kopējo platību 24,8m² un būves (šķūņa) ar kadastra apzīmējumu 7601 503 0015 005 un kopējo platību 6,0 m² (turpmāk tekstā „Objekts”) novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.

Atzīme - būves saistītas ar zemes vienību, kadastra apzīmējums 7601 003 1609, tiesiskā valdījumā Preiļu novada pašvaldībai.

Atzinums paredzēts, iesniegšanai **Latgales apgabaltiesas 30. iecirkņa zvērinātam tiesu izpildītājam Anitai Briškai**, 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, kas atrodas **Preiļu novadā, Preiļu pilsētā, Saules ielā 15**, 2026.gada 15.maijā visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

2 000 (divi tūkstoši) eiro.

Nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums ir 2026.gada 09.marts.

Noteiktā piespiedu pārdošanas vērtība ir spēkā, ja zemes gabala iznomāšanas nosacījumi atbilst nekustamo īpašumu tirgū pieņemtiem nomas principiem, 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 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 7601 003 1609 apraksts
 - 4.2.1 Zemes vienības pieejamība, uzlabojumi pie zemes vienības, autotransporta un gājēju plūsmas gar zemes vienību
 - 4.2.2 Zemes vienības konfigurācija un reljefs
 - 4.2.3 Zemes vienības uzlabojumi
 - 4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums
 - 4.3 Apbūves apraksts
 - 4.3.1 Būves (dzīvojamās mājas) ar kadastra apzīmējumu 7601 003 1609 001 apraksts
 - 4.3.2 Palīgēku 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

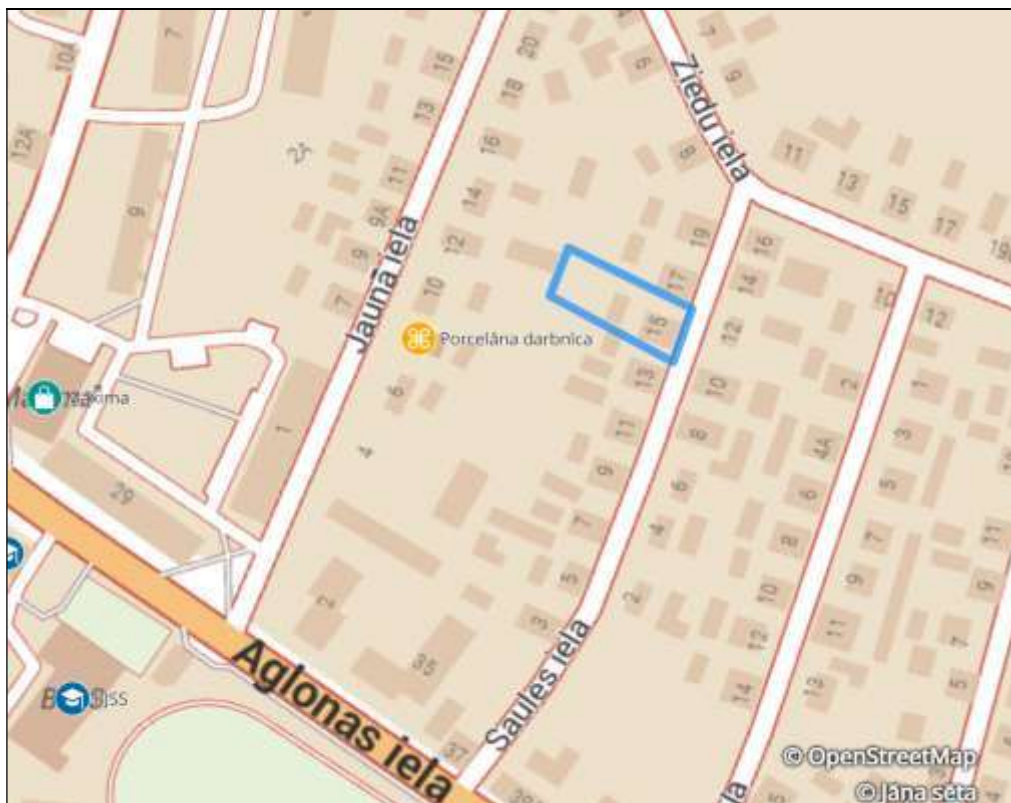
1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

