

2023.gada 10.jūlijs

Atzinums par dzīvokļa **Nr.16**,
kas atrodas **Tukuma novadā**,
Viesatu pagastā, Viesatas, "Draudzības"
tirgus vērtību

Tukuma novada pašvaldība
(Jaunpils un Viesatu pagastu pārvalde)

Cienījamās kundzes !
Augsti godātie kungi !

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši dzīvokļa **Nr.16**, ar kadastra numuru 9090 900 0015, kas atrodas **Tukuma novadā, Viesatu pagastā, Viesatas, "Draudzības"**, un reģistrēts Viesatu pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.106 - 16, ar kopējo platību 53,3 m², tādā tehniskā stāvoklī, ar kopējiem inženiertīkliem un piederumiem, kas ietekmē aprēķinus, kā fiksēts aprakstā uz apskates dienu, kā arī pie dzīvokļa piederošo kopīpašuma 533/22834 domājamo daļu no būves ar kadastra apzīmējumu 9090 0002 0249 001 un 533/22834 domājamo daļu no zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 9090 002 0249 (turpmāk tekstā vērtēšanas Objekts), novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā dzīvokļa tirgus vērtību. Dzīvoklis **Nr.16**, kas atrodas **Tukuma novadā, Viesatu pagastā, Viesatas, "Draudzības"**, ir 2-istabu dzīvoklis, kas izvietots mazstāvu daudzdzīvokļu ēkas 3.stāvā Tukuma novadā, Viesatu pagastā, Viesatas.

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.16**, kas atrodas **Tukuma novadā, Viesatu pagastā, Viesatas, "Draudzības"** (kadastra numurs 9090 900 0015), 2023.gada 15.maijā* visvairāk iespējamā

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 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

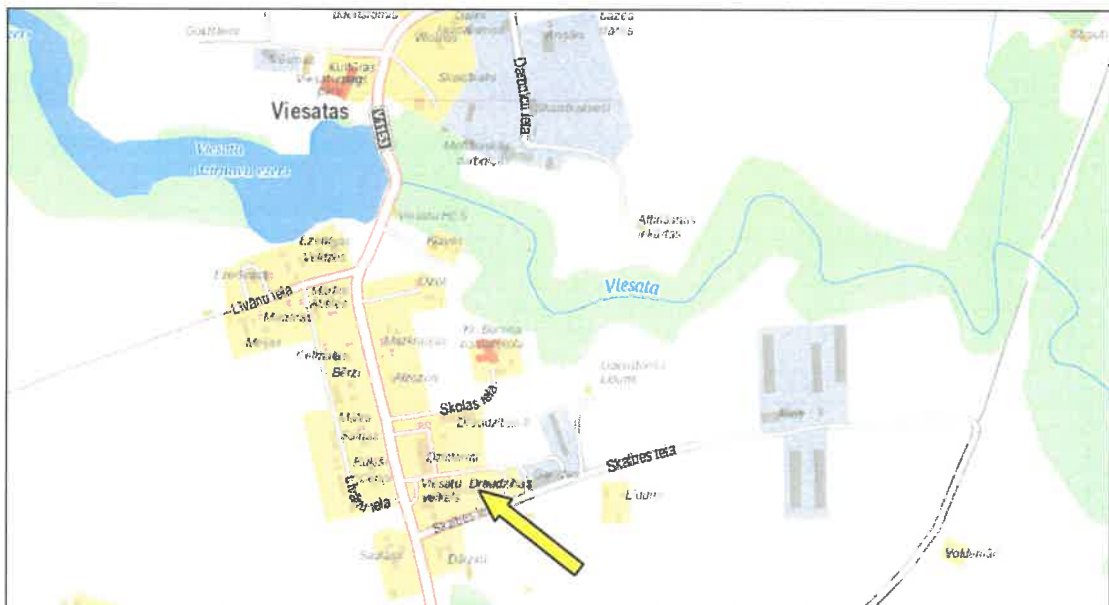
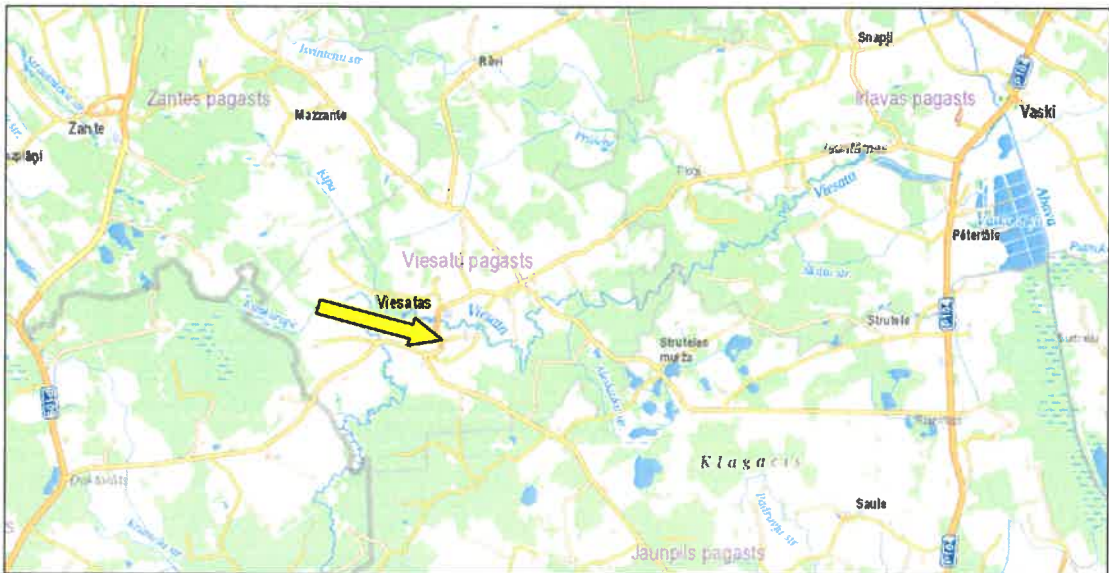
SATURS

