



2024.gada 10.septembrī

Atzinums par dzīvokļa **Nr.6**, kas atrodas
Tukuma novadā, Džūkstes pagastā, Džūkstē, “Draudzība”
tirgus vērtību

Tukuma novada pašvaldībai

Cienījamās kundzes !

Augsti godātie kungi !

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši dzīvokļa **Nr.6**, ar kadastra numuru 9048 900 0033, kas atrodas **Tukuma novadā, Džūkstes pagastā, Džūkstē, “Draudzība”**, un ir reģistrēts Džūkstes pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000142444-6, ar kopējo platību 67,2 m², tādā tehniskā stāvoklī, ar kopējiem inženiertīkliem un piederumiem, kas ietekmē aprēķinus kā fiksēts aprakstā uz apskates dienu, kā arī pie dzīvokļa piederošo kopīpašuma 672/3246 domājamo daļu no būves ar kadastra apzīmējumu 9048 001 0382 001 un 672/3246 domājamo daļu no zemes ar kadastra apzīmējumu 9048 001 0382 (turpmāk tekstā vērtēšanas Objekts), novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā dzīvokļa tirgus vērtību. Dzīvoklis **Nr.6**, kas atrodas **Tukuma novadā, Džūkstes pagastā, Džūkstē, “Draudzība”**, ir 1-istabas dzīvoklis, kas izvietots mazstāvu daudzdzīvokļu ēkas 1.stāvā, Džūkstes pagastā, Džūkstē.

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.6**, kas atrodas **Tukuma novadā, Džūkstes pagastā, Džūkstē, “Draudzība” (kadastra numurs 9048 900 0033)**, 2024.gada 20.augustā* visvairāk iespējamā tirgus vērtība ir

3 700 (trīs 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 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

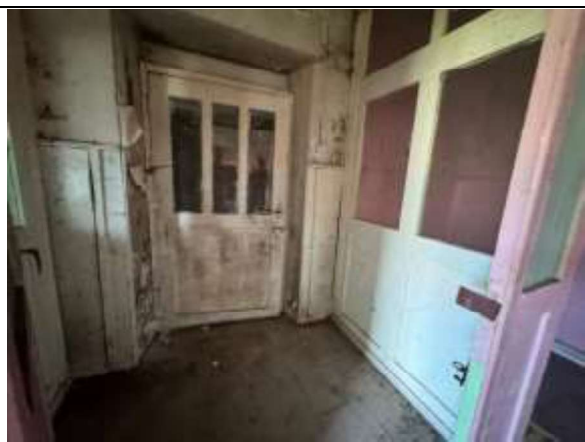
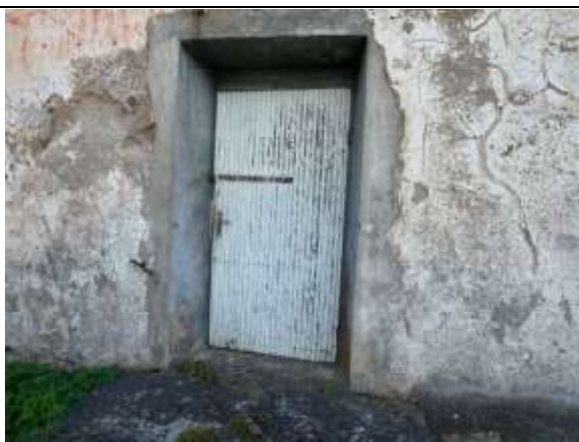
1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

