

2022.gada 29.jūlijs

Atzinums par daļas no nedzīvojamās ēkas - garāžas, kas atrodas
**Tukuma novadā, Lapmežciema pagastā,
"Talsu šoseja 9/8"**
tirgus nomas maksu

Tukuma novada pašvaldībai

Cienījamās kundzes !
Augsti godātie kungi !

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši daļas no nedzīvojamās ēkas - garāžas ēkas ar kadastra apzīmējumu 9066 004 0120 002, kas atrodas **Tukuma novadā, Lapmežciema pagastā, "Talsu šoseja 9/8"**, ir reģistrēta Lapmežciema pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.187 - A (turpmāk tekstā „Objekts”), novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētās nedzīvojamās ēkas - garāžas ēkas telpu iespējamo tirgus nomas maksu.

Nedzīvojamās telpas atrodas **Tukuma novadā, Lapmežciema pagastā, "Talsu šoseja 9/8"** nedzīvojamās ēkas - garāžas ēkā ar kadastra apzīmējumu 9066 004 0120 002 un kopējo platību 585,5 m².

Pēc Pasūtītāja pieprasījuma, ar vērtēšanas Objektu tiek saprastas nomas tiesības uz nekustamā īpašuma daļu, kas atrodas **Tukuma novadā, Lapmežciema pagastā, "Talsu šoseja 9/8"**, nedzīvojamā ēkā - garāžas ēkā ar kadastra apzīmējumu 9066 004 0120 002, 1.stāvā un sastāv no telpas Nr.1 ar kopējo platību 52,6 m².

Atzinums paredzēts iesniegšanai **Tukuma novada pašvaldībā** 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 "INTERBALTĪJA" atzinumu, ka daļas no nedzīvojamās ēkas - garāžas ēkas, kas atrodas **Tukuma novadā, Lapmežciema pagastā, "Talsu šoseja 9/8"**, 2022.gada 22.jūlijā* visvairāk iespējamā telpu tirgus nomas maksa mēnesī bez PVN ir

68 (sešdesmit astoņi eiro) EUR vai 1,30 EUR/m².

* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

Noteiktā tirgus nomas maksa ir spēkā, ja tā sastāvs un tehniskais stāvoklis atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja neapdzīvojamās telpas lietošana nav ierobežota ar nomas līgumiem un atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā, piemēram, komunālo maksājumu parāda rašanās, izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām tirgus vērtību izmaiņām, kas var notikt ārēju apstākļu ietekmes rezultātā.

Ar cieņu

Arnis Zelis
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 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.8 Pašreizējā izmantošana
 - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu
 - 1.10 Labākais izmantošanas veids
 - 1.11 Vērtējumā izmantotā informācija
 - 1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi
 - 1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi
 - 1.14 Citi 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 Neapdzīvojamo telpu novietojums ēkā
 - 4.4 Neapdzīvojamo telpu 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 Neapdzīvojamās telpās esošie 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 nomas maksu ietekmējošie faktori
 - 5.5 Vērtējamā īpašuma nomas maksas aprēķins izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju
 - 5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas
 - 5.7 Neatkarības apliecinājums
 - 5.8 Kopsavilkums
6. Pielikumi

1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

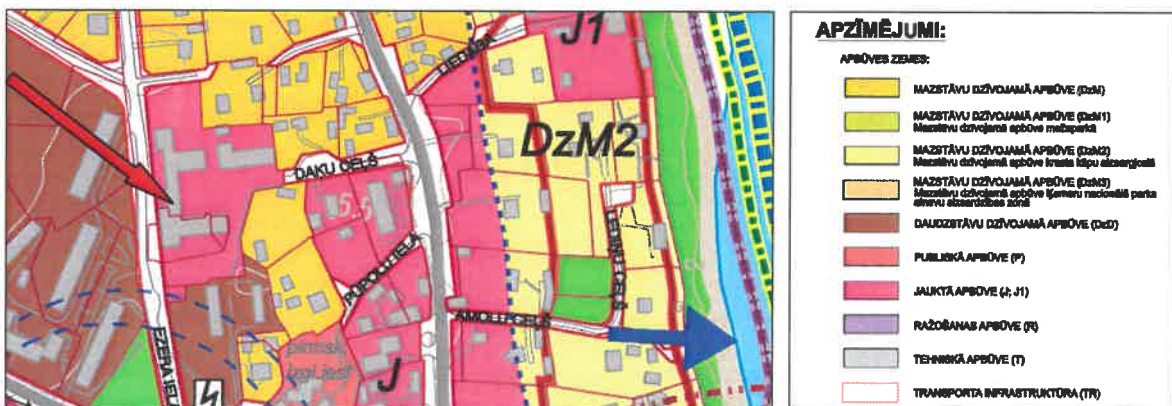
1.1 Vērtējamais īpašums	Daļa no nedzīvojamās ēkas - garāžas ēkas, kas atrodas Tukuma novadā, Lapmežciema pagastā, "Talsu šoseja 9/8".
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Tukuma novada pašvaldība.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objektu telpu nomas maksu vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2022.gada 22.jūlijā.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam Atzinumu par vērtējamā nedzīvojamo telpu nomas maksu.
1.6 Īpašumtiesības	Tukuma rajona Lapmežciema pagasta pašvaldība, nodokļu maksātāja kods 90000051167. Pamats: 1996.gada 22.augusta Pirkuma līgums.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Pēc Pasūtītāja pieprasījuma, ar vērtēšanas Objektu tiek saprastas nomas tiesības uz nekustamā īpašuma daļu, kas atrodas Tukuma novadā, Lapmežciema pagastā, "Talsu šoseja 9/8", nedzīvojamā ēkā - garāžas ēkā ar kadastra apzīmējumu 9066 004 0120 002, 1.stāvā un sastāv no telpas Nr.1 ar kopējo platību 52,6 m ² .
1.8 Pašreizējā izmantošana	Neapdzīvojamas telpas (garāžas / darbnīcas telpa).
1.9 Plānotā/aļautā izmantošana saskaņā ar atļaušanas plānu	Jauktās apbūves teritorija.
1.10 Labākais izmantošanas veids	Racionāla plānojuma un platības neapdzīvojamas telpas.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	Lapmežciema pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.187 - A datorizdruka. LR VZD ēkas Ziemeļkurzemes reģionālās nodaļas Būves tehniskās inventarizācijas lietas kopija. VZD datu izdruka no kadastra informācijas sistēmas. Lapmežciema pagasta pārvaldes vadītājas Lauras Šmites rakstisks darba uzdevums
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.14 Citi izdarītie pieņēmumi	- iekštelpu fotofiksācijas iesūtījis Lapmežciema pagasta pārvaldes saimniecības daļas vadītājs Gints Strupis. - vērtējamais īpašums ir brīvs no ilgtermiņa nomas līgumiem, - vērtējamais īpašums nav ieķīlāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

