

2024.gada 10.jūnijā

Atzinums par dzīvokļa **Nr.7**, kas atrodas  
**Tukuma novadā, Džūkstes pagastā, Pienavā, "Medulāji"**  
tirgus vērtību

Tukuma novada pašvaldībai

Cienījamās kundzes!  
Augsti godātie kungi!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši dzīvokļa **Nr.7**, ar kadastra numuru 9048 900 0295, kas atrodas **Tukuma novadā, Džūkstes pagastā, Pienavā, "Medulāji"**, reģistrēts Džūkstes pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 311-7, ar kopējo platību 46,4 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 464/5316 domājamo daļu no būves ar kadastra apzīmējumu 9048 005 0165 001 un 464/5316 domājamo daļu no zemes ar kadastra apzīmējumu 9048 005 0165 (turpmāk tekstā vērtēšanas Objekts), novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā dzīvokļa tirgus vērtību. Dzīvoklis **Nr.7**, kas atrodas **Tukuma novadā, Džūkstes pagastā, Pienavā, "Medulāji"**, ir 2-istabu dzīvoklis, kas izvietots mazstāvu daudzdzīvokļu ēkas 1.stāvā, Džūkstes pagastā, Pienavā.

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.7**, kas atrodas **Tukuma novadā, Džūkstes pagastā, Pienavā, "Medulāji" (kadastra numurs 9048 900 0295)**, 2024.gada 5.jūnijā\* visvairāk iespējamā tirgus vērtība ir

