



2023.gada 29.decembrī

Atzinums par dzīvokļa **Nr.1**, kas atrodas  
**Tukuma novadā, Tukuma pilsētā, Lauku ielā 18**  
tirgus vērtību

Tukuma novada pašvaldībai

Cienījamās kundzes !  
Augsti godātie kungi !

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši dzīvokļa **Nr.1**, ar kadastra numuru 9001 900 4405, kas atrodas **Tukuma novadā, Tukuma pilsētā, Lauku ielā 18**, un ir reģistrēts Tukuma pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 1564-1, ar kopējo platību 24,2 m<sup>2</sup>, tādā tehniskā stāvoklī, ar kopējiem inženiertīkliem un piederumiem, kas ietekmē aprēķinus kā fiksēts aprakstā uz apskates dienu, kā arī pie dzīvokļa piederošo kopīpašuma 242/1814 domājamo daļu no būves ar kadastra apzīmējumu 9001 004 0474 001 un 242/1814 domājamo daļu no būves ar kadastra apzīmējumu 9001 004 0474 002, un 242/1814 domājamo daļu no būves ar kadastra apzīmējumu 9001 004 0474 005, un 242/1814 domājamo daļu no zemes ar kadastra apzīmējumu 9001 004 0474 (turpmāk tekstā vērtēšanas Objekts), novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā dzīvokļa tirgus vērtību. Dzīvoklis **Nr.1**, kas atrodas **Tukuma novadā, Tukuma pilsētā, Lauku ielā 18**, ir 1-istabas dzīvoklis, kas izvietots mazstāvu daudzdzīvokļu ēkas 1.stāvā, Tukuma pilsētā.

Atzinums paredzēts **Tukuma novada pašvaldībai** 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, Lauku ielā 18 (kadastra numurs 9001 900 4405)**, 2023.gada 21.decembrī\* visvairāk iespējamā tirgus vērtība ir

