

2023.gada 13.jūlijs

Atzinums par dzīvokļa Nr.6,
kas atrodas Tukuma novadā,
Tukuma pilsētā, Jelgavas ielā 23
tirgus vērtību

Tukuma novada pašvaldība

Cienījamās kundzes !
Augsti godātie kungi !

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši dzīvokļa Nr.6, ar kadastra numuru 9001 900 4234, kas atrodas **Tukuma novadā, Tukuma pilsētā, Jelgavas ielā 23**, un reģistrēts Tukuma pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.1463 - 6, ar kopējo platību 79,4 m², tādā tehniskā stāvoklī, ar kopējiem inženiertīkliem un piederumiem, kas ietekmē aprēķinus, kā fiksēts aprakstā uz apskates dienu, kā arī pie dzīvokļa piederošo kopīpašuma 770/7921 domājamo daļu no būves ar kadastra apzīmējumu 9001 008 0003 001 un 770/7921 domājamo daļu no būves ar kadastra apzīmējumu 9001 008 0365 001 (turpmāk tekstā vērtēšanas Objekts), novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā dzīvokļa tirgus vērtību. Dzīvoklis Nr.6, kas atrodas **Tukuma novadā, Tukuma pilsētā, Jelgavas ielā 23**, ir izvietots stājina laika laika daudzdzīvokļu ēkas 2.stāvā Tukuma pilsētas Jauntukuma mikrorajonā.

Atzinums paredzēts iesniegšanai **Tukuma novada pašvaldībā** 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.6, kas atrodas **Tukuma novadā, Tukuma pilsētā, Jelgavas ielā 23 (kadastra numurs 9001 900 4234)**, 2023.gada 12.jūlijā* visvairāk iespējamā tirgus vērtība ir

16 500 (sešpadsmit tūkstoši pieci 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



