

Nekustamā īpašuma



**Milleru ceļš 4 - 31, Zaļenieki, Zaļenieku
pagasts, Jelgavas novads, LV-3011**

Tirgus vērtības aprēķins

2024.gads
Rīga

Jelgavas novada pašvaldībai

2024. gada 04. oktobrī

Par nekustamā īpašuma

Milleru ceļš 4 - 31, Zaļenieki, Zaļenieku pagasts, Jelgavas novads, LV-3011

tirgus vērtības aprēķināšanu

Pamatojoties uz Jūsu lūgumu, mēs apskatījām augstāk minēto īpašumu, tā apkārtni un izanalizējām mums pieejamo informāciju, kas varētu ietekmēt nekustamā īpašuma vērtību.

Izpētes nolūks bija noteikt nekustamā īpašuma tirgus vērtību. Nekustamais īpašums sastāv no **četrstabu dzīvokļa** ar kopējo platību **74,3 m²**, ar pie dzīvokļa īpašuma piederošo kopīpašuma **715/23440** domājamo daļu no daudzdzīvokļu mājas (kadastra apzīmējums 5496 004 0275 001) un zemes gabala (kadastra apzīmējums 5496 004 0275), kura īpašuma tiesības reģistrētas **Zaļenieku pagasta** zemesgrāmatas nodalījumā Nr. **294 – 31** ar kadastra Nr. **5496 900 0223**.

Veicot informācijas analīzi, tika ņemts vērā, ka novērtējuma mērķis ir **nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamai atsavināšanai**.

Tirgus vērtība – aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas. (LVS 401:2013, p.2.1.11.)

Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta **2024. gada 20. septembrī**.

Atbilstoši vērtības definīcijai, kā arī balstoties uz informāciju, ko satur šis ziņojums, mūsu zināšanām un pieredzi, mūsu viedoklis ir sekojošs:

Nekustamā īpašuma **tirgus vērtība** apskates datumā noapaļojot ir:

17 500,- EUR**(Septiņpadsmit tūkstoši pieci simti euro)**

Veicot aprēķinus, mēs ņēmām vērā tādas vērtību ietekmējošus faktorus kā rajons, apkārtni, attīstības tendences, līdzīgi pārdošanas darījumi, kā arī citi faktori, kas varētu ietekmēt apskatāmā īpašuma tirgus vērtību. Izmantotās informācijas precizitāte un patiesums iespēju robežās ir pārbaudīta, bet nevar tikt garantēta.

Mēs apliecinām, ka personas, kas parakstījušas ziņojumu, kā arī citi uzņēmuma darbinieki nav finansiāli ieinteresēti vai kādā citādā veidā ieinteresēti neobjektīvi atspoguļot tirgus vērtību, un ka arī mūsu atalgojums nav atkarīgs no novērtējuma summas.

