

2023.gada 22.februāris

Atzinums par dzīvokļa **Nr.11**,
kas atrodas **Tukuma novadā**,
Zantes pagastā, Zante, Skolas ielā 9
tirgus vērtību

Tukuma novada pašvaldība
(Kandavas un pagastu apvienība)

Cienījamās kundzes !
Augsti godātie kungi !

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši dzīvokļa **Nr.11**, ar kadastra numuru 9092 900 0060, kas atrodas **Tukuma novadā, Zantes pagastā, Zante, Skolas ielā 9**, un reģistrēts Zantes pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.170 - 11, ar kopējo platību 85,1 m², tādā tehniskā stāvoklī, ar kopējiem inženiertīkliem un piederumiem, kas ietekmē aprēķinus, kā fiksēts aprakstā uz apskates dienu, kā arī pie dzīvokļa piederošo kopīpašuma 851/13721 domājamo daļu no daudzdzīvokļu ēkas un 851/13721 domājamo daļu no zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 9092 003 0136 (turpmāk tekstā vērtēšanas Objekts), novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā dzīvokļa tirgus vērtību. Dzīvoklis **Nr.11**, kas atrodas **Tukuma novadā, Zantes pagastā, Zante, Skolas ielā 9**, ir 4-istabu dzīvoklis, kas izvietots mazstāvu daudzdzīvokļu ēkas 3.stāvā Tukuma novadā, Zantes pagastā, Zante.

Atzinums paredzēts iesniegšanai **Tukuma novada pašvaldībā (Kandavas un pagastu apvienība)** 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.

Darām Jums zināmu SIA "INTERBALTIJA" atzinumu, ka dzīvokļa **Nr.11**, kas atrodas **Tukuma novadā, Zantes pagastā, Zante, Skolas ielā 9 (kadastra numurs 9092 900 0060)**, 2023.gada 20.februārī* visvairāk iespējamā:

7 600 (septiņi tūkstoši seši simti) eiro.

* - dzīvokļa apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

Noteiktā tirgus vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs un tehniskais stāvoklis atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja dzīvokļa telpu lietošana nav ierobežota ar šo telpu robežās dzīvojošām fiziskām personām vai citiem 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,

