

Nekustamā īpašuma



Tērvetes iela 91D, Jelgava

Tirgus vērtības aprēķins

2025.gads
Rīga

Latvijas Biozinātņu un tehnoloģiju universitāte

2025.gada 15.maijā

Par nekustamā īpašuma
Tērvetes iela 91D, 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 **laboratorijas korpusa ar 3016.4 m² kopējo platību**, kura īpašuma tiesības reģistrētas **Jelgavas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 6193 ar kadastra Nr. 0900 518 0050**. 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 13.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:

233 000,- EUR
(Divi simti trīsdesmit trīs tūkstoši 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

Nozīmīgāko faktu un secinājumu izklāsts

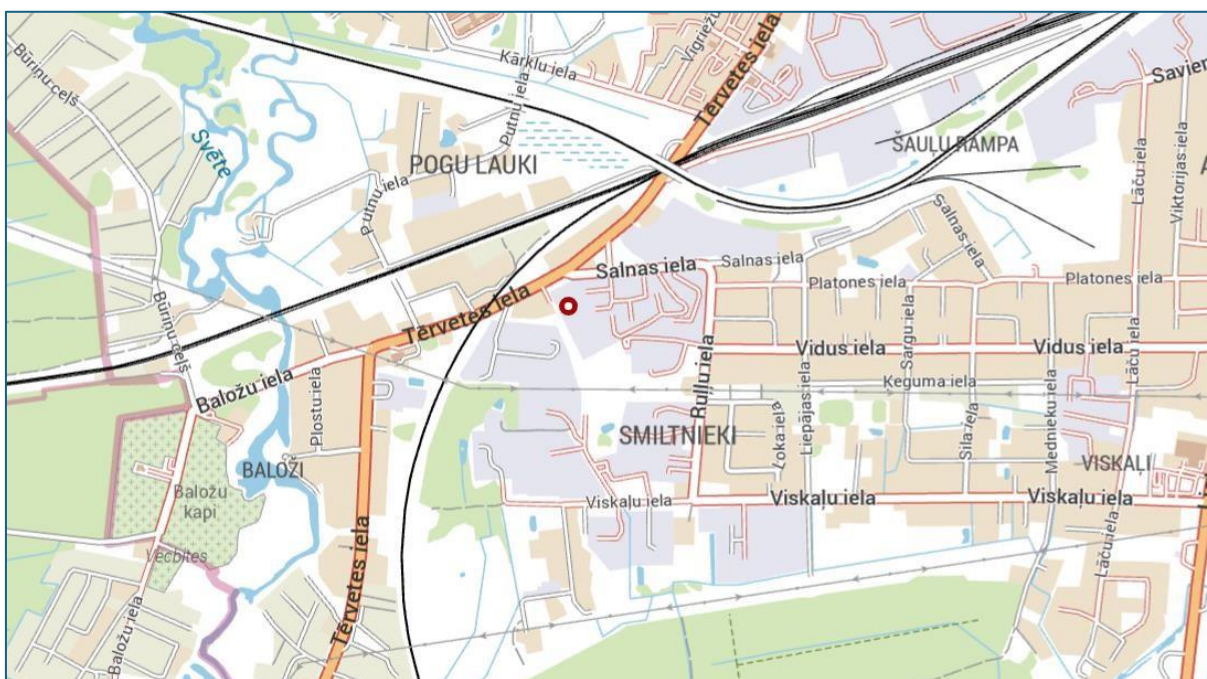
Novērtējamais īpašums:	Neapdzīvojamās ēkas Tērvetes iela 91D, Jelgava
Kadastra Nr.:	0900 518 0050
Īpašnieks:	Latvijas Biozinātņu un tehnoloģiju universitāte
Objekta juridiskais apraksts:	Īpašuma tiesības reģistrētas Jelgavas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 6193
Zemes platība:	Nav īpašuma sastāvā
Ēkas platība:	3016.4 m²
Esošais izmantošanas veids:	Sporta zāle ar palīgtelpām
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:	233 000,- EUR (Divi simti trīsdesmit trīs tūkstoši euro)
Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta:	2025.gada 13.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 pa Tērvetes ielu, kas pieder Jelgavas novada pašvaldībai, informācijas avots: LR VZD kadastra informācijas sistēma

Zemes gabala izvietojums apkārtnē



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 0900 018 0050 pieder valstij un NAV iekļauts novērtējamā īpašuma sastāvā.