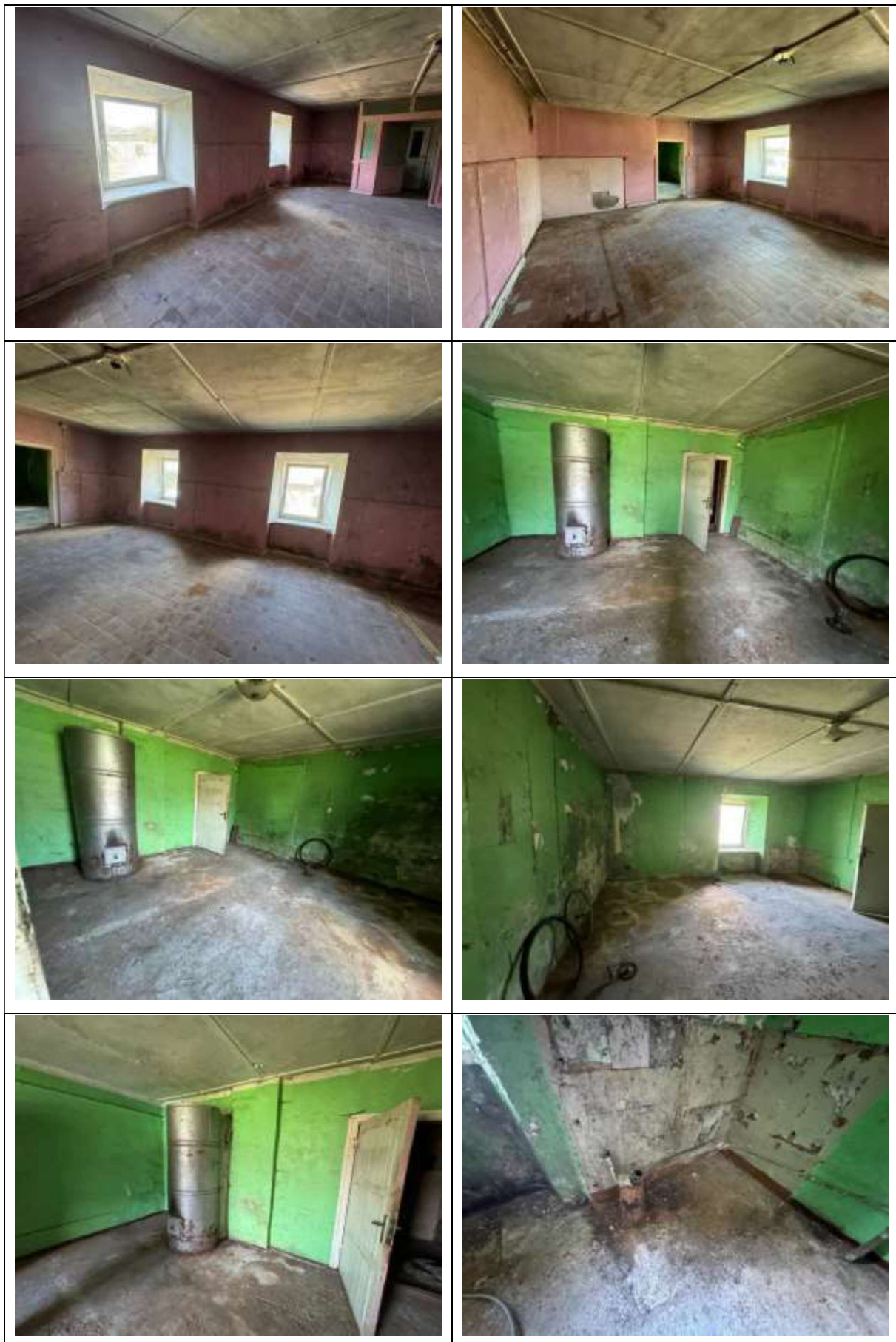
1.1 Vērtējamais īpašums	Dzīvoklis Nr.6, kas atrodas Tukuma novadā, Džūkstes pagastā, Džūkstē, "Draudzība".
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Tukuma novada pašvaldība.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta tirgus vērtību vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2024.gada 20.augusts.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā dzīvokļa tirgus vērtību.
1.6 Īpašumtiesības	Tukuma novada Dome, reģistrācijas kods 90000050975. Pamats: 2016.gada 14.aprīļa Tukuma rajona tiesas Zemesgrāmatu nodaļas tiesneses Glorijas Sorokinas lēmums, Lieta Nr. C64005116, stājies likumīgā spēkā 2016.gada 10.maijā.
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 67,2 m².
1.9 Vērtējumā izmantotā informācija	Džūkstes pagasta zemesgrāmatas nodaļuma Nr.100000142444-6 datorizdruka. Lieta Nr. BIS – 16775-493 – Paskaidrojuma raksts ēkām (6-4.2). Skaidrojošs apraksts. Telpu grupas 006 vienkāršota ajaunošana. VZD Telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lieta.
1.10 Apgrūtinājumi	Nav reģistrēti.
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.

