

Nekustamā īpašuma



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

Tirgus vērtības aprēķins

2024.gads
Rīga

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 nodalījumā Nr. 100000796216** 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 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

Saturs

1. Nozīmīgāko faktu un secinājumu izklāsts	4
2. Novietnes plāns	5
3. Situācijas plāns	6
4. Piebraucamais ceļš	7
5. Zemes gabala izvietojums apkārtnē	8
6. Ēku un būvju izvietojums zemes gabalā	9
7. Topogrāfiskais plāns	10
8. Foto attēli	11
9. Ēku un būvju stāvu plāni	17
10. Vērtības definīcija	18
11. Pieņēmumi un ierobežojošie faktori	19
12. Tirgus analīze	20
13. Atrašanās vieta	21
14. Zemes gabala īss apraksts	21
15. Ēkas īss apraksts	22
16. Labākā un efektīvākā izmantošanas veida analīze	23
17. Pozitīvie un negatīvie faktori, kas ietekmē īpašuma vērtību	23
18. Novērtēšanas pieejas	24
19. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja	25
20. Aprēķins ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju	26
21. Iegūtā vērtība	27
22. Neatkarības apliecinājums	27
23. Iesniegtie dokumenti un pielikumi	28

1. Nozīmīgāko faktu un secinājumu izklāsts

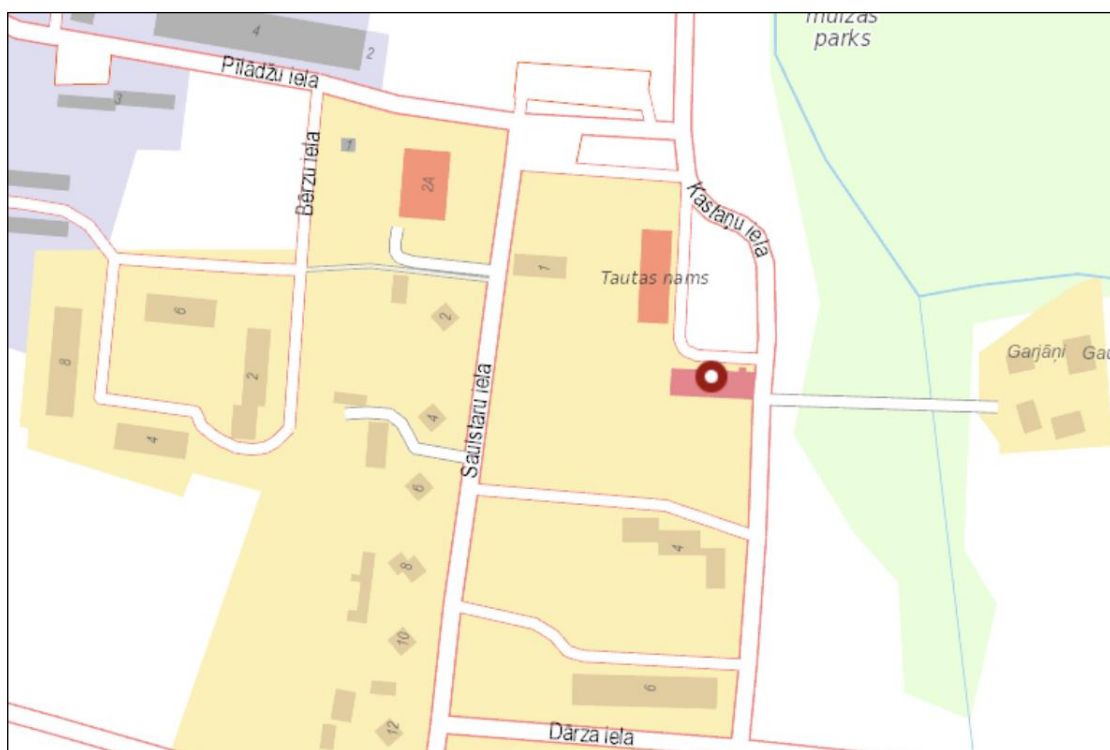
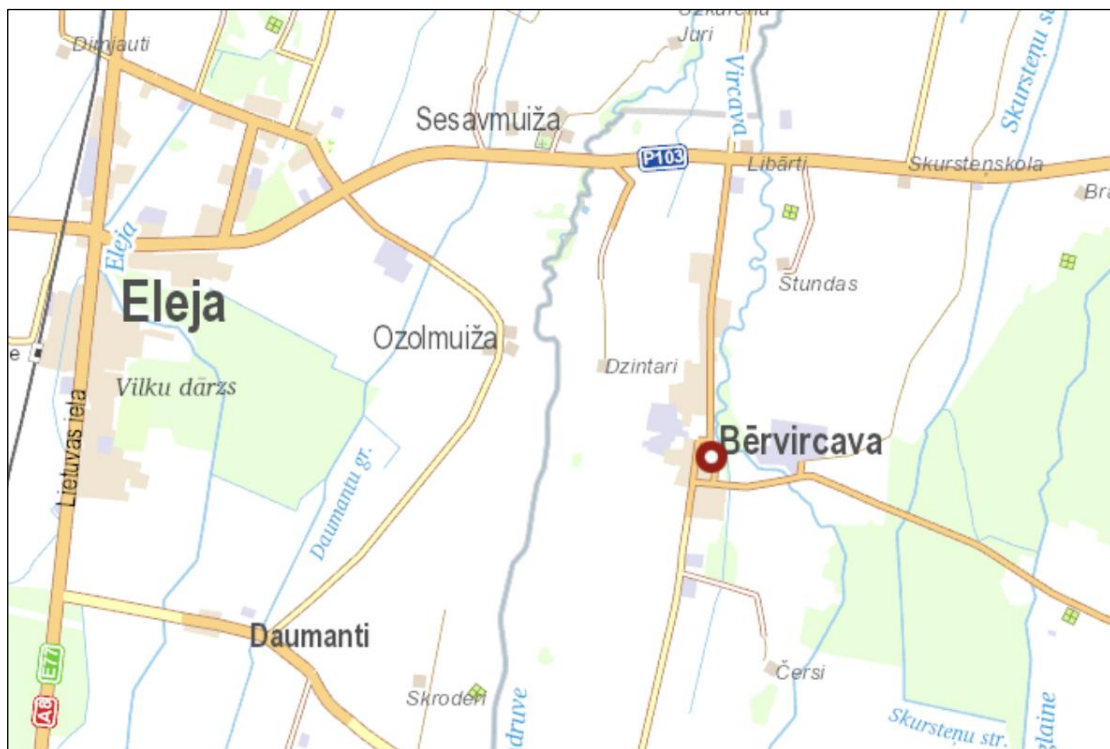
Novērtējamais īpašums:		Kastaņu iela 2, Bērvircava, Sesavas pag., Jelgavas nov., LV-3034
Kadastra Nr.:		5474 007 0317
Īpašnieks:		Jelgavas novada pašvaldība, NMK 90009118031
Objekta juridiskais apraksts:		Īpašuma tiesības reģistrētas Sesavas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000796216
Zemes platība:		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:	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:	- 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

