

2023.gada 5.septembris

Atzinums par dzīvokļa Nr.1,
kas atrodas Tukuma novadā,
Tukuma pilsētā, Pils ielā 4
tirgus vērtību

Tukuma novada pašvaldība

Cienījamās kundzes !
Augsti godātie kungi !

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši dzīvokļa Nr.1, ar kadastra numuru 9001 900 4224, kas atrodas Tukuma novadā, Tukuma pilsētā, Pils ielā 4, un reģistrēts Tukuma pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.1000 0000 0337 - 1, ar kopējo platību 85,3 m², tādā tehniskā stāvoklī, ar kopējiem inženiertīkliem un piederumiem, kas ietekmē aprēķinus, kā fiksēts aprakstā uz apskates dienu, kā arī pie dzīvokļa piederošo kopīpašuma 853/5903 domājamo daļu no būves ar kadastra apzīmējumu 9001 004 0577 001, 853/5903 domājamo daļu no būves ar kadastra apzīmējumu 9001 004 0577 002 un 853/5903 domājamo daļu no zemes gabala kadastra apzīmējumu 9001 004 0577 (turpmāk tekstā vērtēšanas Objekts), novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā dzīvokļa tirgus vērtību. Dzīvoklis Nr.1, kas atrodas Tukuma novadā, Tukuma pilsētā, Pils ielā 4, ir izvietots pirmskara laika daudzdzīvokļu ēkas 2.stāvā Tukuma pilsētas centrālajā daļā.

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.1, kas atrodas Tukuma novadā, Tukuma pilsētā, Pils ielā 4 (kadastra numurs 9001 900 4224), 2023.gada 29.augustā* visvairāk iespējamā tirgus vērtība ir

21 300 (divdesmit viens tūkstotis trīs 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 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

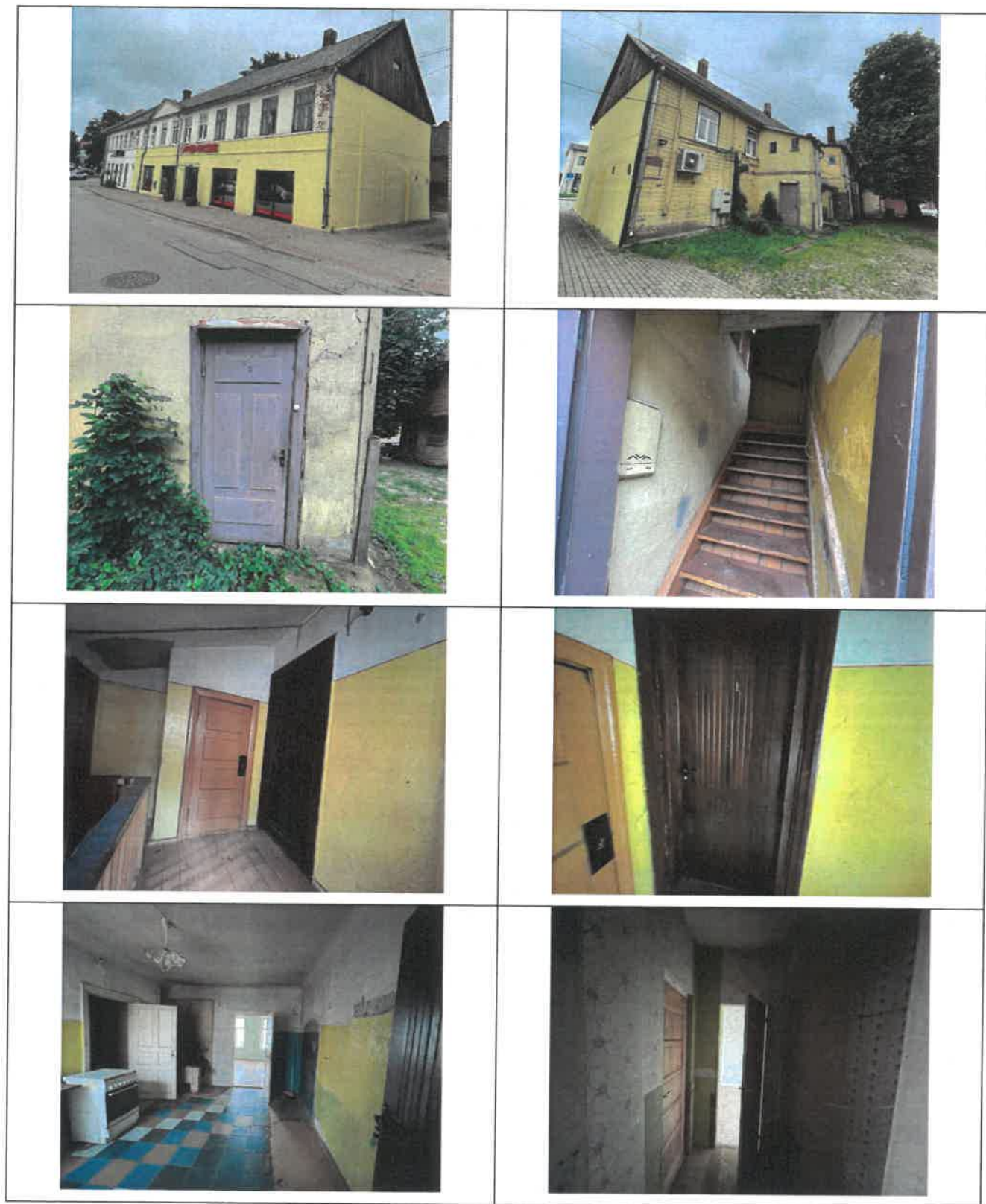
1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

