

2024.gada 16.septembrī

Atzinums par dzīvokļa **Nr.23**, kas atrodas  
**Tukuma novadā, Džūkstes pagastā, Pienavā, "Atmodas"**  
tirgus vērtību

Tukuma novada pašvaldībai

Cienījamās kundzes !

Augsti godātie kungi !

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši dzīvokļa **Nr.23**, ar kadastra numuru 9048 900 0293, kas atrodas **Tukuma novadā, Džūkstes pagastā, Pienavā, "Atmodas"**, un ir reģistrēts Džūkstes pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.234-23, ar kopējo platību 35,9 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 346/13515 domājamo daļu no būves ar kadastra apzīmējumu 9048 005 0160 001 un 346/13515 domājamo daļu no zemes ar kadastra apzīmējumu 9048 005 0160 (turpmāk tekstā vērtēšanas Objekts), novērtēšanu. Dzīvoklis **Nr.23**, kas atrodas **Tukuma novadā, Džūkstes pagastā, Pienavā, "Atmodas"**, ir 1-istabas dzīvoklis, kas izvietots mazstāvu daudzdzīvokļu ēkas 3.stāvā, Džūkstes pagastā, Pienavā.

Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā dzīvokļa tirgus vērtību.

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.23**, kas atrodas **Tukuma novadā, Džūkstes pagastā, Pienavā, "Atmodas" (kadastra numurs 9048 900 0293)**, 2024.gada 13.septembrī\* visvairāk iespējamā tirgus vērtība ir

