

2023.gada 28.augusts

Atzinums par dzīvokļa Nr.7,  
kas atrodas Tukuma novadā,  
Kandavas pilsētā, Lielā ielā 26  
tirgus vērtību

Tukuma novada pašvaldībai

Cienījamās kundzes !  
Augsti godātie kungi !

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši dzīvokļa Nr.7, ar kadastra numuru 9011 900 0908, kas atrodas **Tukuma novadā, Kandavas pilsētā, Lielā ielā 26**, un reģistrēts Kandavas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.307 - 7, ar kopējo platību 51,7 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 517/2972 domājamo daļu no būves ar kadastra apzīmējumu 9011 001 0677 001 un 517/2972 domājamo daļu no zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 9011 001 0677 (turpmāk tekstā vērtēšanas Objekts), novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā dzīvokļa tirgus vērtību. Dzīvoklis Nr.7, kas atrodas **Tukuma novadā, Kandavas pilsētā, Lielā ielā 26**, ir izvietots pirmskara laika daudzdzīvokļu ēkas 1.stāvā Kandavas pilsētā.

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 "INTERBALTIJA" atzinumu, ka dzīvokļa Nr.7, kas atrodas **Tukuma novadā, Kandavas pilsētā, Lielā ielā 26 (kadastra numurs 9011 900 0908)**, 2023.gada 23.augustā\* visvairāk iespējamā tirgus vērtība ir

**9 800** (deviņi 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

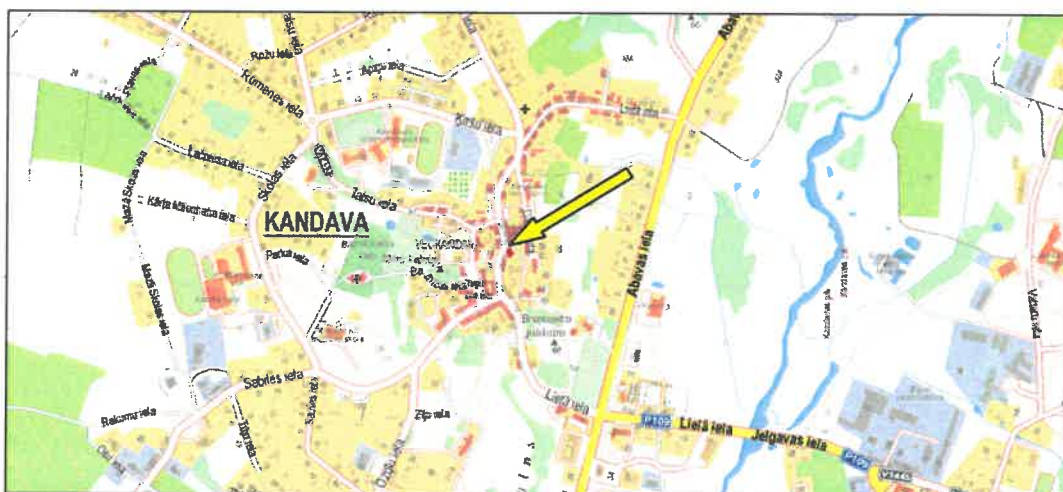
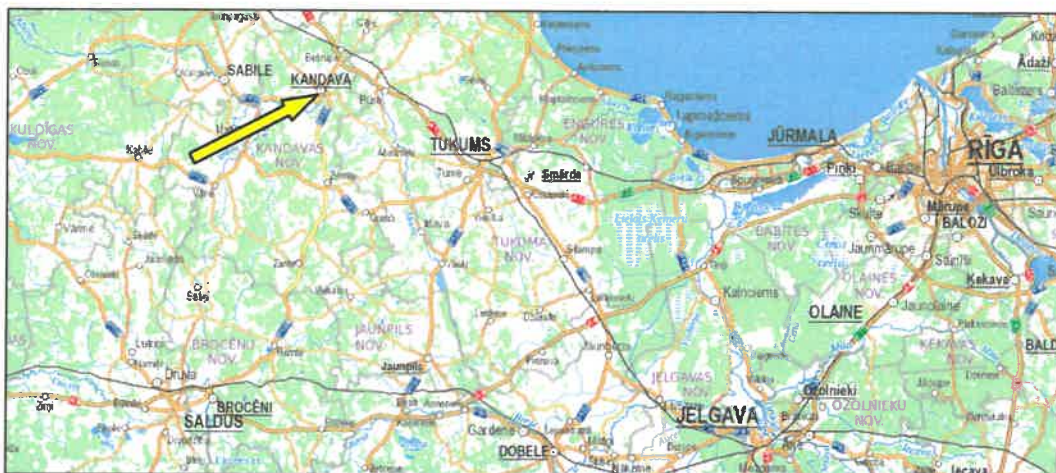
## SATURS