Arnis Zeilis,
Valdes loceklis

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

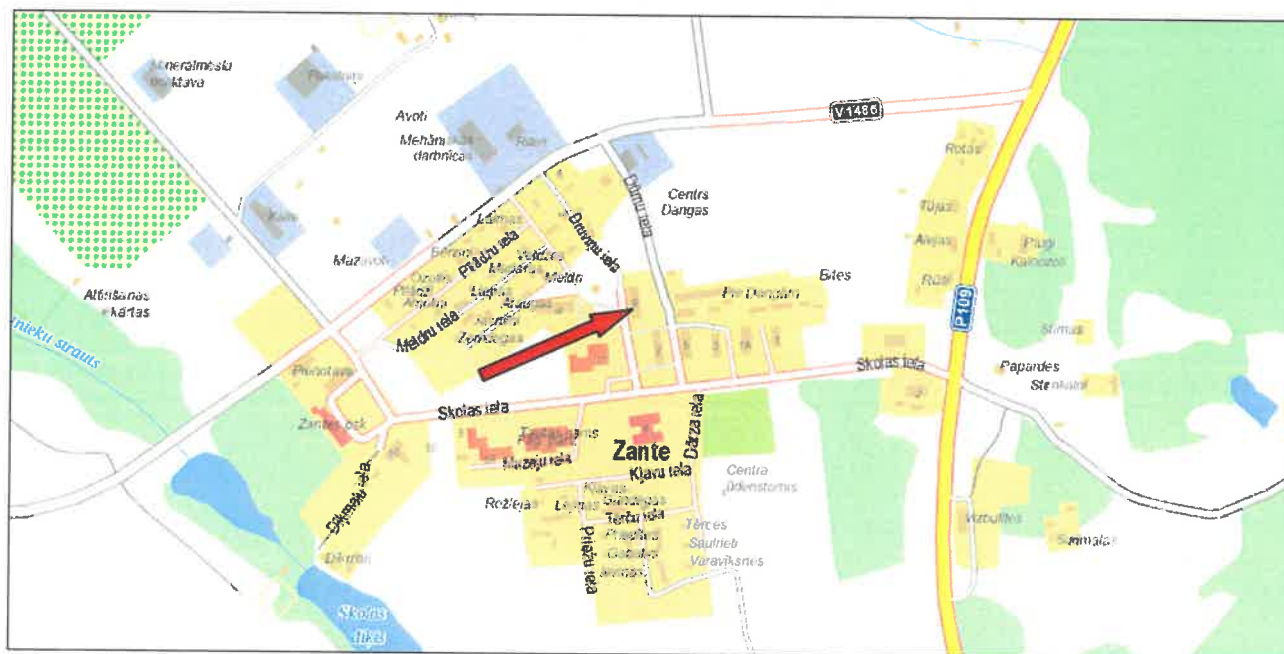
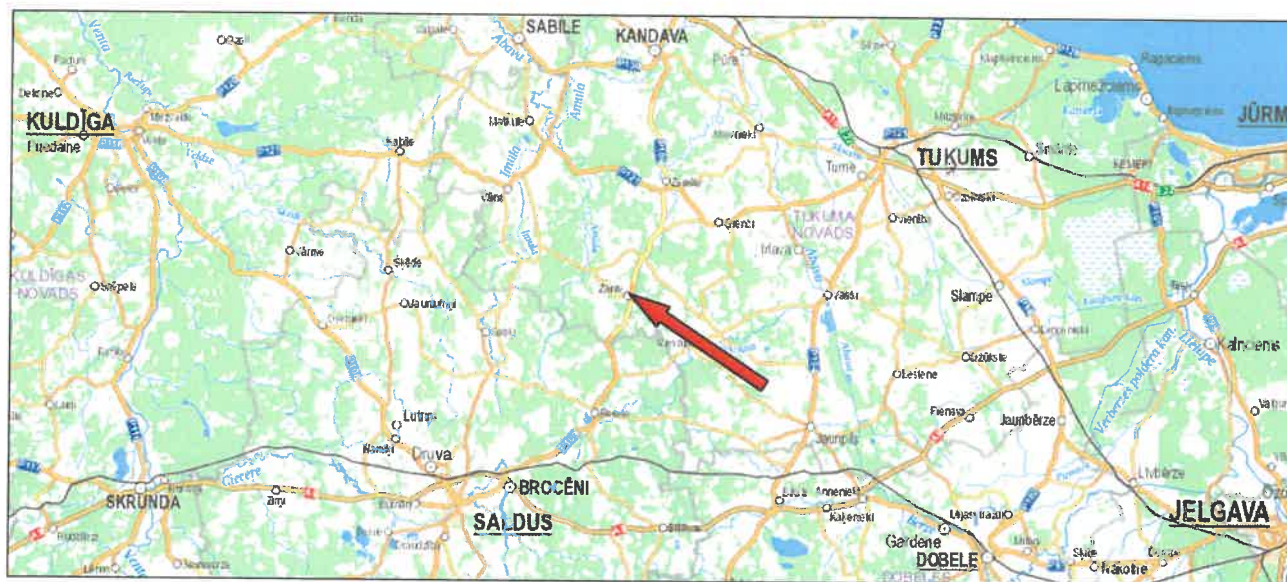
SATURS