1.1 Vērtējamais īpašums	Ēku (būvju) nekustamais īpašums, kas atrodas Preiļu novadā, Preiļu pilsētā, Saules ielā 15.
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.30 zvērināta tiesu izpildītāja Anīta Briška.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta piespiedu pārdošanas vērtību vērtēšanas datumā izsoles vajadzībām.
1.4 Vērtēšanas datums	2026.gada 9.marts.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām.
1.6 Īpašumtiesības	Fiziska persona. Pamats: 2010.gada 14.janvāra mantojums apliecība Nr.98 (par tiesībām uz mantojumu pēc likuma).
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Būve (dzīvojamā māja) ar kadastra apzīmējumu 7601 003 1609 001 un kopējo platību 53,1 m ² . Būve (šķūnis) ar kadastra apzīmējumu 7601 003 0015 004 un kopējo platību 24,8 m ² . Būve (šķūnis) ar kadastra apzīmējumu 7601 003 0015 005 un kopējo platību 6m ² . Atzīme - būves saistītas ar zemes vienību (kadastra apzīmējums 7601 003 1609, tiesiskā valdījumā Preiļu novada pašvaldībai).
1.8 Pašreizējā izmantošana	Dzīvojamā māja sliktā tehniskā stāvoklī ar saimniecības ēkām.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Savrupmāju apbūves teritorija. Teritorija, kurā ierīko centralizētās ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmas (TIN1)
1.10 Labākais izmantošanas veids	Racionāla plānojuma un platības dzīvojamā māja ar saimniecības ēkām.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	2026.gada 9.februāra Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.30 zvērinātas tiesu izpildītājas Anītas Briškas Pieprasījums Nr.02037/030/2026-NOS. Preiļu pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr.1000 0094 4351 datorizdruka. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas. Informācija no www.kadastrs.lv www.cenubanka.lv www.geolatvija.lv
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas izdarītas atzīmes: - sanitārās aizsargjoslas teritorija ap kapsētu; - vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanās vietu. Būves saistītas ar zemes vienību (kadastra apzīmējums 7601 003 1609). Zemes vienība saskaņā ar VZD datiem ir Preiļu novada pašvaldības tiesiskā valdījumā.
1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	Preiļu pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.1000 0094 4351 II.daļas 2.iedaļā izdarītās atzīmes.
1.15 Citi izdarītie pieņēmumi	- zemes gabala iznomāšanas nosacījumi atbilst nekustamo īpašumu tirgū pieņemtiem nomas principiem; - sakarā ar to, ka 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 sliktā (dzīvošanai nederīgs);

	- VZD kartē iezīmētas divas atsevišķi esošas palīgēkas, taču dabā abas palīgēkas ir zem viena jumta; Atzinumā tiek pieņemts zemesgrāmatā un VZD norādītais ēku (būvju) sastāvs; - vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.
--	--

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

Novietojums



Informācijas avots: www.balticmaps.lv

Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



Informācijas avots: www.geolattvija.lv

3.FOTOATTĒLI



Piebraucamais ceļš pie Objekta



Piebraucamais ceļš pie Objekta



**Būve (dzīvojamā māja) ar kad.apz. 7601 003
1609 001**



**Palīgēkas (šķūņi) ar kad. apz.7601 003 1609 004,
7601 003 1609 005**



Teritorija



**Būve (dzīvojamā māja) ar kad.apz. 7601 003
1609 001**

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrāšanās vieta

Vērtējamais ēku (būvju) nekustamais īpašums atrodas Preiļu novadā, Preiļu pilsētā, kvartālā, ko veido Aglonas iela, Jaunā iela, Ziedu iela un Saules ielas.

Līdz Preiļu pilsētas centram ir aptuveni 850 m jeb 1 min brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz nodrošina autobusu maršruti. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas uz Aglonas ielas.

	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 pilsētā uzskatāms par labu.

4.2 Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 7601 003 1609 apraksts

Vērtējamais ēku (būvju) nekustamais īpašums saistīts ar zemes vienību ar kopējo platību 0,1076 ha. Zemes vienība saskaņā ar VZD datiem ir Preiļu novada pašvaldības tiesiskā valdījumā

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

Piebraukšana zemes vienībai no Aglonas ielas puses pa Saules ielu, kas klāta ar labas kvalitātes asfaltbetona ceļu segumu. Autotransporta plūsma un gājēju kustība Saules ielā nav intensīva. Kopumā piebraukšana zemes vienībai ar personīgo autotransportu ir ērta.