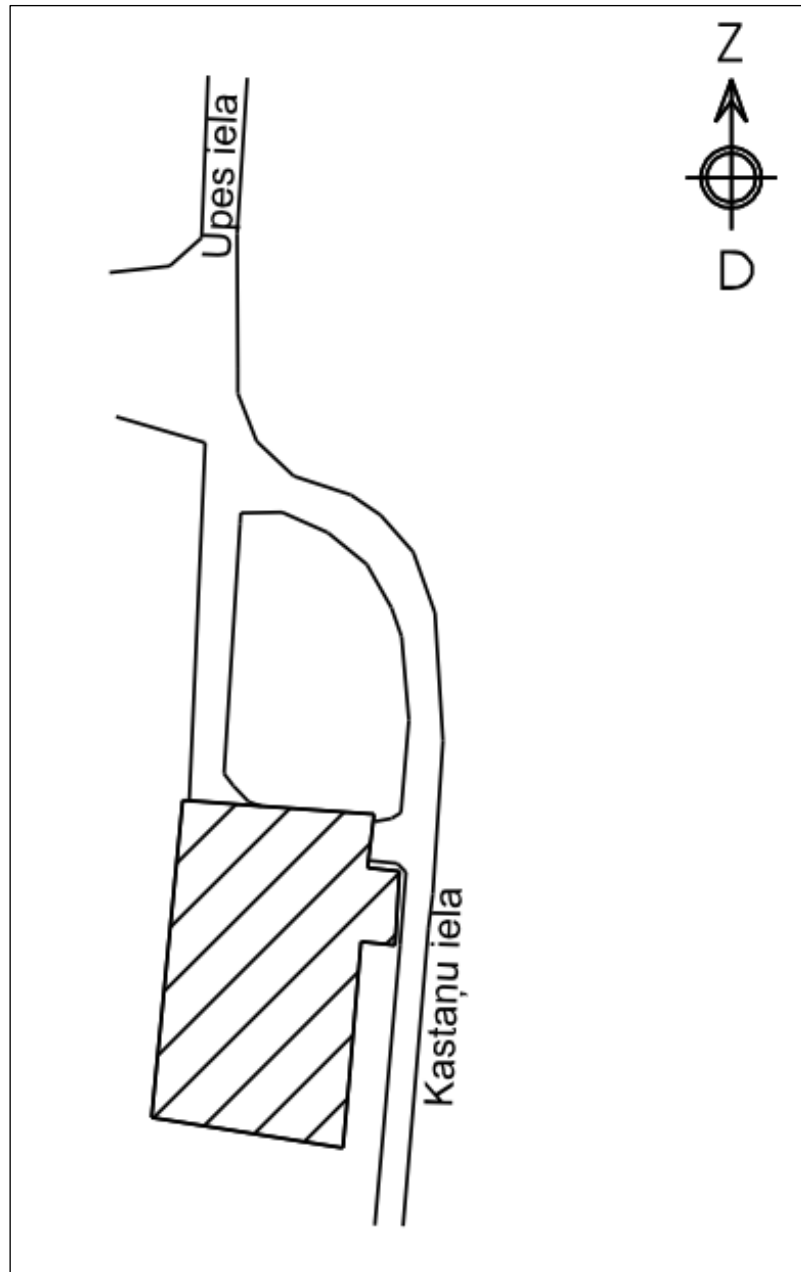
4. Piebraucamais ceļš



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



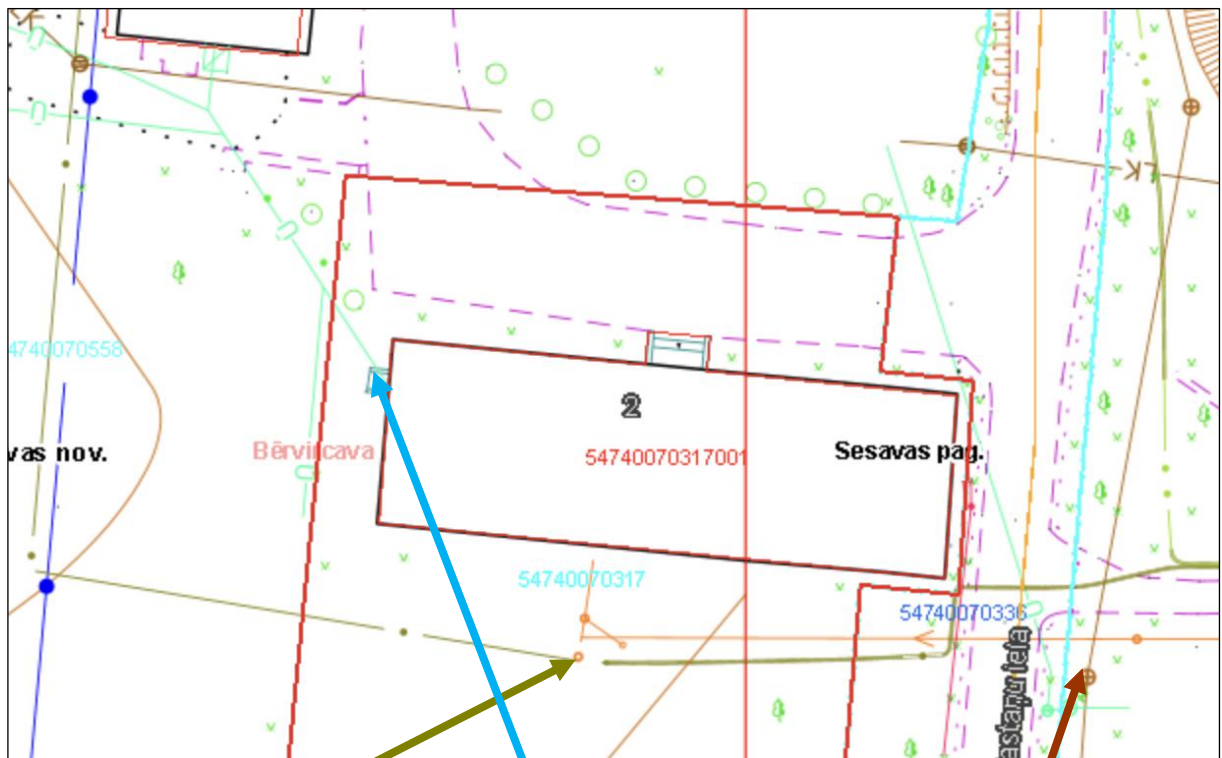
Izmantoti Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas dati, 2024.gads.

