

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. **10000578273** 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 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,

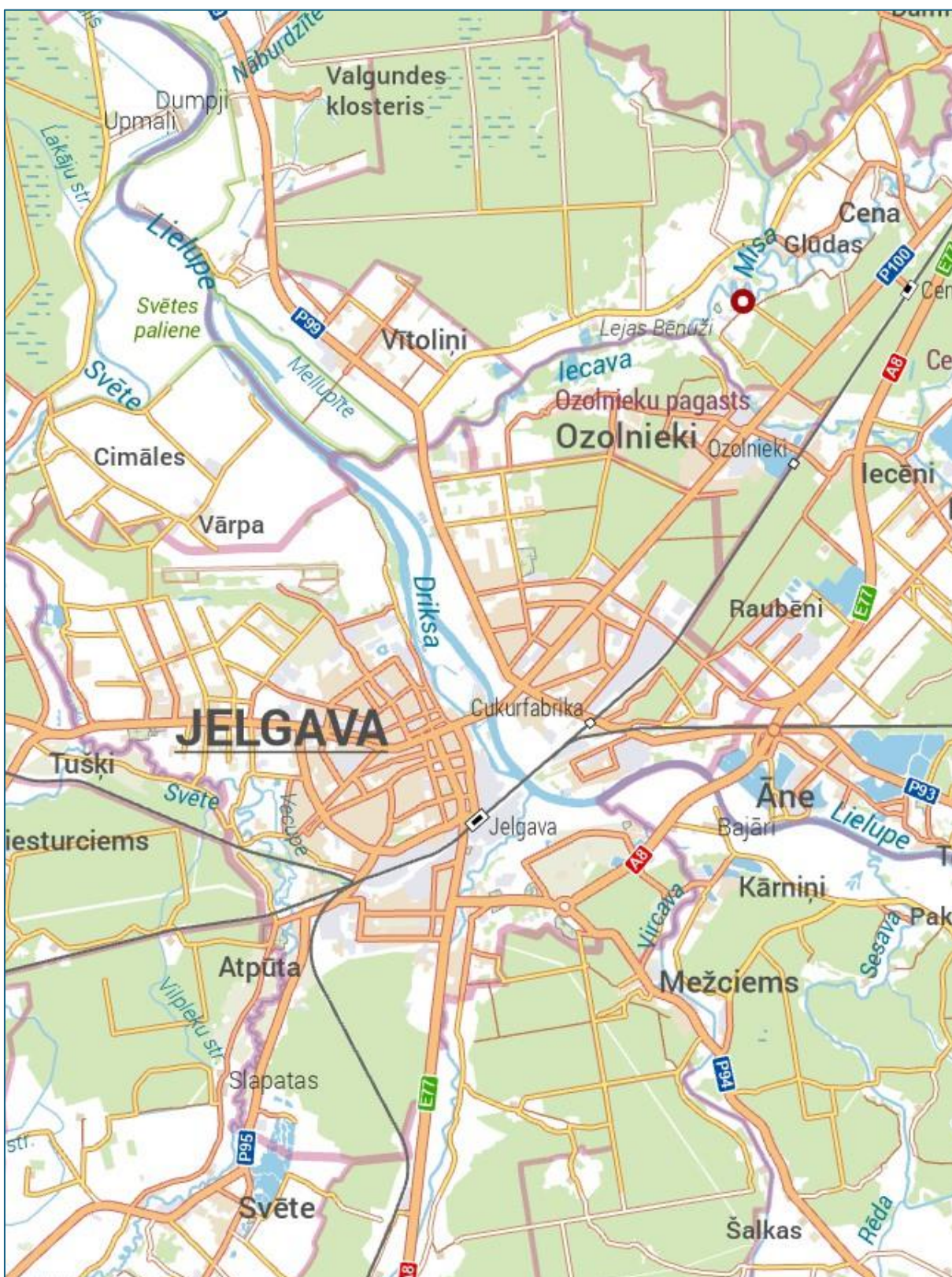
Pēteris Strautmanis
SIA VCG Ekspertu grupa valdes priekšsēdētājs

ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

Nozīmīgāko faktu un secinājumu izklāsts

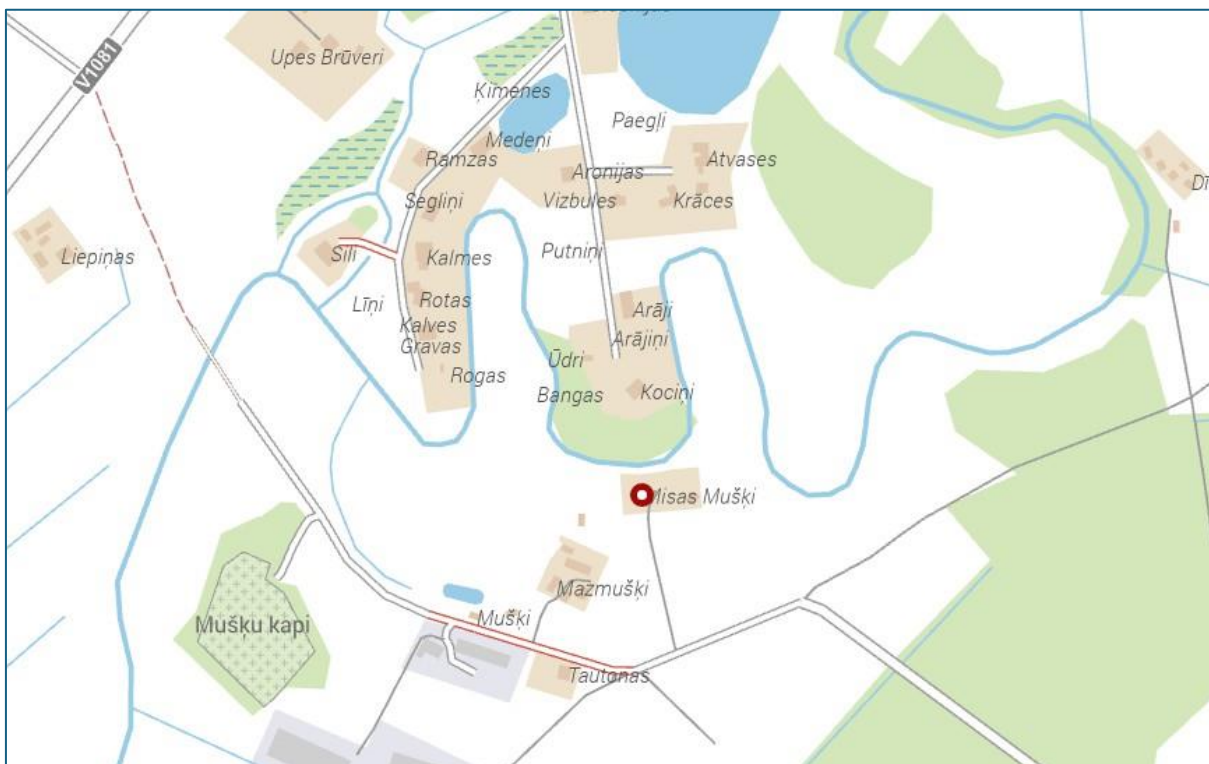
Novērtējamais īpašums:	"Misas Mušķi", Cenu pagasts, Jelgavas novads, LV-3018
Kadastra Nr.:	5444 002 0313
Īpašnieks:	Latvijas Biozinātņu un tehnoloģiju universitāte
Objekta juridiskais apraksts:	Īpašuma tiesības reģistrētas Cenu pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000578273
Zemes platība:	5 500 m 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:	<ul style="list-style-type: none"> • Atzīme- noteikts aizliegums nekustamo īpašumu atsavināt vai ieķīlāt bez atsevišķa Latvijas Republikas Ministru kabineta lēmuma, kā arī bez Latvijas Republikas Zemkopības ministrijas skanojuma iznomāt telpas. <p><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></p>
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

