

2 savstarpēji saistītu nekustamo īpašumu



**Niedru iela 6 - 3, Staļģene,
Jaunsvirlaukas pagasts, Jelgavas
novads, LV-3031 un 550/11152 d.d. no
zemes gabala Niedru iela 6, Staļģene,
Jaunsvirlaukas pagasts.**

Tirgus vērtības aprēķins

Jelgavas novada pašvaldībai

2024.gada 02.augusts

Par 2 savstarpēji saistītu nekustamo īpašumu

Niedru iela 6 - 3, Staļģene, Jaunsvirlaukas pagasts, Jelgavas novads, LV-3031**550/11152 d.d. no zemes gabala Niedru iela 6, Staļģene, Jaunsvirlaukas pagasts**

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. Novērtējamais objekts ir 2 savstarpēji fiziski un funkcionāli saistīti nekustami īpašumi:

- **divistabu dzīvokļa** ar kopējo platību **55,0 m²**, ar pie dzīvokļa īpašuma piederošo kopīpašuma **550/11152** domājamo daļu no daudzdzīvokļu mājas (kadastra apzīmējums 5456 010 0318 001), kura īpašuma tiesības reģistrētas **Jaunsvirlaukas pagasta** zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. **100000569513 3** ar kadastra Nr. **5456 900 0502**;
- **550/11152 domājamās daļas** no zemes gabala ar kopējo platību 1950 m², kura īpašuma tiesības reģistrētas **Jaunsvirlaukas pagasta** zemesgrāmatu nodaļījumā Nr. **100000463886** ar kadastra Nr. **5456 010 0318**.

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 12.jūlijā**.

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

2 nekustamo īpašumu kopējā tirgus vērtība apskates datumā noapaļojot ir:

11 500,- EUR**(Vienpadsmit tūkstoši pieci simti euro)****Novērtējums ir spēkā, ja abi īpašumi tiek atsavināti vienlaicīgi un kopā, kā vienots veselums.**

