

2023.gada 19.jūlijs

Atzinums par dzīvokļa **Nr.2**,
kas atrodas **Tukuma novadā**,
Džūkstes pagastā, Pienava, "Zītari"
tirgus vērtību

Tukuma novada pašvaldība

Cienījamās kundzes !

Augsti godātie kungi !

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši dzīvokļa **Nr.2**, ar kadastra numuru 9048 900 0281, kas atrodas **Tukuma novadā, Džūkstes pagastā, Pienava, "Zītari"**, un reģistrēts Džūkstes pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr.313 - 2, ar kopējo platību 38,7 m², tādā tehniskā stāvoklī, ar kopējiem inženiertīkliem un piederumiem, kas ietekmē aprēķinus, kā fiksēts aprakstā uz apskates dienu, kā arī pie dzīvokļa piederošo kopīpašuma 387/5342 domājamo daļu no būves ar kadastra apzīmējumu 9048 005 0164 001 un 387/5342 domājamo daļu no zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 9048 005 0164 (turpmāk tekstā vērtēšanas Objekts), novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā dzīvokļa tirgus vērtību. Dzīvoklis **Nr.2**, kas atrodas **Tukuma novadā, Džūkstes pagastā, Pienava, "Zītari"**, ir 2-istabu dzīvoklis, kas izvietots mazstāvu daudzdzīvokļu ēkas 1.stāvā Tukuma novadā, Džūkstes pagastā, Pienava.

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.2**, kas atrodas **Tukuma novadā, Džūkstes pagastā, Pienava, "Zītari"** (kadastra numurs 9048 900 0281), 2023.gada 17.jūlijā* visvairāk iespējamā tirgus vērtība ir

1 900 (viens tūkstotis deviņi 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



