

2023.gada 29.maijs

Atzinums par dzīvokļa **Nr.3**,
kas atrodas **Tukuma novadā**,
Jaunpils pagastā, Jaunsēžī, "Jaunsēži"
tirgus vērtību

Tukuma novada pašvaldība
(Jaunpils un Viesatu pagastu pārvalde)

Cienījamās kundzes !
Augsti godātie kungi !

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši dzīvokļa **Nr.3**, ar kadastra numuru 9056 900 0445, kas atrodas **Tukuma novadā, Jaunpils pagastā, Jaunsēžī, "Jaunsēži"**, un reģistrēts Viesatu pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.1000 0053 3650 - 3, ar kopējo platību 86,5 m², tādā tehniskā stāvoklī, ar kopējiem inženierfīkliem un piederumiem, kas ietekmē aprēķinus, kā fiksēts aprakstā uz apskates dienu, kā arī pie dzīvokļa īpašuma piederošo kopīpašuma 865/2410 domājamo daļu no būves ar kadastra apzīmējumu 9056 010 0091 004 un 865/2410 domājamo daļu no zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 9056 010 0091 (turpmāk tekstā vērtēšanas Objekt), novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā dzīvokļa tirgus vērtību. Dzīvoklis **Nr.3**, kas atrodas **Tukuma novadā, Jaunpils pagastā, Jaunsēžī, "Jaunsēži"**, ir 2-istabu dzīvoklis, kas izvietots mazstāvu daudzdzīvokļu ēkas 2.stāvā Tukuma novadā, Jaunpils pagastā, Jaunsēžī.

Atzinums paredzēts iesniegšanai **Tukuma novada pašvaldībā (Jaunpils un Viesatu pagasta pārvaldē)** 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.3**, kas atrodas **Tukuma novadā, Jaunpils pagastā, Jaunsēžī, "Jaunsēži"** (kadastra numurs 9056 900 0445), 2023.gada 15.maijā* visvairāk iespējamā

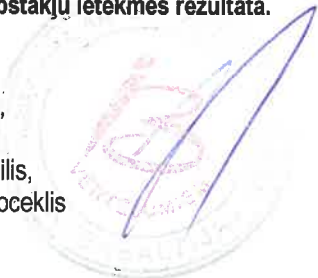
5 700 (pieci tūkstoši septiņi simti) eiro.

* - 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 īpašuma 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

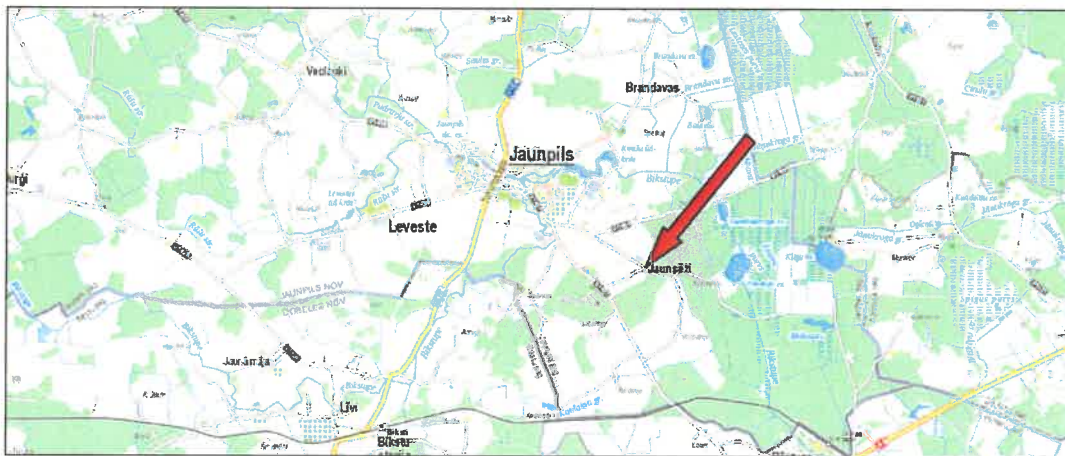
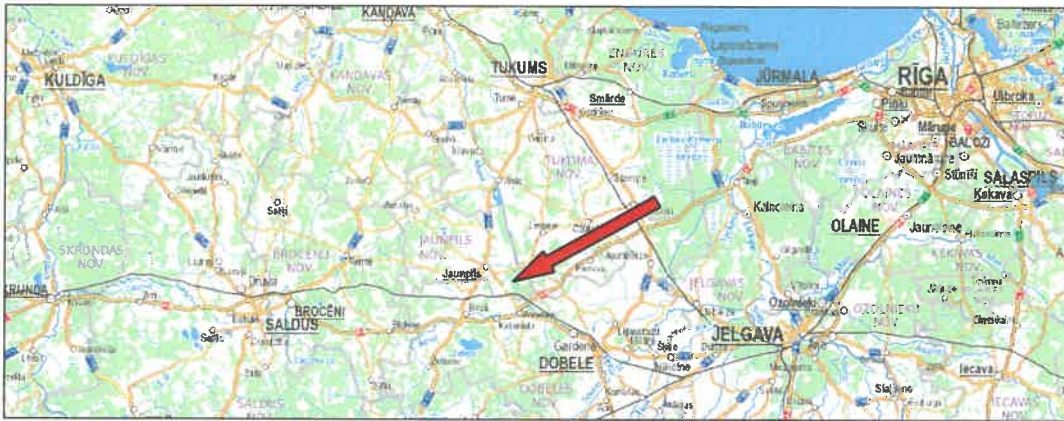
SATURS