Ar cieņu,

Pēteris Strautmanis

SIA VCG Ekspertu grupa valdes priekšsēdētājs

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

1. Nozīmīgāko faktu un secinājumu izklāsts

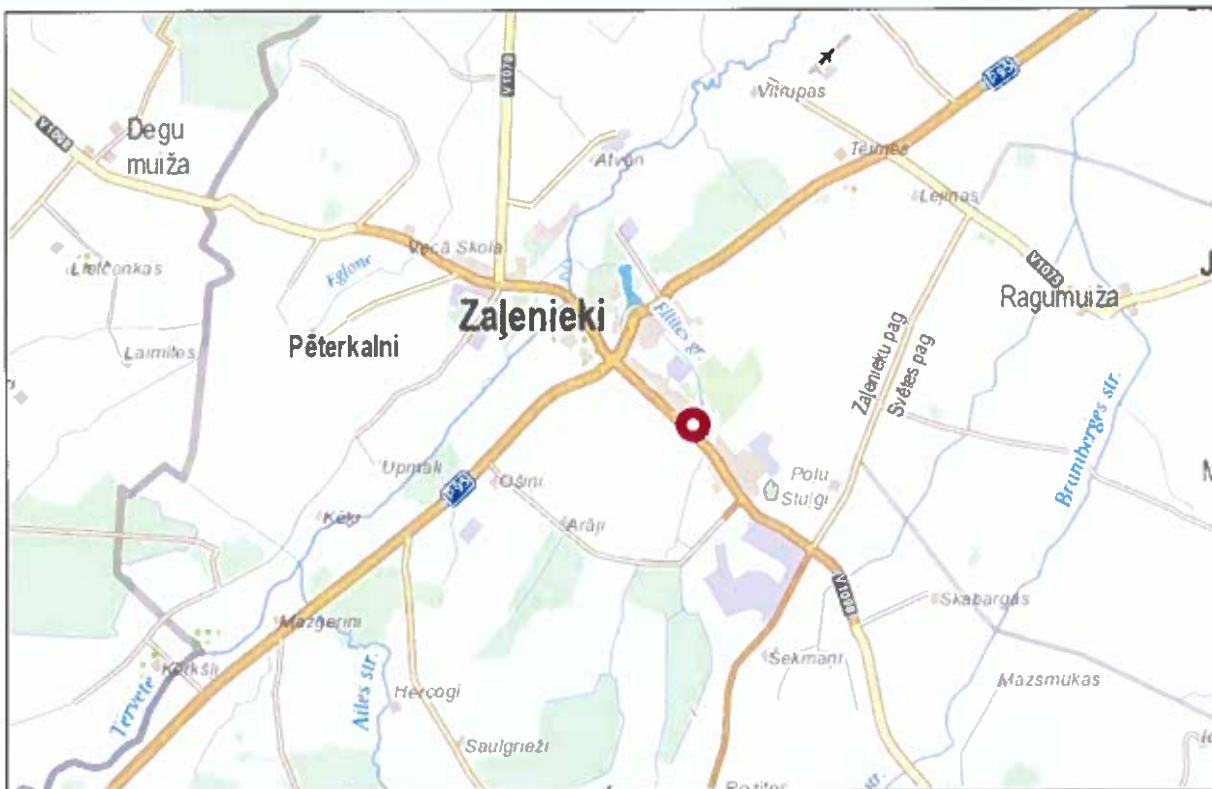
Novērtējamais īpašums:	Četrstabu dzīvoklis Milleru ceļš 4 - 31, Zaļenieki, Zaļenieku pagasts, Jelgavas novads, LV-3011
Kadastra Nr.:	5496 900 0223
Īpašnieks:	Jelgavas novada pašvaldība NMK 90009118031
Objekta juridiskais apraksts:	Īpašuma tiesības reģistrētas Zaļenieku pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 294 - 31
Kopējā platība:	74,3 m ²
Novietojums ēkā:	1/3
Esošais izmantošanas veids:	Dzīvoklis
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids:	Dzīvoklis
Vērtējuma pasūtītājs:	Jelgavas novada pašvaldība
Vērtējuma mērķis:	Nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamai atsavināšanai
Apgrūtinājumi:	Netika konstatēts
Vērtības:	
Tirgus vērtība:	17 500,- EUR (Septiņpadsmīt tūkstoši pieci simti euro)
Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta:	2024.gada 20.septembrī
Piezīmes:	Apsekojot īpašumu, vērtētājs konstatēja, ka īpašumam ir veiktas iekštelpu pārbūve (sīkāk skatīt sadaļā "Dzīvokļa plāns"). Vērtētājiem netika iesniegti dokumenti, kas apliecinātu, ka veiktās pārbūves ir saskaņotas attiecīgajās valsts un pašvaldības institūcijās.

2. Novietnes plāns



Izmantotais avots: Karšu materiāls no www.balticmaps.eu, ©Karšu izdevniecība Jāņa sēta

3. Situācijas plāns



Izmantotais avots: Karšu materiāls no www.balticmaps.eu, ©Karšu izdevniecība Jāņa sēta