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



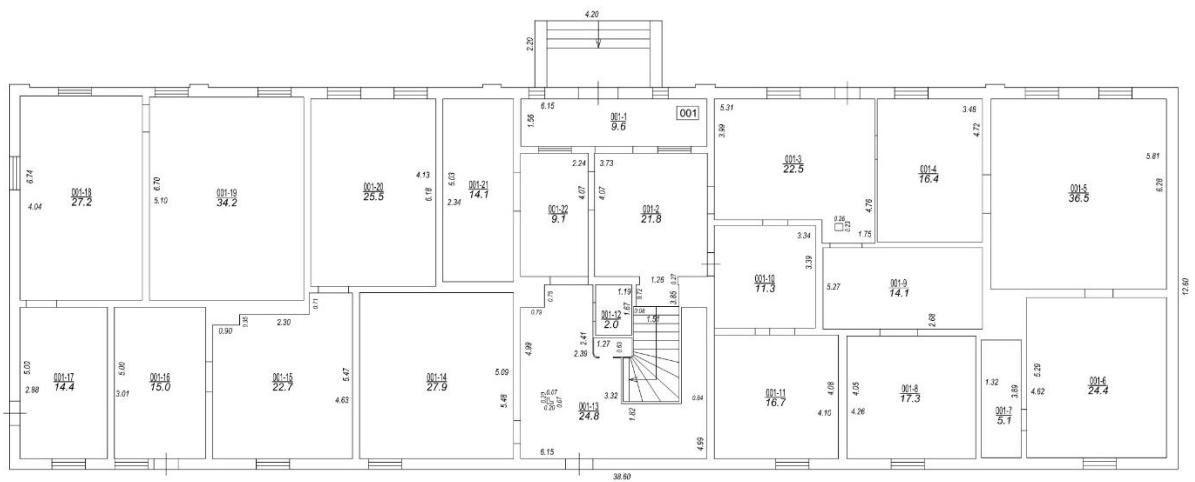
Klāt pieguļošā teritorija



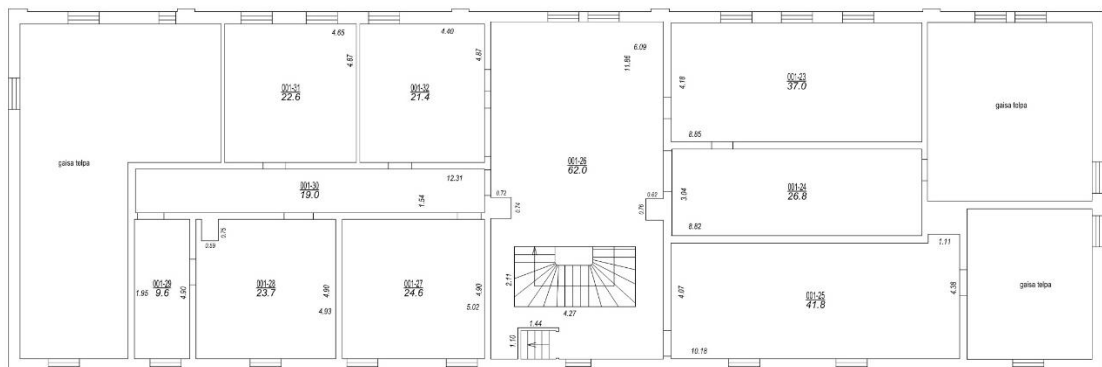
Klāt pieguļošā teritorija

9. Ēku un būvju stāvu plāni

1.stāva plāns



2.stāva plāns



10. Vērtības definīcija

Saskaņā ar Latvijas Standartam LVS 401:2013, Tirgus vērtība ir 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.

Tirgus vērtība tiek pielīdzināta visiespējamākajai darījuma cenai tirgū vērtēšanas datumā, kas reāli var tikt saņemta. Tā ir augstākā no reāli iespējamās pārdevējam un zemākā no reāli iespējamām pircējam.

Vērtēšanas datums izsaka tirgus vērtības aprēķina piesaisti konkrētam datumam. Tā kā tirgus situācija var mainīties, aprēķinātā vērtība citā laika momentā var izrādīties ar lielāku novirzi no darījuma cenas. Vērtējuma rezultāts parāda tirgus stāvokli tieši vērtēšanas datumā, nevis pagātnē vai nākotnē.

Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta **2024.gada 24.jūlijā**.

11. Pieņēmumi un ierobežojošie faktori

Tirgus vērtības noteikšanā tiek piemēroti šādi nozīmīgākie pieņēmumi:

- Pasūtītāja iesniegtajā dokumentācijā fiksētās platības un apraksti ir precīzi;
- Iespējamās mājokļu tirgus izmaiņas, kas var notikt līdz darījumam tiek uzskatītas par nebūtiskām, bet vērtējamā objekta tirgus vērtības noteikšanā tiek ņemtas cenas izmaiņas tendences vērtējamā objekta atrašanās vietā.
- Īpašums var tikt pārdots tirgū un nepastāv nekādi apgrūtinājumi darījumam - īpašuma tiesību maiņai;
- Vērtējuma atskaitē tiek iekļauti visi nozīmīgākie aspekti, kas ietekmē vērtējamā objekta tirgus vērtību;
- Vērtējamais objekts nav apķīlāts vai apgrūtināts ar jebkādiem citiem apgrūtinājumiem, izņemot tos, kas iekļauti vērtējuma atskaitē;
- Vērtējamais Īpašums tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši tā konstruktīvām un ekspluatācijas īpatnībām, lai saglabātu tā lietošanas vērtību laika periodā, kamēr tas ir izdevīgi īpašniekiem.
- Īpašumam ir pieejamas atskaitē minētās komunikācijas.

