

Nekustamā īpašuma



**Kastaņu iela 2, Bērvircava,
Sesavas pag., Jelgavas nov., LV-3034**

Tirgus vērtības aprēķins

Jelgavas novada pašvaldība

2024.gada 02.augustā

Par nekustamā īpašuma
**Kastaņu iela 2, Bērvircava, Sesavas pagasts,
Jelgavas novads, LV-3034**
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 2472 m²** platībā un **vēsturiskas dzīvojamās ēkas ar 701,1 m²** kopējo platību, kura īpašuma tiesības reģistrētas **Sesavas pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 10000796216** ar kadastra Nr. **5474 007 0317**.

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 **2024.gada 24.jūlijā**.

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:

14 000,- EUR
(Četrpadsmit tūkstoši euro)

Veicot aprēķinus, mēs ņēmām vērā tādas vērtību ietekmējošus faktoros 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**

1. Nozīmīgāko faktu un secinājumu izklāsts

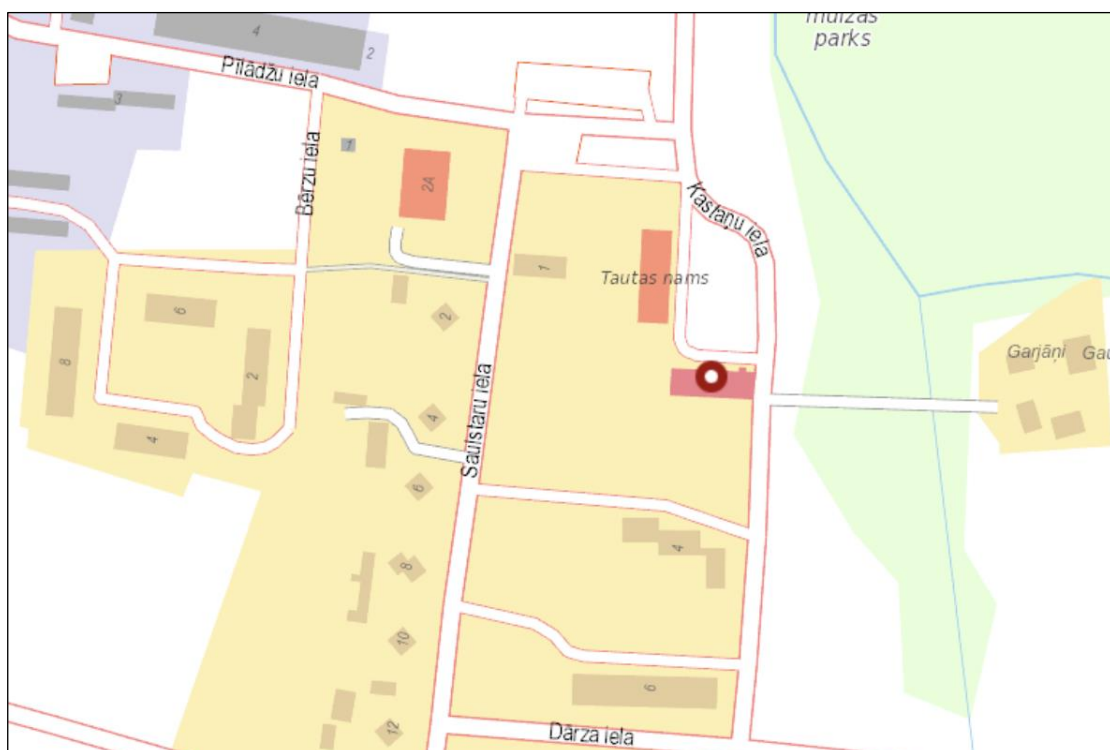
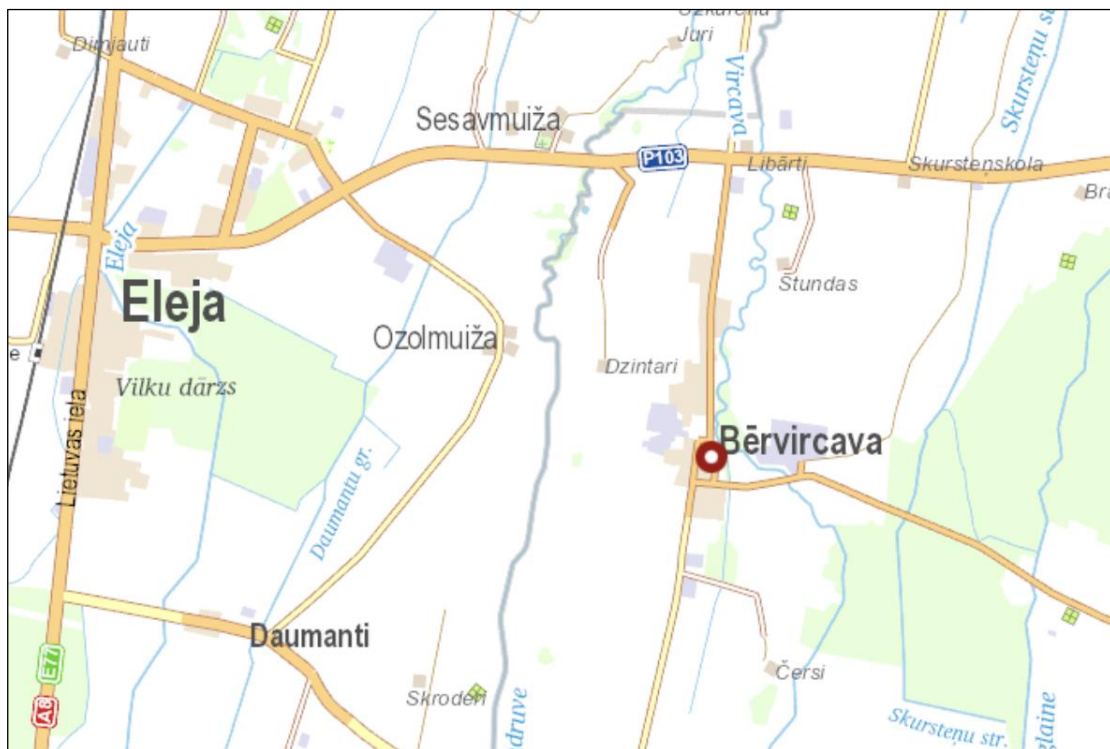
Novērtējamais īpašums:		Kastaņu iela 2, Bērvircava, Sesavas pag., Jelgavas nov., LV-3034
Kadastra Nr.:		5474 007 0317
Īpašnieks:		Jelgavas novada pašvaldība, NMK 90009118031
Objekta juridiskais apraksts:		Īpašuma tiesības reģistrētas Sesavas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000796216
Zemes platība:		2472 m ²
Ēku un būvju platības:		701,1 m ²
Esošais izmantošanas veids:		Neapdzīvojama ēka
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids:		Vienstāva un divstāvu daudzdzīvokļu māju apbūve