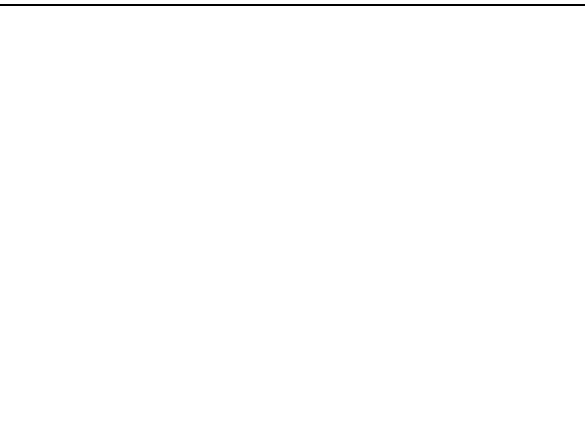
2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ



3.FOTOATTĒLI







4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Daudzdzīvokļu ēka, kurā atrodas vērtēšanas Objekts, atrodas Tukuma novadā, Džūkstes pagastā, Džūkstē.

Līdz novada centram – Tukuma pilsētai ir aptuveni 25 km jeb 22 min. brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz Tukumu un citiem rajoniem nodrošina autobusu maršruti. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas Džūkstē.

Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu uzskatāms par apmierinošu.

Daudzdzīvokļu ēka ar vērtēšanas Objektu ir novietota paralēli Anša-Lerha Puškaiša bulvārim. Apkārtnē salīdzinoši apzaļumota, izveidoti zālieni un krūmu apstādījumi. Apkārtējo apbūvi veido mazstāvu dzīvojamās ēkas un pārejā ciema apbūve. Piebraucamais ceļš ir klāts 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 Džūkstes pagastā, Džūkstē uzskatāms par apmierinošu.

4.2 Ēkas un koplietošanas telpu apraksts

Ēkas ar vērtējamo Objektu tips atbilst mazstāvu daudzdzīvokļu ēkas projektam. Ēkas ārējais veidols neuzkrītošs. Ēkas ārsienu un karkasu konstruktīvais risinājums: akmens mūra konstrukcijas. Precīzs ēkas ekspluatācijas uzsākšanas laiks – 1935. gads.

Izvērtējot ēkas konstrukciju esošo tehnisko stāvokli, ēkas fizisko un morālo novecojumu kopumā ēkas, t.sk., koplietošanas telpu, tehniskais stāvoklis ir uzskatāms par sliktu. Par pagraba telpu un jumta seguma tehnisko stāvokli vērtētājiem informācijas nav.

4.3 Dzīvokļa novietojums ēkā

Vērtējamais dzīvoklis atrodas **1-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 67,2 m², t.sk. dzīvojamā platība – 38,6 m². Dzīvokļa telpu augstums ir 2,55 m.

Dzīvokļa plānojums ir bez izmaiņām:

- dzīvoklim ir 2 ieejas: atsevišķa ieeja no pagalma un ieeja no koplietošanas gaitenja;
- no priekštelpas nonāk istabā, no istabas nonāk virtuvē.

4.4.1 Telpu iekšējās apdares raksturojums

Telpu nosaukums	Telpu Nr. pēc plāna	Telpu platība, m ²	Griesti	Sienas	Grīdas	Durvis	Logi	Stāvoklis
Priekštelpa	1	2,50	Krāsoti	Krāsotas	Flīzes	Koka	Bez loga	Apmierinošs
Istaba	2	38,60	Krāsoti	Krāsotas	Flīzes	Koka	PVC	Apmierinošs
Virtuve	3	26,10	Krāsoti	Krāsotas	Betona	Koka	PVC	Apmierinošs

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		X**
Kanalizācija		X**
Gāzes apgāde	-	-

X** - apsekojot fiksēta vēsturiska pieslēguma vieta

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