

Nekustamā īpašuma



Pumpura iela 7, Jelgava LV-3004

Tirgus vērtības aprēķins

2025.gads
Rīga

Latvijas Biozinātņu un tehnoloģiju universitāte

2025.gada 16.maijā

Par nekustamā īpašuma

Pumpura iela 7, Jelgava, LV-3004

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 3584 m²** platībā un **dienesta viesnīcas ar 3982.8 m²** kopējo platību, kura īpašuma tiesības reģistrētas **Jelgavas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 4205** ar kadastra Nr. **0900 027 0152**.

Veicot informācijas analīzi, tika ņemts vērā, ka novērtējuma mērķis ir **nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējama 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 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:

202 600,- EUR
(Divi simti divi tūkstoši seši 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 ZĪMOG

Nozīmīgāko faktu un secinājumu izklāsts

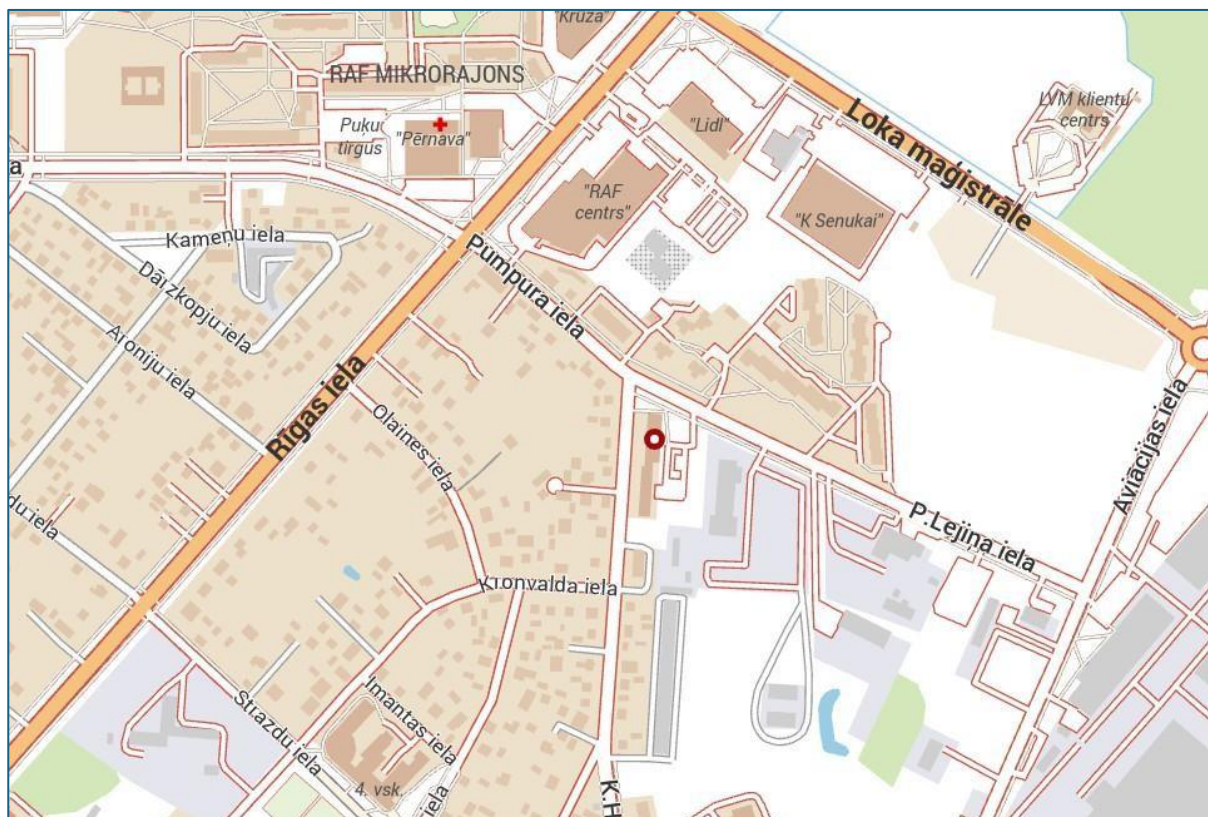
Novērtējamais īpašums:		Neapdzīvojamā ēka Pumpura iela 7, Jelgava LV-3004
Kadastra Nr.:		0900 027 0152
Īpašnieks:		Latvijas Biozinātņu un tehnoloģiju universitāte
Objekta juridiskais apraksts:		Īpašuma tiesības reģistrētas Jelgavas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 4205
Zemes platība:		3584 m ²
Ēkas platība:		3982.8 m ²
Esošais izmantošanas veids:		Dienesta viesnīca
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids:		Publiskās apbūves teritorija
Vērtējuma pasūtītājs:		Latvijas Biozinātņu un tehnoloģiju universitāte
Vērtējuma mērķis:		Nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējama atsavināšanai
Apgrūtinājumi:	Atzīme- noteikts aizliegums nekustamo īpašumu vai tā daļas atsavināt vai apgrūtināt ar hipotēku, izņemot gadījumus, ja nekustamais īpašums tiek iekļāts par labu valstij (valsts kases personā) lai apgūtu Eiropas Savienības fondu līdzekļus. <i>Šajā atskaitē tiek pieņemts, ka šāds īpašuma tiesību apgrūtinājums nepastāv. Tādēļ šīs 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:		202 600,- EUR (Divi simti divi tūkstoši seši simti 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.