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 Pašreizējā izmantošana
 - 1.8 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.9 Vērtējumā izmantotā informācija
 - 1.10 Apgrūtinājumi
 - 1.11 Galvenie izdarītie pieņēmumi
2. Vērtējamā īpašuma novietojuma atzīme kartē
3. Fotoattēli
4. Vērtējamā īpašuma raksturojums
 - 4.1 Atrašanās vieta
 - 4.2 Ēkas un koplietošanas telpu apraksts
 - 4.3 Dzīvokļa novietojums ēkā
 - 4.4 Dzīvokļa vispārējs apraksts
 - 4.4.1 Telpu iekšējās apdares raksturojums
 - 4.4.2 Ierīču un iekārtu raksturojums
 - 4.4.2.1 Sanitārtehniskās ierīces
 - 4.4.2.2 Drošības sistēmas
 - 4.4.2.3 Virtuves telpā esošie dzīvokļa piederumi
 - 4.4.3 Inženierkomunikāciju 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
 - 5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas
 - 5.7 Neatkarības apliecinājums
 - 5.8 Kopsavilkums
6. Pielikumi

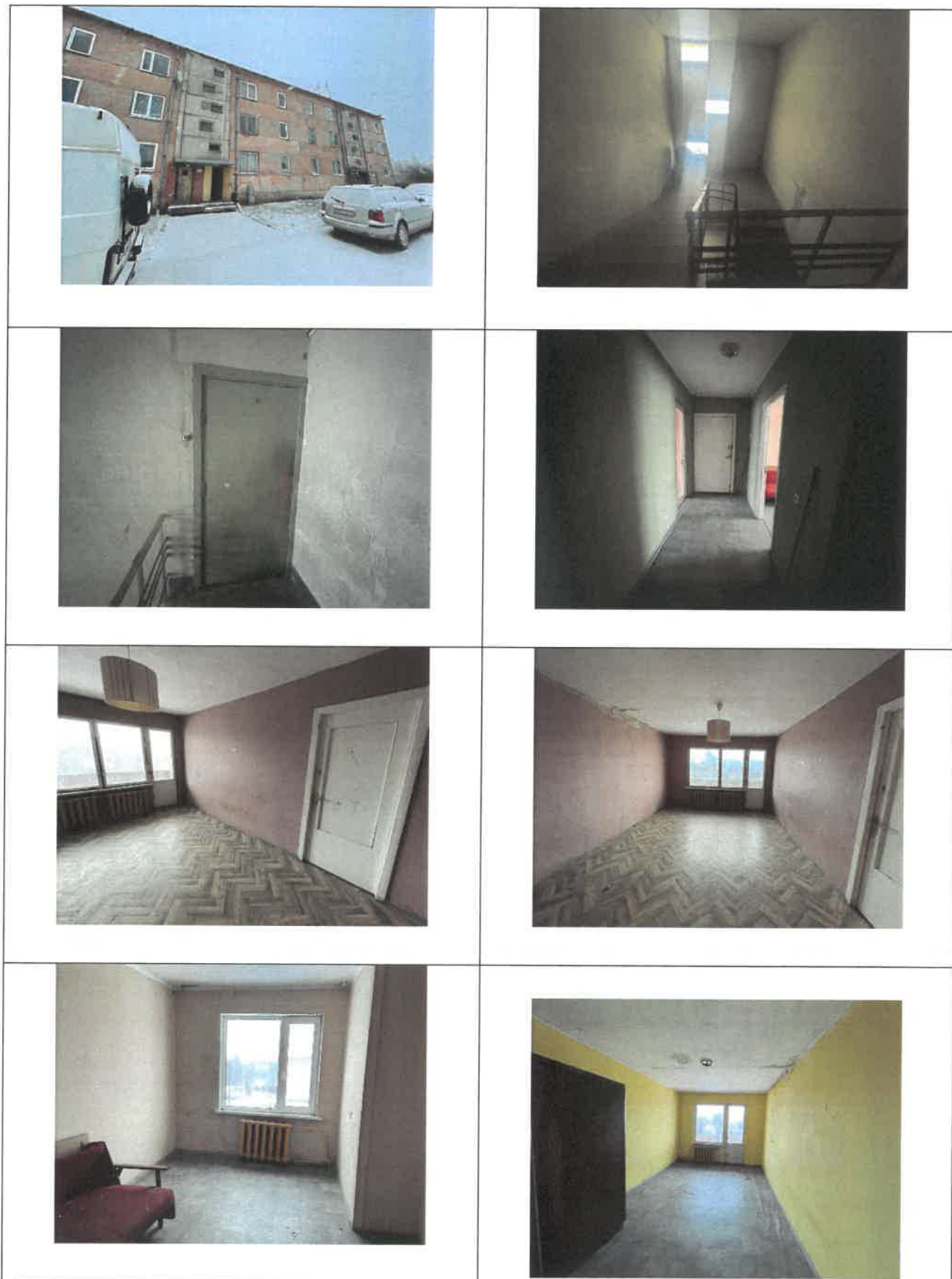
1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