Situācijas plāns



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

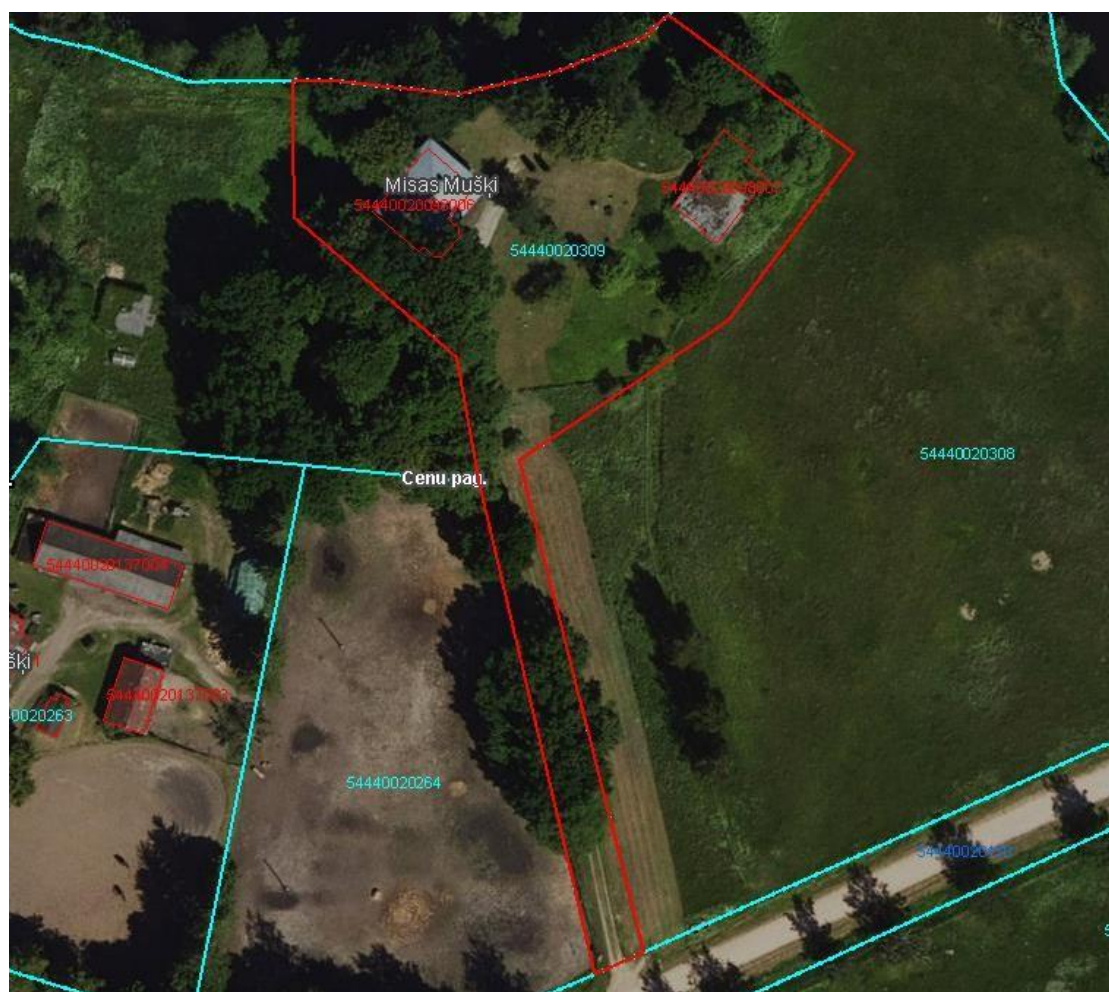
Piebraucamais ceļš



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

Piebraukšana pa ceļu, kas pieder Jelgavas novada novada pašvaldībai, informācijas avots: LR VZD kadastra informācijas sistēma