**4 100 (četri tūkstoši simts) 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

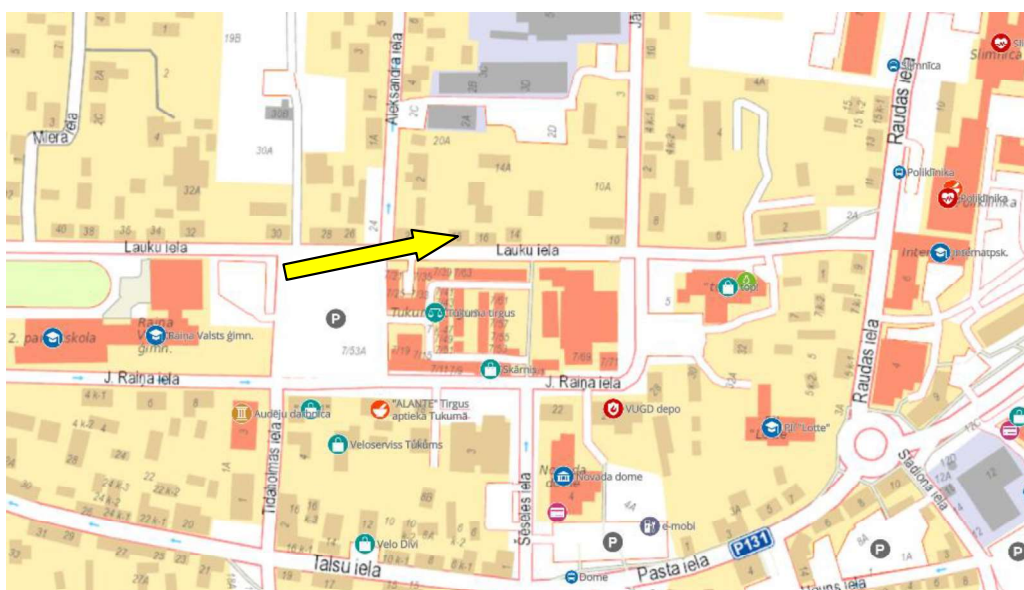
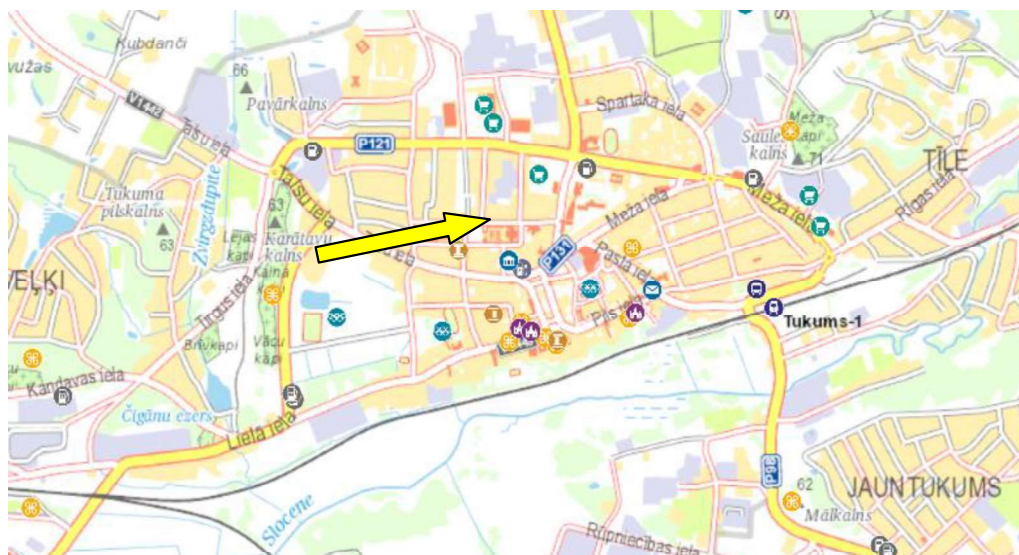
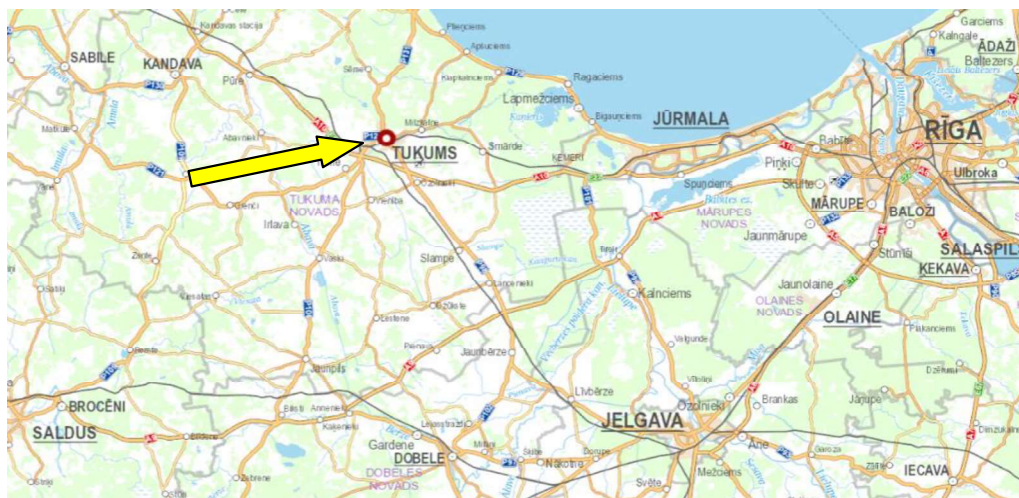
## SATURS

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 dzīvoklī
      - 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

