

Nekustamā īpašuma



Dobeles iela 43, Jelgava

Tirgus vērtības aprēķins

2025.gads
Rīga

Latvijas Biozinātņu un tehnoloģiju universitāte

2025.gada 16.maijā

Par nekustamā īpašuma
Dobeles iela 43, Jelgava
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 5138 m²** platībā un **divām ēkām (biroju ēka, laboratorijas korpuss)** ar **2338.6 m²** kopējo platību, kura īpašuma tiesības reģistrētas **Jelgavas pilsētas** zemesgrāmatas nodalījumā Nr. **100000078047** ar kadastra Nr. **0900 004 0006**.

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 piespiedšanas. (LVS 401:2013, p.2.1.11.)

Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta **2025.gada 14.maijā**.

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:

217 000,- EUR
(Divi simti septiņpadsmit tūkstoši euro)

Veicot aprēķinus, mēs ņēmām vērā tādas vērtību ietekmējošus faktoros 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

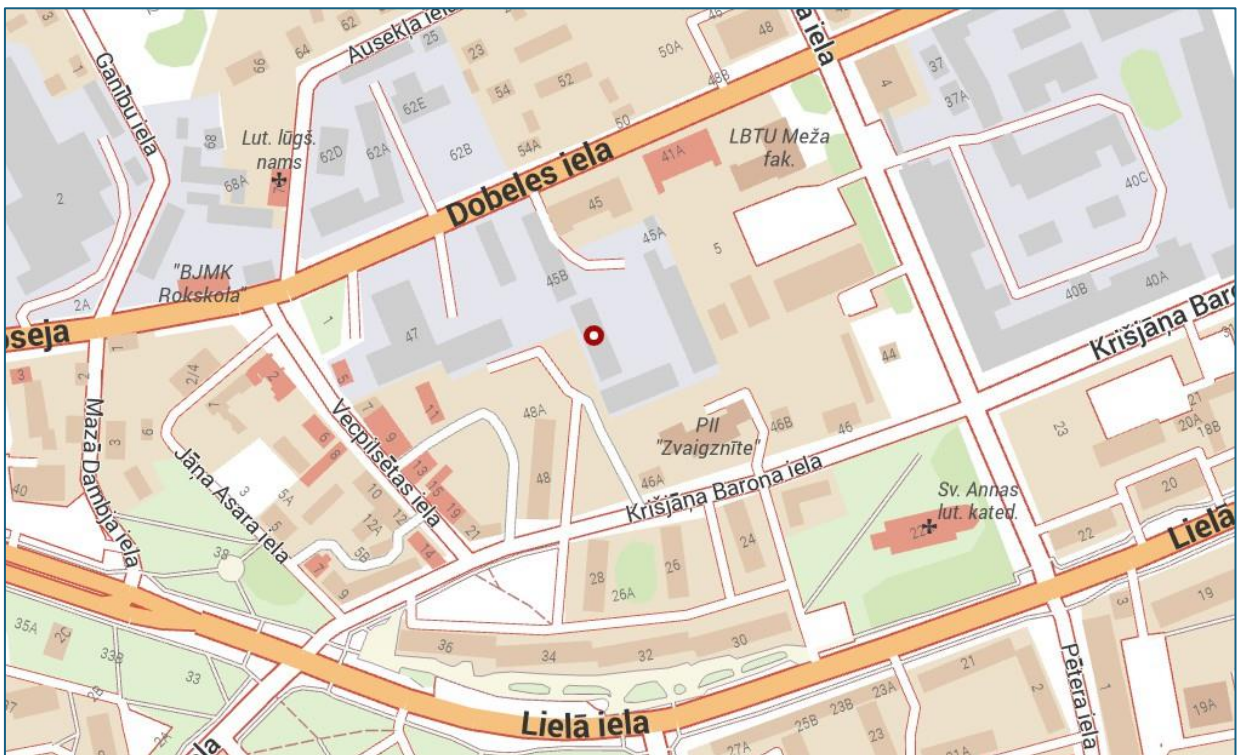
Novērtējamais īpašums:	Neapdzīvojamās ēkas Dobeles iela 43, Jelgava
Kadastra Nr.:	0900 004 0006
Īpašnieks:	Latvijas Biozinātņu un tehnoloģiju universitāte
Objekta juridiskais apraksts:	Īpašuma tiesības reģistrētas Jelgavas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000078047
Zemes platība:	5138 m ²
Ēku un būvju platības:	2338.6 m ² , t.sk.: Biroju ēka – 438,6 m ² Laboratorijas korpuss – 1900,0 m ²
Esošais izmantošanas veids:	Noliktavas, darbnīcas ēka
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids:	Esošais
Vērtējuma pasūtītājs:	Latvijas Biozinātņu un tehnoloģiju universitāte
Vērtējuma mērķis:	Nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamai atsavināšanai
Apgrūtinājumi:	Netika konstatēti
Vērtības:	
Tirgus vērtība:	217 000,- EUR (Divi simti septiņpadsmit tūkstoši euro)
Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta:	2025.gada 14.maijā
Piezīmes:	