Vērtējuma pasūtītājs:		Jelgavas novada pašvaldība
Vērtējuma mērķis:		nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamai atsavināšanai
Apgrūtinājumi:	<ul style="list-style-type: none"> Vietējās nozīmes arhitektūras pieminekļa teritorija un objekti 	
Vērtības:		
Tirgus vērtība:		14 000,- EUR (Četrpadsmit tūkstoši euro)
Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta:		2024.gada 24.jūlijā
Piezīmes:	<ul style="list-style-type: none"> Pamatojoties uz likuma "Par kultūras pieminekļu aizsardzību" 5. pantu un Ministru kabineta 26.10.2021. noteikumiem Nr. 720 "Kultūras pieminekļu uzskaites, aizsardzības, izmantošanas un restaurācijas noteikumi", nosakot kultūras pieminekļa, tā teritorijas un aizsardzības zonas uzturēšanas režīmu un saimnieciskās darbības ierobežojumus, kā arī darbības, kuras var veikt bez Nacionālās kultūras mantojuma pārvaldes (turpmāk tekstā – Pārvaldes) atļaujas, lai novērstu saglabājamo un aizsargājamo kultūrvēsturisko vērtību iznīcināšanu vai bojāšanu, kā arī pamatojoties uz Administratīvās atbildības likumu. Portālā mantojums.lv ir iespējams iepazīties ar visiem, ar pieminekļa aizsardzības nr. 5242, Bērvircavas muižas kungu māja un parks, saistošajiem nosacījumiem un ierobežojumiem, saistībā ar vēsturiskā pieminekļa saglabājamajām vērtībām un citiem saistošajiem datiem, kas ierobežo nekustamā īpašuma brīvu izlietošanu un samazina nekustamā īpašuma vērtību vērtēšanas datumā. 	