Piebaukšana pa Pumpura ielu, kas pieder Jelgavas pilsētai, informācijas avots: LR VZD kadastra informācijas sistēma

Novērtējamais īpašums: Pumpura iela 7, Jelgava LV-3004

Zemes gabala izvietojums apkārtnē



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

Foto attēli



Dienesta viesnīca



Dienesta viesnīca



Dienesta viesnīca



Stāvlaukums

Atrašanās vieta

Novietojums:	Novērtējamais īpašums atrodas Jelgavas pilsētas austrumu daļā RAF dzīvojamā masīvā Pumpura un K. Helmaņa ielu krustojumā	
Sabiedriskā transporta pieejamība, piekļūšanas iespējas:	Pie īpašuma var piekļūt pa Pumpura ielu, kas kāta ar labas kvalitātes grants ceļa segumu. Sabiedriskā transporta kustību nodrošina autobusu kustību maršruti. Vairākas pieturvietas atrodas netālu no vērtējamā īpašuma	
Apkārtne, infrastruktūra, auto novietošanas iespējas:	Īpašuma apkārtni veido jaukta dzīvojamā un sabiedriska rakstura apbūve. Infrastruktūru veidojošie objekti atrodas netālu no vērtējamā īpašuma	
Vides, sociālo un pārvaldības (ESG) faktoru analīze:	 Avots: https://videscentrs.lv/gmc.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:	3584 m²																		
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2025																		
Fiskālā kadastrālā vērtība:	29985,- EUR Avots un skaidrojums: www.kadastrs.lv																		
Universālā kadastrālā vērtība:	60221,- EUR Avots un skaidrojums: www.kadastrs.lv																		
Apgrūtinājumi:	<table> <tr> <th>Apraksts</th><th>Platība</th></tr> <tr> <td>ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju</td><td>0.0073</td></tr> <tr> <td>ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap pazemes elektronisko sakaru tīklu kabeļu kanalizācijas aku un optisko kabeļu uznavu gruntī</td><td>0.0003</td></tr> <tr> <td>ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju</td><td>0.0124</td></tr> <tr> <td>Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam</td><td>0.0030</td></tr> <tr> <td>ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija</td><td>0.0030</td></tr> <tr> <td>Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam</td><td>0.0030</td></tr> <tr> <td>ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi</td><td>0.0112</td></tr> <tr> <td>ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāliem</td><td>0.0154</td></tr> </table>	Apraksts	Platība	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0073	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap pazemes elektronisko sakaru tīklu kabeļu kanalizācijas aku un optisko kabeļu uznavu gruntī	0.0003	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0.0124	Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0030	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija	0.0030	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0030	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi	0.0112	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāliem	0.0154
Apraksts	Platība																		
ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0073																		
ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap pazemes elektronisko sakaru tīklu kabeļu kanalizācijas aku un optisko kabeļu uznavu gruntī	0.0003																		
ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0.0124																		
Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0030																		
ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija	0.0030																		
Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0030																		
ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi	0.0112																		
ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāliem	0.0154																		
Uzlabojumi:	Bez uzlabojumiem																		
Pieejamās komunikācijas:	Pieslēgumi centrālajām inženierkomunikācijām (elektrība, kanalizācija, aukstais ūdens, karstais ūdens)																		
Konfigurācija:	Neregulāras formas																		
Reljefs:	Līdzens																		
Zonējums un tā atbilstība:	Atbilst publiskās apbūves teritorijai																		
Drenāža un gruntsūdeņi:	Nav informācijas																		

Ēkas īss apraksts

Ēka:	Dienesta viesnīca	
Kadastra apzīmējums:	0900 027 0152 001	
Stāvu skaits ēkā:	5	
Ekspluatācijā uzsākšanas gads:	1984	
Ekspluatācijā pieņemšanas gads:	-	
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2025	
Fiskālā kadastrālā vērtība:	612021,- EUR Avots un skaidrojums: www.kadastrs.lv	
Universālā kadastrālā vērtība:	1342037,- EUR Avots un skaidrojums: www.kadastrs.lv	
Tehniskais stāvoklis:	Apmierinošs	
Plānojums:	Dienesta viesnīca	
Tehniskie parametri:		
Būves apbūves laukums:	809.0 m ²	
Būvtilpums:	1170.0 m ³	
Būves kopējā platība:	3982.8 m ²	
Griestu augstums:	2,5 m	
Ārpuse & konstrukcijas:		Tehniskais stāvoklis (vizuāli konstatēts)
Pamati:	Dzelzsbetona, betona bloki	Apmierinošs
Ārsienas:	Ķieģeļu mūris/ dzelzsbetona paneļi	Apmierinošs
Pārsegumi:	Dzelzsbetona paneļi, sijas	Apmierinošs
Jumts:	Cits neklasificēts materiāls	Apmierinošs
Inženiertehniskais aprīkojums:		
Apkure:	Pieslēgums centrāliem komunikāciju tīkliem	
Elektrība:	Pieslēgums centrāliem komunikāciju tīkliem	
Gāze:	Pieslēgums centrāliem komunikāciju tīkliem	
Kanalizācija:	Pieslēgums centrāliem komunikāciju tīkliem	
Vājstrāvu tīkli:	-	
Ūdens:	Pieslēgums centrāliem komunikāciju tīkliem	
Iekšējās apdares īss raksturojums:		
Grīdas - linolejs vai preskartons, sanitāros mezglos, gaitenā flīzētas, sienas -krāsots apmetums vai tapešu līmējums, sanitāros mezglos flīzētas. Griesti - krāsots apmetums Telpu virsmas apskates datumā ir sliktā stāvoklī		