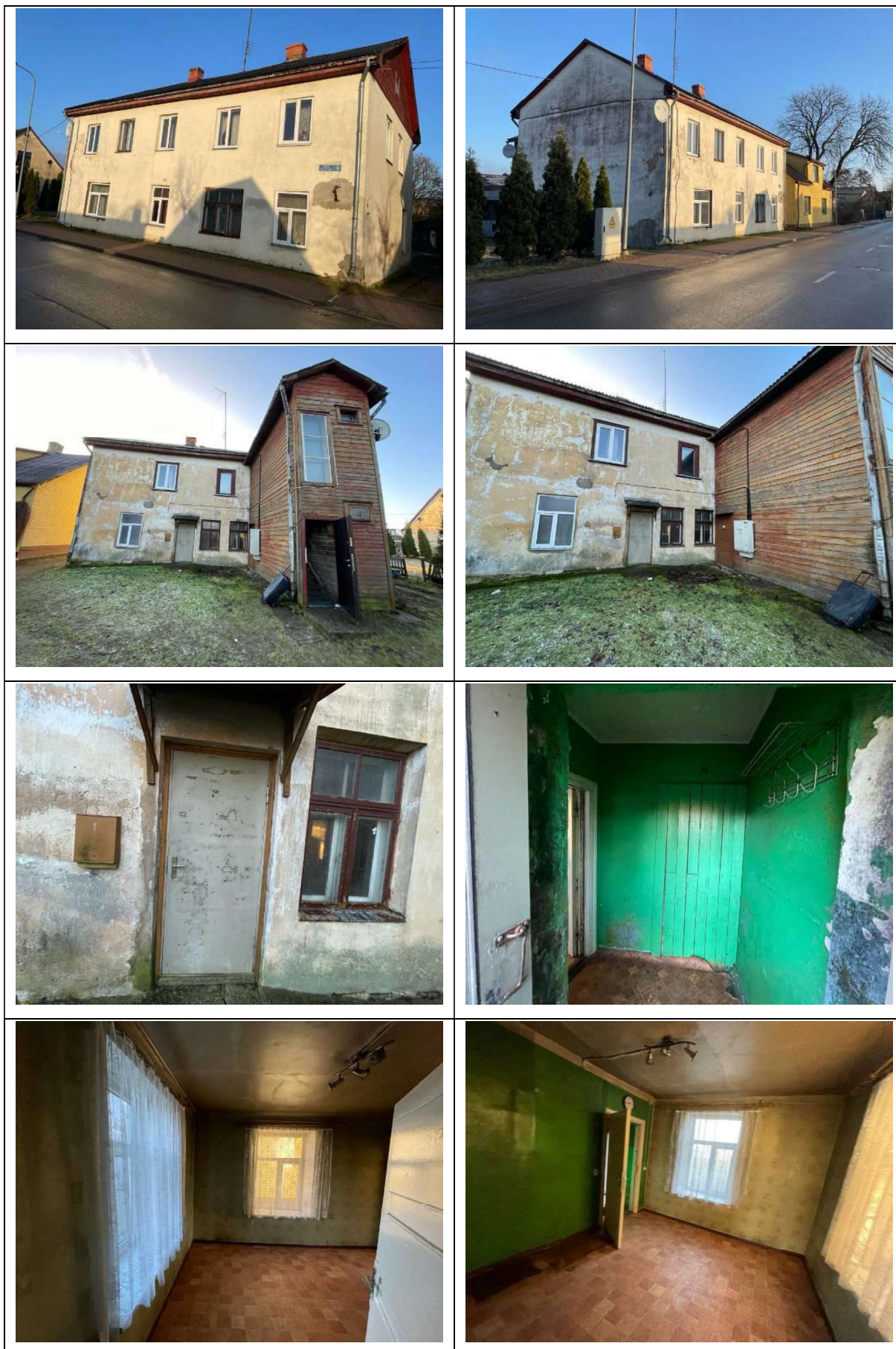
## 1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

|                                     |                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.1 Vērtējamais īpašums             | Dzīvoklis Nr.1, kas atrodas <b>Tukuma novadā, Tukuma pilsētā, Lauku ielā 18.</b>                                                                                                          |
| 1.2 Vērtējuma pasūtītājs            | Tukuma novada pašvaldība.                                                                                                                                                                 |
| 1.3 Vērtēšanas uzdevums             | Noteikt vērtēšanas Objekta tirgus vērtību vērtēšanas datumā.                                                                                                                              |
| 1.4 Vērtēšanas datums               | 2023.gada 21.decembrī.                                                                                                                                                                    |
| 1.5 Vērtēšanas mērķis               | Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā dzīvokļa tirgus vērtību.                                                                                                   |
| 1.6 Īpašumtiesības                  | Tukuma novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000050975.<br>Pamats: 2023.gada 22.augusta Tukuma novada pašvaldības izziņa Nr.TND/2-4.3/23/919.                                         |
| 1.7 Pašreizējā izmantošana          | Dzīvoklis, kas ir izmantojams, ieguldot papildu finanšu līdzekļus.                                                                                                                        |
| 1.8 Vērtējamā īpašuma sastāvs       | 1-istabas dzīvoklis, kas izvietots mazstāvu daudzdzīvokļu ēkas 1.stāvā ar kopējo platību 24,2 m².                                                                                         |
| 1.9 Vērtējumā izmantotā informācija | Tukuma pilsētas zemesgrāmatas apliecības, nodalījuma Nr.1564-1, datorizdruka.<br>VZD reģionālās nodaļas izsniegtās Telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lietas kopija.                    |
| 1.10 Apgrūtinājumi                  | Nav zināmi.                                                                                                                                                                               |
| 1.11 Galvenie izdarītie pieņēmumi   | Vērtējamais īpašums ir brīvs no īres līgumiem, deklarētām personām;<br>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 pilsētā, kvartālā, ko veido Lauku, Aleksandra, Kurzemes un Jāņa iela.

