



2024.gada 31.oktobrī

Atzinums par dzīvokļa **Nr.3**, kas atrodas
Tukuma novadā, Zemītes pagastā, Zemītē, Upes ielā 5
tirgus vērtību

Tukuma novada pašvaldībai

Cienījamās kundzes !

Augsti godātie kungi !

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši dzīvokļa **Nr.3**, ar kadastra numuru 9094 900 0094, kas atrodas **Tukuma novadā, Zemītes pagastā, Zemītē, Upes ielā 5**, un ir reģistrēts Zemītes pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr.153-3, ar kopējo platību 93,4 m², tādā tehniskā stāvoklī, ar kopējiem inženiertīkliem un piederumiem, kas ietekmē aprēķinus kā fiksēts aprakstā uz apskates dienu, kā arī pie dzīvokļa piederošo kopīpašuma 934/14544 domājamo daļu no būves ar kadastra apzīmējumu 9094 001 022 1001 (turpmāk tekstā vērtēšanas Objekts), novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā dzīvokļa tirgus vērtību. Dzīvoklis **Nr.3**, kas atrodas **Tukuma novadā, Zemītes pagastā, Zemītē, Upes ielā 5**, ir 4-istabu dzīvoklis, kas izvietots mazstāvu daudzdzīvokļu ēkas 2.stāvā, Zemītes pagastā, Zemītē.

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.3**, kas atrodas **Tukuma novadā, Zemītes pagastā, Zemītē, Upes ielā 5 (kadastra numurs 9094 900 0094)**, 2024.gada 17.oktobrī* visvairāk iespējamā tirgus vērtība ir