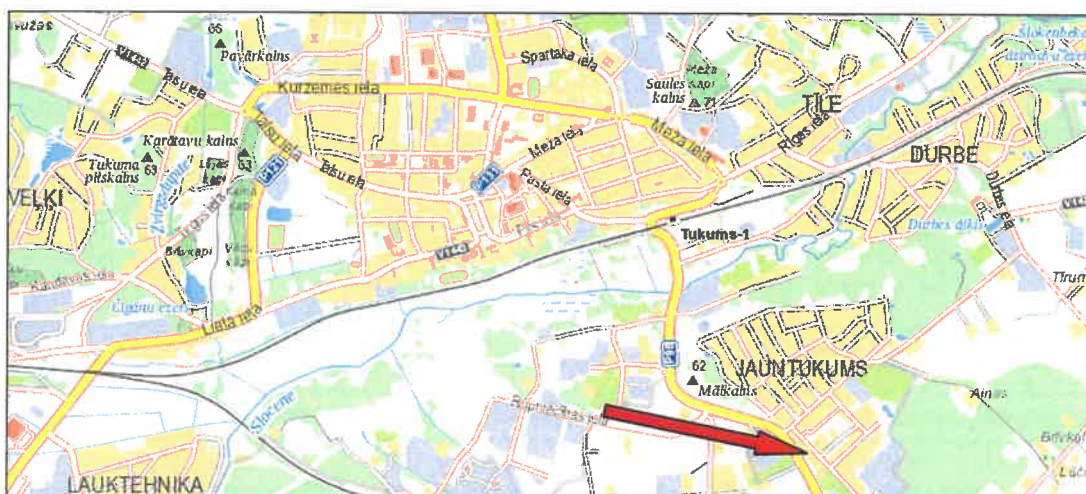
SATURS

1. Vispārējā informācija
 - 1.1 Vērtējamais ģeogrāfiskais apgabals
 - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
 - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
 - 1.4 Vērtēšanas datums
 - 1.5 Vērtēšanas mērķis
 - 1.6 Ģeogrāfiskās robežas
 - 1.7 Pašreizējā izmantošana
 - 1.8 Vērtējamā ģeogrāfiskā sastāvs
 - 1.9 Vērtējumā izmantotā informācija
 - 1.10 Apgriezumkārtības
 - 1.11 Galvenie izdarītie pieņēmumi
2. Vērtējamā ģeogrāfiskā novietojuma atzīme kartē
3. Fotoattēli
4. Vērtējamā ģeogrāfiskā 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 vannas istabā un tualetē
 - 4.4.2.2 Drošības sistēmas
 - 4.4.2.3 Virtuves telpā esošie dzīvokļa piederumi
 - 4.4.3 Inženierkomunikāciju raksturojums
5. Ģeogrāfiskā vērtējums
 - 5.1 Vērtējuma pamatojums
 - 5.2 Vērtējamā ģeogrāfiskā labākais izmantošanas veids
 - 5.3 Nekustamā ģeogrāfiskā tirgus daļas, kurā ietilpst vērtēšanas objekts, raksturojums/analīze
 - 5.4 Vērtējamā ģeogrāfiskā tirgus vērtību ietekmējošie faktori
 - 5.5 Vērtējamā ģeogrāfiskā tirgus vērtības aprēķins
 - 5.6 Vērtējamā ģeogrāfiskā atsavināšanas iespējas
 - 5.7 Neatkarības apliecinājums
 - 5.8 Kopsavilkums
6. Pielikumi