Novietnes plāns



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

Situācijas plāns



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

Piebraucamais ceļš

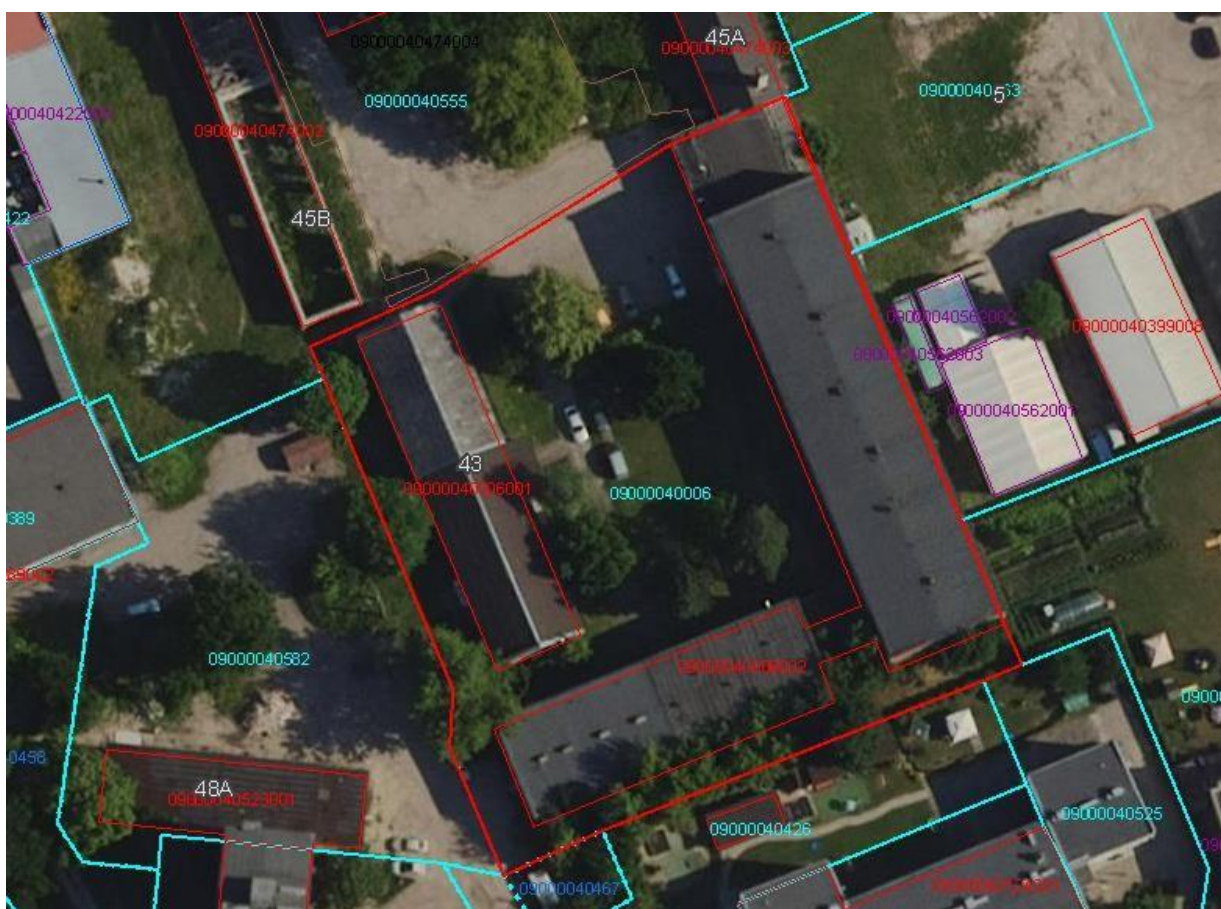


Izmantoti Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas dati, 2025.gads.

Piebraukšana no Dobeles ielas caur citai personai piederošu zemes gabalu, informācijas avots: LR VZD kadastra informācijas sistēma.