10 000 (desmit tūkstoši) 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

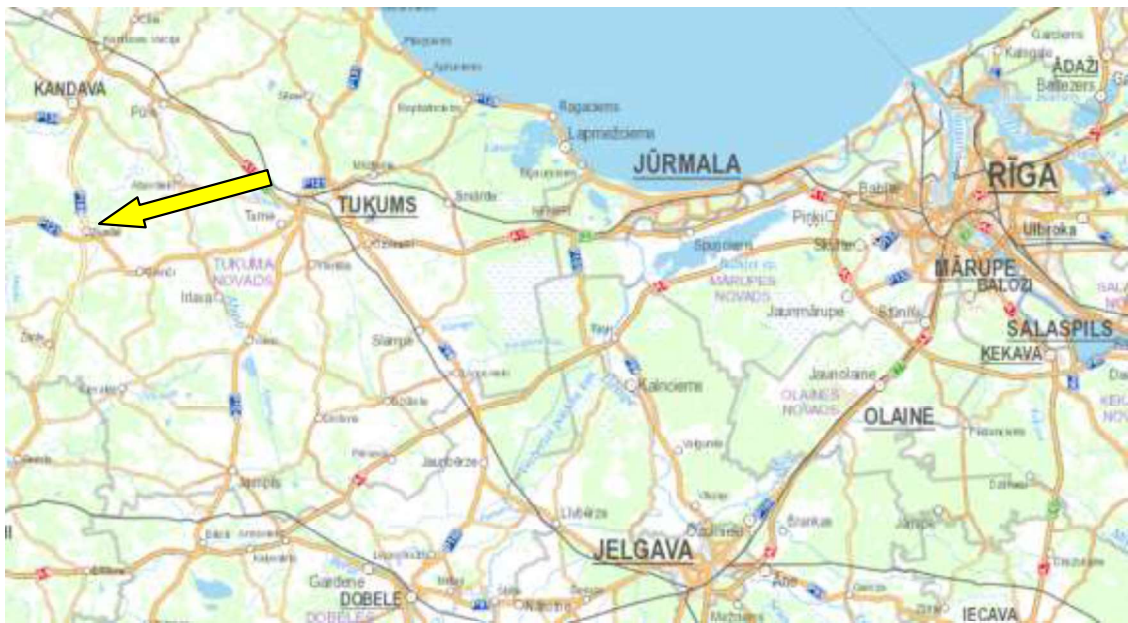
SATURS

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

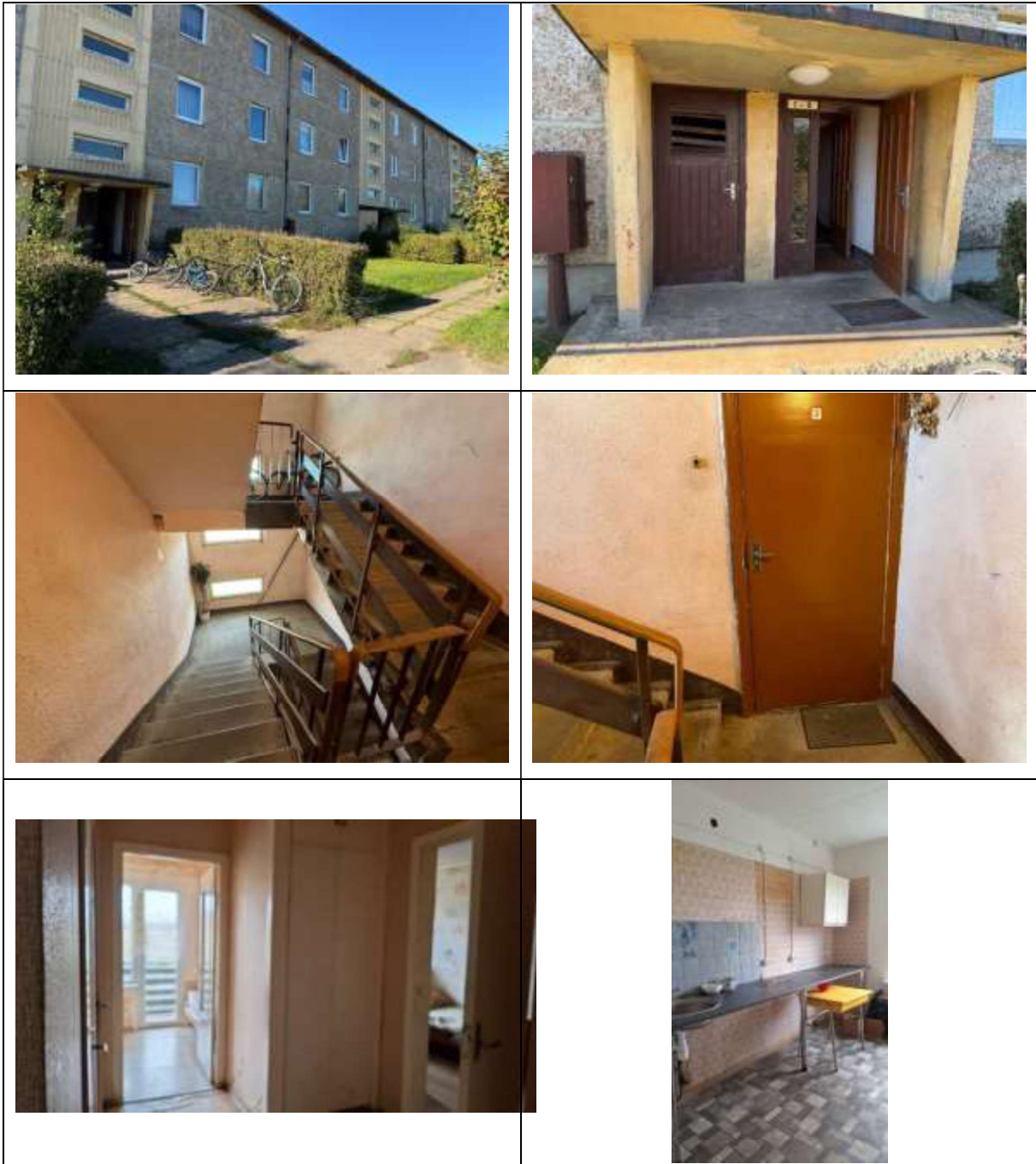
1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

1.1 Vērtējamais īpašums	Dzīvoklis Nr.3, kas atrodas Tukuma novadā, Zemītes pagastā, Zemītē, Upes ielā 5.
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Tukuma novada pašvaldība.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objektu tirgus vērtību vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2024.gada 17.oktobris.
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 26.marta Tukuma novada pašvaldības izziņa Nr.TND/4-4.2.3/24/383.
1.7 Pašreizējā izmantošana	Dzīvoklis, kas ir izmantojams bez papildu līdzekļu ieguldīšanas.
1.8 Vērtējamā īpašuma sastāvs	4-istabu dzīvoklis, kas izvietots mazstāvu daudzdzīvokļu ēkas 2.stāvā ar kopējo platību 93,4m ² .
1.9 Vērtējumā izmantotā informācija	Zemītes pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 153-3 datorizdruka. VZD Telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lietas kopija. Tukuma novada pašvaldības pārstāvju iesūtītās iekštelpu fotofiksācijas.
1.10 Apgrūtinājumi	Nav reģistrēti.
1.11 Galvenie izdarītie pieņēmumi	Vērtējamā īpašuma iekštelpu atspoguļošanai vērtētāji izmanto Tukuma novada pašvaldības pārstāvju iesūtītās iekštelpu fotofiksācijas; 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, Zemītes pagastā, Zemītē.