**3 500** (trīs tūkstoši pieci 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

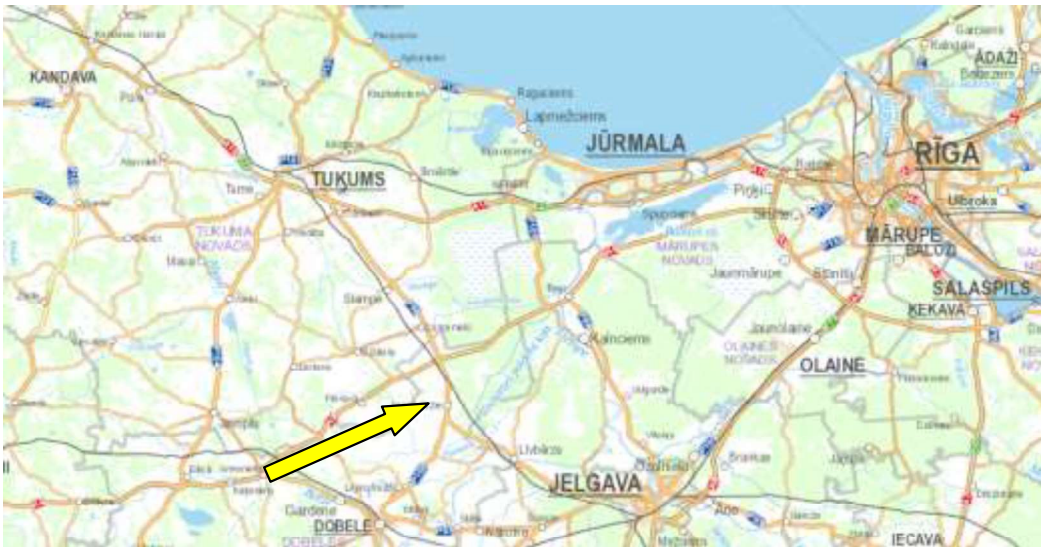
## SATURS

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

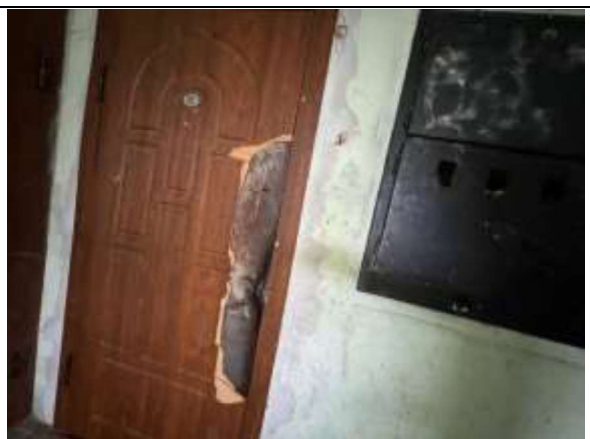
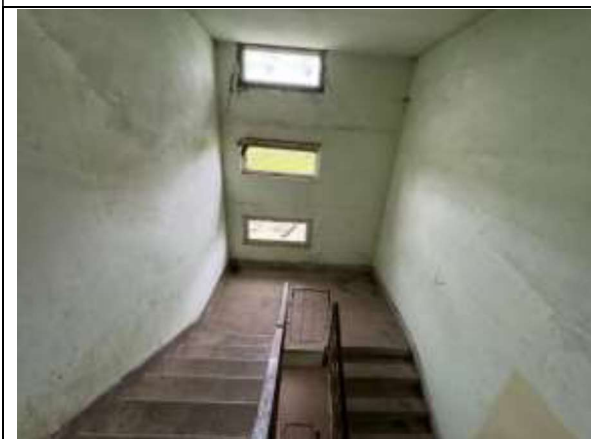
|                                     |   |
|-------------------------------------|---|
| 1.1 Vērtējamais īpašums             | Dzīvoklis Nr.23, kas atrodas Tukuma novadā, Džūkstes pagastā, Pienavā, "Atmodas".   |
| 1.2 Vērtējuma pasūtītājs            | Tukuma novada pašvaldība.   |
| 1.3 Vērtēšanas uzdevums             | Noteikt vērtēšanas Objektu tirgus vērtību vērtēšanas datumā.  |
| 1.4 Vērtēšanas datums               | 2024.gada 13.septembris.  |
| 1.5 Vērtēšanas mērķis               | Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā dzīvokļa tirgus vērtību.   |
| 1.6 Īpašumtiesības                  | Tukuma novada pašvaldība, reģistrācijas Nr. 90000050975.<br>Pamats: 2024.gada 25. aprīļa Tukuma novada pašvaldības izziņa Nr.TND/2-4.3/24/466.  |
| 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 3.stāvā ar kopējo platību 35,9 m <sup>2</sup> .  |
| 1.9 Vērtējumā izmantotā informācija | Džūkstes pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 234-23 datorizdruka.<br>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;<br>Vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem. |