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**

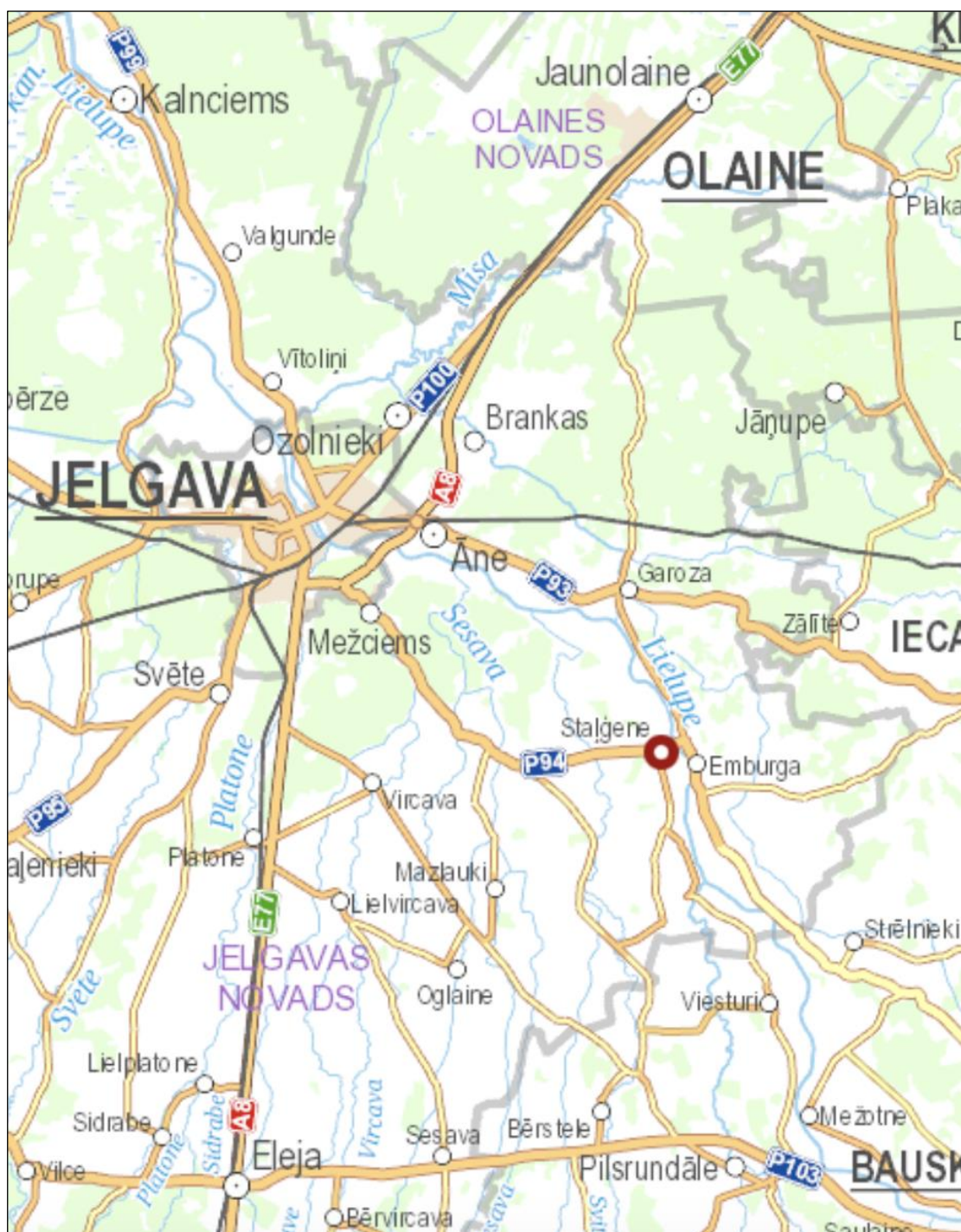
Saturs

1. Nozīmīgāko faktū un secinājumu izklāsts	4
2. Novietnes plāns	5
3. Situācijas plāns	6
4. Ar ēku saistītā zemes gabala izvietoējums apkārtņē.....	7
5. Dzīvokļa plāns	8
6. Foto attēli	9
7. Vērtības definīcija.....	11
8. Pieņēmumi un ierobežojošie faktori.....	12
9. Tirgus analīze.....	13
10. Atrašanās vieta	14
11. Ēkas īss apraksts	14
12. Dzīvokļa kadastrālā vērtība	14
13. Dzīvokļa īss apraksts	15
14. Labākā un efektīvākā izmantošanas veida analīze	16
15. Pozitīvie un negatīvie faktori, kas ietekmē īpašuma vērtību	16
16. Novērtēšanas pieejas.....	17
17. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieēja	17
18. Salīdzināmo objektu īss apraksts.....	18
19. Aprēķins ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieēju.....	19
20. Iegūtā vērtība	20
21. Neatkarības apliecinājums	20
22. Iesniegtie dokumenti un pielikumi	21