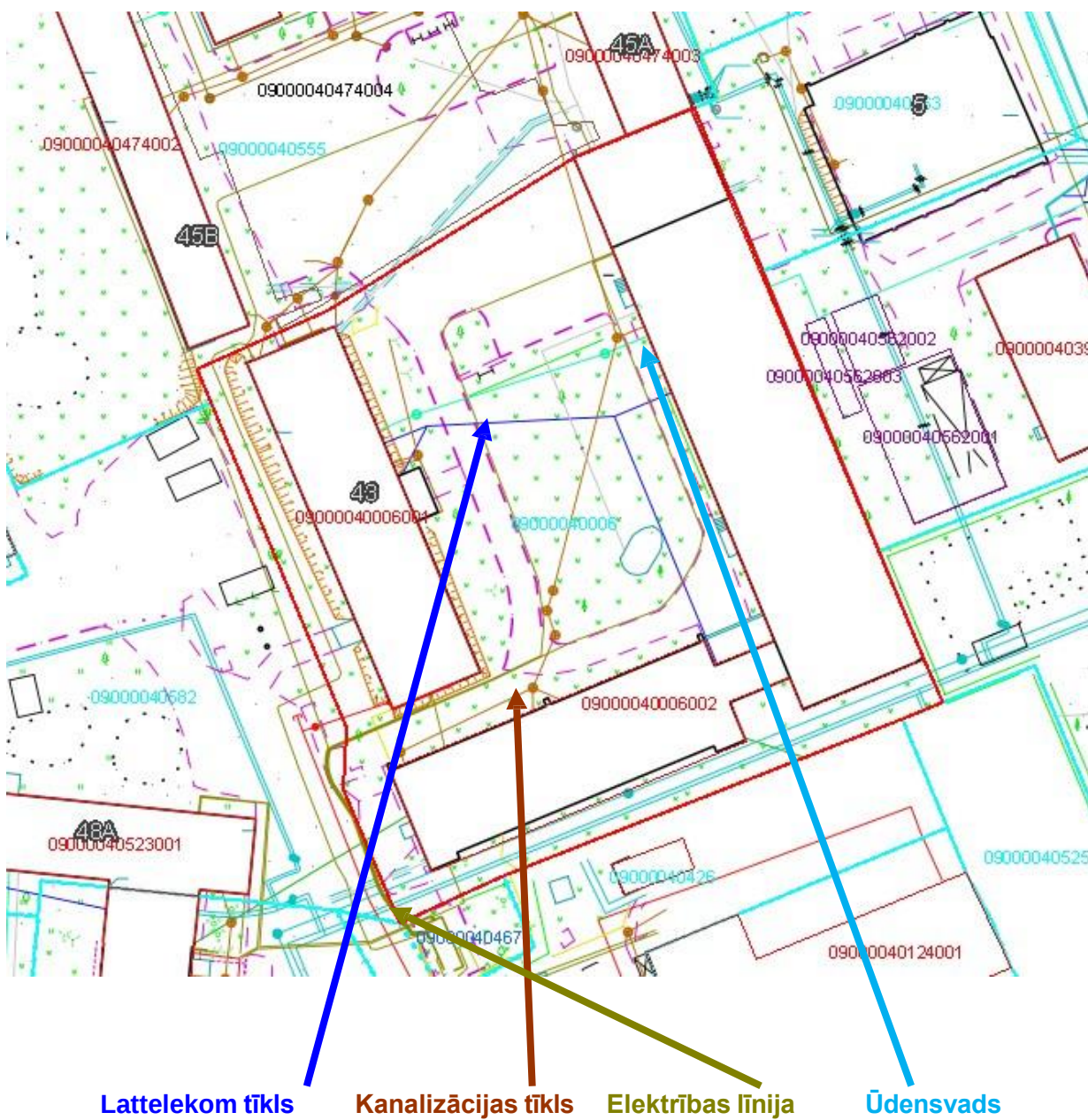
Nosakot īpašuma tirgus vērtību vērtētāji pieņem ,ka novērtējamais īpašums ir brīvi pieejams no valstij vai pašvaldībai piederoša ceļa