Zemes gabala izvietojums apkārtnē



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

Zemes gabala robežu plāns

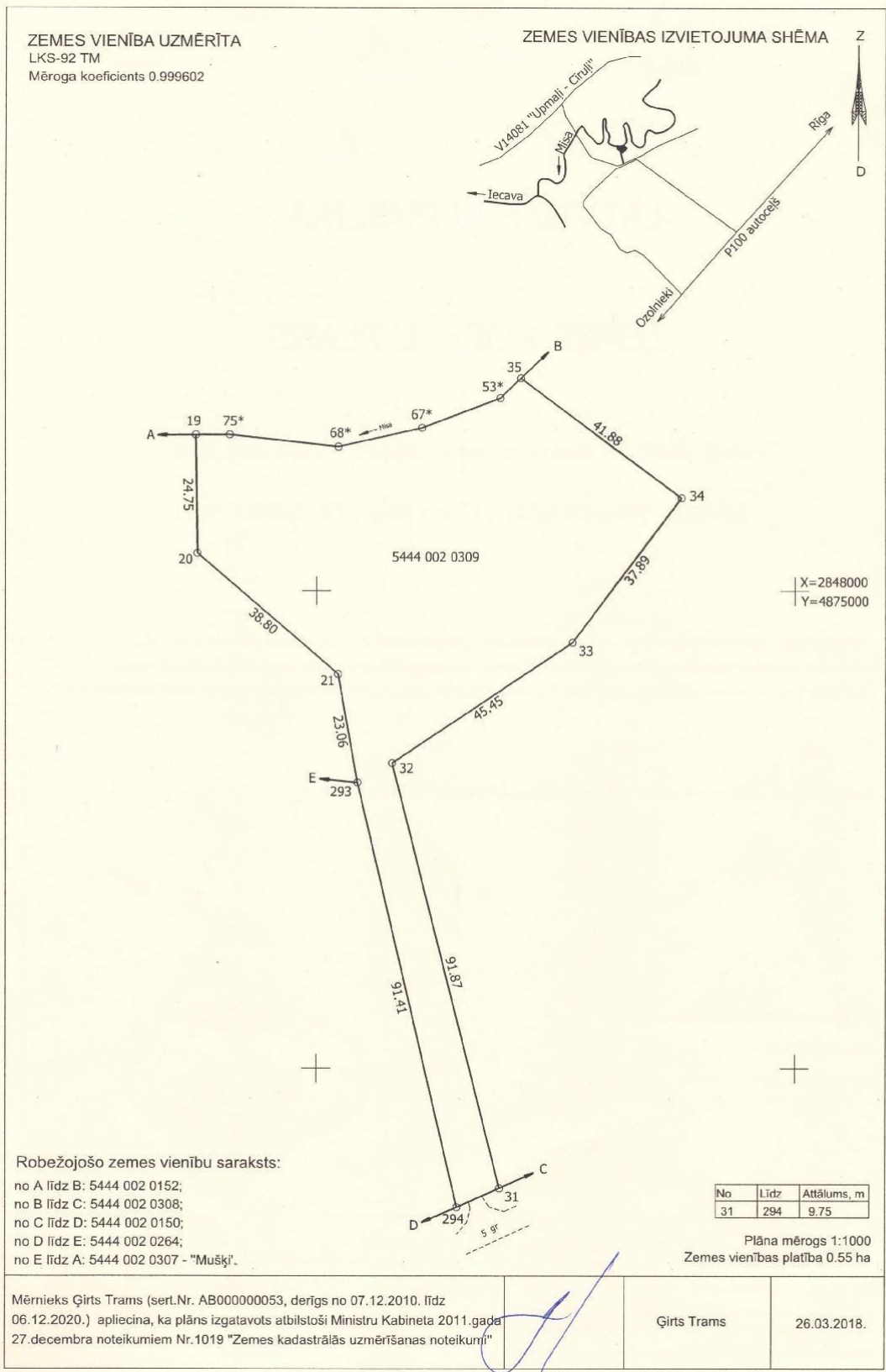


Foto attēli



Dzīvojamā māja



Dzīvojamā māja



Dzīvojamā māja



Dzīvojamā māja



Klāt pieguļošā teritorija



Klāt pieguļošā teritorija



Klāt pieguļošā teritorija



Klāt pieguļošā teritorija



Klāt pieguļošā teritorija



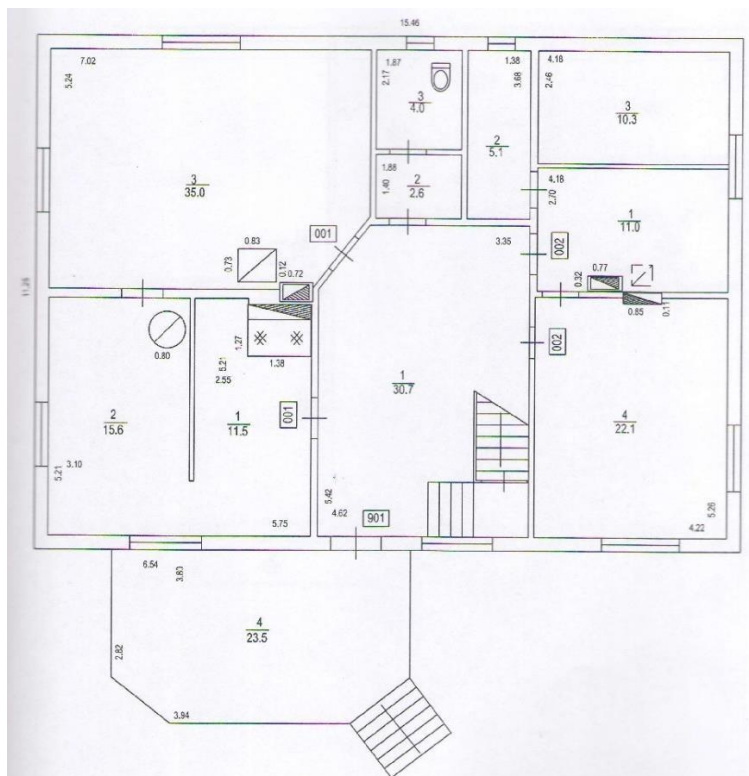
Saimniecības ēka



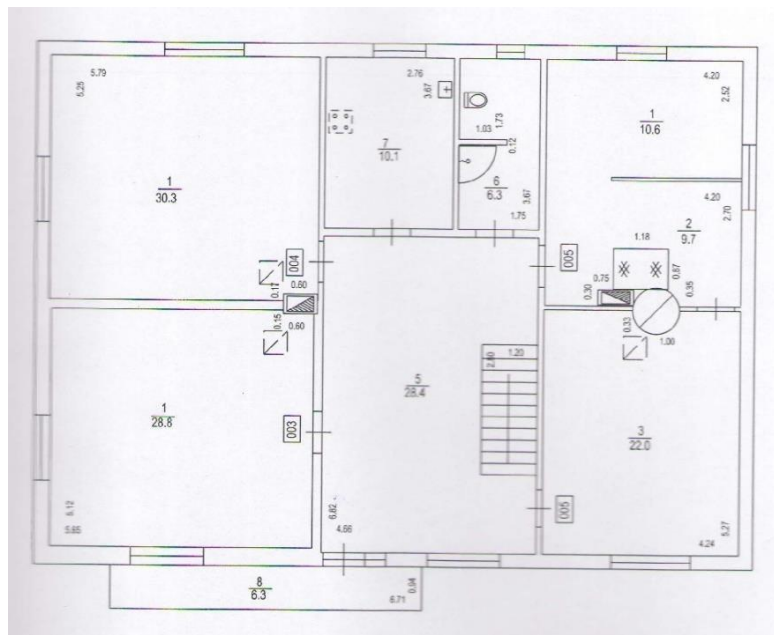
Piebraucamais ceļš

Dzīvojamās mājas stāvu plāni

1. stāva plāns

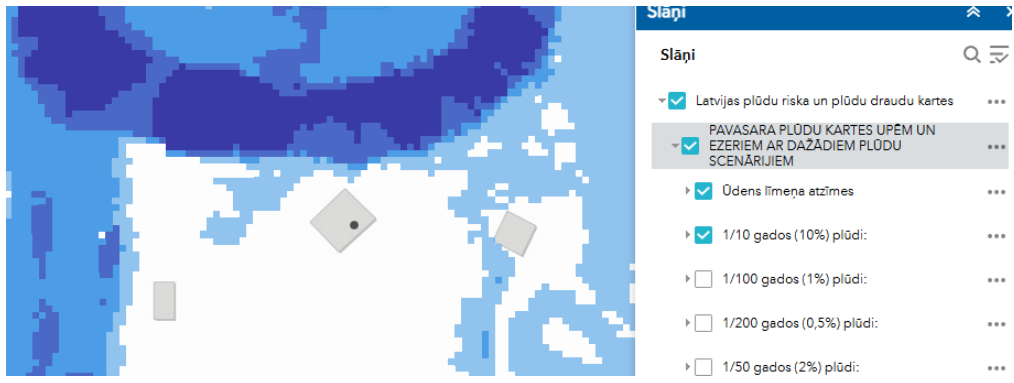


2. stāva plāns



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

Atrašanās vieta

Novietojums:	Novērtējamais īpašums atrodas Jelgavas novada, Cenu pagasta apkaimē Mušķi apmēram 10 km attālumā no Jelgavas pilsētas un 3 km attālumā no Ozolnieku ciemata.	
Sabiedriskā transporta pieejamība, piekļūšanas iespējas:	Pie īpašuma var piekļūt no autoceļa P100, nogriežoties uz ceļu, kas klāta ar grants un zemes segumu. Sabiedriskā transporta pietura atrodas ~ 1 km no īpašuma.	
Apkārtne, infrastruktūra:	Īpašuma apkārtni veido lauku viensētas un lauksaimniecībā izmantojama zeme. Infrastruktūras veidojošie objekti atrodas Jelgavas pilsētā un Ozolnieku ciematā.	
Vides tīrība, īpašuma specifika:	Bez būtiskiem piesārņojuma avotiem	
Vides, sociālo un pārvaldības (ESG) faktoru analīze:	 <p>Avots: https://videscentrs.lv/gmc.lv/iebuverts/pludu-riska-un-pludu-draudu-kartes</p> <p>Pamatojoties uz pieejamo informāciju (skatīt Avots) un teritorijas plānojumu, novērtējamais īpašums neatrodas plūdu (ts.k. vējuzplūdu riska) teritorijā</p>	
	<ul style="list-style-type: none"> - 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:	5 500 m²																																																		
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2025																																																		