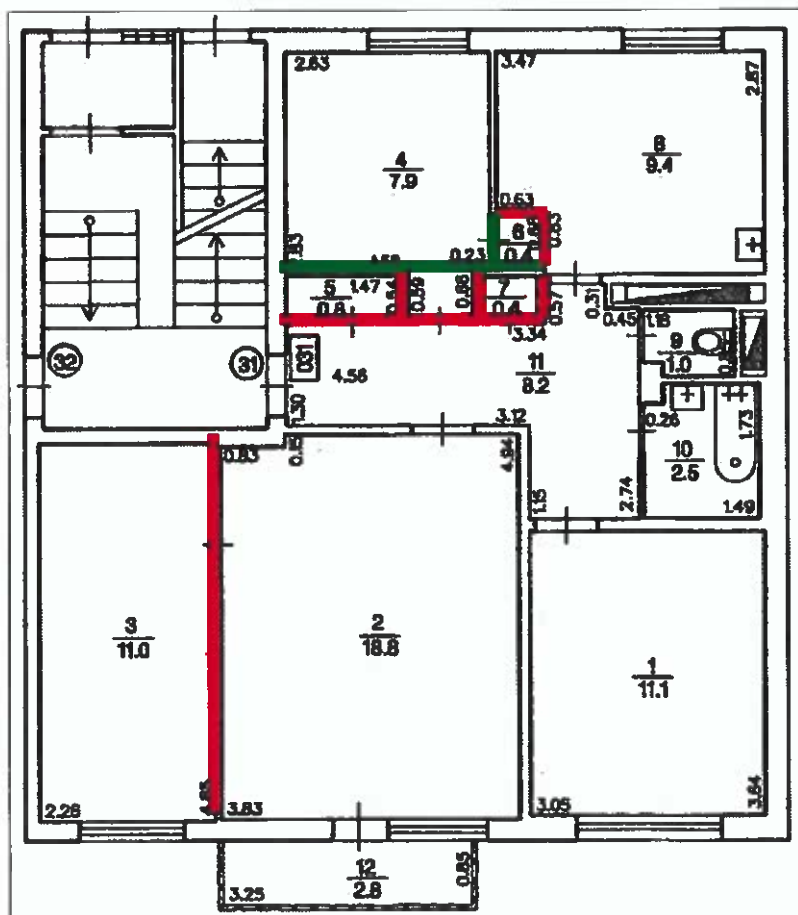
4. Ar ēku saistītā zemes gabala izvietojums apkārtnē



Zeme zem dzīvojamās mājas pilnībā IR iekļauta novērtējamā īpašuma sastāvā.

Izmantoti Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas dati, 2024. gads.

5. Dzīvokļa plāns



Apsekojot dzīvokli, vērtētājs konstatēja, ka dzīvoklis neatbilst plānojumam, kas uzrādīts iesniegtajā dzīvokļa plānā.

Nojauktas sienas:

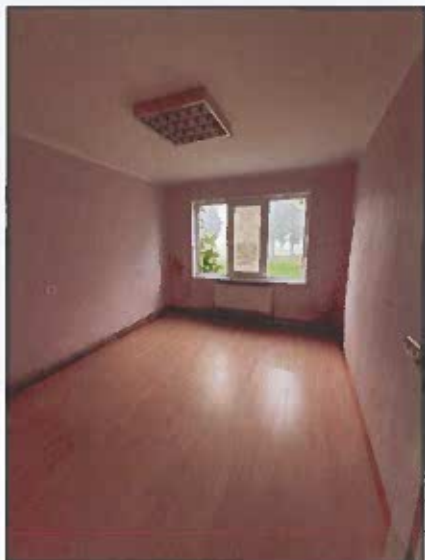


Izbūvētas sienas:



Apsekojot dzīvokli, vērtētājs konstatēja, ka dzīvoklī ir likvidētas telpas nr. 5; 7; 6, 3 paplašinot gaiteni telpu nr. 11 un istabu telpu nr.2. Vērtētājiem netika iesniegti dokumenti, kas apliecinātu, ka veiktās pārbūves ir saskaņotas attiecīgajās valsts un pašvaldības institūcijās.

6. Foto attēli



Istaba, telpa nr.1



Istaba, telpa nr.4



Istaba, telpa nr.2



Istaba, telpa nr.2



Virtuve, telpa nr.8



Apkures sistēma



Vannas istaba, telpa nr.10



Tualete, telpa nr.9



Gaitenis, telpa nr.11



Gaitenis, telpa nr.11



Dzīvokļa ārdurvis



Koplietošanas telpas