Pie zemes vienības ielas malā atrodas:

Gājēju ietve-	ir		nav	X
Zālāja josla-	ir	X	nav	
Lapu koku stādījumu rinda-	ir		nav	X
Ielas apgaismojums-	ir	X	nav	

4.2.2 Zemes vienības konfigurācija un reljefs

Zemes vienība plānā ir četrstūra forma un tā ir ar līdzenu reljefu. Zemes vienības konfigurācija un reljefs ir piemērots vienas ģimenes dzīvojamās mājas uzturēšanai.

4.2.3 Zemes vienības uzlabojumi

Zemes vienības lielāko daļu aizņem dzīvojamā ēka ar palīgēkām, pagalmu un zālāju.

Vērtējamais nekustamais īpašums no blakus zemes gabaliem ir norobežots ar metāla stabos stiprinātu metāla stieplu pinuma sieta un betona stabos stiprinātu koka dēļu žogu. Iebraukšanas vārti un žogs no Saules ielas puses ir ļoti sliktā tehniskā stāvoklī.

4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

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



Informācijas avots: www.kadastrs.lv

4.3 Apbūves apraksts

4.3.1 Būves (dzīvojamās mājas) ar kadastra apzīmējumu 7601 003 1609 001 apraksts

Ēkas uzbūvēšanas gads saskaņā ar VZD datiem - 1953.gads (ekspluatācijā pieņemšanas gads nav norādīts). Ēkas plānojums, telpu platības, izmantotie materiāli nav atbilstoši mūsdienu prasībām. Ēkas tehniskais stāvoklis ir slikts (mājas logi no ielas puses aizsisti ar koka vairoga plāksnēm, pārējie ir sliktā tehniskā stāvoklī).

Ēkas izvietojums attiecībā pret ielu – fasāde.

Ēkas izvietojums zemes gabalā – brīvi stāvoša.

Ēkas tehniskie parametri:

Apbūves laukums, m ²	62,7
Tilpums, m ³	173,0
Nolietojums saskaņā ar VZD	V4- ēka neapmierinoša tehniskā stāvoklī
Kopējā telpu platība, m ²	53,1

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	**

Telpu sadalījums atbilstoši izmantošanas veidam:

Dzīvojamās telpas, m ²	30,4
Palīgtelpas, m ²	22,7

Ēkas konstruktīvie pamatelementi un to tehniskais stāvoklis:

Konstruktīvais pamatelements	Konstruktīvais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Dzelzbetona, betona bloki	Slikts
Ārsienas un nesošās starpsiena	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi	Slikts
Nenesošās starpsienas	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi	Slikts
Starpstāvu pārsegums	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	Slikts
Ārsienu ārējā apdare	Ruberoīds	Slikts
Jumta konstrukcija	Divslīpa koka konstrukcija	Slikts
Jumta segums	Viļņotās azbestcements loksnes	Slikts
Lietus ūdens novadīšana	Skārda notekrene	Slikts
Logu ailes	Koka ar stiklojumu, aizsisti ar koka vairoga plāksnēm	Slikts
Ārdurvis	Koka	Slikts
Iekšējās durvis	Nav ziņu	Slikts

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 slikts (dzīvošanai nederīgs).

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.

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

4.3.2 Palīgēku apraksts

Palīgēkas nosaukums	Šķūnis	Šķūnis
Kadastra apzīmējums	Lit.Nr.004	Lit.Nr.005
Platība, m ²	24,8	6,0
Uzbūvēšanas gads	1988	1988
Ekspluatācijā pieņemšanas gads	-	-
Apbūves laukums, m ²	25,5	6,2
Tilpums, m ³	46,0	10,0

Nolietojums saskaņā ar VZD	V4- ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī	V4- ēka nepamierinoša tehniskā stāvoklī
Ārsienas un nesošās starpsiena	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi
Pieņemtais ēkas tehniskais stāvoklis	Samērā apmierinošs	Samērā apmierinošs