

Nekustamā īpašuma



**"Misas Mušķi", Cenu pagasts,
Jelgavas novads, LV-3018**

Tirgus vērtības aprēķins

2025.gads
Rīga

Latvijas Biozinātņu un tehnoloģiju universitāte

2025.gada 28.aprīlī

Par nekustamā īpašuma
"Misas Mušķi", Cenu pagasts, Jelgavas novads, LV-3018
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 **zemes gabala 5 500 m²** platībā, **dzīvojamās mājas 323,9 m²** platībā un saimniecības ēkas ar kopējo platību 145,6 m², kura īpašuma tiesības reģistrētas **Cenu pagasta** zemesgrāmatas nodalījumā Nr. **100000578273** ar kadastra Nr. **5444 002 0313**.

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 **2025.gada 30.martā**.

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:

85 500,- EUR
(Astoņdesmit pieci tūkstoši pieci simti euro)

Veicot aprēķinus, mēs ņēmām vērā tādas vērtību ietekmējošus faktorus kā rajons, apkārtnē, 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**

Nozīmīgāko faktu un secinājumu izklāsts

Novērtējamais īpašums:	"Misas Mušķi", Cenu pagasts, Jelgavas novads, LV-3018
Kadastra Nr.:	5444 002 0313
Īpašnieks:	Latvijas Biozinātņu un tehnoloģiju universitāte
Objekta juridiskais apraksts:	Īpašuma tiesības reģistrētas Cenu pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000578273
Zemes platība:	5 500 m ²
Stāvu skaits (dzīvojamā māja):	2
Dzīvojamās mājas platība:	323,9 m ²
Saimniecības ēkas platība:	145,6 m ²
Esošais izmantošanas veids:	Daudzdzīvokļu dzīvojamā māja
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids:	Vienģimeņu dzīvojamā māja
Vērtējuma pasūtītājs:	Latvijas Biozinātņu un tehnoloģiju universitāte
Vērtējuma mērķis:	Nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamai atsavināšanai
Apgrūtinājumi:	Atzīme- noteikts aizliegums nekustamo īpašumu atsavināt vai iekļāt bez atsevišķa Latvijas Republikas Ministru kabineta lēmuma, kā arī bez Latvijas Republikas Zemkopības ministrijas skatījuma iznomāt telpas. <i>Šajā atskaitē tiek pieņemts, ka šāds īpašuma tiesību apgrūtinājums nepastāv. Tādēļ šis atskaites rezultāts ir attiecināms tikai uz gadījumu, ja aizliegums tiek dzēsts un nepastāv nekādi citi īpašuma tiesību apgrūtinājumi vai citi apstākļi, kas liegtu atsavināt pilnas īpašuma tiesības uz Objektu.</i>
Vērtības:	
Tirgus vērtība:	85 500,- EUR (Astoņdesmit pieci tūkstoši pieci simti euro)
Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta:	2025.gada 30.martā
Piezīmes:	