1.1 Vērtējamais īpašums	Dzīvoklis Nr.11, kas atrodas Tukuma novadā, Zantes pagastā, Zante, Skolas ielā 9.
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Tukuma novada pašvaldība (Kandavas un pagastu apvienība).
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta tirgus vērtību vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2023.gada 20.februāris.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam Atzinumu par vērtējamā dzīvokļa tirgus vērtību.
1.6 Īpašumtiesības	Tukuma novada pašvaldība, reģistrācijas numurs: 90000050975. Pamats: 2022.gada 19.decembra nostiprinājuma lūgums, Administratīvo teritoriju un apdzīvoto vietu likuma parājas noteikumu 6.punkts.
1.7 Pašreizējā izmantošana	Dzīvoklis, kas ir izmantojams bez papildus līdzekļu ieguldīšanas.
1.8 Vērtējamā īpašuma sastāvs	4-istabu dzīvoklis, kas izvietots mazstāvu daudzdzīvokļu ēkas 3.stāvā ar kopējo platību 85,1 m ² . Saskaņā ar telpu grupas tehnisko inventarizācijas lietu 90.6 m ² .
1.9 Vērtējumā izmantotā informācija	Zantes pagasta zemesgrāmatas nodaļuma Nr.170 - 11 datorizdruka. LR VZD reģionālās nodaļas izsniegtā Telpu grupas tehniskās inventarizācijas lietas kopija.
1.10 Apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.11 Galvenie izdarītie pieņēmumi	- vērtējamais īpašums ir brīvs no īres līgumiem, deklarētām personām; - vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ



3.FOTOATTĒLI





4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Daudzdzīvokļu ēka, kurā atrodas vērtēšanas Objekts, atrodas Tukuma novadā, Zantes pagastā, Zante.

Sabiedriskā transporta kustību uz Tukuma pilsētas centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu maršruti. Tuvākā autobusu pieturvietā atrodas apdzīvotā vietā Zante.

Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu uzskatāms par apmierinošu.

Daudzdzīvokļu ēka ar vērtēšanas Objektu ir novietota iekšpagalmā. Apkārtne salīdzinoši apzaļumota, veikti kvartāla labiekārtošanas darbi, izveidoti zālāji un krūmu apstādījumi. Apkārtējo apbūvi veido mazstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas un cita Zantes ciema apbūve. Piebraucamais ceļš un gājēju celiņi klāti ar asfaltbetona segumu.

Apkārtējās apbūves kvalitāte un pieguļošās teritorijas labiekārtojums uzskatāms par apmierinošu.

Pagasta daļas infrastruktūras attīstība uzskatāma par apmierinošu.

Kopumā ēkas ar vērtēšanas Objektu novietojums Tukuma novadā, Zantes pagastā uzskatāms par apmierinošu.

4.2 Ēkas un koplietošanas telpu apraksts

Ēkas ar vērtējamo Objektu tips – mazstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamā māja. Ēkas ārējais veidols neuzkrītošs, tipisks 80.-90.-to gadu daudzdzīvokļu ēku celtniecībai. Ēkas konstruktīvais risinājums: dzelzbetona paneļu konstrukcijas. Precīzs ēkas ekspluatācijas uzsākšanas laiks 1981.gads.