1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

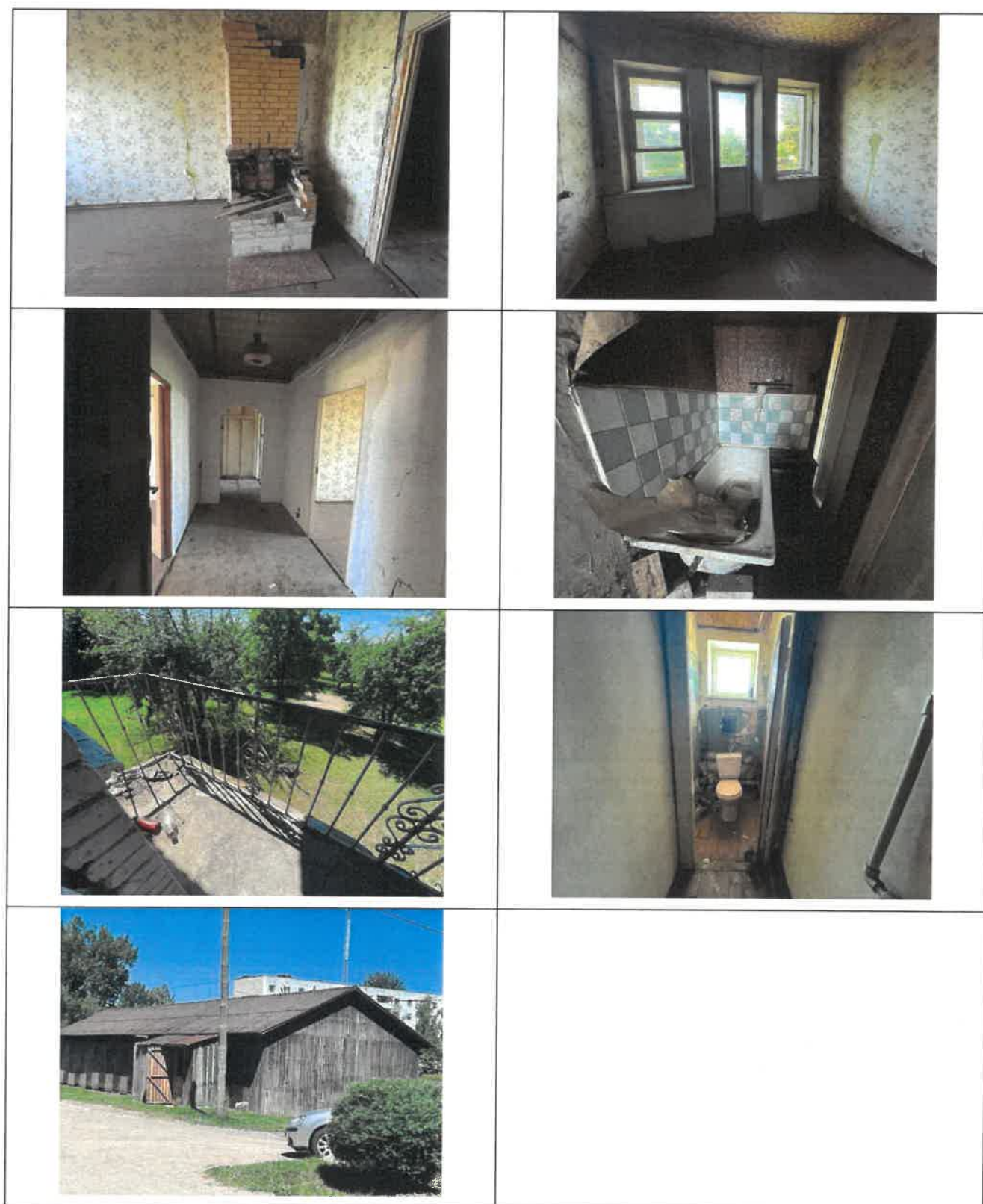
1.1 Vērtējamais īpašums	Dzīvoklis Nr.6, kas atrodas Tukuma novadā, Tukuma pilsētā, Jelgavas ielā 23.
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Tukuma novada pašvaldība.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta tirgus vērtību vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2023.gada 12.jūlijs.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam Atzinumu par vērtējamā dzīvokļa tirgus vērtību.
1.6 Īpašumtiesības	Tukuma novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000050975. Pamats: 2022.gada 25.marta Tukuma novada pašvaldības izziņa Nr. TND/2-4.3/22/432. Pamats būves pievienošanai: 2023.gada 27.aprīļa Tukuma novada pašvaldības izziņa Nr.TND/2-4.3/23/540.
1.7 Pašreizējā izmantošana	Neapdzīvots dzīvoklis, piemērots lietošanai ar papildus finanšu līdzekļu ieguldīšanu.
1.8 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Dzīvoklis, kas izvietots staļina laika daudzdzīvokļu ēkas 2.stāvā ar kopējo platību 79,4 m².
1.9 Vērtējumā izmantotā informācija	Tukuma pilsētas zemesgrāmatas nodaļuma Nr.1463 - 6 datorizdruka. LR Valsts zemes dienesta (VZD) reģionālās nodaļas izsniegtās Telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lietas kopija.
1.10 Apgrūtinājumi	Dzīvoklī esošā apkure nedarbojas, nepieciešami papildus ieguldījumi apkures sistēmas izveidei.
1.11 Galvenie izdarītie pieņēmumi	- apsekojot īpašumu dabā, un iepazīstoties ar pieejamo dokumentāciju, vērtētāji konstatēja, ka starp priekštelpu Nr.7 un pieliekamo Nr.8 demontēta starpsiena, un tur ievietota vanna; izmaksas, kas saistītas ar šo pārbūvju legalizāciju, veicot aprēķinus ir ņemtas vērā; - 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, Tukuma pilsētā, Jauntukuma mikrorajonā, kvartālā ko vairo Alīnes, Telegrāfa, Jelgavas un Aviācijas ielas.

Līdz Tukuma pilsētas centram ir aptuveni 3 km jeb 3 min. brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz Tukuma pilsētas centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu, mikroautobusu maršruti un elektrovilcienu satiksme. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas uz Telegrāfa ielas. Līdz tuvākai dzelzceļa stacijai ir aptuveni 2 km.

Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu uzskatāms par labu.

Daudzdzīvokļu ēka ar vērtēšanas Objektu ir novietota paralēli Jelgavas ielai. Apkārtnē salīdzinoši apzaļumota, veikti kvartāla labiekārtošanas darbi, izveidoti zālāji un krūmu apstādījumi, gājēju celiņi. Apkārtējo apbūvi veido daudzstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas, celtas 80.-tajos gados, ielas pretējā pusē atrodas viengimenes dzīvojamās mājas. Piebraucamais ceļš un gājēju celiņi klāti ar asfaltbetona segumu.

