



2021.gada 26.marts

Atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas
Viesītes novadā, Viesītes pilsētā, Raiņa ielā 3
piespiedu pārdošanas vērtību

Zemgales apgabaltiesas 104. iecirkņa
zvērīnātai tiesu izpildītājai
Zanei Trasūnei

Cienījamā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 5615 001 0277, kas atrodas **Viesītes novadā, Viesītes pilsētā, Raiņa ielā 3**, ir reģistrēts Viesītes pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.304 un sastāv no zemes gabala ar kopējo platību 1050 m² un dzīvojamās ēkas ar piebūvi (pēc VZD datiem – Tirdzniecības centrs) ar kadastra apzīmējumu 5615 001 0277 001 un kopējo platību 476,1 m² un 3(trīs) palīgceltnēm (turpmāk tekstā „Objekts”), novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.

Atzinums paredzēts, iesniegšanai **Zemgales apgabaltiesas 104. iecirkņa zvērīnātai tiesu izpildītājai Zanei Trasūnei**, 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, kas atrodas **Viesītes novadā, Viesītes pilsētā, Raiņa ielā 3**, 20201.gada 12.martā* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

32 000 (trīsdesmit divi tūkstoši) 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 īpašuma 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

Arnīs Zeilis,
Valdes loceklis

ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

SATURS

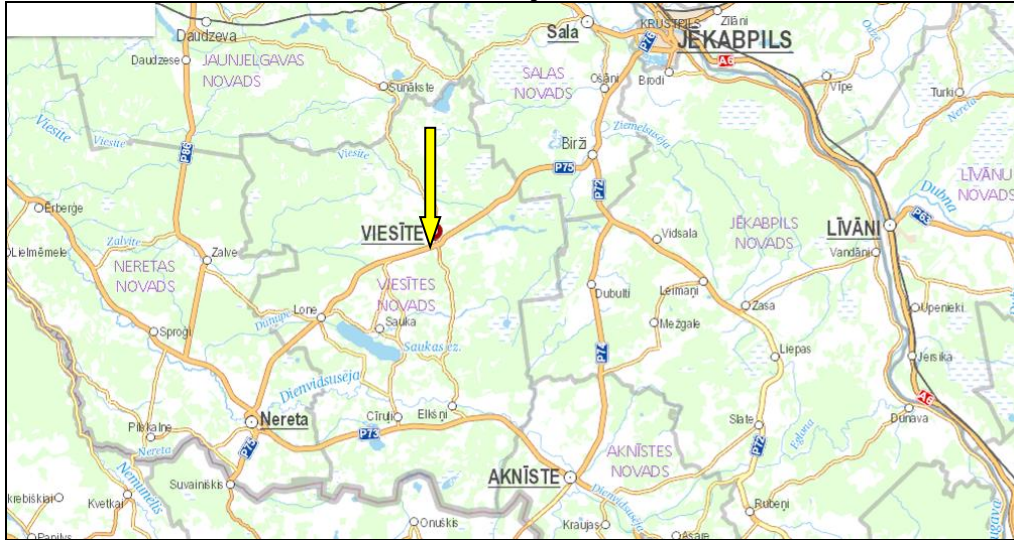
1. Vispārējā informācija
 - 1.1 Vērtējamais īpašums
 - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
 - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
 - 1.4 Vērtēšanas datums
 - 1.5 Vērtēšanas mērķis
 - 1.6 Īpašumtiesības
 - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.8 Pašreizējā izmantošana
 - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu
 - 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 apraksts
 - 4.2.1 Zemes gabala pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta un gājēju plūsmas gar zemes gabalu
 - 4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs
 - 4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi
 - 4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums
 - 4.3 Dzīvojamās ēkas ar piebūvi (pēc VZD datiem – Tirdzniecības centrs) un kadastra apzīmējumu 5615 001 0277 001 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 vērtību 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