Zemes gabala izvietojums apkārtnē



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

Topogrāfiskais plāns



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

Foto attēli



Biroju ēka



Biroju ēka



Biroju ēka



Biroju ēka



Laboratorijas korpuss



Laboratorijas korpuss



Laboratorijas korpuss



Laboratorijas korpuss



Klāt pieguļošā teritorija

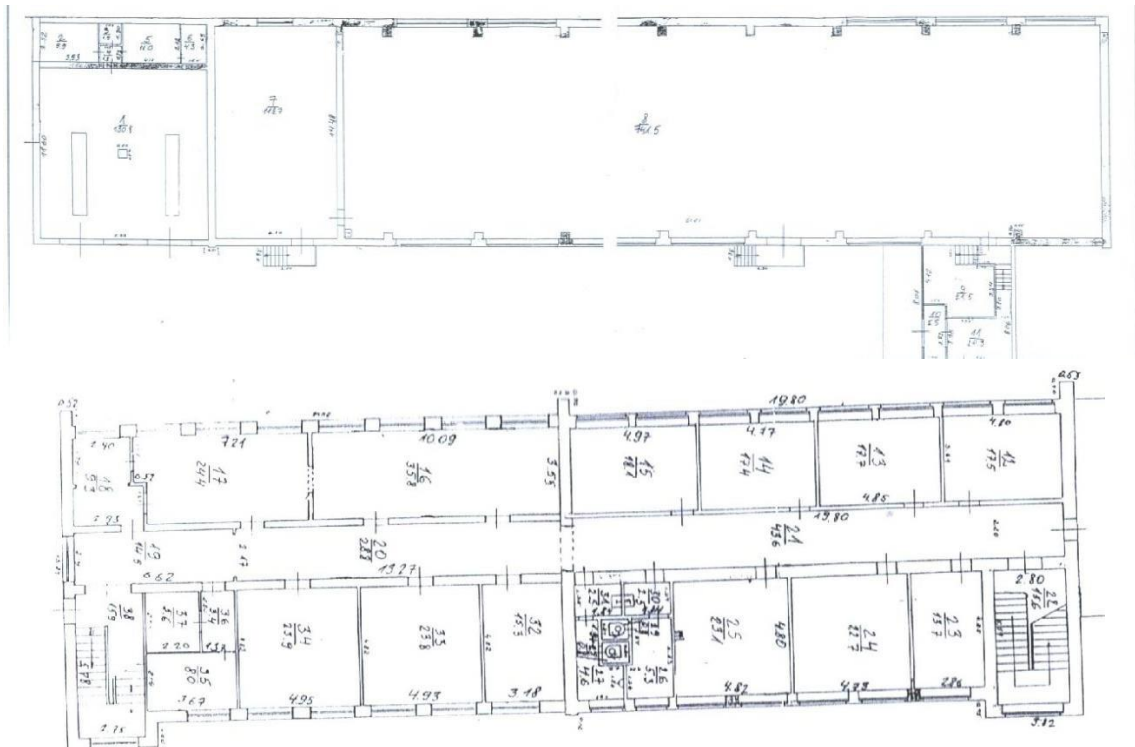


Klāt pieguļošā teritorija

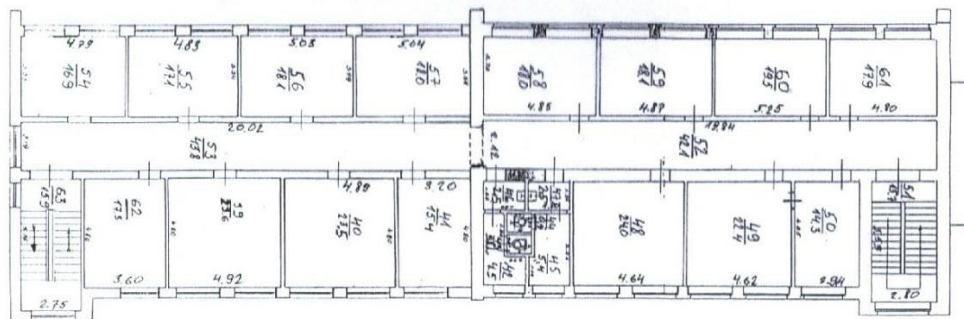
Ēku stāvu plāni

Laboratorijas korpuss

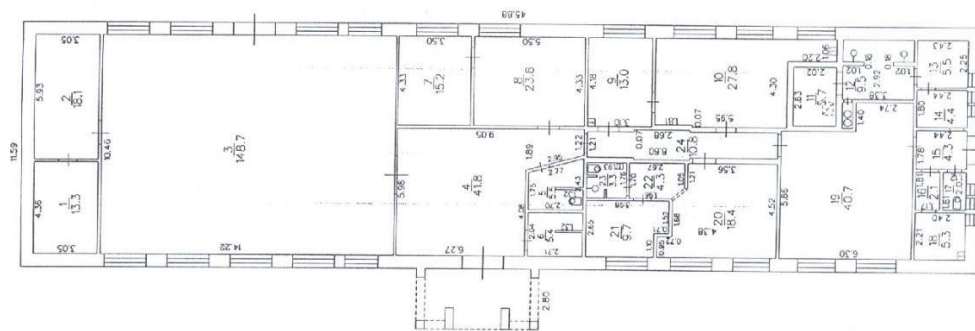
1. stāvs



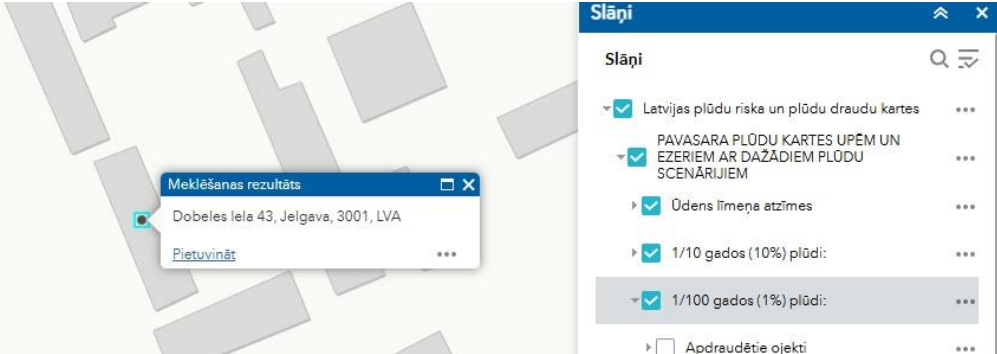
2. stāvs



Biroj



Atrašanās vieta

Novietojums:	Novērtējamais īpašums atrodas Jelgavas pilsētas centrālā daļā kvartālā ko ierobežo Dobeles, Pulkveža Brieža, Krišjāņa Barona un Vecpilsētas ielas	
Sabiedriskā transporta pieejamība, piekļūšanas iespējas:	Pie īpašuma var piekļūt no Dobeles ielas caur citai personai piederošu zemes gabalu.. Sabiedriskā transporta kustību nodrošina autobusu kustības maršruti. Pieturvietā atrodas uz Lielās ielas, netālu no vērtējamā īpašuma	
Apkārtne, infrastruktūra, auto novietošanas iespējas:	Īpašuma apkārtni veido rūpnieciska un sabiedriskā rakstura a apbūve. Infrastruktūru veidojošie objekti atrodas netālu no vērtējamā īpašuma	
Vides, sociālo un pārvaldības (ESG) faktoru analīze:	 Avots: https://videscentrs.lv/mc.lv/iebuve/pludu-riska-un-pludu-draudu-kartes Pamatojoties uz pieejamo informāciju (skatīt Avots) un teritorijas plānojumu, novērtējamais īpašums neatrodas plūdu (ts.k. vējuzplūdu riska) teritorijā	