Ierobežojošie faktori:

- Vērtējuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim;
- Vērtējuma saturs ir konfidenciāls, izņemot gadījumus, ja to nepieciešams iesniegt attiecīgās organizācijās sertifikāta vai licences iegūšanai, kā arī kvalitātes pārbaudei strīdus jautājumu gadījumos
- Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti atskaitē, attiecināmi tikai uz konkrēto novērtējumu un nav izmantojami atrauti no konteksta;
- Īpašuma tehniskais stāvoklis tika apsekots vizuāli uz vietas, tas netika pārbaudīts ar speciālām inženiertehniskām metodēm; Tiek pieņemts, ka nekustamam īpašumam nav apslēptu vai neredzamu konstrukciju stāvokļu, kas paaugstina vai pazemina īpašuma vērtību, un var tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskās izpētes metodēm;
- Tā kā ģeoloģisko apstākļu izpēte netika iekļauta vērtēšanas uzdevumā, kā arī netika iesniegta nekāda informācija, kas liecinātu par īpašām gruntīm, īpašuma tirgus vērtība ir noteikta, pieņemot, ka nepastāv nekāda objekta vērtību ietekmējošas grunts īpatnība;
- Ir pieņemts, ka vērtējamais īpašums atbilst visām vides aizsardzības prasībām, un nav paredzama ar vides aizsardzību saistītu prasību ietekme uz īpašuma vērtību;
- Vērtētājs nav atbildīgs par datiem - ziņām, plāniem, precizējumiem, izpētes materiāliem un citiem dokumentiem, ko ir iesniedzis vērtējuma pasūtītājs;
- Novērtētāji ir pieņēmuši, ka, bez novērtējumā apskatītajiem, nav citu rakstisku vienošanos vai nomas līgumu, kas ietekmē vērtību;
- Vērtējamā objekta tirgus vērtība tiek noteikta tikai uz ziņojumā minēto vērtējuma datumu, Vērtētājs neuzņemas atbildību par ekonomiskajiem, juridiskajiem un fiziskajiem faktoriem, kas notikuši pēc vērtēšanas datuma un to ietekmi uz vērtējamā objekta tirgus vērtību;
- Nekustamā īpašuma tirgus vērtība ir spēkā pie nosacījuma, ka īpašums nav apgrūtināts ar īrniekiem, nomniekiem un citiem šāda veida apgrūtinājumiem, ja vērtējumā nav atrunāts citādi;
- Vērtējums ir veikts atbilstoši Latvijas Valsts Standartam LVS 401:2013 un vērtētāju profesionālās ētikas normām;
- Vērtējumā iekļautā informācija, fotogrāfijas un cita dokumentācija, kuru radījis vērtētājs un ir iekļauta atskaitēs, ir vērtētāja un SIA "VCG Ekspertu grupa" intelektuālais īpašums. Atskaites teksts ir izmantojams tikai pilnā apjomā. Bez rakstiskas vērtētāja un SIA "VCG Ekspertu grupa" piekrišanas nevienam no atskaites daļām vai atskaiti kopumā, nedrīkst publicēt, publiskot, reproducēt, izplatīt vai kā citādi darīt publiski pieejamu, tai skaitā ar reklāmas, sabiedrisko attiecību, informatīvo ziņu, pārdošanas mediju vai citu sabiedriskās saziņas līdzekļu starpniecību, kā arī aizliegts izmantot vērtējuma atskaites formas vai to daļas jaunu vērtējumu atskaišu formu radīšanai.