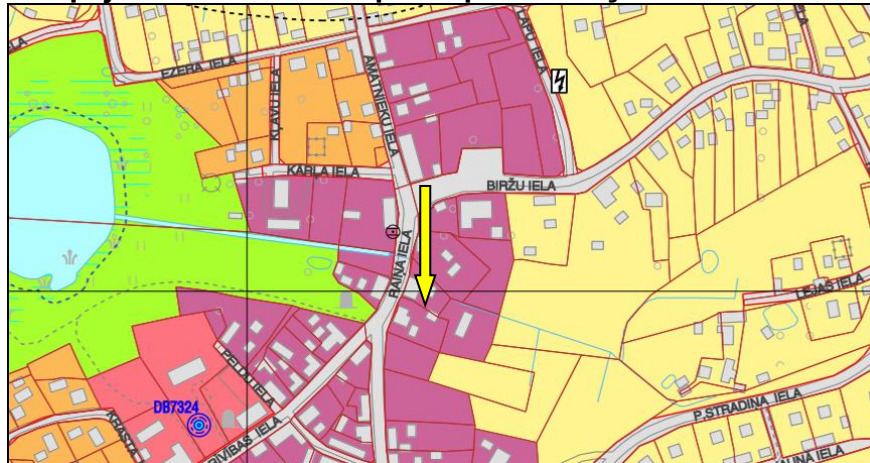
1.1 Vērtējamais īpašums	Nekustamais īpašums, kas atrodas Viesītes novadā, Viesītes pilsētā, Raiņa ielā 3.
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Zemgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.104 zvērināta tiesu izpildītāja Zane Trasūne.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta piespiedu pārdošanas vērtību vērtēšanas datumā izsoles vajadzībām.
1.4 Vērtēšanas datums	2021.gada 12.marts.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam Atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām.
1.6 Īpašumtiesības	SIA „Palikt LV”, reģistrācijas numurs 45403041302. Pamats: 2017.gada 7.februāra pirkuma līgums.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 5615 001 0277 un kopējo platību 1050m ² . Dzīvojamā ēka ar piebūvi (pēc VZD datiem – Tirdzniecības centrs) ar kadastra apzīmējumu 5615 001 0277 001 un kopējo platību 476,1 m ² .
1.8 Pašreizējā izmantošana	Racionāla plānojuma un platības veikala ēka ar zemes gabalu.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Jauktas centra apbūves teritorija.
1.10 Labākais izmantošanas veids	Racionāla plānojuma un platības veikala ēka ar zemes gabalu.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	2021.gada 8.marta Zemgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.104 zvērinātas tiesu izpildītājas Zanes Trasūnes Pieprasījums Nr.01791/104/2021-NOS. Viesītes pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr.304 datorizdruka. 23.03.2021. izsniegtā Krustpils novada domes būvvaldes izziņa Nr.3-1/21/16. Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas.
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	Viesītes pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.304 II.daļas 2.iedaļā izdarītās atzīmes. Viesītes pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.304 IV.daļas 1.,2.iedaļā izdarītās atzīmes.
1.15 Citi izdarītie pieņēmumi	- sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, vērtētāji nesniedz telpu iekšējās apdares aprakstu, inženierkomunikāciju un sanitārtehnisko ierīču aprakstu, un šī Atzinuma ietvaros tiek pieņemts, ka vērtējamā īpašuma tehniskais stāvoklis ir apmierinošs; - zemesgrāmatā reģistrētās palīgceltnes VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas nav reģistrētas, tādēļ netiek aprakstītas un izdevumi ierakstu dzēšanai no zemesgrāmatas, iekļauti tirgus vērtības aprēķinā; - Viesītes pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.304 I.daļas 1.iedaļā celtnes ar kadastra apzīmējumu 5615 001 0277 001 reģistrēta kā dzīvojamā māja ar piebūvi, bet VZD datos kā Tirdzniecības centra ēka; - vērtētāji pieņem, ka ir iespējamās izmaiņas ēkas plānojumā un izmantošanas veidā. Par šo izmaiņu likumību vērtētājiem informācijas nav. Vērtētāji īpašuma aprakstā izmanto VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas sniegto tehnisko parametru informāciju par ēku. Izdevumi dokumentācijas sakārtošanai iekļauti tirgus vērtības aprēķinā; - vērtējamais īpašums ir brīvs no ilgtermiņa nomas līgumiem; - 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

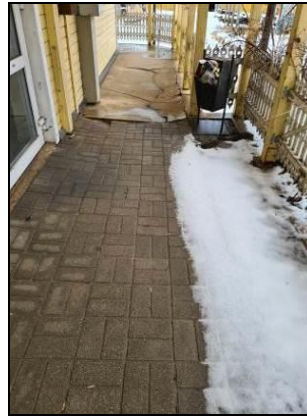


 JUKTAS CENTRAAPBŪVES TERITORIJAS (JC)

Informācijas avots: http://viesite.lv/download/ter.planojumi/2019/Viesites_pilsetas_funkcionalais_zonejums.pdf

3.FOTOATTĒLI





4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Viesītes novadā, Viesītes pilsētā, kvartālā, ko veido Biržu iela, Kalna iela, Peldu iela un Raiņa iela. Sabiedriskā transporta kustību uz citiem rajoniem nodrošina autobusu maršruti. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas uz Raiņa 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 Viesītes pilsētā uzskatāms par labu.