Līdz Tukuma pilsētas centram ir aptuveni 0,5 km jeb 1 min. brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz citiem rajoniem nodrošina autobusu maršruti un elektrovilcienu satiksme. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas Talsu ielā. Līdz "Tukums-1" dzelzceļa stacijai un autoostai ir aptuveni 1,5 km.

Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu uzskatāms par labu.

Daudzdzīvokļu ēka ar vērtēšanas Objektu ir novietota paralēli Lauku ielai. Apkārtnē ir salīdzinoši apzaļumota, veikti kvartāla labiekārtošanas darbi, izveidoti zālieni un krūmu apstādījumi. Apkārtējo apbūvi veido mazstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas, kā arī vienģimeņu dzīvojamās ēkas. Piebraucamais ceļš un gājēju celiņi klāti ar asfaltbetona un bruģa segumu.

Apkārtējās apbūves kvalitāte un pieguļošās teritorijas labiekārtojums uzskatāms par apmierinošu.

Apkārtējos kvartālos atrodas Tukuma tirgus, Tukuma Raiņa Valsts ģimnāzija, bērnudārzs, pārtikas un rūpniecības preču veikali, slimnīca, poliklīnika, 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 atbilst mazstāvu daudzdzīvokļu projektam. Ēkas ārējais veidols neuzkrītošs. Ēkas konstruktīvais risinājums: koka konstrukcijas. Precīzs ēkas ekspluatācijas uzsākšanas laiks – 1886.gads.

Izvērtējot ēkas konstrukciju esošo tehnisko stāvokli, ēkas fizisko un morālo novecojumu, kopumā ēkas, t.sk., koplietošanas telpu, tehniskais stāvoklis ir uzskatāms par apmierinošu. Par 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

1-istabas dzīvokļa kopējā platība ir 24,2 m<sup>2</sup>, t.sk. dzīvojamā platība – 10,4 m<sup>2</sup>. Dzīvokļa telpu augstums ir 2,6 m.

Dzīvokļa plānojums ir bez izmaiņām:

- ieeja dzīvoklī no pagalma pa atsevišķu ieeju;
- no priekštelpas nonāk caurstaigājamā virtuvē;
- no virtuves nonāk istabā.

#### 4.4.1 Telpu iekšējās apdares raksturojums

| Telpu nosaukums | Telpu Nr. pēc plāna | Telpu platība, m <sup>2</sup> | Griesti | Sienas   | Grīdas   | Durvis | Logi     | Stāvoklis              |
|-----------------|---------------------|-------------------------------|---------|----------|----------|--------|----------|------------------------|
| Istaba          | 1                   | 10,4                          | Krāsoti | Tapetes  | Linolejs | Koka   | PVC      | Apmierinošs/<br>slikts |
| Virtuve         | 2                   | 11,5                          | Krāsoti | Tapetes  | Linolejs | Koka   | PVC      | Apmierinošs/<br>slikts |
| Priekštelpa     | 3                   | 2,3                           | Krāsoti | Krāsotas | Linolejs | Koka   | Bez loga | Apmierinošs/<br>slikts |

#### 4.4.2 Ierīču un iekārtu raksturojums

##### 4.4.2.1 Sanitārtehniskās ierīces dzīvoklī

Nav.

##### 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   | -                   | -              |
| Kanalizācija  | -                   | -              |
| Gāzes apgāde  | -                   | -              |

Dzīvokļa apdare kopumā ir apmierinošā-sliktā tehniskā stāvoklī, dzīvoklī atrodos iekārtas un komunikācijas ir apmierinošā-sliktā tehniskā stāvoklī.