2. Novietnes plāns



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

3. Situācijas plāns



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

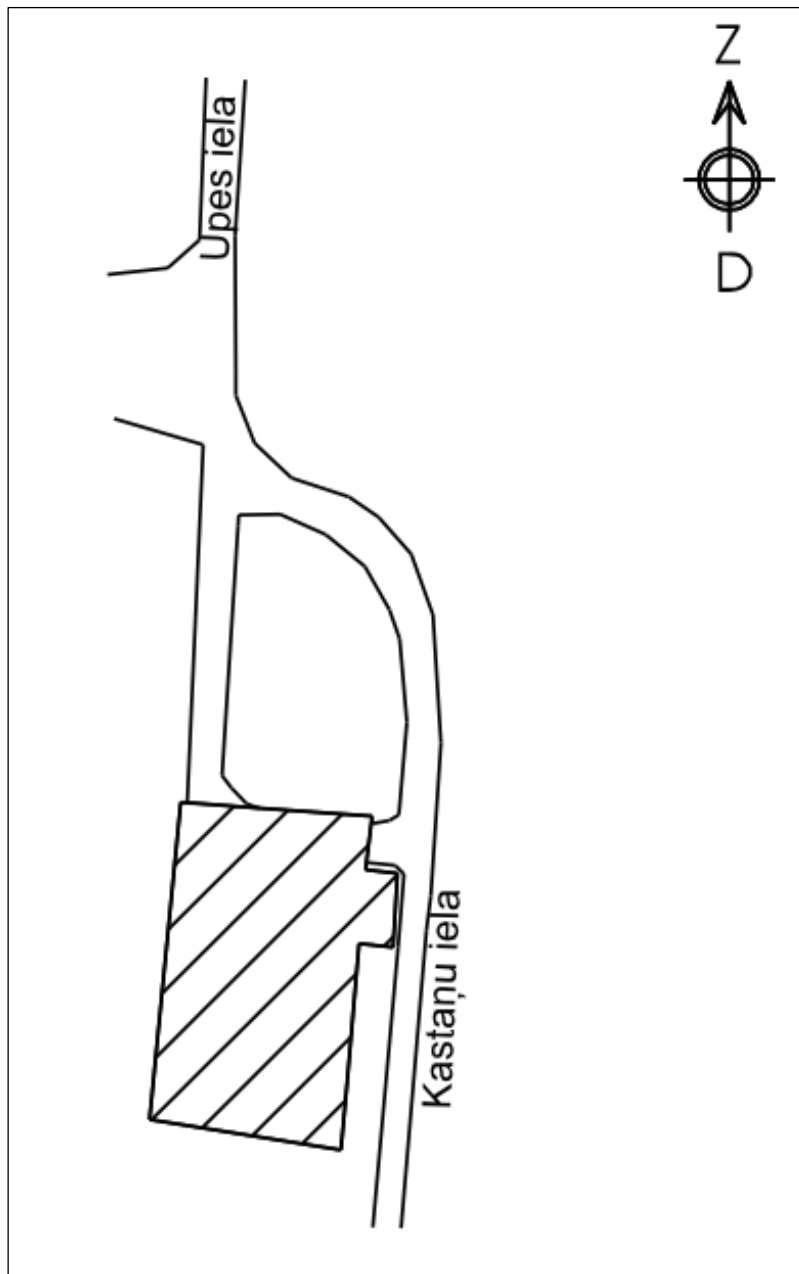
4. Piebraucamais ceļš



Izmantoti Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas dati, 2024.gads.