1. Nozīmīgāko faktu un secinājumu izklāsts

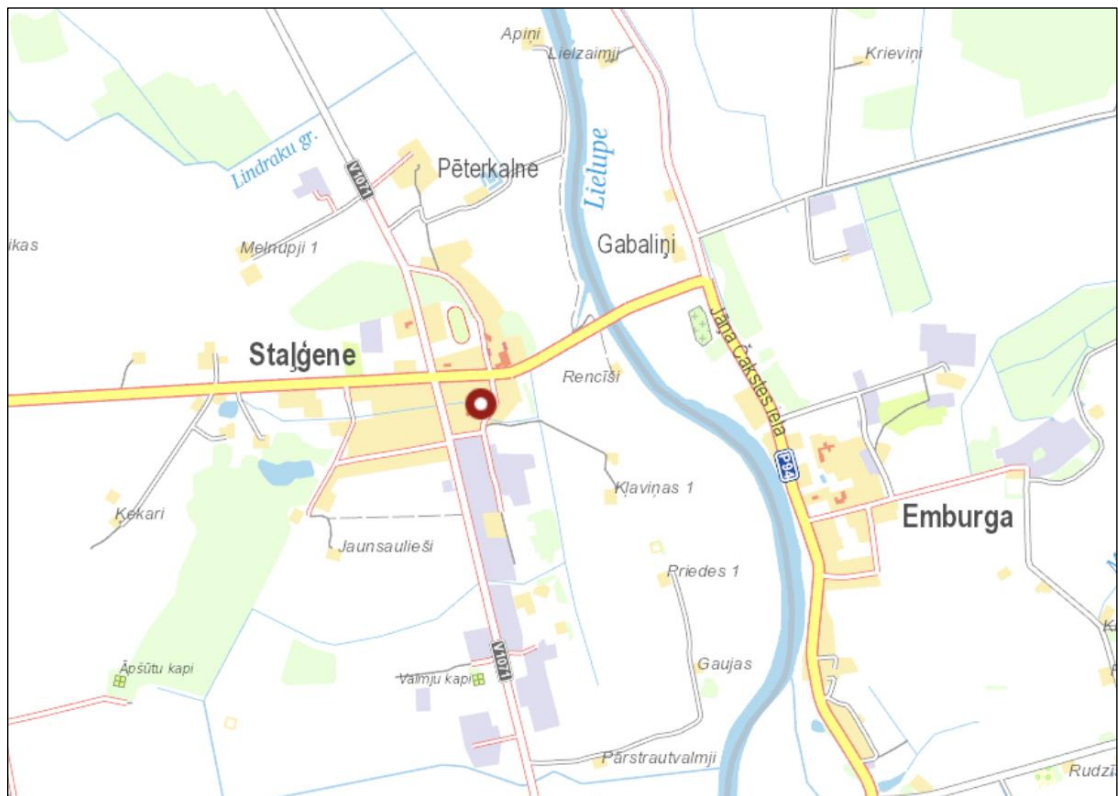
Novērtējamais īpašums:	Divistabu dzīvoklis Niedru iela 6 - 3, Staļģene, Jaunsvirlaukas pagasts, Jelgavas novads, LV-3031 un 550/11152 d.d. no zemes zem mājas
Kadastra Nr.:	Zeme: 5456 010 0318 Dzīvoklis: 5456 900 0502
Īpašnieks:	Jelgavas novada pašvaldība, reģ. Nr. 90009118031
Objekta juridiskais apraksts:	Īpašuma tiesības reģistrētas Jaunsvirlaukas pagasta zemesgrāmatas nodalījumos Nr. 100000569513 3 un Nr. 100000463886
Kopējā platība:	55,0
Novietojums ēkā:	2/3
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 konstatēti
Vērtības:	
2 NĪ tirgus vērtība:	11 500,- EUR (Vienpadsmit tūkstoši pieci simti euro)
Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta:	2024.gada 12.jūlijā
Piezīmes:	Novērtējums ir spēkā, ja abi īpašumi tiek atsavināti vienlaicīgi un kopā, kā vienots veselums