Apkārtējās apbūves kvalitāte un pieguļošās teritorijas labiekārtojums uzskatāms par labu.

Apkārtējos kvartālos atrodas nelieli pārtikas un rūpniecības preču veikali, automašīnu stāvvietas. Pilsētas daļas infrastruktūras attīstība uzskatāma par apmierinošu.

Kopumā ēkas ar vērtēšanas Objektu novietojums Tukuma pilsētā uzskatāms par apmierinošu.

4.2 Ēkas un koplietošanas telpu apraksts

Ēkas ārējais veidols neuzkrītošs, tipisks 20.gs. 50.-to gadu mazstāvu daudzdzīvokļu ēku celtniecībai. Ēkas konstruktīvais risinājums: ķieģeļu konstrukcijas. Precīzs ēkas ekspluatācijas uzsākšanas laiks – 1955.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 **2-stāvu ēkas 2.stāvā**, ēkas **malējā** daļā. Ēka netiek noēnota no apkārtējās apbūves vai labiekārtojuma "zaļās" zonas.

Dzīvokļa novietojums ēkā ir uzskatāms par apmierinošu.

4.4 Dzīvokļa vispārējs apraksts

Dzīvokļa kopējā platība ir 79,4 m², t.sk. dzīvojamā platība – 51,5 m². Dzīvokļa telpu augstums ir 3,0 m.

Dzīvokļa plānojums ir ar izmaiņām:

- ieeja dzīvoklī no kāpņu telpas;
- ap gaiteni Nr.4 izvietoti: istabas Nr.1, Nr.2 un Nr.3, virtuve Nr.5, priekštelpa Nr.7 un pieliekamais Nr.8;
- no priekštelpas Nr.7, kas apvienota ar telpu Nr.8, nonāk tualetē Nr.6;
- no istabas Nr.3 ir izeja uz balkonu Nr.11.

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	15,3	Krāsoti	Tapetes	Koka dēļi	Koka	PVC	Apmierinošs, slikts
Istaba	2	17,6	Tapetes	Tapetes	Koka dēļi	Koka	PVC	Apmierinošs
Istaba	3	18,6	Tapetes	Tapetes	Koka dēļi	Koka	PVC	Apmierinošs, slikts
Gaitenis	4	10,6	Krāsoti	Krāsotas	Koka dēļi, preskartona plātnes	Metāla ārdurvis	Bez loga	Apmierinošs, slikts
	5	6,2	Krāsoti	Krāsotas	Linolejs	Koka	PVC	Apmierinošs,

Virtuve				flīzes				slikts
Tualete	6	1,6	Krāsoti	Krāsotas	Koka dēļi	Koka	PVC	Apmierinošs, slikts
Priekštelpa	7	3,3	Krāsoti	Krāsotas	Linolejs	Bez durvīm	Bez loga	Apmierinošs, slikts
Pieliekamais	8	1,5	Krāsoti	Tapetes, flīzes	Linolejs	Koka	Bez loga	Apmierinošs, slikts
Sienas skapis	9	0,5						Apmierinošs, slikts
Sienas skapis	10	0,7						Apmierinošs, slikts
Balkons	11	3,5						Apmierinošs, slikts

4.4.2 Ierīču un iekārtu raksturojums

4.4.2.1 Sanitārtehniskās ierīces vannas istabā un tualetē

Nosaukums	"Padomju laika"	Mūsdienu prasībām atbilstoša	Tehniskais stāvoklis
Vanna	X	-	Slikts
Izlietne	-	-	-
Ūdens maisītāji	-	-	-
Klozetpods	X		Apmierinošs, slikts
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 plīti, 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	-	-
Ūdensapgāde	X	-
Kanalizācija	X	-
Gāzes apgāde	-	-

Dzīvokļa apdare kopumā ir apmierinoša, sliktā tehniskā stāvoklī, dzīvoklī atrodošās komunikācijas ir apmierinoša, sliktā tehniskā stāvoklī.