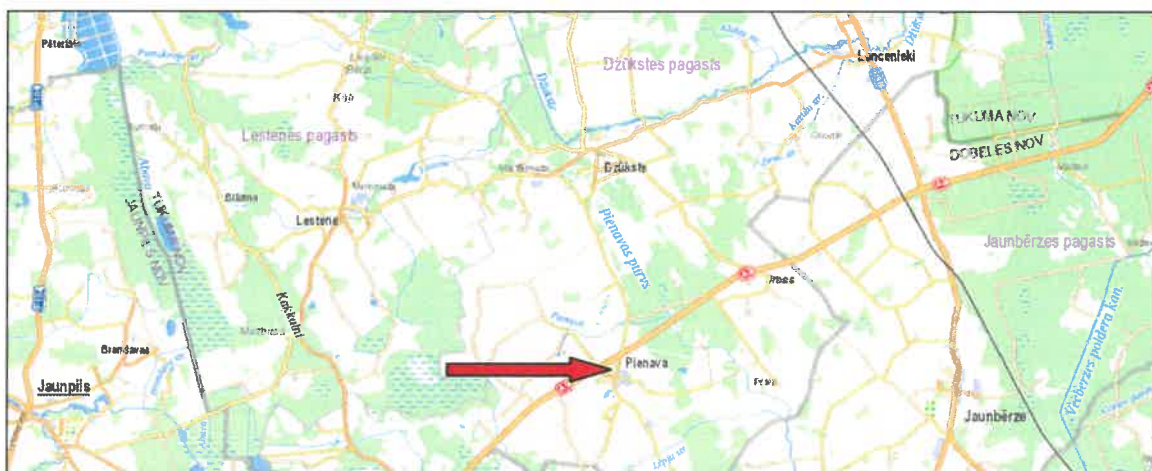
SATURS

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
 - 1.12 Papildus informācija
2. Vērtējamā īpašuma novietojuma atzīme kartē
3. Fotoattēli
4. Vērtējamā īpašuma raksturojums
 - 4.1 Atršanās 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. 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.2, kas atrodas Tukuma novadā, Džūkstes pagastā, Pienava, "Zīteri".
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Tukuma novada pašvaldība.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta tirgus vērtību vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2023.gada 17.jūlijs.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam Atzinumu par vērtējamā dzīvokļa īpašuma tirgus vērtību.
1.6 Īpašumtiesības	Tukuma novada pašvaldība, reģistrācija numurs 90000050975. Pamats: 2023.gada 17.aprīļa Tukuma novada pašvaldības izziņa Nr.TND/2-4.3/23/481.
1.7 Pašreizējā izmantošana	Dzīvoklis, kas ir izmantojams pēc papildus līdzekļu ieguldīšanas.
1.8 Vērtējamā īpašuma sastāvs	2-istabu dzīvoklis, kas izvietots mazstāvu daudzdzīvokļu ēkas 1.stāvā ar kopējo platību 38,7 m².
1.9 Vērtējumā izmantotā informācija	Džūkstes pagasta zemesgrāmatas nodaļuma Nr.313 - 2 datorizdruka. VZD Rīgas reģionālās nodaļas izsniegtās Telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lietas kopija.
1.10 Apgrūtinājumi	Džūkstes pagasta zemesgrāmatas nodaļuma Nr.313 – 2 nav registrēti.
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.
1.12 Papildus informācija	Dzīvoklī jāveic papildus ieguldījumi un jāierīko apkures sistēma.

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, Džūkstes pagastā, Pienavā.

Līdz Džūkstes pagasta centram ir aptuveni 6 km jeb 5 min. brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz citiem rajoniem nodrošina autobusu maršruti. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas pie autoceļa Rīga – Liepāja, apdzīvotā vietā Pienava.

Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu uzskatāms par apmierinošu.

Daudzdzīvokļu ēka ar vērtēšanas Objektu ir novietota paralēli Lielai ielai. Apkārtnē daļēji apzaļumota, izveidoti zālāji un krūmu apstādījumi. Apkārtējo apbūvi veido mazstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas, celtas 70.-tajos gados. 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, Džūkstes pagastā uzskatāms par apmierinošu.

4.2 Ēkas un koplietošanas telpu apraksts

Ēkas ar vērtējamo Objektu tips - mazstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamā ēka. Ēkas ārējais veidols neuzkrītošs, tipisks 20.gs. 60.-70.-to gadu daudzdzīvokļu ēku celtniecībai. Ēkas konstruktīvais risinājums: ķieģeļu konstrukcijas. Precīzs ēkas ekspluatācijas uzsākšanas laiks – 1967.gads.

Kāpņu telpa ir sliktā tehniskā stāvoklī, nav ārdurvju. 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 **1.stāvā**. Ēka netiek noēnota no apkārtējās apbūves vai labiekārtojumu "zaļās" zonas.

Dzīvokļa novietojums ēkā ir uzskatāms par apmierinošu.

4.4 Dzīvokļa vispārējs apraksts

2-istabu dzīvokļa kopējā platība ir 38,7 m², t.sk. dzīvojamā platība – 24,5 m². Dzīvokļa telpu augstums ir standarta – 2,5 m.

Dzīvokļa plānojums ir bez izmaiņām:

- ieeja dzīvoklī no kāpņu telpas;
- ap gaiteni izvietoti: 2 (divas) izolētas dzīvojamās istabas, virtuve, vannas istaba un tualete.

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	8,1	Krāsoti	Tapetes	Koka dēļi	Koka	Koka	Apmierinošs, slikts
Istaba	2	16,4	Krāsoti	Tapetes	Koka dēļi	Koka	Koka	Apmierinošs, slikts
Sienas skapis	3	0,3						Apmierinošs, slikts
Virtuve	4	6,7	Krāsoti	Krāsotas, flīzes	Linolejs	Koka	Koka	Apmierinošs, slikts
Vannas istaba un tualete	5	3,1	Krāsoti	Krāsotas	Flīzes	Koka	Bez loga	Slikts
Gaitenis	6	4,1	Krāsoti	Tapetes	Linolejs	Koka	Bez loga	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	-	-	-
Izlietne	X		Slikts
Ūdens maisītāji	X		Slikts
Klozetpods	X		Slikts
Dušas kabīne	X		Slikts

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	-	-
Ūdensapgāde	X	
Kanalizācija	X	
Gāzes apgāde	-	-

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