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

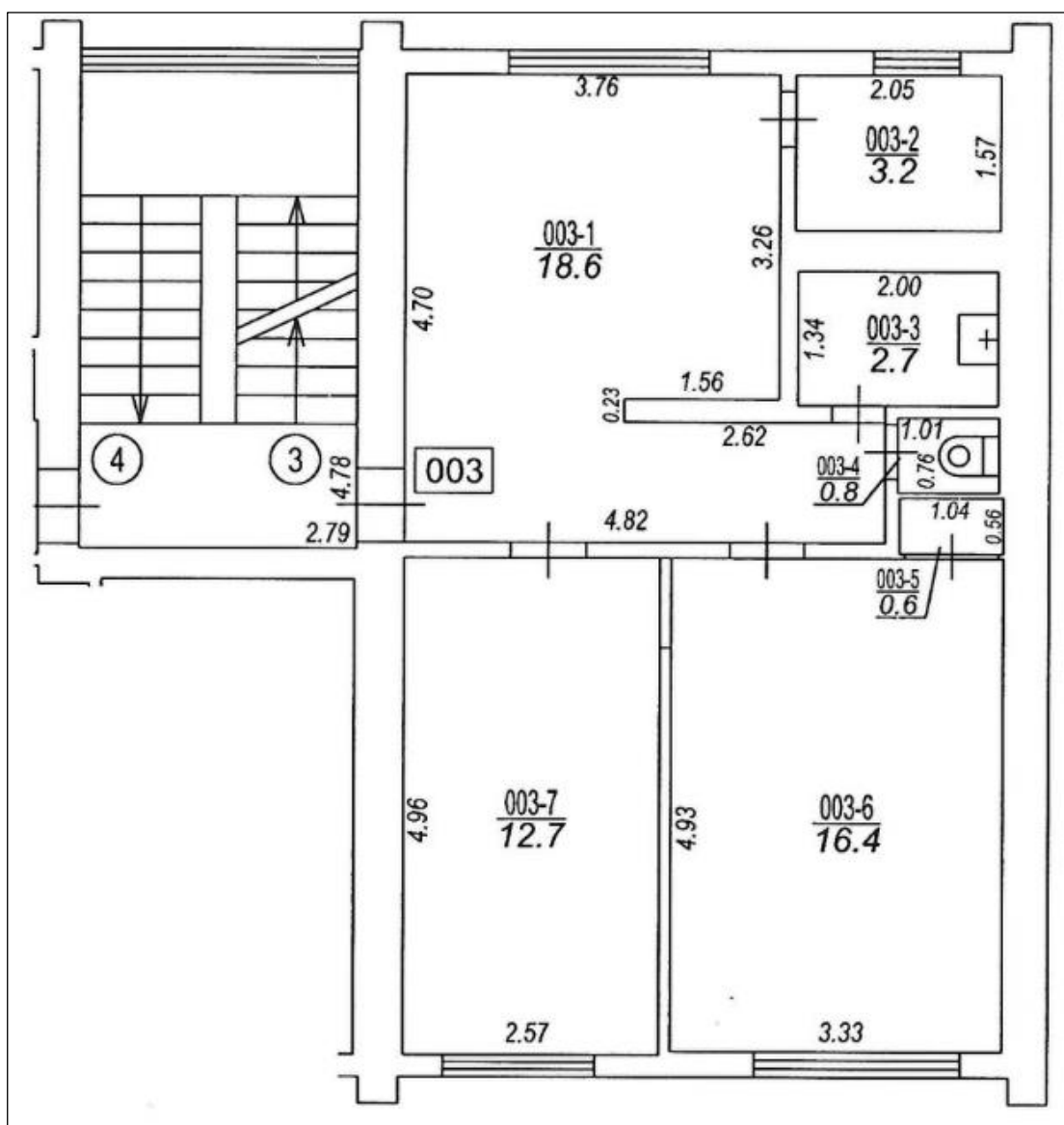


Dzīvojamā māja atrodas uz viena zemes gabala:

- Zemes gabala 550/11152 domājamā daļa ar kadastra apzīmējumu 5456 010 0318 ir iekļauta novērtējamā īpašuma sastāvā.

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

5. Dzīvokļa plāns



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

6. Foto attēli



Gaitenis, virtuve telpa nr.1



Gaitenis, virtuve telpa nr.1



Pieliekamais telpa nr.2



Istaba telpa nr.7



Istaba telpa nr.7



Istaba telpa nr.6



Tualete telpa nr.4



Vannas istaba telpa nr.3



Dzīvokļa ārdurvis



Koplietošanas telpas



Kāpņutelpas ārdurvis