Fiskālā kadastrālā vērtība:	14428,- EUR Avots un skaidrojums: www.kadastrs.lv																																																		
Universālā kadastrālā vērtība:	26585,- EUR Avots un skaidrojums: www.kadastrs.lv																																																		
Aprūtinājumi:	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%;">01.02.2025</td> <td style="width: 15%;">7311041000</td> <td style="width: 55%;">ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā izmantojamās zemēs</td> <td style="width: 10%; text-align: right;">0.0628</td> <td style="width: 5%; text-align: right;">ha</td> </tr> <tr> <td>01.02.2025</td> <td>7311020101</td> <td>vairāk par 100 kilometriem garas dabiskas ūdensteces vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija lauku apvidos</td> <td style="text-align: right;">0.5498</td> <td style="text-align: right;">ha</td> </tr> <tr> <td>01.02.2025</td> <td>7311020400</td> <td>applūstošā (10 % applūduma varbūtība) teritorija</td> <td style="text-align: right;">0.0120</td> <td style="text-align: right;">ha</td> </tr> <tr> <td>01.02.2025</td> <td>7312050201</td> <td>ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju</td> <td style="text-align: right;">0.0020</td> <td style="text-align: right;">ha</td> </tr> <tr> <td>01.02.2025</td> <td>7312040100</td> <td>ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju</td> <td style="text-align: right;">0.0040</td> <td style="text-align: right;">ha</td> </tr> <tr> <td>01.02.2025</td> <td>7312050101</td> <td>ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem</td> <td style="text-align: right;">0.0062</td> <td style="text-align: right;">ha</td> </tr> <tr> <td>01.02.2025</td> <td>7312030303</td> <td>ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos</td> <td style="text-align: right;">0.0217</td> <td style="text-align: right;">ha</td> </tr> <tr> <td>01.02.2025</td> <td>8317030100</td> <td>Lauku zemei izvērtējamo aprūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam</td> <td style="text-align: right;">0.0062</td> <td style="text-align: right;">ha</td> </tr> <tr> <td>01.02.2025</td> <td>8317020100</td> <td>Pārējās apbūves zemei izvērtējamo aprūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam</td> <td style="text-align: right;">0.0120</td> <td style="text-align: right;">ha</td> </tr> <tr> <td>01.02.2025</td> <td>8317010100</td> <td>Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo aprūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam</td> <td style="text-align: right;">0.0336</td> <td style="text-align: right;">ha</td> </tr> </table>	01.02.2025	7311041000	ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā izmantojamās zemēs	0.0628	ha	01.02.2025	7311020101	vairāk par 100 kilometriem garas dabiskas ūdensteces vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija lauku apvidos	0.5498	ha	01.02.2025	7311020400	applūstošā (10 % applūduma varbūtība) teritorija	0.0120	ha	01.02.2025	7312050201	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0020	ha	01.02.2025	7312040100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0.0040	ha	01.02.2025	7312050101	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0062	ha	01.02.2025	7312030303	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos	0.0217	ha	01.02.2025	8317030100	Lauku zemei izvērtējamo aprūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0062	ha	01.02.2025	8317020100	Pārējās apbūves zemei izvērtējamo aprūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0120	ha	01.02.2025	8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo aprūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0336	ha
01.02.2025	7311041000	ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā izmantojamās zemēs	0.0628	ha																																															
01.02.2025	7311020101	vairāk par 100 kilometriem garas dabiskas ūdensteces vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija lauku apvidos	0.5498	ha																																															
01.02.2025	7311020400	applūstošā (10 % applūduma varbūtība) teritorija	0.0120	ha																																															
01.02.2025	7312050201	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0020	ha																																															
01.02.2025	7312040100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0.0040	ha																																															
01.02.2025	7312050101	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0062	ha																																															
01.02.2025	7312030303	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos	0.0217	ha																																															
01.02.2025	8317030100	Lauku zemei izvērtējamo aprūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0062	ha																																															
01.02.2025	8317020100	Pārējās apbūves zemei izvērtējamo aprūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0120	ha																																															
01.02.2025	8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo aprūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0336	ha																																															
Uzlabojumi:	Zemes gabals robežojas ar Misas upi																																																		
Pieejamās komunikācijas:	Pieslēgumi centrālajām inženierkomunikācijām (elektrība, aukstais ūdens)																																																		
Konfigurācija:	Neregulāras formas																																																		
Reljefs:	Līdzens																																																		
Zonējums un tā atbilstība:	Atbilst lauksaimniecības teritorijai																																																		
Drenāža un gruntsūdeņi:	Nav informācijas																																																		