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

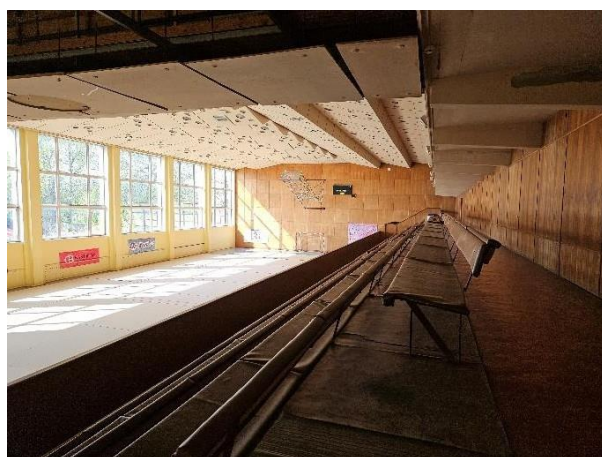
Foto attēli



Sporta zāle



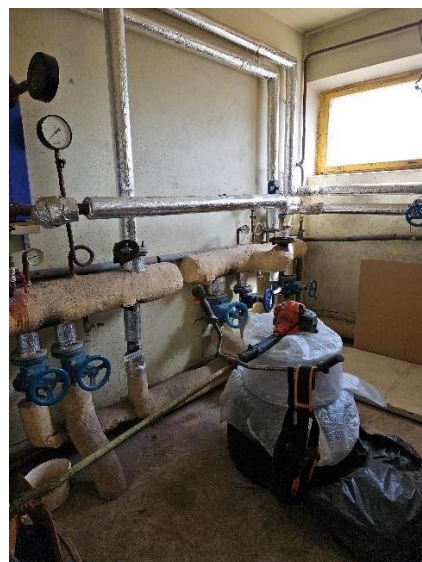
Sporta zāle



Balkons



Palīgtelpa



Palīgtelpa



Palīgtelpa



Apkures telpa



Ēkas fasāde



Ēkas fasāde



Ēkas fasāde



Ēkas fasāde

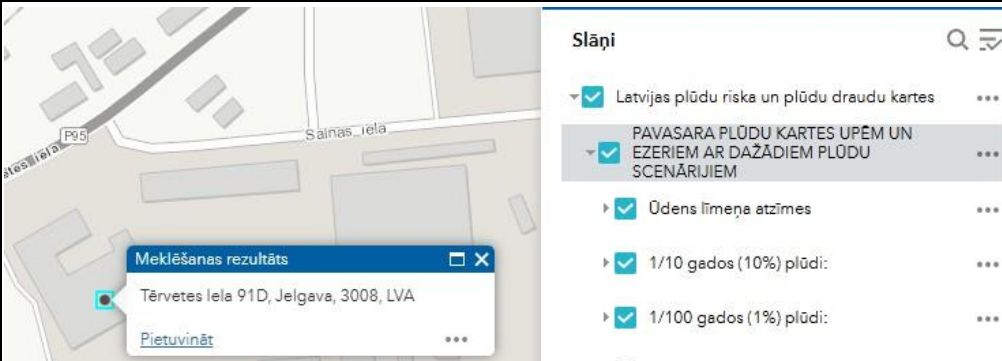


Ēkas fasāde



Ēkas fasāde

Atrašanās vieta

Novietojums:	Novērtējamais īpašums atrodas Jelgavas pilsētas rietumu daļā pilsētas robežas rūpnieciska rakstura apbūvēs teritorijā	
Sabiedriskā transporta pieejamība, piekļūšanas iespējas:	Pie īpašuma var piekļūt pa Tērvetes ielu, kas klāta ar labas kvalitātes asfalta ceļa segumu, pie ēkas atrodas auto stāvlaukums. Sabiedriskā transporta kustību ar pilsētas centru nodrošina autobusu kustību maršruti. Pieturvietā atrodas netālu no vērtējamā īpašuma	
Apkārtne, infrastruktūra, auto novietošanas iespējas:	Īpašuma apkārtni veido rūpnieciska un sabiedriskā rakstura apbūve	
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:	Neietilps īpašuma sastāvā
Uzlabojumi:	Bez uzlabojumiem
Pieejamās komunikācijas:	Pieslēgumi centrālajām inženierkomunikācijām (elektrība, kanalizācija, aukstais ūdens, gāze)
Konfigurācija:	Neregulāras formas
Reljefs:	Līdzens
Zonējums un tā atbilstība:	Atbilst rūpnieciska rakstura apbūves teritorijai
Drenāža un gruntsūdeņi:	Nav informācijas

Ēkas īss apraksts

Ēka:	Laboratorijas korpuss	
Kadastra apzīmējums:	09000180050002	
Stāvu skaits ēkā:	4	
Ekspluatācijā uzsākšanas gads:	1980	
Ekspluatācijā pieņemšanas gads:	1980	
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2025	
Fiskālā kadastrālā vērtība:	163548,- EUR Avots un skaidrojums: www.kadastrs.lv	
Universālā kadastrālā vērtība:	259631,- EUR Avots un skaidrojums: www.kadastrs.lv	
Tehniskais stāvoklis:	Apmierinošs	
Plānojums:	Sporta zāle ar palīgtelpām, biroja telpas, pirts ar palīgtelpām.	
Energoefektivitātes klase (pašreizējā, saskaņā ar iesniegto energosertifikātu būves energoefektivitātes klase):	Energoefektivitātes klase nav zināma, šādu informāciju Pasūtītājs nesniedza, informācija nav atrodama Ēku energosertifikātu reģistrā BIS (avots: https://bis.gov.lv/bisp/lv/epc_documents)	
Tehniskie parametri:		
Būves apbūves laukums:	1850.7 m ²	
Būvtilpums:	20163.0 m ³	
Būves kopējā platība:	3016.4 m ²	
Griestu augstums:	1.stāvs: 3 m, 2.stāvs: 2,80 m; 3.stāvs: 2,70 m, 4.stāvs: 2,80 m	
Ārpuse & konstrukcijas:		Tehniskais stāvoklis (vizuāli konstatēts)
Pamati:	Dzelzsbetona, betona bloki	Apmierinošs
Ārsienas:	Ķieģeļu mūris	Apmierinošs
Pārsegumi:	Betona, dzelzsbetona	Apmierinošs
Jumts:	Gumijotie lokšņu materiāli	Apmienošs
Inženiertehniskais aprīkojums:		
Apkure:	Lokālā centrālā apkure ar gāzes apkures katlu	
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:		
Ēkas iekštelpas ir apmierinošā stāvoklī telpu virsmu apdare ir atbilst to funkcionālām prasībām		