Novietojums



Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



Informācijas avots: www.tukums.lv

3.FOTOATTĒLI

	
Garāžas ēkas fasāde	Izīrējamā telpa
	
Izīrējamā telpa	Izīrējamā telpa
	
Izīrējamā telpa	Izīrējamā telpa
	
Izīrējamā telpa	Izīrējamā telpa
	
Izīrējamā telpa	

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Administratīvā ēka ar vērtēšanas Objektu atrodas Tukuma novadā, Lapmežciema pagastā, Lapmečiems.

Līdz Lapmežciema pagasta centram ir aptuveni 0,5 km jeb 1 min brauciens ar vieglo transportu. Sabiedriskā transporta kustību uz citiem rajoniem nodrošina autobusu maršruti. Tuvākā autobusu maršruta pieturvietā atrodas apdzīvotā vietā Lapmežiems, pie autoceļa Sloka – Talsi.

Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu uzskatāms par apmierinošu.

Apkārtne ir daļēji apzaļumota, veikti daļēji labiekārtošanas darbi. Apkārtējo apbūvi veido daudzdzīvokļu ēku apbūve, individuālās dzīvojamās mājas un režošanas / noliktavu ēkas un pārējā Lapmežciema apbūve. Piebraucamais ceļš un iekšpagalms klāts ar asfaltbetona ceļu segumu.

Apkārtējās apbūves kvalitāte un pieguļošās teritorijas labiekārtojums uzskatāms par apmierinošu.

Pagasta daļas infrastruktūras attīstība uzskatāma par apmierinošu.

Kopumā ēkas ar vērtēšanas Objektu novietojums Tukuma novadā uzskatāms par apmierinošu.

4.2 Ēkas un koplietošanas telpu apraksts

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

4.3 Neapdzīvojamo telpu novietojums ēkā

Telpas atrodas **1-stāvu ēkas 1.stāvā**. Ēka netiek noēnota no apkārtējās apbūves vai labiekārtojumu "zaļās" zonas.

Telpu novietojums ēkā ir uzskatāms par labu.

4.4 Neapdzīvojamo telpu vispārējs apraksts

Telpu kopējā platība ir 52,6 m².

Neapdzīvojamās telpām ir ieeja no iekšpagalma.

4.4.1 Telpu iekšējās apdares raksturojums

Telpu nosaukums	Telpu Nr. pēc plāna	Telpu platība, m ²	Griesti	Sienas	Grīdas	Durvis	Logi	Stāvoklis
Garāža	1	52,6	Krāsoti	Krāsotas	Betons	Koka	PVC	Apmierinošs

4.4.2 Ierīču un iekārtu raksturojums

4.4.2.1 Sanitārtehniskās ierīces

Nosaukums	"Padomju laika"	Mūsdienu prasībām atbilstoša	Tehniskais stāvoklis
Vanna	-	-	-
Izlietne	-	-	-
Ūdens maisītāji	-	-	-
Klozetpods	-	-	-
Duša	-	-	-

4.4.2.2 Drošības sistēmas

Nav.

4.4.2.3 Neapdzīvojamās telpās esošie piederumi

Telpās esošais iebūvētais vai kāda cita veida mēbelējums un aprīkojums, tāfeles, projektori, 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 telpā neietekmē turpmāk aprēķināto tirgus vērtību.