



2024.gada 17.oktobrī

Atzinums par dzīvokļa īpašuma **Nr.4**, kas atrodas
Tukuma novadā, Vānes pagastā, "Bebri"
tirgus vērtību

Tukuma novada pašvaldībai

Cienījamās kundzes !

Augsti godātie kungi !

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši dzīvokļa īpašuma **Nr.4**, ar kadastra numuru 9088 900 0047, kas atrodas **Tukuma novadā, Vānes pagastā, "Bebri"**, un ir reģistrēts Vānes pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 249-4, ar kopējo platību 56,4 m², tādā tehniskā stāvoklī, ar kopējiem inženiertīkliem un piederumiem, kas ietekmē aprēķinus kā fiksēts aprakstā uz apskates dienu, kā arī pie dzīvokļa īpašuma piederošo kopīpašuma 564/2580 domājamo daļu no daudzdzīvokļu mājas (turpmāk tekstā vērtēšanas Objekts), novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā dzīvokļa īpašuma tirgus vērtību.

Dzīvokļa īpašums **Nr.4**, kas atrodas **Tukuma novadā, Vānes pagastā, "Bebri"**, ir 2-istabu dzīvoklis, kas izvietots mazstāvu daudzdzīvokļu ēkas 2.stāvā, Vānes pagastā.

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 īpašuma **Nr.4**, kas atrodas **Tukuma novadā, Vānes pagastā, "Bebri"** (kadastra numurs 9088 900 0047), 2024.gada 11.oktobrī* visvairāk iespējamā tirgus vērtība ir

1 700 (viens tūkstotis septiņi 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,