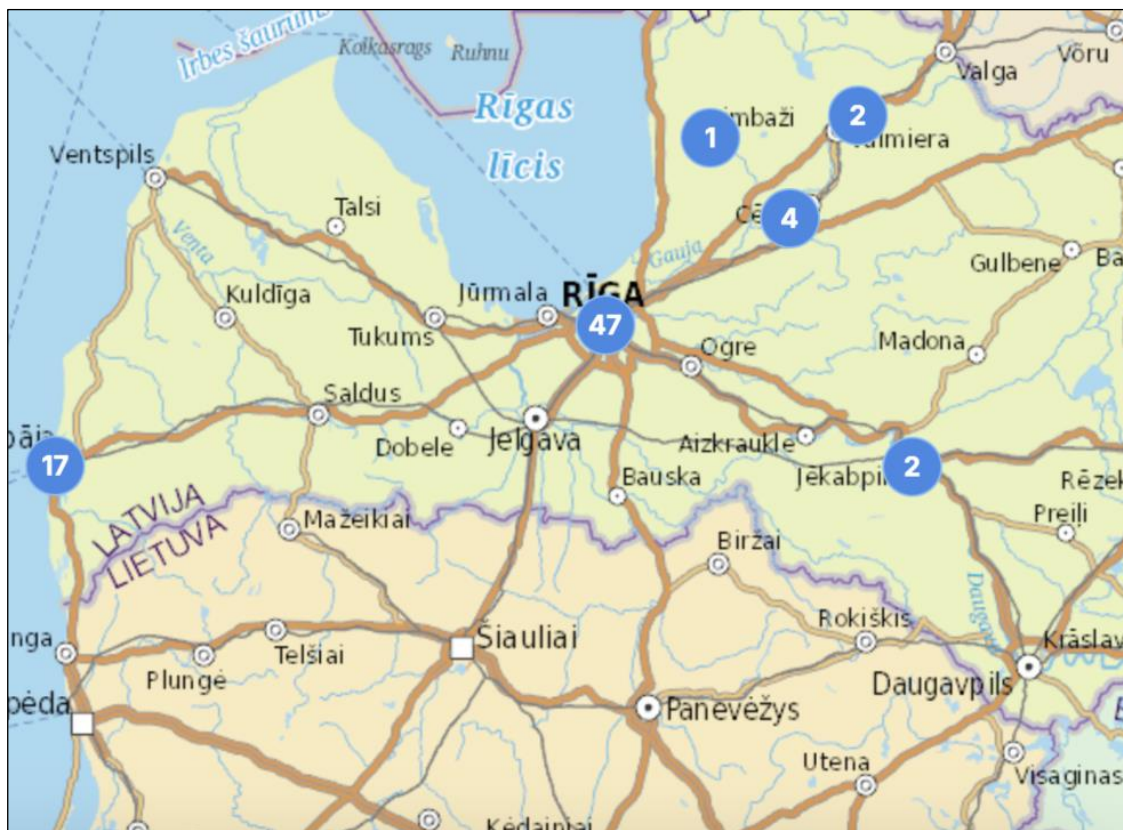
12. Tirgus analīze

Tirgū ik pa laikam tiek piedāvāti labi un pieprasījumam atbilstoši piedāvājumi, pieprasītās atrašanās vietās un par adekvātām cenām. Šādiem īpašumiem ir attiecīga pircēju kategorija, kas ir ieinteresēta īpašumu iegādē. Taču šādu piedāvājumu ir ārkārtīgi maz. Joprojām diezgan daudz ir pārdevēju, kas savus īpašumus joprojām mēģina pārdot par tirgus situācijai neatbilstoši augstām cenām. Piemērota īpašuma izvēlei gan tiek veltīts salīdzinoši ilgs laiks, jo tiek apskatīti daudzi īpašumi. Tāpat kā iepriekšējos periodos, pircēji galvenokārt vēlas iegādāties īpašumus labā stāvoklī, lai nav jāiegulda papildus līdzekļi īpašuma uzlabošanā. Šādus īpašumus iegādājas īsā laikā, ja to cena atbilst tirgus situācijai un pircēju maksātspējai. Neapdzīvojamo ēku, kas ir labā tehniskā stāvoklī un vienlaikus ir vietējās nozīmes arhitektūras piemineklis piedāvājums ir ierobežots, ņemot vērā ka šādi īpašumi nav labi saglabājušies. Neapdzīvojamās ēkas sliktā stāvoklī iegādājas, ja to cena ir zema. Izvēloties neapdzīvojamo ēku, pircēji lielu vērību pievērš tās uzturēšanas izmaksu līmenim, apsaimniekošanas kvalitātei un izdevumiem, kas būs nepieciešami to tehniskā stāvokļa atjaunošanai, kā arī kādas ir īpašuma saglabājamās vērtības.

Latvijā zemesgrāmatā tika reģistrēti 73 darījumi ar neapdzīvojamām/ daudzdzīvokļu ēkām kuru galvenie būvmateriāli sastāv no koka platībā no 500 līdz 900 m².

Analizējot šos darījumus, var secināt, ka darījumi ar neapdzīvojamām/ daudzdzīvokļu tipa ēkām kuras celtas no kokmateriāliem, Latvijā ir salīdzinoši maz, kas varētu būt saistīts ar to, ka šāda tipa ēkas nevienam īsti nav vajadzīgas, to atjaunošanas izmaksas nebūtu adekvātas.

Analizējot šos darījumus, var secināt, ka neapdzīvojamo/ daudzdzīvokļu tipu ēkas vidēja tirgus vērtība atkarīga no novietojuma Latvijas daļā, komunālo pakalpojumu izmaksu līmeņa u.c.. svārstās no 50 EUR /m² līdz 500 EUR/m².



Avots: www.zemesgramata.lv, www.cenubanka.lv

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
Apgrūtinājumi:	• 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 brīdī 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):	 Maz ticams Avots: https://videscentrs.lv/gmc.lv/iebuve/pludu-riska-un-pludu-draudu-kartes

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 m²	
Būvtilpums:	3553.0 m³	
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/

16. Labākā un efektīvākā izmantošanas veida analīze

Īpašuma tirgus vērtība ir ekonomiskās situācijas funkcija un tiek noteikta, pamatojoties uz vērtēšanas pamatprincipiem, ņemot vērā visus sociāli – ekonomiskos, fiziskos un politiskos faktorus. Tā atspoguļo nekustamo īpašumu tirgus dalībnieku spēku samēru, kā arī iezīmē šo samēru izmaiņas tendences. Jebkurš saprātīgs pircējs vai investors tiecas iegūt maksimālu atdevi no ieguldītajiem līdzekļiem, nekustamo īpašumu izmantojot atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam. Šis izmantošanas veids būs atkarīgs no nekustamo īpašumu tirgus stāvokļa, savukārt tirgus vērtība pie minētā izmantošanas veida būs visaugstākā

Saskaņā ar šā ziņojuma mērķi labākais un efektīvākais izmantošanas veids ir definējams kā nekustamā īpašuma pielietojums, kurš vērtēšanas brīdī radīs lielāko ieguvumu īpašniekam (naudas vai ērtību ziņā).

Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota. (LVS 401:2013)

Labākā un efektīvākā izmantošana var sakrist ar aktīva pašreizējo izmantošanas veidu, vai arī var būt kāds cits alternatīvs izmantošanas veids. To nosaka izmantošanas veids, kuru tirgus dalībnieks iecerējis, nosakot cenu, kuru tas būtu ar mieru maksāt par īpašumu. (LVS 401:2013)

Labāko un efektīvāko lietošanas veidu var ierobežot atsevišķu darbību aizliegums.

Līdzsvarots un konsekvents pielietojums ir svarīgs apsvērums, nosakot labāko un efektīvāko izmantošanas veidu.

Labākais un efektīvākais izmantošanas veids dotajā situācijā ir **vienstāva un divstāvu daudzdzīvokļu māju apbūve**, jo šis izmantošanas veids ir reāli iespējams, saprātīgi pamatots, juridiski likumīgs un šim īpašuma veidam visatbilstošākais.

Nekustamā īpašuma esošais lietošanas veids **neatbilst** labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

Nekustamais īpašums tiek vērtēts atbilstoši tā **esošajam** izmantošanas veidam.

17. Pozitīvie un negatīvie faktori, kas ietekmē īpašuma vērtību

Pozitīvie faktori, kas ietekmē nekustamā īpašuma vērtību:

- Netika konstatēti

Negatīvie faktori, kas ietekmē nekustamā īpašuma vērtību:

- Īpašums ir tehniski un vizuāli sliktā stāvoklī
- Ierobežojumi, saglabājamās vērtības, kas saistītas ar Valsts aizsargājamā kultūras pieminekļa statusu
- Zems pieprasījums pēc neapdzīvojamās ēkas platībām šajā apkārtnē

18. Novērtēšanas pieejas

LVS 401:2013 p. 3.20. „Vērtēšanas pieejas” apakšpunkts 3.20.1. skan sekojoši: „Lai ģeometriskā vērtību aprēķinātu saskaņā ar atbilstošo vērtēšanas bāzi, vērtētājam jāizmanto viena vai vairākas vērtēšanas pieejas. Trīs šajā ietvarā aprakstītās un definētās pieejas ir galvenās vērtēšanā izmantotās pieejas. Visu pieeju pamatā ir cenu līdzsvara, sagaidāmā labuma un aizvietošanas ekonomiskie principi.” Šīs pieejas ir:

- **Izmaksu pieeja;**
- **Ienākumu pieeja;**
- **Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.**

Šajā gadījumā nekustamā ģeometriskā vērtības noteikšanai tiek izmantota **tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja**, jo šī pieeja vispatiesāk atspoguļo nekustamā ģeometriskā tirgus vērtību.

Izmaksu pieeja netiek pielietota, jo šāda veida objektus kā novērtējamais ģeometriskais raksturo lieli fiziskie, funkcionālie un ekonomiskie vērtības zudumi un ar šo pieeju veiktais aprēķins neatbilstoši ģeometriskā tirgus vērtību pašreizējā ekonomiskajā situācijā Latvijas Republikā.