## 2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

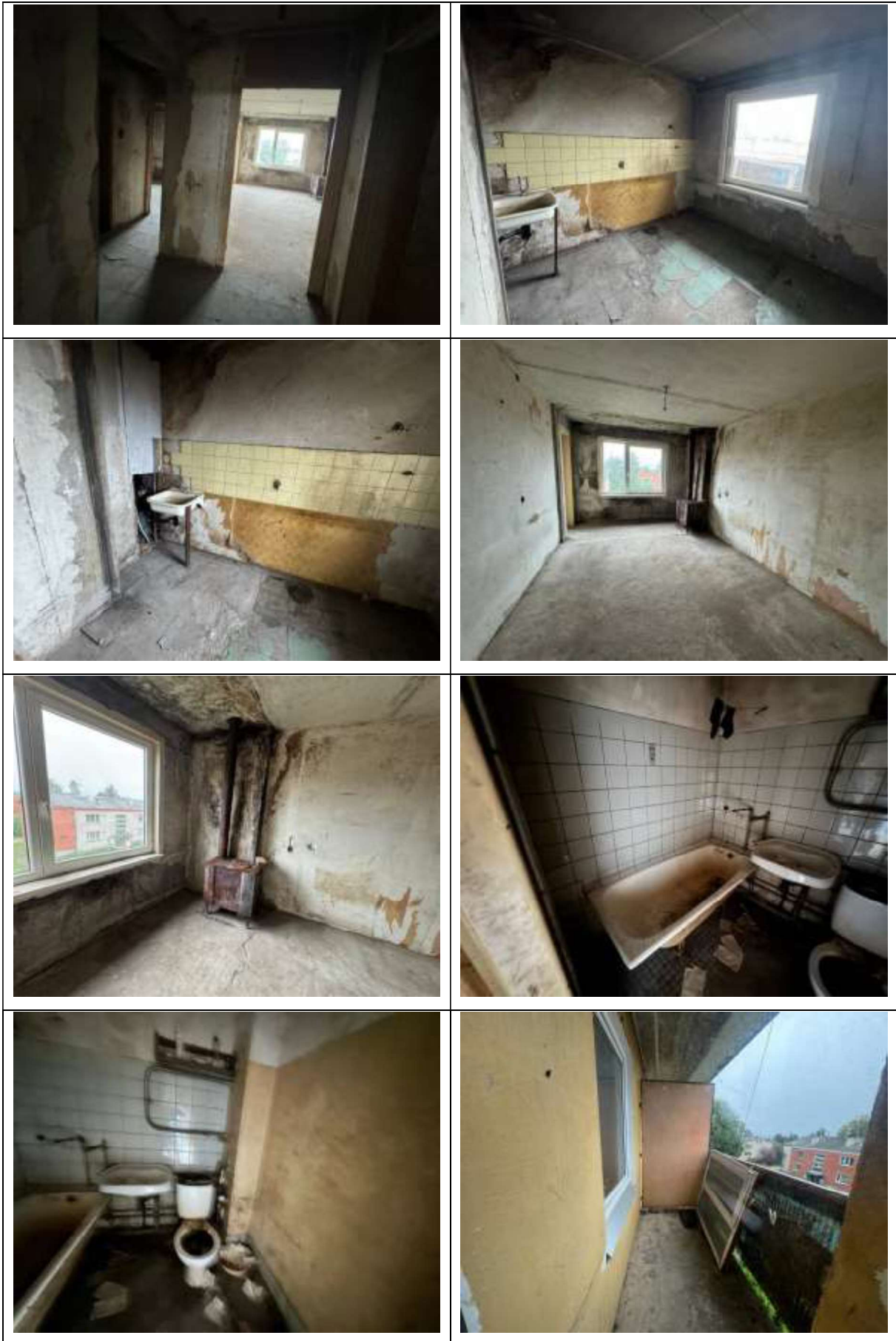




### 3.FOTOATTĒLI







## 4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

### 4.1 Atrašanās vieta

Daudzdzīvokļu ēka, kurā atrodas vērtēšanas Objekts, atrodas Tukuma novadā, Džūkstes pagastā, Pienavā, kvartālā, ko veido Lielā, Bebru un Purva 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 zāieni 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 - mazstāvu daudzdzīvokļu projekts. Ēkas ārējais veidols neuzkrītošs. Ēkas konstruktīvais risinājums: dzelzsbetona paneļu konstrukcijas. Precīzs ēkas ekspluatācijas uzsākšanas laiks – 1988.gads.

Kāpņu telpas ieejas durvīs nav uzstādīta koda atslēga. Kāpņu telpa ir apmierinoša/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 **3-stāvu ēkas 3.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 35,9 m<sup>2</sup>, t.sk. dzīvojamā platība – 16,4 m<sup>2</sup>. Dzīvokļa telpu augstums ir 2,5 m.

Dzīvokļa plānojums ir bez izmaiņām:

- ieeja dzīvoklī no kāpņu telpas;
- no gaiteņa nonāk istabā, 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                   | 16,4                          | Krāsoti | Krāsotas            | Betons               | Koka   | PVC      | Slikts    |
| Sienas skapis            | 2                   | 1,2                           |         |                     |                      |        |          | Slikts    |
| Gaitenis                 | 3                   | 4,1                           | Krāsoti | Krāsotas            | Sintētisks materiāls | Koka   | Bez loga | Slikts    |
| Sienas skapis            | 4                   | 0,4                           |         |                     |                      |        |          | Slikts    |
| Vannas istaba un tualete | 5                   | 3,3                           | Krāsoti | Krāsotas/<br>flīzes | Flīzes               | Koka   | Bez loga | Slikts    |

|         |   |     |         |                     |                         |  |     |        |
|---------|---|-----|---------|---------------------|-------------------------|--|-----|--------|
| Virtuve | 6 | 7,8 | Krāsoti | Krāsotas/<br>flīzes | Sintētisks<br>materiāls |  | PVC | Slikts |
| Lodžija | 7 | 2,7 |         |                     |                         |  |     | Slikts |

#### 4.4.2 Ierīču un iekārtu raksturojums

##### 4.4.2.1 Sanitārtehniskās ierīces dzīvoklī

| Nosaukums       | “Padomju laika” | Mūsdienu<br>prasībām<br>atbilstoša | Tehniskais<br>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

| 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.