4.2 Zemes gabala apraksts

Vērtējamā nekustamā īpašuma sastāvā ietilpst zemes gabals ar kopējo platību 1050 m² un kadastra apzīmējumu 5615 001 0277.

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

Piebraukšana zemes gabalam no Raiņa ielas puses, kas klāta ar apmierinošas kvalitātes asfaltbetona ceļu segumu. Autotransporta plūsma un gājēju kustība Raiņa ielā ir vidēji intensīva. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar autotransportu ir ērta.

Pie zemes gabala ielas malā atrodas:

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

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 veikala ēkas uzturēšanai.

4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Zemes gabala lielāko daļu aizņem pagals, ēkas, dabīgs zālājs. Vērtējamais nekustamais īpašums no blakus zemes gabaliem nav norobežots ar žogu.

4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

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

4.3 Dzīvojamās ēkas (pēc VZD datiem – tirdzniecības centrs) ar kadastra apzīmējumu 5615 001 0277 001 apraksts

Ēka celta 1928.gadā. Ēkas plānojums, telpu platības, izmantotie materiāli ir atbilstoši “padomju” laika un mūsdienu prasībām. Ēkas tehniskais stāvoklis kopumā ir apmierinošs. Vērtētāji konstatēja, ka ir iespējamas izmaiņas ēkas plānojumā un izmantošanas veidā. Par šo izmaiņu likumību vērtētājiem informācijas nav. Vērtētāji īpašuma aprakstā izmanto VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas sniegto tehnisko informāciju par ēku. Izdevumi dokumentācijas sakārtošanai iekļauti tirgus vērtības aprēķinā.

Ēkas tehniskie parametri:

Apbūves laukums, m ²	274,1
Tilpums, m ³	1649,0
Fiziskais stāvoklis, %	15%
Kopējā telpu platība, m ²	476,1
1.stāvs, m ²	209,1
2.stāvs, m ²	239,2
Pagrabstāvs, m ²	27,8

Ēkas konstruktīvie pamatelementi un to tehniskais stāvoklis:

Konstruktīvais pamatelements	Konstruktīvais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Dzelzbetons/betons	Apmierinošs
Ārsienas un nesošās starpsiena	Cits	Apmierinošs
Nenesošās starpsienas	Koka konstrukcijas	Apmierinošs
Starpstāvu pārsegums	Dzelzbetona konstrukcija	Apmierinošs
Ārsienu ārējā apdare	Krāsoti koka dēļi, ķieģeļu mūris	Apmierinošs
Jumta konstrukcija	Divslīpa koka konstrukcija	Apmierinošs
Jumta segums	Metāli	Apmierinošs
Lietus ūdens novadīšana	Metāla notekcaurules un notekrenes	Apmierinošs
Logu ailes	PVC	Apmierinošs
Ārdurvis	Koka pildīņu, PVC	Apmierinošs
Iekšējās durvis	-	Apmierinošs
Garāžas vārti	-	-
Kāpnes	-	Apmierinošs

Telpu iekšējā apdare:

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

Sanitārtehniskās ierīces:

Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, vērtētāji nesniedz telpās atrodošo sanitārtehnisko ierīču aprakstu un šī atzinuma ietvaros tiek pieņemts, ka atbilstoši VZD Informatīvajai izdrukai no Kadastra informācijas sistēmas, vērtējamā īpašumā atrodošās sanitārtehniskās ierīces ir apmierinošā tehniskā stāvoklī.

Nosaukums	“Padomju laika”	Mūsdienu prasībām atbilstoša	Tehniskais stāvoklis
Vanna	-	-	-
Izlietne			Apmierinošs
Ūdens maisītāji			Apmierinošs
Klozetpods			Apmierinošs
Dušas kabīne			Apmierinošs

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
Ūdensapgāde	X	
Kanalizācija		X
Gāzes apgāde	-	-
Vājstrāvas tīkli	-	-
Vēdināšana		Dabīgā
Citi uzlabojumi (signalizācija, gaisa kondicionēšana, teritorijas apgaismojums un laistīšanas sistēmas)	-	-