Nemot vērā ģeometriskā novērtēšanas mērķi (iespējamai atsavināšanai), vizuālās apsekošanas rezultātus, kur tika secināts, ka ēka ir ar neracionālu plānojumu un tai nepieciešami kapitālieguldījumi tā tehniskā un vizuālā stāvokļa uzlabošanai, tika konstatēts, ka pašlaik nekustamais ģeometriskais (pašreizējā tehniskā stāvoklī, pie esošās izmantošanas iespējas) nespēj ģenerēt naudas plūsmu, kas raksturotu tā tirgus vērtību, līdz ar ko ienākumu pieeja tirgus vērtības aprēķinā netiek izmantota.

19. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja – ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums. (LVS-401:2013)

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja balstās uz salīdzināmām cenām tirgū, kuras tiek maksātas par līdzīgiem īpašumiem tirgū, cenas, kuras pieprasa īpašnieki, un piedāvājumi, kurus izsaka iespējamie īpašuma pircēji vai nomnieki tirgū.

Tirgus dati, ja tie tiek rūpīgi izvērtēti un analizēti, ir labs īpašuma vērtības rādītājs, jo tie atspoguļo pārdevēju, lietotāju un investoru darbības. Tirgus datu pieeja balstās uz aizvietošanas principu, tas nozīmē, ka apdomīga persona par īpašuma iegādi vai nomu nemaksās vairāk kā par līdzīga īpašuma iegādi vai nomu.

Šīs pieejas pirmais solis ir darījumu ar identiskiem vai līdzīgiem aktīviem, kas nesen ir notikuši tirgū, cenu izvērtēšana. Ja pēdējā laikā ir notikuši tikai daži darījumi, var būt lietderīgi izvērtēt identisku vai līdzīgu aktīvu, kas ir paredzēti vai tiek piedāvāti pārdošanai, piedāvājuma cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta. Tāpat var būt nepieciešams koriģēt informāciju par notikušo darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkuras darījuma faktisko apstākļu un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām. Vērtējamam aktīvam un notikušajos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi. (LVS-401:2013)

Šī izpēte liek pārskatīt daudzus darījumus, tos analizēt un pielāgot to atšķirības.

Vērtēšanas gaitā korekcijas tiek sagrupētas pēc sekojošām galvenajām pazīmēm:

1. **Darījuma finansēšanas apstākļi.** Ja kādam no salīdzināmajiem objektiem darījumā ir netipiski finansēšanas apstākļi (piem., 100% hipotekārais kredīts, darījumu finansē pārdevējs, samazināta procentu likme, atliktais maksājums u.c.), pārdevuma cena tiek attiecīgi koriģēta.

2. **Pārdošanas apstākļi un laiks.** Salīdzināmo darījumu pārdošanas cenas tiek koriģētas, ņemot vērā to pārdošanas apstākļus (piem., pārdošana piespiedu kārtā izsolē, darījums starp savstarpēji saistītām vai ieinteresētām personām, netipiski īss ekspozīcijas laiks, tirgus cenu līmeņa izmaiņas kopš darījuma veikšanas u.c.).

3. **Novietojums.** Nepieciešams korekcijas faktors, jo novietojums būtiski ietekmē novērtējamā īpašuma tirgus vērtību.

4. **Fiziskie parametri.** Tiek veiktas korekcijas, atkarībā no objektu platības, izmantotajiem būvmateriāliem, nolietojuma un citiem parametriem.

Korekcijas koeficienti parāda katra faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtējamo īpašumu un salīdzināmiem īpašumiem.

Koeficients ir lielāks par 0% (jeb pozitīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena novērtējamais Objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārkāps attiecībā pret salīdzināmajiem objektiem, kuru raksturojums ir sekojošs: +5% – nedaudz labāks; +5 15% – labāks, +10 25% – daudz labāks.

Koeficients ir mazāks par 0% (jeb negatīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena salīdzināmais objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārkāps attiecībā pret novērtējamo Objektu, kuru raksturojums ir sekojošs: - 5% – nedaudz sliktāks; -5 15% – sliktāks, -10 25% – daudz sliktāks.

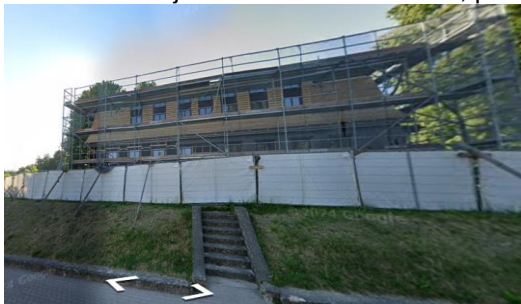
20. Aprēķins ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju

Analizējot vērtētāju rīcība esošo informāciju par nedzīvojamo ēku (daudzdzīvokļu ēku) tirgu Latvijas robežās pēdējo piecu gadu laikā – par koka nedzīvojamo ēku pirkšanas un pārdošanas gadījumiem:

Valdemāra iela 45, Ainaži, Limbažu nov., koka ēka **731,2 m²** platībā un zeme **3088 m²** platībā, tehniskais stāvoklis vērtējams kā nedaudz labāks, pārdevums 14/06/2022 par **50 000,- EUR, jeb 68 EUR/ m²**;



Brīvības iela 3, Dobeles nov., Dobeles nov., koka ēka **578,7 m²** platībā un zeme **1916 m²** platībā, tehniskais stāvoklis vērtējams kā nedaudz labāks, pārdevums 02/01/2023 par **35 000,- EUR, jeb 60 EUR/ m²**;



Kungu iela 1, Cēsis, Cēsu nov., koka ēka **59, m²** platībā un zeme **1603 m²** platībā, tehniskais stāvoklis vērtējams kā nedaudz labāks, pārdevums 05/01/2021 par **15 200,- EUR, jeb 27 EUR/ m²**



Saulaine 4, Saulaine, Rundāles pag., Bauskas nov. (Kaucmindes muiža), ķieģeļu **2 905.9 m²** platībā un zeme **45900m²** platībā, tehniskais stāvoklis vērtējams kā līdzīgs, pārdevums 03/03/2023 par **50 000,- EUR, jeb 17,-EUR/ m²**

vērtētājs nonāca pie secinājuma, ka vērtība atkarībā no telpu tehniskā stāvokļa, izvietojuma (pilsētā), apkārtnē, telpu plānojuma un tā labiekārtojuma, apkārtējās apbūves u.c. faktoriem svārstās no 17 līdz 60 EUR/m².