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

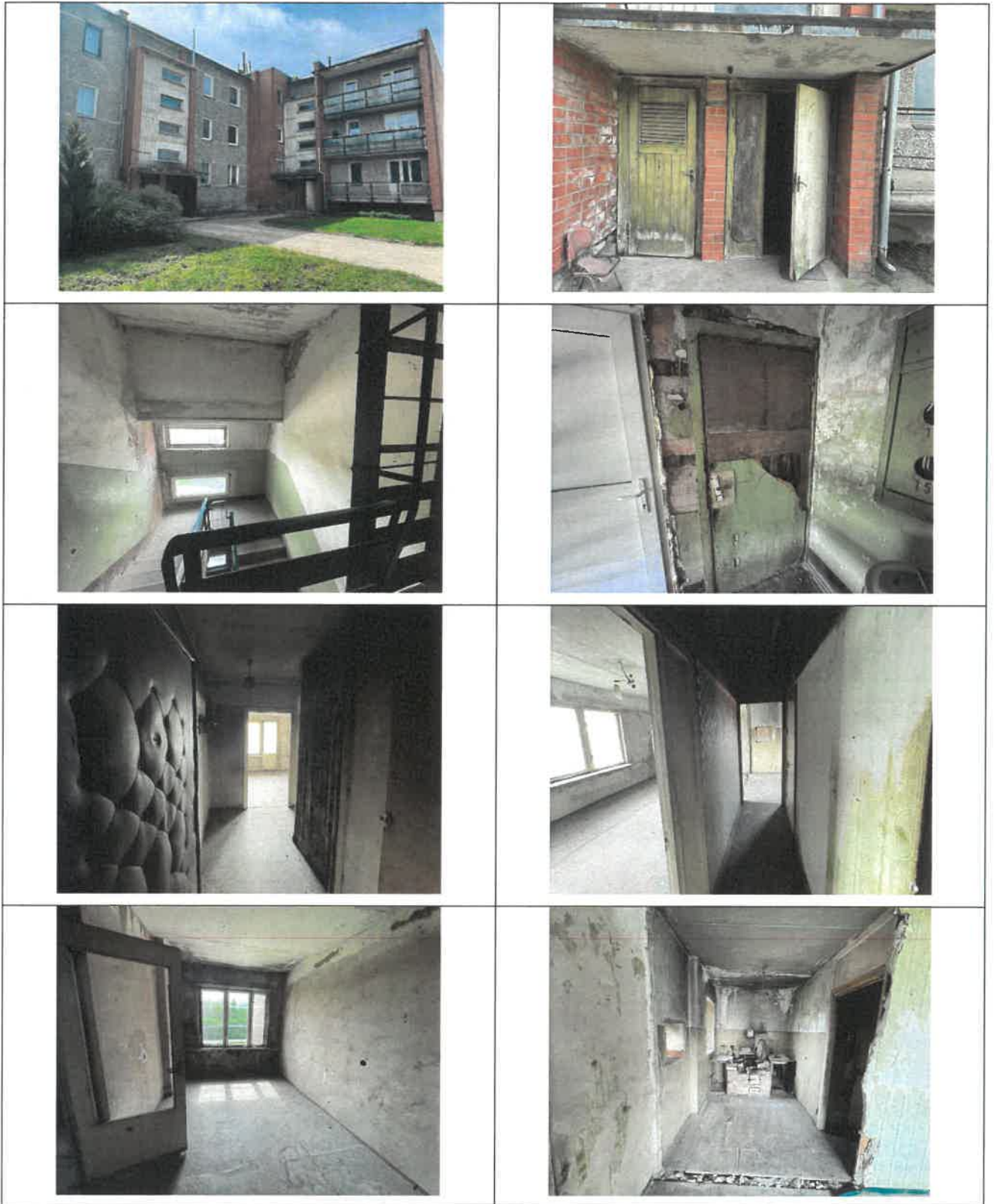
| | |
|-------------------------------------|---|
| 1.1 Vērtējamais īpašums | Dzīvoklis Nr.16, kas atrodas Tukuma novadā, Viesatu pagastā, Viesatas, "Draudzības". |
| 1.2 Vērtējuma pasūtītājs | Tukuma novada pašvaldība (Jaunpils un Viesatu pagasta pārvalde). |
| 1.3 Vērtēšanas uzdevums | Noteikt vērtēšanas 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 likuma pārejas noteikumu 6.punkts. |
| 1.7 Pašreizējā izmantošana | Dzīvoklis, kas ir izmantojams pēc papildus līdzekļu ieguldīšanas. |
| 1.8 Vērtējamā īpašuma sastāvs | 2-istabas dzīvoklis, kas izvietots mazstāvu daudzdzīvokļu ēkas 3.stāvā ar kopējo platību 53,3 m ² (LR VZD Telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lietā dzīvokļa kopējā platība norādīta 57,0 m ²). |
| 1.9 Vērtējumā izmantotā informācija | Viesatu pagasta zemesgrāmatas nodaļuma Nr.106 - 16 datorizdruka. LR VZD Telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lietas kopija. |
| 1.10 Apgrūtinājumi | Nav zināmi. |
| 1.11 Galvenie izdarītie pieņēmumi | - vērtējamais īpašums ir brīvs no ģimenes līgumiem, deklarētām personām; - vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem. |

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ



Dzīvokļa Nr.16, Tukuma novadā, Viesātu pagastā, Viesatas, "Draudzības" tirgus vērtības noteikšana

3.FOTOATTĒLI





4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Daudzdzīvokļu ēka, kurā Daudzdzīvokļu ēka, kurā atrodas vērtēšanas Objekts, atrodas Tukuma novadā, Viesatu pagastā, Viesatu ciematā. Līdz Tukuma pilsētai ir aptuveni 30 km jeb 25 min. brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz Tukuma pilsētu un citiem rajoniem nodrošina autobusu maršruti. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas apdzīvotā vietā Viesatas. Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu uzskatāms par apmierinošu.