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.3, kas atrodas Tukuma novadā, Jaunpils pagastā, Jaunsēži, "Jaunsēži".
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Tukuma novada pašvaldība (Jaunpils un Viesatu pagasta pārvalde).
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta tirgus vērtību vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2023.gada 15.maijs.
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 likums.
1.7 Pašreizējā izmantošana	Dzīvoklis, kas ir izmantojams ar papildus līdzekļu ieguldīšanu.
1.8 Vērtējamā īpašuma sastāvs	2-istabu dzīvoklis, kas izvietots mazstāvu daudzdzīvokļu ēkas 2.stāvā ar kopējo platību 86,5 m ² .
1.9 Vērtējumā izmantotā informācija	Viesatu pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.1000 0053 3650 - 3 datorizdruka. LR VZD Telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lietas kopija. Jaunpils un Viesatu pagasta pārvaldes saimnieka Arņa Kārkliņa iesūtītās fotofiksācijas.
1.10 Apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.11 Galvenie izdarītie pieņēmumi	- šī Atzinuma ietvaros vērtētāji izmanto Jaunpils un Viesatu pagasta pārvaldes saimnieka Arņa Kārkliņa iesūtītās fotofiksācijas; - vērtējamais īpašums ir brīvs no īres līgumiem, deklarētām personām; - vērtējamais īpašums nav ieķīlāts, 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 Jaunpils novadā, Jaunpils pagastā, Jaunsēžī.

Līdz Jaunpils pagasta centram ir aptuveni 3 km jeb 5 min. brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz citiem rajoniem nodrošina autobusu maršruti. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas Jaunpils pagasta centrā.

Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu uzskatāms par apmierinošu.

Daudzdzīvokļu ēka ar vērtēšanas Objektu ir novietota perpendikulāri piebraucamajam ceļam. Apkārtne daļēji apzaļumota. Apkārtējo apbūvi veido mazstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas, celtas pirmskara gadus, un lauku viensētas. Piebraucamais ceļš klāts ar grants ceļu segumu.

Apkārtējās apbūves kvalitāte un pieguļošās teritorijas labiekārtojums uzskatāms par apmierinošu.

Pagasta daļas infrastruktūras attīstība uzskatāma par daļēji apmierinošu.

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

4.2 Ēkas un koplietošanas telpu apraksts

Ēkas ar vērtējamo Objektu tips - pirmskara laika projektam. Ēkas ārējais veidols neuzkrītošs, tipisks 20.gs. sākuma daudzdzīvokļu ēku celtniecībai. Ēkas konstruktīvais risinājums: ķieģeļu konstrukcijas. Precīzs ēkas ekspluatācijas uzsākšanas laiks vērtētājiem nav zināms.

Ieejas durvis netiek slēgtas ar atslēgu. Kāpņu telpa ir apmierinošā/sliktā 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

2-istabu dzīvokļa kopējā platība ir 86,5 m², t.sk. ārtelpas 0 m², dzīvojamā platība – 71,3 m².

Dzīvokļa telpu augstums ir 1,67 – 2,48 m.

Dzīvokļa plānojums ir bez izmaiņām.

4.4.1 Telpu iekšējās apdares raksturojums

Telpu nosaukums	Telpu Nr. pēc VZD	Telpu platība, m ²	Griesti	Sienas	Grīdas	Durvis	Logi	Stāvoklis
lektelpa	1	30,1	Krāsoti	Krāsotas, tapetes	Koka dēļi	Koka ārdurvis	Koka	Apmierinošs, slikts
lektelpa	2	9,5	Krāsoti	Krāsotas, tapetes	Koka dēļi	Koka	Bez loga	Apmierinošs, slikts
lektelpa	3	41,2	Krāsoti	Krāsotas, tapetes	Koka dēļi	Koka	PVC, koka	Apmierinošs, slikts
lektelpa	4	5,7	Krāsoti	Krāsotas, tapetes	Koka dēļi	Koka	Koka	Apmierinošs, slikts

4.4.2 Ierīču un iekārtu raksturojums

4.4.2.1 Sanitārtehniskās ierīces

Nosaukums	“Padomju laika”	Mūsdienu prasībām atbilstoša	Tehniskais stāvoklis
Vanna	-	-	-
Izlietne	-	-	-
Ūdens maisītāji	-	-	-
Klozetpods	-	-	-
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 plīts, 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

Apsekojot īpašumu dabā, par komunikāciju darbību dabā vērtētājiem nebija iespēja pārliecināties, jāatjauno pieslēgumi.

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.