Piebraukšana no Kastaņu ielas, kas pieder Jelgavas novada pašvaldībai, informācijas avots: LR VZD kadastra informācijas sistēma

5. Zemes gabala izvietojums apkārtnē



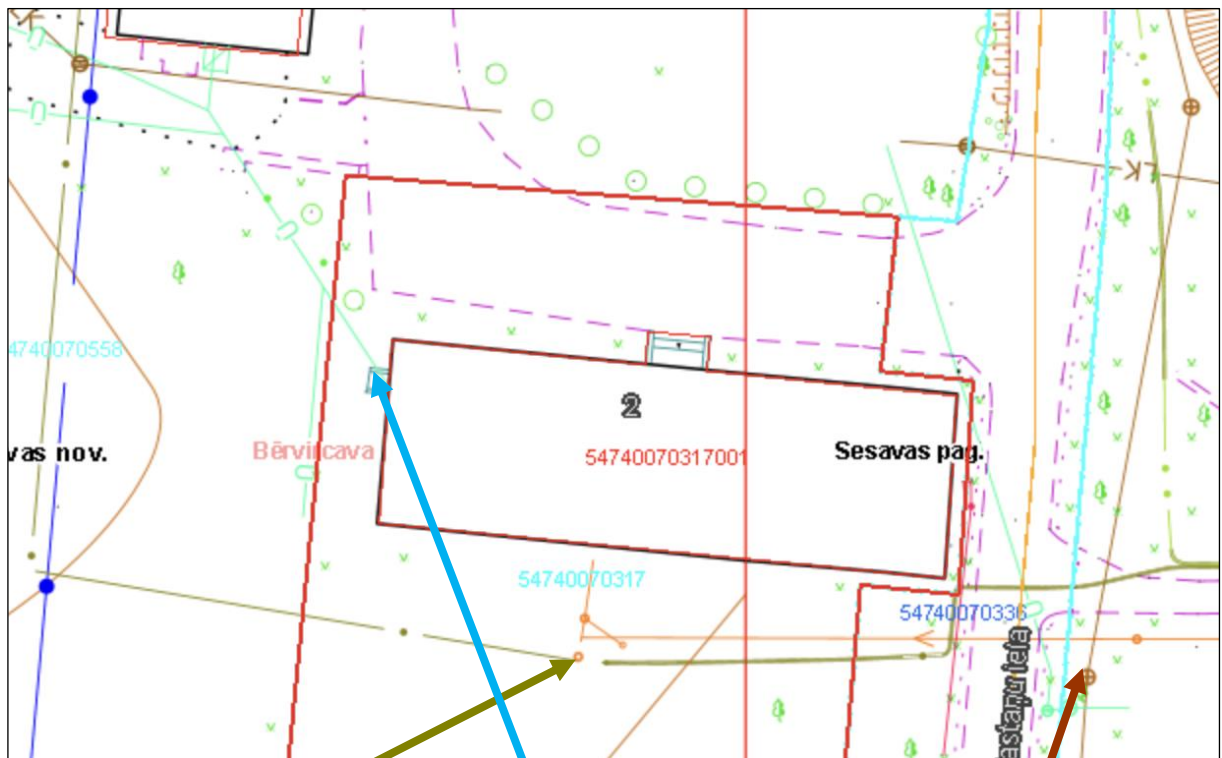
Izmantoti Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas dati, 2024.gads.

6. Ēku un būvju izvietojums zemes gabalā



Izmantoti Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas dati, 2024.gads.

7. Topogrāfiskais plāns



Elektrības tīkls

Ūdensvads

Kanalizācijas tīkls

Izmantoti Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas dati, 2024.gads.