Novietnes plāns

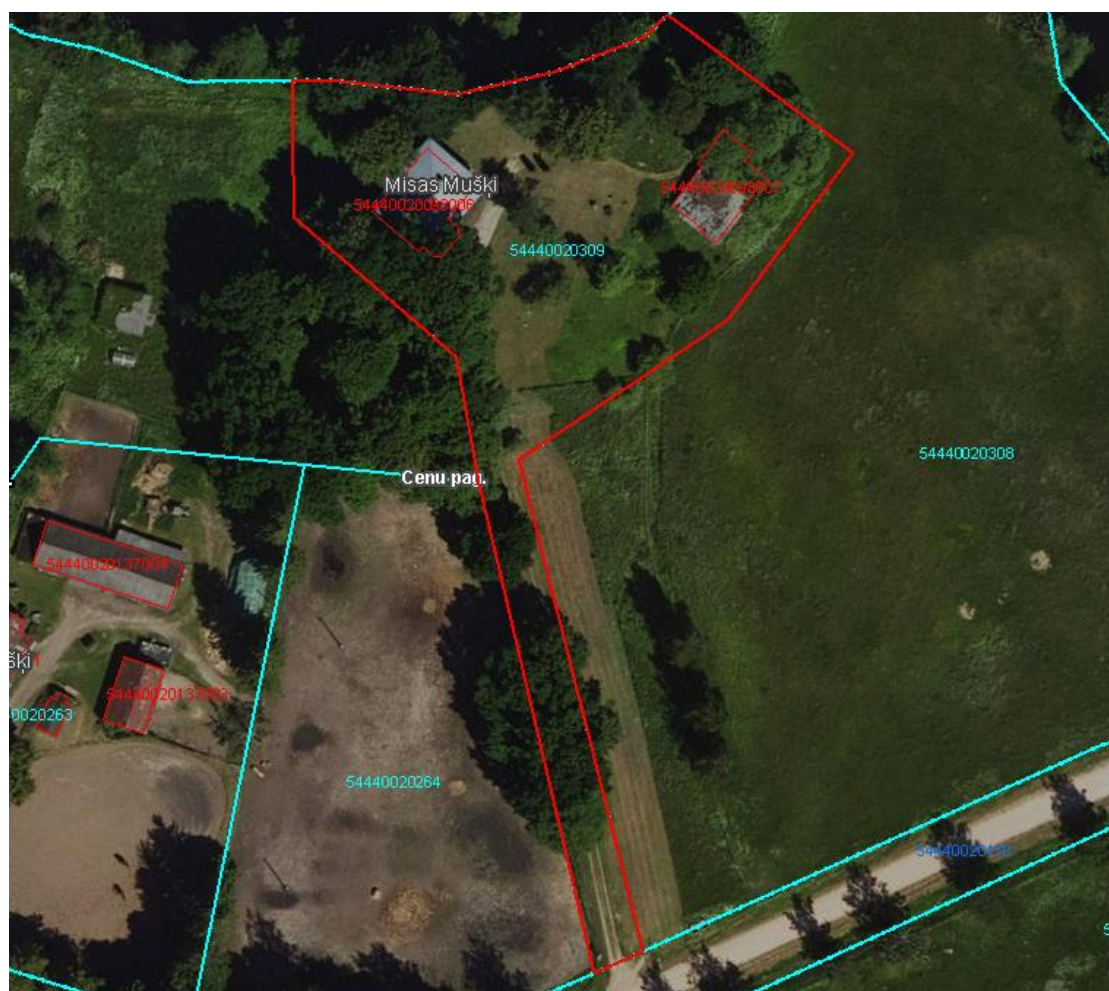


Izmantotais avots: Karšu materiāls no www.balticmaps.eu, ©Karšu izdevniecība Jāņa sēta