**5 800 (pieci tūkstoši astoņi 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

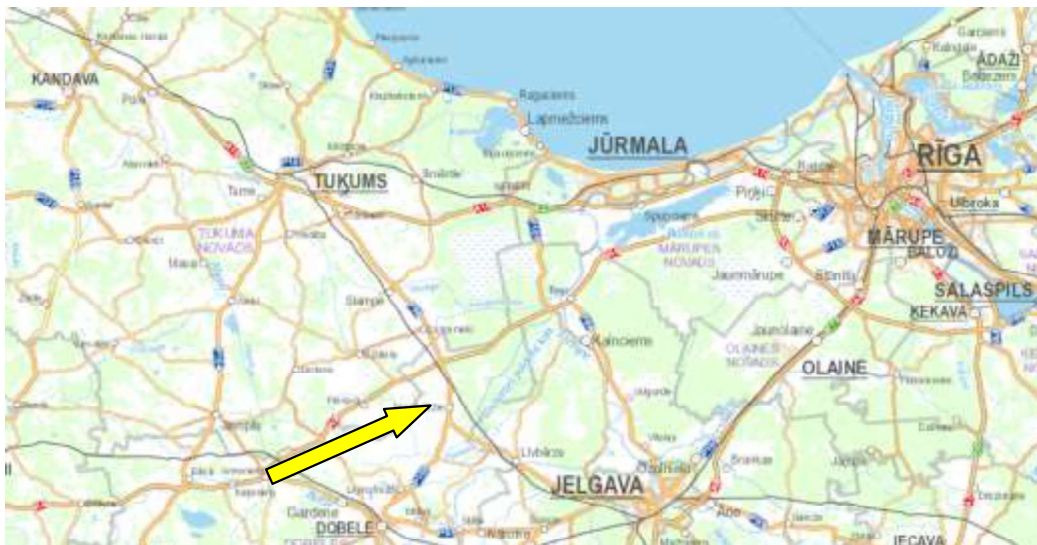
## SATURS

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

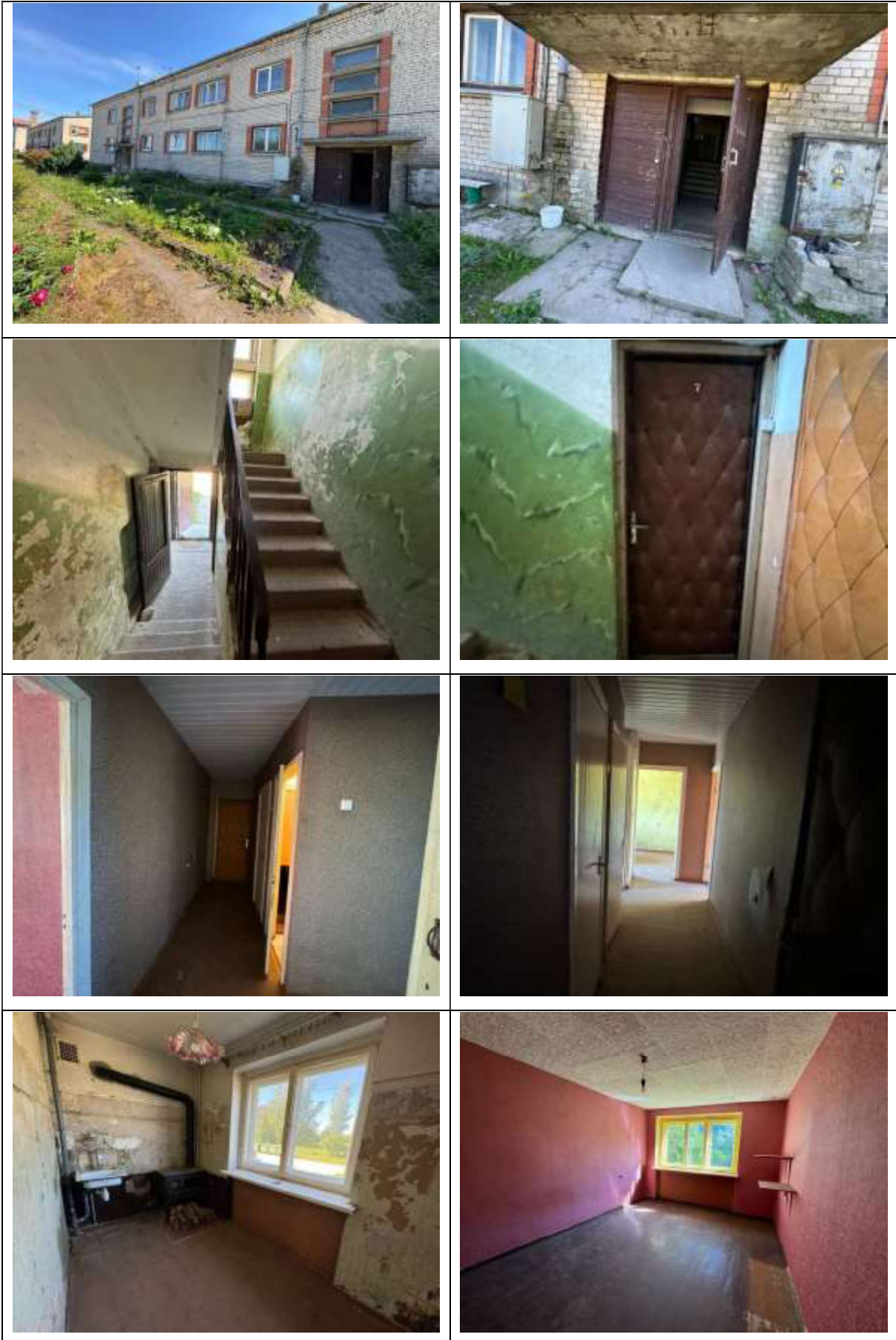
## 1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