Dzīvojamās mājas īss apraksts

Kadastra apzīmējums:	5444 002 0009 8006	
Stāvu skaits ēkā:	2	
Ekspluatācijā uzsākšanas gads:	-	
Ekspluatācijā pieņemšanas gads:	-	
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2025	
Fiskālā kadastrālā vērtība:	4385,- EUR Avots un skaidrojums: www.kadastrs.lv	
Universālā kadastrālā vērtība:	7103,- EUR Avots un skaidrojums: www.kadastrs.lv	
Tehniskais stāvoklis:	Apmierinošs	
Plānojums:	Piecas autonomas dzīvojamās platības	
Energoefektivitātes klase (pašreizējā, saskaņā ar iesniegto energosertifikātu būves energoefektivitātes klase):	Energoefektivitātes klase nav zināma, šādu informāciju īpašnieks nesniedza, informācija nav atrodama Ēku energosertifikātu reģistrā BIS (avots: https://bis.gov.lv/bisp/lv/epc_documents)	
Tehniskie parametri:		
Būves apbūves laukums:	197.4 m ²	
Būvtilpums:	1158 m ³	
Būves kopējā platība:	323.9 m²	
Ārpuse & konstrukcijas:		Tehniskais stāvoklis (vizuāli konstatēts)
Pamati:	Akmens mūris	Apmierinošs
Ārsienas:	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi	Apmierinošs
Pārsegumi:	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	Apmierinošs
Jumts:	Metāla loksnes ar anti korozijas pārklājumu	Apmierinošs
Ārdurvis:	Koka	Apmierinošs
Logi:	Daļai telpu pakešveida, daļai koka dubultrāmji	Apmierinošs/slikts
Inženiertehniskais aprīkojums:		
Apkure:	Lokālā krāsns apkure	
Elektrība:	Pieslēgums centrāliem komunikāciju tīkliem	
Gāze:	-	
Kanalizācija:	Lokālā krītaka	
Vājstrāvu tīkli:	-	
Ūdens:	Pieslēgums centrāliem komunikāciju tīkliem	
Iekšējā apdare:		
Iekšējās apdares īss raksturojums:	Grīdas: dēļi, preskartons, lamināts; Sienas: krāsots apmetums vai tapešu līmējums; Griesti: Krāsots apmetums; Iekšdurvis: I koka	
Tehniskais stāvoklis:	Daļa dzīvokļu ir apmierinošā stāvoklī, daļa sliktā	

Palīgēkas īss apraksts

Ēka:	Saimniecības ēkas	
Kadastra apzīmējums:	5444 002 0098 007	
Stāvu skaits ēkā:	1	
Ekspluatācijā uzsākšanas gads:	1960	
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2025	
Fiskālā kadastrālā vērtība:	1616,- EUR	
Universālā kadastrālā vērtība:	11415,- EUR	
Tehniskais stāvoklis:	Apmierinošs	
Plānojums:	Noliktavas telpas	
Tehniskie parametri:		
Būves apbūves laukums:	178.0 m ²	
Būvtilpums:	334 m ³	
Būves kopējā platība:	145,6 m²	
Ārpuse & konstrukcijas:		Tehniskais stāvoklis (vizuāli konstatēts)
Pamati:	Dzelzsbetona, betona bloki	Apmierinošs
Ārsienas:	Cits neklasificēts materiāls	Apmierinošs
Pārsegumi:	Betona, dzelzsbetona, ķieģeļu mūra velves	Apmierinošs
Jumts:	Cits neklasificēts materiāls	Apmierinošs
Ārdurvis:	Koka	Apmierinošs
Inženiertehniskais aprīkojums:		
Apkure:	-	
Elektrība:	Pieslēgums centrāliem komunikāciju tīkliem	
Gāze:	-	
Kanalizācija:	-	
Vājstrāvu tīkli:	-	
Ūdens:	-	
Iekšējās apdares īss raksturojums:		
Bez dekoratīvās apdares		