8. Foto attēli



Ēkas 1.stāvs



Ēkas 1.stāvs



Ēkas 1.stāvs



Ēkas 1.stāvs



Ēkas 1.stāvs



Ēkas 1.stāvs



Ēkas 1.stāvs



Ēkas 1.stāvs



Ēkas 1.stāvs



Ēkas 1.stāvs



Ēkas 1.stāvs



Ēkas 1.stāvs



Ēkas 1.stāvs



Ēkas 1.stāvs



Ēkas 1.stāvs



Ēkas 2.stāvs



Ēkas 2.stāvs



Ēkas 2.stāvs



Ēkas 2.stāvs



Ēkas 2.stāvs



Ēkas 2.stāvs



Ēkas 2.stāvs



Ēkas 2.stāvs



Nedzīvojamā ēka



Nedzīvojamā ēka



Nedzīvojamā ēka



Nedzīvojamā ēka



Nedzīvojamā ēka



Nedzīvojamā ēka



Klāt pieguļošā teritorija



Klāt pieguļošā teritorija



Klāt pieguļošā teritorija



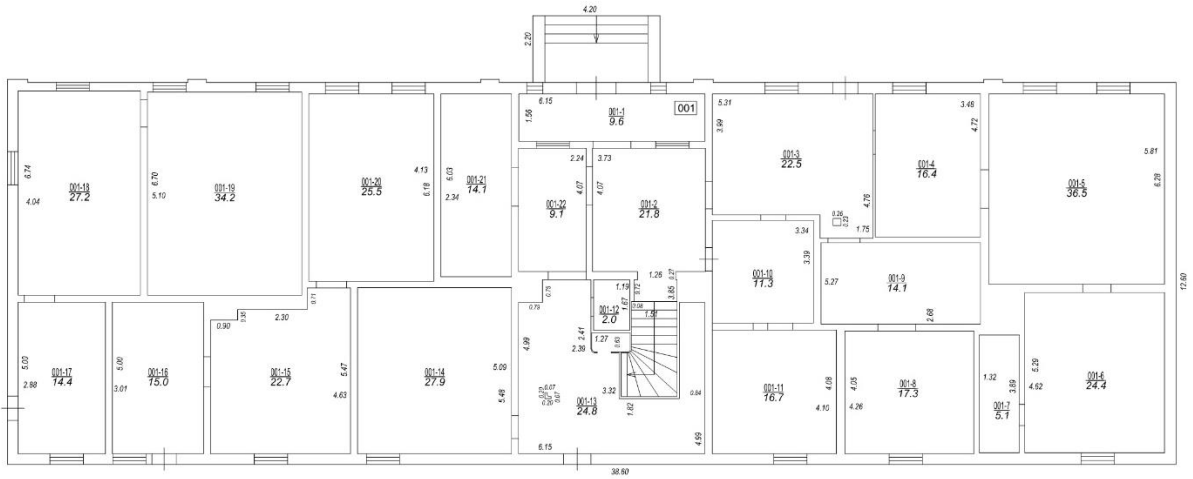
Klāt pieguļošā teritorija



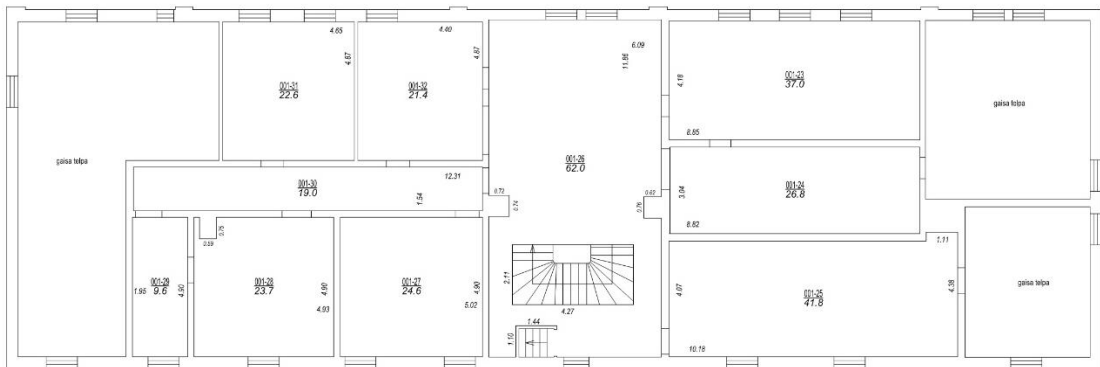
Klāt pieguļošā teritorija

9. Ēku un būvju stāvu plāni

1.stāva plāns



2.stāva plāns



13. Atrašanās vieta

Novietojums:	Novērtējamais īpašums atrodas Jelgavas novada Bērvircavas ciematā pie klāt pieguļošās Kastaņu ielas
Sabiedriskā transporta pieejamība, piekļūšanas iespējas:	Pie īpašuma var piekļūt pa Kastaņu ielu, kas klāta ar apmierinošas kvalitātes asfalta ceļa segumu. Sabiedriskā transporta kustību ar novada centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu kustību maršruti. Pieturvietā atrodas netālu no novērtējamā īpašuma
Apkārtne, infrastruktūra:	Īpašuma apkārtni veido jaukta dzīvojamā apbūve. Nelieli infrastruktūru veidojošie objekti atrodas Bērvircavas ciematā. No Bērvircavas ciemata Līdz Jelgavas pilsētai ~ 30 km.
Vides tīrība:	Tīra sakopta vide