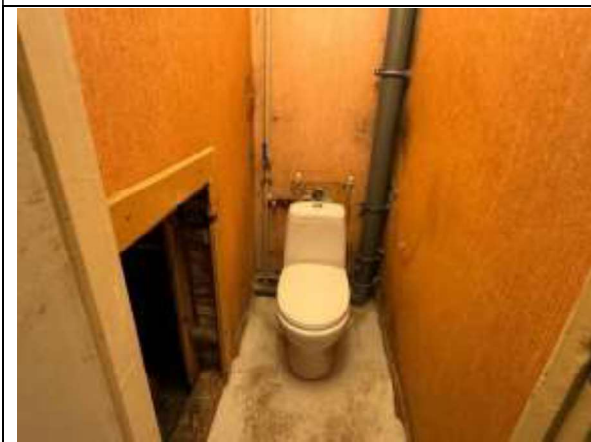
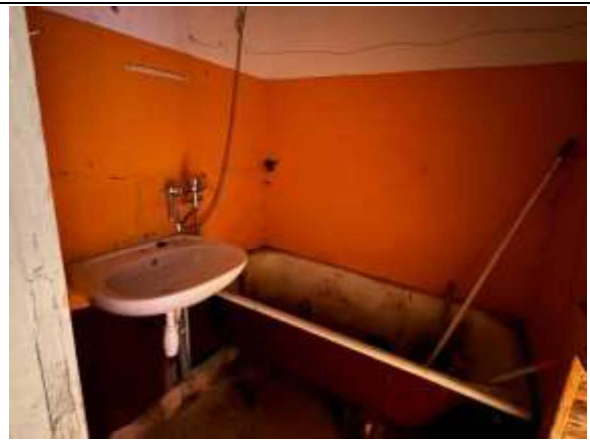
1.1 Vērtējamais īpašums	Dzīvoklis Nr.7, kas atrodas Tukuma novadā, Džūkstes pagastā, Pienavā, "Medulāji".
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Tukuma novada pašvaldība.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta tirgus vērtību vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2024.gada 5.jūnijs.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā dzīvokļa tirgus vērtību.
1.6 Īpašumtiesības	Tukuma novada pašvaldība, reģistrācijas Nr. 90000050975. Pamats: 2024.gada 25.aprīļa Tukuma novada pašvaldības izziņa Nr.TND/2-4.3/24/464.
1.7 Pašreizējā izmantošana	Dzīvoklis, kas ir izmantojams bez papildu finanšu līdzekļu ieguldīšanas.
1.8 Vērtējamā īpašuma sastāvs	2-istabu dzīvoklis, kas izvietots mazstāvu daudzdzīvokļu ēkas 1.stāvā ar kopējo platību 46,4 m <sup>2</sup> .
1.9 Vērtējumā izmantotā informācija	Džūkstes pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 311-7 datorizdruka. 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, Pienavā, kvartālā, ko veido Lielā, Bebru, Pienavas un Rūkīša iela.

Līdz pagasta centram - Džūkstei ir aptuveni 6 km jeb 6 min. brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz Džūksti un citiem rajoniem nodrošina autobusu maršruti. Tuvākā maršruta pieturvieta atrodas Pienavā.

Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu uzskatāms par apmierinošu.

Daudzdzīvokļu ēka ar vērtēšanas Objektu ir novietota paralēli Lielajai ielai. Apkārtne 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, Pienavā 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: ķieģeļu konstrukcijas. Precīzs ēkas ekspluatācijas uzsākšanas laiks – 1970. gads

Kāpņu telpas ieejas durvīs nav uzstādīta koda atslēga. 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-sliktu. Par pagraba telpu un 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

2-istabu dzīvokļa kopējā platība ir 46,4 m<sup>2</sup>, t.sk. dzīvojamā platība – 29,7 m<sup>2</sup>. Dzīvokļa telpu augstums ir 2,6 m.

Dzīvokļa plānojums ir bez izmaiņām: ieeja dzīvoklī no kāpņu telpas;

- no gaitenja nonāk istabā Nr.1 un istabā Nr.2, virtuvē, vannas istabā un tualetē.

#### 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	16,3	Tapetes	Tapetes	Koka dēļi	Koka	Koka	Apmierinošs
Istaba	2	13,4	Krāsoti	Tapetes	Koka dēļi	Koka	Koka	Apmierinošs/ slihts
Sienas skapis	3	0,3						
Virtuve	4	6,6	Krāsoti	Krāsotas	Lamināts	Koka	Koka	Apmierinošs/ slihts
Tualete	5	1,2	Krāsoti	Tapetes	Preskartons	Koka	Bez loga	Apmierinošs/ slihts
Vannas istaba	6	2,4	Krāsoti	Krāsotas	Preskartons	Koka	Bez loga	Apmierinošs/ slihts

Gaitenis	7	6,2	Dekoratīvā apdare	Tapetes	Koka dēļi	Koka	Bez loga	Apmierinošs
----------	---	-----	-------------------	---------	-----------	------	----------	-------------

#### 4.4.2 Ierīču un iekārtu raksturojums

##### 4.4.2.1 Sanitārtehniskās ierīces dzīvoklī

Nosaukums	“Padomju laika”	Mūsdienu prasībām atbilstoša	Tehniskais stāvoklis
Vanna	X		Slikts
Izlietne	X		Slikts, apmierinošs
Ūdens maisītāji	X		Slikts, apmierinošs
Klozetpods		X	Apmierinošs
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 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 apmierinošā-sliktā tehniskā stāvoklī, dzīvoklī atrodošās iekārtas un komunikācijas ir apmierinošā-sliktā tehniskā stāvoklī.