Izvērtējot nekustamo īpašumu tirgū reāli notikušos darījumus un piedāvājumā esošus pielīdzināmus objektus novērtējamam īpašumam, kā arī ņemot vērā vērtējamā īpašuma atrašanās vietu, piebraukšanas ceļu kvalitāti, zemes gabala lielumu, izmantošanas iespējas, apkārtējās apbūves izvietojumu, pieejamās inženierkomunikācijas, ēku tehnisko stāvokli, īpašuma specifiku, ar īpašumu saistītos riskus un citus tirgus vērtību ietekmējošos faktorus vērtētāji uzskata, ka nekustamā īpašuma tirgus vērtība par m², kas attiecināta uz apbūves m², tiek noteikta 20,- EUR/m², jeb 701,1 m² x 20,- EUR = 14 022- EUR, jeb noapaļojot: 14 000,- EUR apmērā.

Nekustamā īpašuma tirgus vērtība ir: 14 000,- EUR

21. Iegūtā vērtība

Vērtības noteikšanā tika izmantota **tirgus (salīdzināmo darījumu)** pieeja:

Nekustamā īpašuma tirgus vērtība ir:

14 000,- EUR
(Četrpadsmit tūkstoši euro)

22. Neatkarības apliecinājums

Ar šo apliecinu:

Ka pilnīgā saskaņā ar manām zināšanām un pārliecību šeit izvirzītie apgalvojumi ir patiesi, un informācija, uz kuru balstās šai ziņojumā iekļautie viedokļi, ir adekvāta, ņemot vērā ierobežojumus, kuri šajā ziņojumā ir minēti.

Ka ne mana nodarbošanās, ne atlīdzība par šī novērtējuma ziņojuma izstrādi, nav atkarīga no vērtībām, kuras ziņojumā tiek uzrādītas.

Ka šis ziņojums ir izstrādāts saskaņā ar profesionālo neatkarīgo vērtētāju ētikas un standartu principiem.

Ka man nav ne tieša, ne netieša, pašreizēja vai nākotnē paredzama personīga interese par šo īpašumu, ne arī iespēja gūt labumu no šādi novērtēta īpašuma pārdošanas.

Ka novērtējuma ziņojums izstrādāts atbilstoši Latvijas Vērtētāju Asociācijas apstiprinātiem īpašumu vērtētāju profesionālās prakses standartiem.

Ka es personīgi esmu pārbaudījis novērtēto īpašumu, kā arī veicis novērtējuma ziņojumā izmantoto salīdzināmo datu pārbaudi.

Ka neviena cits kā zemāk parakstījusies persona un tā asistents ir sagatavojusi analīzi, secinājumus un viedokli par nekustamā īpašuma vērtībām, kuras šeit pieminētas

Ka neviena no šī ziņojuma daļām vai atskaiti kopumā, nedrīkst publicēt, publiskot, reproducēt, izplatīt vai kā citādi darīt publiski pieejamu bez rakstiska saskaņojuma ar vērtētāju un SIA "VCG ekspertu grupa", tai skaitā ar reklāmas, sabiedrisko attiecību, informatīvo ziņu, pārdošanas mediju vai citu sabiedriskās saziņas līdzekļu starpniecību. Vērtējumā iekļautā informācija, fotogrāfijas un cita dokumentācija, kuru radījis vērtētājs un ir iekļauta atskaitēs, ir vērtētāja un SIA "VCG ekspertu grupa" intelektuālais īpašums.

Vērtētāja asistents: _____
(Dairis Pinets)

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

Sertificēts vērtētājs: _____
(Guntars Pugejs, LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 79)

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

23. Iesniegtie dokumenti un pielikumi

Iesniegtie dokumenti:

- Zemesgrāmatu nodalījuma noraksta kopija
- Apgrūtinājumu plāns
- Zemes robežu plāns
- Situācijas plāns

Pielikumos iekļautie dokumenti:

- Zemesgrāmatu nodalījuma noraksta kopija
- Informatīvā izdruka no Valsts zemes dienesta Kadastra informācijas sistēmas
- Apgrūtinājumu plāns
- Zemes robežu plāns
- Situācijas plāns
- SIA "VCG Ekspertu grupa" reģistrācijas apliecības kopija
- SIA "VCG Ekspertu grupa" kompetences sertifikāta Nr. 6 kopija
- SIA "VCG Ekspertu grupa" civiltiesiskās apdrošināšanas polises kopija
- Guntara Pugeja LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāta Nr. 79 kopija

Informāciju pieprasīja Ruta Andrejeva 14.06.2024 09:14:40

ZEMGALES RAJONA TIESA

Sesavas pagasta zemesgrāmatas nodaļums Nr. 100000796216

Kadastra numurs: 5474 007 0317

Adrese: Kastaņu iela 2, Bērvircava, Sesavas pag., Jelgavas nov.

I. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 54740070317).		2472 m²
1.2.	Būve (kadastra apzīmējums 54740070317001).		
Žurn. Nr. 300006501642, lēmums 19.01.2024, tiesnese Līga Ieleja			
I. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	No nekustama īpašuma atdalītie zemes gabali, servitūtu un reālnastu pārgrozījumi un dzēsumi	Daļa	Platība, lielums
Nav ierakstu			
II. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Īpašnieks, dzimšanas gads, vieta, personas/nodokļu maksātāja kods, tiesību pamats	Daļa	Summa
1.1.	Īpašnieks: Jelgavas novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90009118031.	1	
1.2.	Pamats: 2024.gada 10.janvāra Jelgavas novada domes uzziņa Nr. JNP/3-10/24/4, 2024.gada 2.janvāra pašvaldības izziņa JNP/3-10/24/1, 2024.gada 1.janvāra Jelgavas novada domes izziņa Nr. JNP/3-10/24/6.		
Žurn. Nr. 300006501642, lēmums 19.01.2024, tiesnese Līga Ieleja			
II. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Atzīmes par maksātnespēju, piedziņas vērsanu, aizliegumiem, pēcmantinieku iecelšanu un mantojuma līgumiem		
Nav ierakstu			
III. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Lietu tiesības, kas apgrūtinā nekustamu īpašumu		Platība, lielums
1.1.	Atzīme - vietējās nozīmes arhitektūras pieminekļa teritorija un objekti.		0.2472 ha
1.2.	Atzīme - vietējās nozīmes arhitektūras pieminekļa teritorija un objekti.		
Žurn. Nr. 300006501642, lēmums 19.01.2024, tiesnese Līga Ieleja			
III. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Pārgrozījumi 1.iedaļas ierakstos, ierakstu un pārgrozījumu dzēsumi		Platība, lielums
Nav ierakstu			
IV. daļa 1.,2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Ķīlas tiesība un tās pamats		Summa
Nav ierakstu			
IV. daļa 3. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Pārgrozījumi ķīlas tiesībās, pārgrozījumu dzēsumi		Summa
Nav ierakstu			
IV. daļa 4.,5. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Ķīlu dzēsumi pilnībā vai daļēji		Summa
Nav ierakstu			