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

Zemes gabala izvietojums apkārtnē

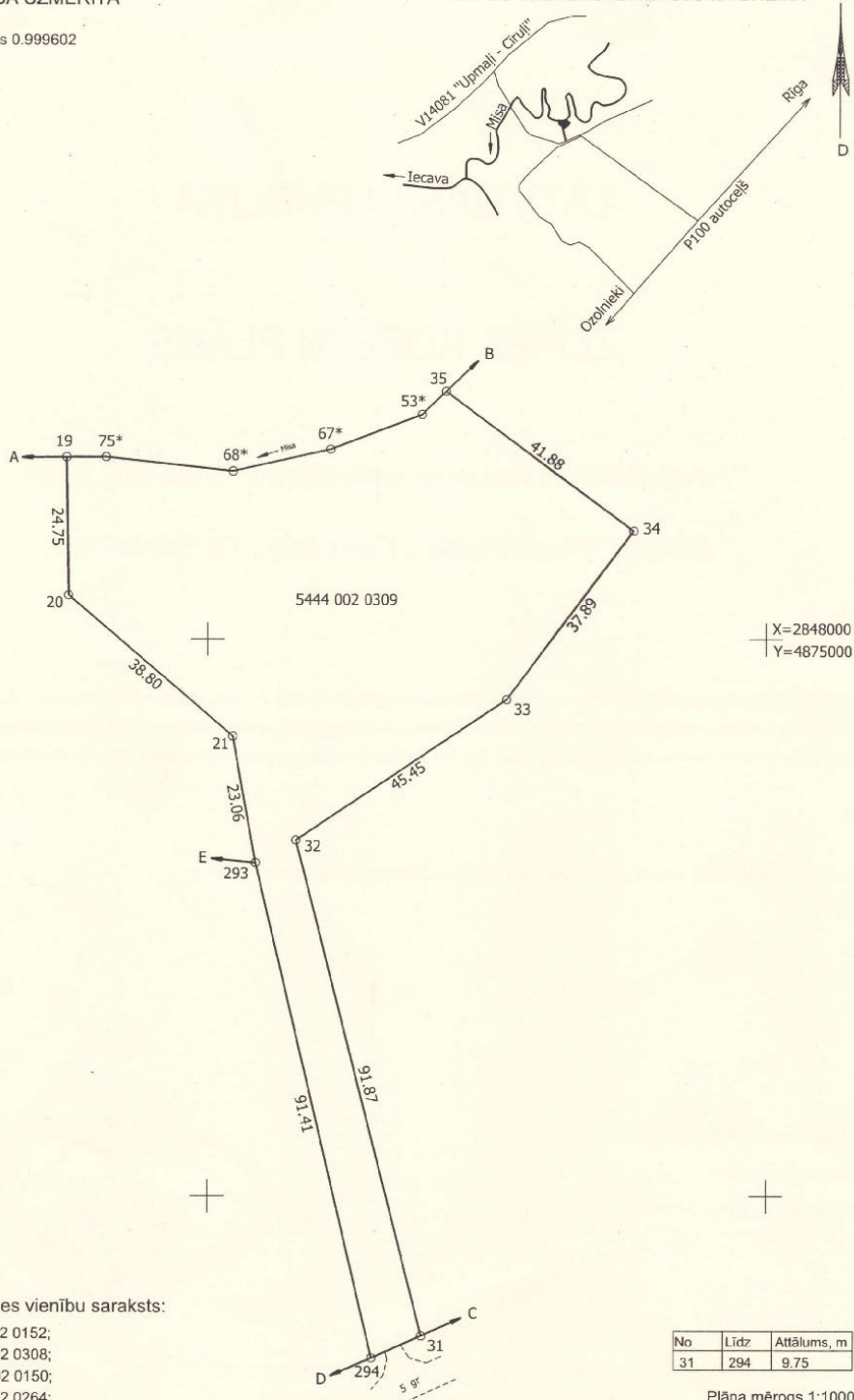


Izmantoti Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas dati, 2025.gads.

Zemes gabala robežu plāns

ZEMES VIENĪBA UZMĒRĪTA
LKS-92 TM
Mēroga koeficients 0.999602

ZEMES VIENĪBAS IZVIETOJUMA SHĒMA



Robežjošo zemes vienību saraksts:

- no A līdz B: 5444 002 0152;
- no B līdz C: 5444 002 0308;
- no C līdz D: 5444 002 0150;
- no D līdz E: 5444 002 0264;
- no E līdz A: 5444 002 0307 - "Mušķi".

No	Līdz	Attālums, m
31	294	9.75

Plāna mērogs 1:1000
Zemes vienības platība 0.55 ha

Mērnieks Ģirts Trams (sert.Nr. AB000000053, derīgs no 07.12.2010. līdz 06.12.2020.) apliecina, ka plāns izgatavots atbilstoši Ministru Kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmēršanas noteikumi"

Ģirts Trams

26.03.2018.