Līdz novada centram - Tukumam ir aptuveni 27 km jeb 24 min. brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz Tukumu un citiem rajoniem nodrošina autobusu maršruti. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas Zemītē.

Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu uzskatāms par apmierinošu.

Daudzdzīvokļu ēka ar vērtēšanas Objektu ir novietota paralēli Upes ielai. Apkārtne salīdzinoši apzaļumota, izveidoti zāieni un krūmu apstādījumi, gājēju celiņi. Apkārtējo apbūvi veido mazstāvu dzīvojamās ēkas un pārejā ciema apbūve. Piebraucamais ceļš un gājēju celiņi ir klāti ar asfaltbetona un betona plākšņu segumu.

Apkārtējās apbūves kvalitāte un pieguļošās teritorijas labiekārtojums uzskatāms par apmierinošu.

Pagasta daļas infrastruktūras attīstība uzskatāma par apmierinošu.

Kopumā ēkas ar vērtēšanas Objektu novietojums Zemītes pagastā, Zemītē 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 – 1990.gads.

Kāpņu telpas ieejas durvīs nav uzstādīta koda atslēga. 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 2.stāvā**. Ēka netiek noēnota no apkārtējās apbūves vai labiekārtojumu "zaļās" zonas.

Dzīvokļa novietojums ēkā ir uzskatāms par labu.

4.4 Dzīvokļa vispārējs apraksts

4-istabu dzīvokļa kopējā platība ir 93,4 m², t.sk. dzīvojamā platība – 52,7 m². Dzīvokļa telpu augstums ir 2,5 m.

Dzīvokļa plānojums ir bez izmaiņām:

- ieeja dzīvoklī no kāpņu telpas;
- ap gaiteni izvietoti: 4 izolētas istabas, virtuve, vannas istaba, tualete;
- no istabas Nr.2 un istabas Nr.3 nonāk lodžijā Nr.13;
- no istabas Nr.1 nonāk lodžijā Nr.12.

4.4.1 Telpu iekšējās apdares raksturojums

Telpu nosaukums	Telpu Nr. pēc plāna	Telpu platība, m ²	Griesti	Sienas	Grīdas	Durvis	Logi	Stāvoklis
Istaba	1	18,8	Putuplasta plātnes	Krāsotas/ tapetes	Lamināts	Koka	PVC	Apmierinošs
Istaba	2	8,7	Putuplasta plātnes	Krāsotas/ tapetes	Lamināts	Koka	PVC	Apmierinošs
Istaba	3	12,5	Putuplasta plātnes	Krāsotas/ tapetes	Lamināts	Koka	PVC	Apmierinošs
Sienas skapis	4	0,7						Apmierinošs
Gaitenis	5	11,5	Krāsoti	Tapetes	Linolejs	Koka	Bez loga	Apmierinošs

Tualete	6	1,0	Krāsoti	Krāsotas	Flīzes	Koka	Bez loga	Apmierinošs/ slikts
Vannas istaba	7	2,6	Krāsoti	Krāsotas/ flīzes	Flīzes	Koka	Bez loga	Apmierinošs
Sienas skapis	8	0,4						Apmierinošs
Virtuve	9	8,1	Krāsoti	Tapetes/ flīzes	Linolejs	Koka	PVC	Apmierinošs
Pieliekamais	10	1,7						Apmierinošs
Istaba	11	12,7	Putuplasta plātnes	Krāsotas/ tapetes	Lamināts	Koka	PVC	Apmierinošs
Lodžija	12	7,3						Apmierinošs
Lodžija	13	2,7						Apmierinošs

4.4.2 Ierīču un iekārtu raksturojums

4.4.2.1 Sanitārtehniskās ierīces dzīvoklī

Nosaukums	"Padomju laika"	Mūsdienų prasībām atbilstoša	Tehniskais stāvoklis
Vanna	X		Apmierinošs
Izlietne	X		Apmierinošs
Ūdens maisītāji		X	Apmierinošs
Klozetpods		X	Apmierinošs/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 apmierinošā tehniskā stāvoklī, dzīvoklī atrodošās iekārtas un komunikācijas ir apmierinošā tehniskā stāvoklī.