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 Nedzīvojamo telpu novietojums ēkā
  - 4.4 Nedzīvojamo 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 Virtuves telpā 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 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, Kandavas pilsētā, Lielā ielā 26.
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Tukuma novada pašvaldība.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta tirgus vērtību vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2023.gada 23.augusts.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam Atzinumu par vērtējamā dzīvokļa tirgus vērtību.
1.6 Īpašumtiesības	Tukuma novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000050975. Pamats: 2023.gada 5.jūlija Tukuma novada pašvaldības izziņa Nr.TND/4-4.2.3/23/737.
1.7 Pašreizējā izmantošana	Neapdzīvojamas telpas, piemērotas lietošanai pēc papildus līdzekļu ieguldīšanas.
1.8 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Neapdzīvojamas telpas, kas izvietas pirmskara laika daudzdzīvokļu ēkas 1.stāvā ar kopējo platību 51,7 m <sup>2</sup> .
1.9 Vērtējumā izmantotā informācija	Kandavas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr.307 - 7 datorizdruka. LR Valsts zemes dienesta (VZD) reģionālās nodaļas izsniegtās Telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lietas kopija. Kandavas un pagastu apvienības dokuments Nr.KPA/4-9.2.2/23/494 "Par NĪ novērtēšanu".
1.10 Apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.11 Galvenie izdarītie pieņēmumi	<ul style="list-style-type: none"> <li>- apsekojot īpašumu dabā, un iepazīstoties ar pieejamo dokumentāciju, vērtētāji konstatēja, ka Kandavas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.307 – 7 īpašums reģistrēts kā <i>dzīvoklis</i>, saskaņā ar LR Valsts zemes dienesta (VZD) reģionālās nodaļas izsniegto Telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lietu, īpašums reģistrēts kā <i>nedzīvojamas telpas</i>, kas arī atbilst rakstiskajā darba uzdevumā Nr.KPA/4-9.2.2/23/494 sniegtajam nekustamā īpašuma lietošanas veidam, aprēķinus vērtētāji veic atbilstoši esošajam un labākajam izmantošanas veidam;</li> <li>- vērtējamais īpašums ir brīvs no īres līgumiem, deklarētām personām;</li> <li>- vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.</li> </ul>

## 2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ



### 3.FOTOATTĒLI





## 4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

### 4.1 Atrašanās vieta

Daudzdzīvokļu ēka, kurā atrodas vērtēšanas Objekts, atrodas Kandavas pilsētā, kvartālā, ko veido Lielā, Pils un Dārza ielas. Sabiedriskā transporta kustību uz citiem rajoniem nodrošina autobusu maršruti. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas uz Kūrorta ielas.

Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu uzskatāms par apmierinošu.

Daudzdzīvokļu ēka ar vērtēšanas Objektu ir novietota paralēli Lialai ielai. Apkārtnē daļēji apzaļumota, veikti labiekārtošanas darbi. Apkārtējo apbūvi veido mazstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas, celtas pirmskara gadus un pārejā Kandavas pilsētas apbūvē. Lielā iela klāta ar labas kvalitātes asfaltbetona ceļu segumu.

Apkārtējās apbūves kvalitāte un pieguļošās teritorijas labiekārtojums uzskatāms par labu.

Apkārtējos kvartālos atrodas skola, nelieli pārtikas un rūpniecības preču veikali, automašīnu stāvvietas. Pilsētas daļas infrastruktūras attīstība uzskatāma par labu.

Kopumā ēkas ar vērtēšanas Objektu novietojums Kandavas pilsētā uzskatāms par labu.

### 4.2 Ēkas un koplietošanas telpu apraksts

Ēkas ar vērtējamo Objektu tips atbilst "pirmskara laika" projektam. Ēkas ārējais veidols neuzkrītošs, tipisks 20.gs sākuma gadu daudzdzīvokļu ēku celtniecībai. Precīzs ēkas ekspluatācijas uzsākšanas laiks – 1900.gads.

Nedzīvojamām telpām ir individuāla ieeja no ielas. 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 Nedzīvojamo telpu novietojums ēkā

Vērtējamās telpas atrodas 3-stāvu ēkas 1.stāvā, ēkas malējā daļā. Ēka netiek noēnota no apkārtējās apbūves vai labiekārtojumu "zaļās" zonas.

Telpu novietojums ēkā ir uzskatāms par apmierinošu.

### 4.4 Nedzīvojamo telpu vispārējs apraksts

Nedzīvojamo telpu kopējā platība ir 51,7 m<sup>2</sup>, telpu augstums ir 2,8 m.

Telpu plānojums ir bez izmaiņām: ieeja no Lielās ielas.

No tirdzniecības zāles ieeja noliktavā.

#### 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
Tirdzniecības zāle	1	36,8	Krāsoti	Krāsotas	Linolejs	Koka ārdurvis	Koka	Apmierinošs / slikts
Noliktava	2	14,9	Krāsoti	Krāsotas	Preskartona plātnes	Koka	Bez loga	Slikts

#### 4.4.2 Ierīču un iekārtu raksturojums

##### 4.4.2.1 Sanitārtehniskās ierīces

Nosaukums	"Padomju laika"	Mūsdienu prasībām atbilstoša	Tehniskais stāvoklis
Vanna/ duša	-	-	-
Izlietne	-	X	Apmierinošs
Ūdens maisītāji	-	X	Apmierinošs
Klozetpods	-	-	-

#### 4.4.2.2 Drošības sistēmas

Nav.

#### 4.4.2.3 Virtuves telpā esošie 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	-	-

X\*\* - atslēgts pieslēgums

Neapdzīvojamo telpu apdare kopumā ir apmierinošā, sliktā tehniskā stāvoklī, neapdzīvojamās telpās atrodošās iekārtas un komunikācijas ir apmierinošā tehniskā stāvoklī.