Daudzdzīvokļu ēka ar vērtēšanas Objektu ir novietota iekšpagalmā. Apkārtne daļēji apzaļumota, veikti daļēji kvartāla labiekārtošanas darbi, izveidoti zālāji un krūmu apstādījumi. Apkārtējo apbūvi veido mazstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas, nelielas individuālās dzīvojamās mājas. Piebraucamais ceļš un gājēju celiņi klāti ar asfaltbetona un grants segumu.

Apkārtējās apbūves kvalitāte un pieguļošās teritorijas labiekārtojums uzskatāms par apmierinošu.

Pagasta daļas infrastruktūras attīstība uzskatāma par apmierinošu.

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

4.2 Ēkas un koplietošanas telpu apraksts

Ēkas ārējais veidols neuzkrītošs, tipisks 20.gs. 70.-80.-to gadu mazstāvu daudzdzīvokļu ēku celtniecībai. Ēkas konstruktīvais risinājums: ķieģeļu konstrukcijas. Precīzs ēkas ekspluatācijas uzsākšanas laiks - 1980.gads.

Kāpņu telpas ieejas durvis netiek slēgtas ar atslēgu. Kāpņu telpa ir 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 3-stāvu ēkas 3.stāvā, ēkas vidējā daļā. 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 57,0 m², t.sk. ārtelpas 7,6 m², dzīvojamā platība – 33,8 m².

Dzīvokļa telpu augstums ir 2,5 m.

Dzīvokļa plānojums ir bez izmaiņām:

- ieeja dzīvoklī no kāpņu telpas;
- ap gaiteni izvietoti: caurstaigājama dzīvojamā istaba, virtuve, sanitārā telpa;
- no caurstaigājamas dzīvojamās istabas nonāk izolētā istabā;
- no istabas ir izeja uz lodžiju.

4.4.1 Telpu iekšējās apdares raksturojums

| Telpu nosaukums | Telpu Nr. pēc VZD | Telpu platība, m ² | Griesti | Sienas | Grīdas | Durvis | Logi | Stāvoklis |
|-----------------|-------------------|-------------------------------|---------|------------------|----------|--------|----------|-----------|
| Istaba | 1 | 19,5 | Krāsoti | Krāsotas | Linolejs | Koka | Koka | Slikts |
| Istaba | 2 | 14,3 | Krāsoti | Krāsotas | Linolejs | Koka | Koka | Slikts |
| Virtuve | 3 | 5,1 | Krāsoti | Krāsotas | Linolejs | Koka | Bez loga | Slikts |
| Sanitārā telpa | 4 | 3,3 | Krāsoti | Krāsotas, flīzes | Flīzes | Koka | Bez loga | Slikts |

| | | | | | | | | |
|---------------|---|-----|---------|----------|----------|------|----------|--------|
| Gaitenis | 5 | 6,9 | Krāsoti | Krāsotas | Linolejs | Koka | Bez loga | Slikts |
| Sienas skapis | 6 | 0,4 | | | | | | Slikts |
| Lodžija | 7 | 7,5 | | | | | | Slikts |

4.4.2 Ierīču un iekārtu raksturojums

4.4.2.1 Sanitārtehniskās ierīces

| Nosaukums | "Padomju laika" | Mūsdienu prasībām atbilstoša | Tehniskais stāvoklis |
|-----------------|-----------------|------------------------------|----------------------|
| Vanna | X | | Slikts |
| Izlietne | X | | Slikts |
| Ūdens maisītāji | X | | Slikts |
| Klozetpods | X | | Slikts |
| 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 plīti, 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 | | X |
| Ūdensapgāde | X | |
| Kanalizācija | X | |
| Gāzes apgāde | | |

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