Foto attēli



Dzīvojamā māja



Dzīvojamā māja



Dzīvojamā māja



Dzīvojamā māja



Pirmā stāvā koplietošanas telpa



Pirmā stāvā koplietošanas tualete



Pirmā stāva Istaba



Pirmā stāva Istaba



Pirmā stāva Istaba



Pirmā stāva Istaba



Pirmā stāva Istaba



Kāpņu telpa



Otrā stāva istaba



Otrā stāva istaba



Otrā stāva istaba



Otrā stāva virtuve



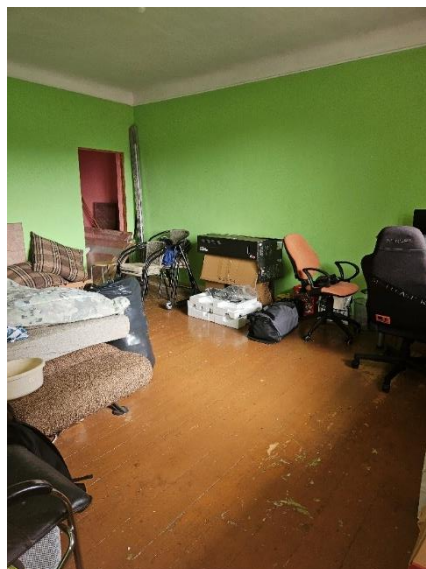
Otrā stāva istaba



Otrā stāva istaba



Otrā stāva vannas istaba



Otrā stāva istaba



Klāt pieguļošā teritorija



Klāt pieguļošā teritorija



Klāt pieguļošā teritorija



Klāt pieguļošā teritorija



Klāt pieguļošā teritorija



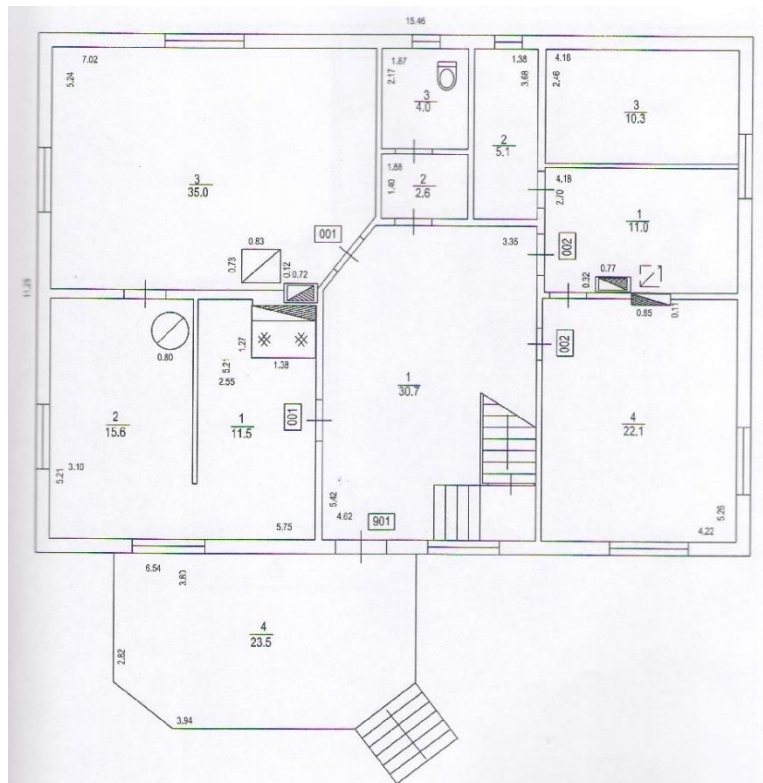
Saimniecības ēka



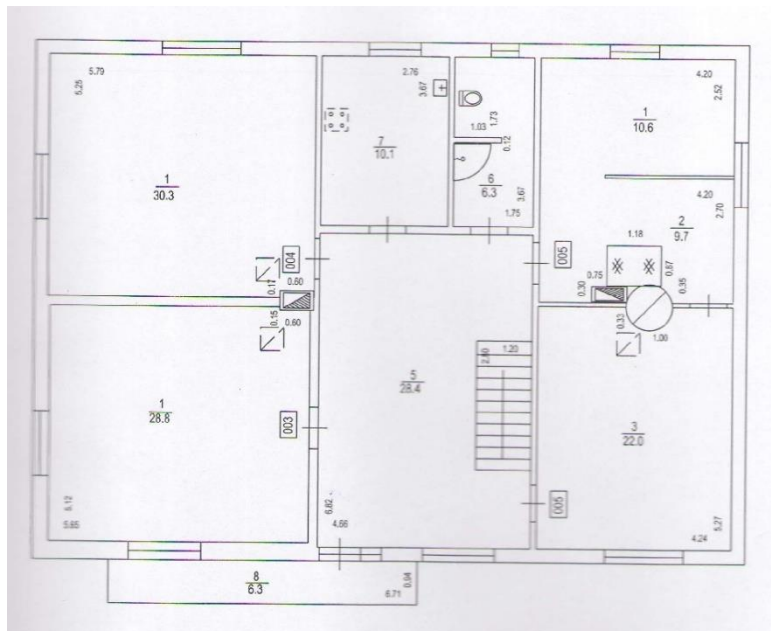
Piebraucamais ceļš

Stāvu plāni

1.stāva plāns



2.stāva plāns



Apsekojot īpašumu vērtētāji konstatēja, ka ēku plānojums atbilst plānojumam, kāds uzrādīts ēkas inventarizācijas lietā.