	- krasta erozija ("Coastal erosion") - karstuma viļņu ("Heatwave") risks - savvaļas ugunsgrēku (Wildfire) risks - vētras ("Storms") risks - īpaši smagi nokrišņu ("Heavy precipitation") risks	Nav oficiālu informācijas avotu. Riski saistīti ar klimatiskajai joslai raksturīgajiem apstākļiem.

Zemes gabala īss apraksts

Zemes gabala platība:		5138 m ²	
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:		01.01.2025	
Fiskālā kadastrālā vērtība:		43879,- EUR Avots un skaidrojums: www.kadastrs.lv	
Universālā kadastrālā vērtība:		61656- EUR Avots un skaidrojums: www.kadastrs.lv	
Apgrūtinājumi:	Apraksts	Platība	Mērv.
	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu transformatoru apakšstaciju	0.0064	ha
	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0.0095	ha
	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi	0.0249	ha
	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju	0.0070	ha
	Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0070	ha
	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0091	ha
Uzlabojumi:		Bez uzlabojumiem	
Pieejamās komunikācijas:		Pieslēgumi centrālajām inženierkomunikācijām (elektrība, kanalizācija, augstais ūdens, vājstrāvas tīkli)	
Konfigurācija:		Četrstūra formas	
Reljefs:		Līdzens	
Zonējums un tā atbilstība:		Atbilst kaukta centra apbūves teritorijai	
Drenāža un gruntsūdeņi:		Nav informācijas	