1.1 Vērtējamais īpašums	Dzīvoklis Nr.1, kas atrodas Tukuma novadā, Tukuma pilsētā, Pils ielā 4.
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Tukuma novada pašvaldība.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objektu tirgus vērtību vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2023.gada 29.augusts.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam Atzinumu par vērtējamā dzīvokļa īpašuma tirgus vērtību.
1.6 Īpašumtiesības	Tukuma novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000050975. Pamats: 2022.gada 7.marta Tukuma novada pašvaldības izziņa Nr.TND/2-4.3/22/335.
1.7 Pašreizējā izmantošana	Dzīvoklis, kas ir izmantojams pēc papildus līdzekļu ieguldīšanas.
1.8 Vērtējamā īpašuma sastāvs	3-istabu dzīvoklis, kas izvietots pirmskara laika daudzdzīvokļu ēkas 2.stāvā ar kopējo platību 85,3 m ² .
1.9 Vērtējumā izmantotā informācija	Tukuma pilsētas zemesgrāmatas nodaļuma Nr.1000 0000 0337 - 1 datorizdruka. LR Valsts zemes dienesta (VZD) reģionālās nodaļas izsniegtās Telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lietas kopija.
1.10 Apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.11 Galvenie izdarītie pieņēmumi	- apsekojot īpašumu dabā, un iepazīstoties ar pieejamo dokumentāciju, vērtētāji konstatēja, ka daļā telpas Nr.1 ierīkota sanitārtehniskā telpa, tādējādi samazinot telpas Nr.1 platību, ievilkta ūdensapgāde un kanalizācija; izmaksas kas saistītas ar šo pārbūvju saskaņošanu, 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 pilsētas centrālajā daļā, kvartālā, ko veido Pils, Piena, Stadionā, sporta ielas, Brīvības un Katrīnas laukumi.

Sabiedriskā transporta kustību uz citiem rajoniem nodrošina autobusu, mikroautobusu maršruti un elektrovilcienu satiksme. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas uz Lielās ielas. Līdz tuvākai dzelzceļa stacijai "Tukums - 1" ir aptuveni 1 km.

Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu uzskatāms par labu.

Daudzdzīvokļu ēka ar vērtēšanas Objektu ir novietota paralēli Pils ielai. Apkārtnē daļēji apzaļumota, veikti labiekārtošanas darbi. Apkārtējo apbūvi veido mazstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas, celtas pirmskara gados, kā arī pārējā Tukuma pilsētas centra apbūve. Pils iela klāta ar labas kvalitātes asfaltbetona ceļu segumu.

Apkārtējās apbūves kvalitāte un pieguļošās teritorijas labiekārtojums uzskatāms par labu.

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

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

4.2 Ēkas un koplietošanas telpu apraksts

Ēkas ar vērtējamo Objektu tips - "pirmskara laika" projekts. Ēkas ārējais veidols neuzkrītošs, tipisks 20.gs. sākuma gadu daudzdzīvokļu ēku celtniecībai. Precīzs ēkas ekspluatācijas uzsākšanas laiks – 1890.gads.

Dzīvoklim ir atsevišķa ieeja no iekšpagalma. Kāpņu telpa ir sliktā / 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**. Ēka netiek noēnota no apkārtējās apbūves vai labiekārtojumu "zaļās" zonas.

Dzīvokļa novietojums ēkā ir uzskatāms par apmierinošu.

4.4 Dzīvokļa vispārējs apraksts

Dzīvokļa kopējā platība ir 85,3 m², t.sk. dzīvojamā platība – 61,1 m². Dzīvokļa telpu augstums ir 2,4 – 2,85 m.

Dzīvokļa plānojums ir ar izmaiņām – telpas Nr.1 daļā ierīkota apvienotā sanitārtehniskā telpa, ierīkota ūdensapgāde un kanalizācija, uzstādīta duškabīne un klozetpods.

Ieeja dzīvoklī no pagalma:

Pa kāpņu telpu Nr.8 nonāk priekštelpā Nr.6, no kuras nonāk tualetes telpā (netiek izmantota) Nr.7, un virtuvē Nr.4;

No virtuves nonāk istabās Nr.1 un Nr.3, no istabas Nr.3 nonāk istabā Nr.2.

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		Krāsoti	Tapetes, flīzes	Preskartona plātnes, flīzes	Koka	PVC	Apmierinošs, labs
Istaba	2	28,1	Krāsoti	Krāsotas	Preskartona plātnes	Koka	PVC	Apmierinošs
Istaba	3	16,9	Krāsoti	Krāsotas	Preskartona plātnes	Koka	Koka	Apmierinošs
Virtuve	4	14,8	Krāsoti	Krāsotas	Preskartona plātnes, linolejs	Koka	PVC	Apmierinošs
Pieliekamais	5	0,6						Apmierinošs
Priekštelpa	6	4,7	Krāsoti	Krāsotas	Koka dēļi	Koka	Koka	Apmierinošs, slikts

Tualete	7	0,6	Tapetes	Tapetes	OSB	Koka	Koka	Slikts
Kāpņu telpa	8	3,5	Krāsoti	Krāsotas	Koka dēļi	Koka ārdurvis	Koka	Apmierinošs, slikts

4.4.2 Ierīču un iekārtu raksturojums

4.4.2.1 Sanitārtehniskās ierīces vannas istabā un tualetē

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

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 apmierinoša tehniskā stāvoklī, dzīvoklī atrodošās komunikācijas ir apmierinoša tehniskā stāvoklī.