14. Zemes gabala īss apraksts

Zemes gabala platība:	2472 m²
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024.
Zemes kadastrālā vērtība:	2 104,- EUR
Aprūtinājumi:	<ul style="list-style-type: none"> • ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija 0.0094 ha • ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju 0.0005 ha • ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju 0.0075 ha • ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju 0.0018 ha • ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam 0.0062 ha • ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam 0.0007 ha • vietējās nozīmes arhitektūras pieminekļa teritorija un objekti 0.2472 ha • ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam 0.0013 ha
Uzlabojumi:	Bez uzlabojumiem
Pieejamās komunikācijas:	Apskates brīdi netika konstatētas inženierkomunikāciju pieslēguma vietas. Tuvumā pieejamās pieslēguma vietas centrālajām inženierkomunikācijām (elektrība, kanalizācija, aukstais ūdens, vājstrāvas tīkli)
Konfigurācija:	Tuvs taisnstūra formas
Reljefs:	Līdzens
Zonējums un tā atbilstība:	Publiskā (sabiedriskas nozīmes) apbūve (P1), kultūras iestāde, Valsts aizsargājamie kultūras pieminekļi
Drenāža un gruntsūdeņi:	Nav informācijas
Riski (piem. applūšana):	 <p>Maz ticams</p> <p>Avots: https://videscentrs.lvgmc.lv/iebuverts/pludu-riska-un-pludu-draudu-kartes</p>

15. Ēkas īss apraksts

Ēka:	Koka ēka	
Kadastra apzīmējums:	5474 007 0317 001	
Stāvu skaits ēkā:	2	
Ekspluatācijā uzsākšanas gads:	1960 (VZD dati)	
Ekspluatācijā pieņemšanas gads:	-	
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024.	
Ēkas kadastrālā vērtība:	1 945 EUR	
Tehniskais stāvoklis:	Slikts	
Plānojums:	1. stāvs: 22 telpas; 2. stāvs: 10 telpas	
Tehniskie parametri:		
Būves apbūves laukums:	495,9 m ²	
Būvtilpums:	3553.0 m ³	
Būves kopējā platība:	701,1 m²	
Griestu augstums:	1.stāvs: 3,5 m, 2.stāvs: 2,4-6,95 m	
Ārpuse & konstrukcijas:		Tehniskais stāvoklis (vizuāli konstatēts)
Pamati:	Akmens mūris, Ķieģeļu mūris	Slikts
Ārsienas:	Koka	Slikts
Pārsegumi:	Koka	Slikts
Jumts:	Azbestcimenta loksnes	Slikts
Inženiertehniskais aprīkojums:		
Apkure:	Apskates datumā ēka ir atslēgta no visiem komunikāciju tīkliem. Ēkas tuvumā ir elektrības, ūdensvada un kanalizācijas pieslēguma vietas	
Elektrība:		
Gāze:		
Kanalizācija:		
Vājstrāvu tīkli:		
Ūdens:		
Iekšējās apdares īss raksturojums:		
Iekšējās apdares raksturojums netiek sniegts, jo apskates brīdī ēkas iekštelpas ir sliktā stāvoklī un bez apdares.		

Piezīmes: Bērvircavas muižas kungu māja celta 1509. g., pēc arhitektoniski mākslinieciskās izpētes noskaidrots, ka tā ir vecākā koka kungu māja Latvijā, iespējams, arī Baltijā. Saglabājušās unikālas 17. gs. beigās - 18. gs. pirmajā pusē apgleznotas griestu sijas, lai gan māja stipri nopostīta.
Avots: https://www.vietas.lv/objekts/bervircavas_muiza_ar_parku/