Arnīs Zeilis,
Valdes loceklis

ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

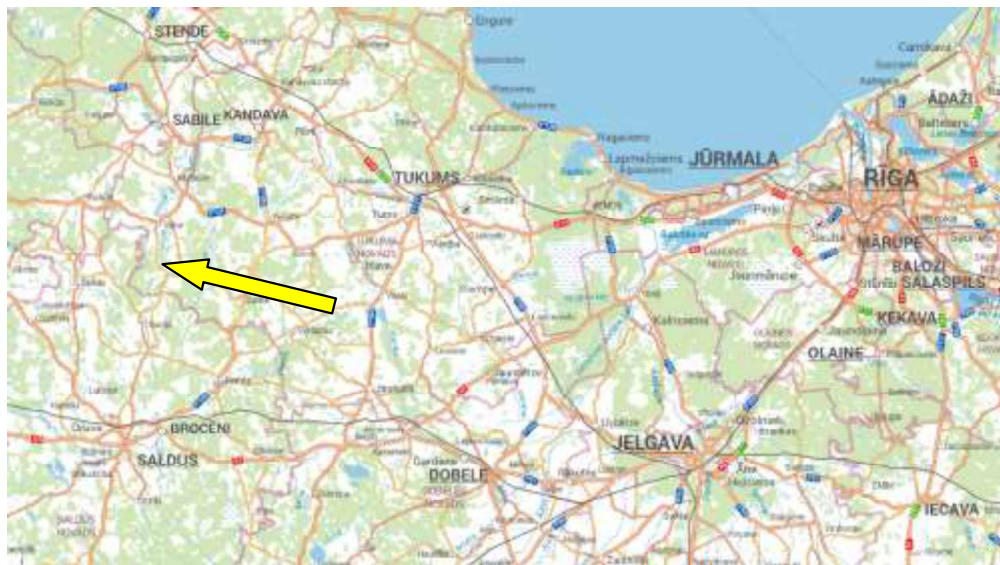
SATURS

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 | Dzīvokļa īpašums Nr.4, kas atrodas Tukuma novadā, Vānes pagastā, "Bebri". |
| 1.2 Vērtējuma pasūtītājs | Tukuma novada pašvaldība. |
| 1.3 Vērtēšanas uzdevums | Noteikt vērtēšanas Objekta tirgus vērtību vērtēšanas datumā. |
| 1.4 Vērtēšanas datums | 2024.gada 11.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: 2022.gada 19.decembra nostiprinājuma lūgums, Administratīvo teritoriju un apdzīvoto vietu likuma pārejas noteikumu 6.punkts. |
| 1.7 Pašreizējā izmantošana | Dzīvoklis, kas ir izmantojams ieguldot papildu finanšu līdzekļus. |
| 1.8 Vērtējamā īpašuma sastāvs | 2-istabu dzīvoklis, kas izvietots mazstāvu daudzdzīvokļu ēkas 2.stāvā ar kopējo platību 56,4 m ² . |
| 1.9 Vērtējumā izmantotā informācija | Vāne pagasta zemesgrāmatas nodaļuma Nr. 249-4 datorizdruka. VZD Tukuma rajona nodaļas Nekustamā īpašuma vērtēšanas biroja izsniegtās Inventarizācijas lietas Nr. 59 kopija. Kandavas un pagastu apvienības rakstisks "Darba uzdevums" Nr. KPA/4-9.2.2/24/387. |
| 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. |

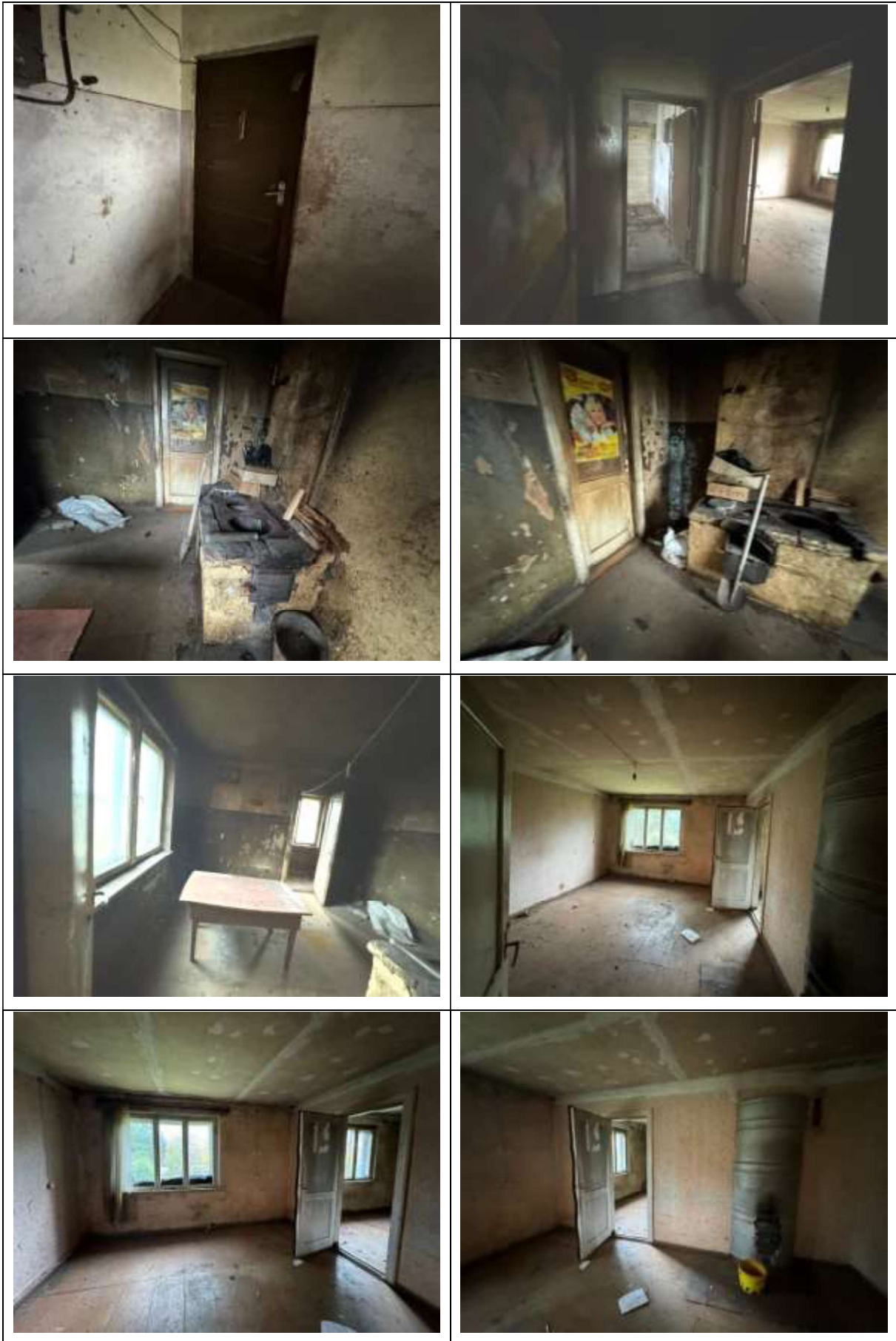
2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ



Dzīvokļa īpašuma Nr.4, Tukuma novadā, Vānes pagastā, "Bebri" tirgus vērtības noteikšana

3.FOTOATTĒLI







4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Daudzdzīvokļu ēka, kurā atrodas vērtēšanas Objekts, atrodas Tukuma novadā, Vānes pagastā.

Līdz pagasta centram - Vānei ir aptuveni 6 km jeb 5 min. brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz Vāni un citiem rajoniem nodrošina autobusu maršruti. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas apm. 2 km attālumā, apdzīvotā vietā Varieba.

Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu uzskatāms par apmierinošu.

Daudzdzīvokļu ēka ar vērtēšanas Objektu ir novietota paralēli piebraucamajam ceļam. Apkārtnē daļēji apzaļumota, izveidoti krūmu un koku apstādījumi. Apkārtējo apbūvi veido lauku viensētas un lauksaimniecībā / mežsaimniecībā izmantotas zemes. Piebraucamais ceļš ir klāts ar grants segumu.

Apkārtējās apbūves kvalitāte un pieguļošās teritorijas labiekārtojums uzskatāms par apmierinošu.

Pagasta daļas infrastruktūras attīstība uzskatāma par apmierinošu/sliktu.

Kopumā ēkas ar vērtēšanas Objektu novietojums Vānes pagastā 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: ķieģeļu konstrukcijas. Precīzs ēkas ekspluatācijas uzsākšanas laiks nav zināms.

Kāpņu telpa ir 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 sliktu. Par pagraba telpu un jumta seguma tehnisko stāvokli vērtētājiem informācijas nav.

4.3 Dzīvokļa novietojums ēkā

Vērtējamais dzīvoklis atrodas **2-stāvu ēkas 2.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 56,4 m², t.sk. dzīvojamā platība – 34,8 m². Dzīvokļa telpu augstums ir 2,5 m.

Dzīvokļa plānojums ir bez izmaiņām:

- ieeja dzīvoklī no kāpņu telpas;
- no gaitenja nonāk caurstaigājamā istabā Nr.1 un caurstaigājamā virtuvē;
- no caurstaigājamas istabas Nr.1 un caurstaigājamas virtuves nonāk istabā Nr.2.

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 | 18,2 | Krāsoti | Tapetes | Koka dēļi | Koka | Koka | Slikts |
| Istaba | 2 | 16,6 | Krāsoti | Tapetes | Koka dēļi | Koka | Koka | Slikts |
| Virtuve | 3 | 11,1 | Krāsoti | Krāsotas | Koka dēļi | Koka | Koka | Slikts |
| Pieliekamais | 4 | 3,9 | Krāsoti | Krāsotas | Koka dēļi | Koka | Koka | Slikts |
| Gaitenis | 5 | 5,0 | Krāsoti | Krāsotas | Koka dēļi | Koka | Bez loga | Slikts |
| Pieliekamais | 6 | 1,6 | Krāsoti | Krāsotas | Koka dēļi | Koka | Koka | Slikts |

4.4.2 Ierīču un iekārtu raksturojums

4.4.2.1 Sanitārtehniskās ierīces dzīvoklī

Nav.

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 | - | - |
| Kanalizācija | - | - |
| Gāzes apgāde | - | - |

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