Kāpņu telpas ieejas durvis netiek slēgtas ar atslēgu. Kāpņu telpa ir apmierinošā tehniskā stāvoklī. Izvērtējot ēkas konstrukciju esošo tehnisko stāvokli, ēkas fizisko un morālo novecojumu kopumā ēkas, t.sk., koplietošanas telpu, tehniskais stāvoklis ir uzskatāms par apmierinošu. Par pagraba telpu un jumta seguma tehnisko stāvokli vērtētājiem informācijas nav.

4.3 Dzīvokļa novietojums ēkā

Vērtējamais dzīvoklis atrodas **3-stāvu ēkas 3.stāvā**, ēkas **vidējā** daļā. Ēka netiek noēnota no apkārtējās apbūves vai labiekārtojumu "zaļās" zonas.

Dzīvokļa novietojums ēkā ir uzskatāms par apmierinošu.

4.4 Dzīvokļa vispārējs apraksts

4-istabu dzīvokļa kopējā platība ir 85,1 m², saskaņā ar telpu grupas tehnisko inventarizācijas lietu 90.6 m², t.sk. dzīvojamā platība – 58,0 m². Dzīvokļa telpu augstums ir 2,5 m.

Dzīvokļa plānojums ir bez izmaiņām:

- ieeja dzīvoklī no kāpņu telpas;
- ap gaiteni izvietoti: 3 dzīvojamās istabas, virtuve, vannas istaba, tualete;
- no istabas Nr.2 nonāk istabā Nr.1
- no istabām Nr.2 un Nr.3 ir izejas uz lodžijām Nr.11 un Nr.12.

4.4.1 Telpu iekšējās apdares raksturojums

Telpu nosaukums	Telpu Nr. pēc plāna	Telpu platība, m ²	Griesti	Sienas	Grīdas	Durvis	Logi	Stāvoklis
Istaba	1	12,4	Krāsoti	Tapetes	Linolejs	Koka	PVC	Apmierinošs, slikts
Istaba	2	18,7	Krāsoti	Tapetes	Linolejs	Koka	PVC	Apmierinošs, slikts
Istaba	3	15,7	Krāsoti	Tapetes	Linolejs	Koka	PVC	Apmierinošs, slikts
Vannas istaba	4	2,5	Krāsoti	Krāsotas, flīzes	Linolejs	Koka	Bez loga	Apmierinošs
Tualete	5	1,0	Krāsoti	Krāsotas	Linolejs	Koka	Bez loga	Apmierinošs

Virtuve	6	7,9	Krāsoti	Krāsotas	Preskartona plātnes	Koka	PVC	Apmierinošs, slikts
Sienas skapis	7	1,5						Apmierinošs
Istaba	8	11,2	Krāsoti	Krāsotas	Linolejs	Koka	PVC	Apmierinošs
Sienas skapis	9	0,4						Apmierinošs
Gaitenis	10	8,2	Krāsoti	Krāsotas	Linolejs	Koka	Bez loga	Apmierinošs
Lodžija	11	3,7						Apmierinošs
Lodžija	12	7,4						Apmierinošs

4.4.2 Ierīču un iekārtu raksturojums

4.4.2.1 Sanitārtehniskās ierīces

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

4.4.2.2 Drošības sistēmas

Nav.

4.4.2.3 Virtuves telpā esošie dzīvokļa piederumi

Virtuves telpās esošais iebūvētais vai kāda cita veida mēbelējums, izlietne ar ūdens maisītāju, gāzes vai elektriskās plītis, kā arī cita sadzīves tehnika nav iekļauta vērtējamā nekustamā īpašuma ierīču un iekārtu skaitā, tādēļ iepriekš minēto ierīču, iekārtu vai mēbeļu esamība virtuvē neietekmē turpmāk aprēķināto tirgus vērtību.

4.4.3 Inženierkomunikāciju raksturojums

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	X	
Siltumapgāde	X	
Ūdensapgāde	X	
Kanalizācija	X	
Gāzes apgāde		

Dzīvokļa apdare kopumā ir apmierinošā tehniskā stāvoklī, dzīvoklī atrodošās iekārtas un komunikācijas ir apmierinošā tehniskā stāvoklī.