VALSTS ZEMES DIENESTS

ĒKAS KADASTRĀLĀS UZMĒRĪŠANAS LIETA

Būves kadastra apzīmējums:.....54740070317001
Nosaukums:.....Vēsturiska dzīvojamā ēka
Adrese:.....Kastaņu iela 2, Bērvircava, Sesavas pag., Jelgavas nov.
Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....24.11.2023

Izdrukas ID: 390002717309	Izdrukas datums: 27.11.2023	1 no 4
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

Nav – Kadastra informācijas sistēmā dati nav reģistrēti; Neregistrē – atbilstoši normatīvajiem aktiem dati netiek reģistrēti

Ēkas kadastrālās uzmērīšanas lieta

1. Kadastra objekta identifikators

1.1. Būves kadastra apzīmējums:.....54740070317001

1.2. Nekustamā īpašuma kadastra numurs:.....54740070317

10. Būves pamatdati

10.1. Būves kadastra apzīmējums:.....54740070317001

10.1.1. Adrese:.....Kastaņu iela 2, Bērvircava, Sesavas pag., Jelgavas nov.

10.1.2. Nosaukums:.....Vēsturiska dzīvojamā ēka

10.1.3. Galvenais lietošanas veids:.....1110 - Viena dzīvokļa mājas

10.1.4. Kopējā platība (m²):.....701.1

10.1.5. Apbūves laukums (m²):.....495.9

10.1.6. Virszemes stāvu skaits:.....2

10.1.7. Pazemes stāvu skaits:.....0

10.1.8. Telpu grupu skaits:.....1

10.1.9. Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i):.....Nav

10.1.10. Eksploatācijas uzsākšanas gads:.....1960

10.1.11. Nolietojums (%):.....76

10.1.12. Nolietojuma aprēķina datums:.....27.11.2023

10.1.13. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....24.11.2023

10.1.14. Būve ir pirmsregistrēta:.....Nē

10.1.15. Veicot kadastrālo uzmērīšanu, būve apvidū nav konstatēta:.....Nē

10.1.16. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:.....54740070317

10.1.17. Funkcionāli saistīto ēku kadastra apzīmējumi:.....Nav

11. Būves tips

11.1. Būves kadastra apzīmējums:.....54740070317001

Tipa kods	Tipa nosaukums
11100102	Individuālās dzīvojamās mājas un vasarnīcas ar koka ārsienām un dārza mājas ar kopējo platību, lielāku par 40 m ²

12. Būves konstruktīvie elementi

12.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 54740070317001 konstruktīvie elementi:

Nosaukums	Konstruktīvais veids	Materiāls	Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i)	Eksploatācijas uzsākšanas gads	Nolietojums (%)
Pamati	Dabisko akmeņu mūris (lentveida), Ķieģeļi (lentveida)	Laukakmens, Māla ķieģeļi	Nav	1964	61
Ārsienas un karkasi	Koka gulbūve	Koka brūšas, Koka dēļi	Nav	1964	80
Pārsegumi	Koka siju pārsegums ar koka aizpildījumu	Koka dēļi, Koka sijas	Nav	1964	80
Jumts (nesošā konstrukcija)	Koka konstrukcijas	Koka spāres	Nav	1964	80
Jumts (segums)	Azbestcimenta loksnes	Azbestcimenta loksnes	Nav	1964	80

13. Būves apjoma rādītāji

13.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 54740070317001 apjoma rādītāji:

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/ elementa kods	Tipa/ elementa nosaukums
Apbūves laukums	Nav	495.9 apbūves laukuma kv.m.	Nav	Nav
Kopējā platība	Nav	701.1 kv.m.	Nav	Nav
Augstums	Nav	13.5 m	Nav	Nav
Būvtilpums	Nav	3553 kub.m.	Nav	Nav

14. Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

14.1. Būve ar kadastra apzīmējumu.....54740070317001

Izdrukas ID: 390002717309	Izdrukas datums: 27.11.2023	2 no 4
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

Nav – Kadastra informācijas sistēmā dati nav reģistrēti; Neregistrē – atbilstoši normatīvajiem aktiem dati netiek reģistrēti

14.1.1. Kopējā platība (m²).....	701.1
14.1.1.1. Lietderīgā platība (m²).....	701.1
14.1.1.1.1. Dzīvokļu kopējā platība (m²).....	701.1
14.1.1.1.1.1. Dzīvokļu platība (m²).....	701.1
14.1.1.1.1.1.1. Dzīvojamā platība (m²).....	0
14.1.1.1.1.1.2. Dzīvokļu palīgtelpu platība (m²).....	701.1
14.1.1.1.1.2. Dzīvokļu ārtelpu platība (m²).....	0
14.1.1.1.2. Nedzīvojamo telpu platība (m²).....	0
14.1.1.1.2.1. Nedzīvojamo iekštelpu platība (m²).....	0
14.1.1.1.2.2. Nedzīvojamo ārtelpu platība (m²).....	0
14.1.1.2. Koplietošanas palīgtelpu platība (m²).....	0
14.1.1.2.1. Koplietošanas iekštelpu platība (m²).....	0
14.1.1.2.2. Koplietošanas ārtelpu platība (m²).....	0

16. Telpu grupas pamatdati

16.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....	54740070317001001
16.1.1. Adrese:.....	Nav
16.1.2. Nosaukums:.....	Vēsturiska dzīvojamā ēka
16.1.3. Lietošanas veids:.....	1110 - Viena dzīvokļa mājas dzīvojamo telpu grupa
16.1.4. Stāvs (stāvi), kurā atrodas telpu grupa:.....	1, 2
16.1.5. Telpu skaits:.....	32
16.1.6. Kopējā platība (m²):.....	701.1
16.1.7. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....	24.11.2023
16.1.8. Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i):.....	Nav
16.1.9. Telpu grupa ietilpst dzīvokļa īpašumā ar kadastra numuru:.....	Nav
16.1.10. Telpu grupa ietilpst būvē ar kadastra apzīmējumu:.....	54740070317001
16.1.11. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:.....	54740070317

17. Telpu grupas kopējās platības sadalījums pa telpu veidiem un telpu raksturojošie rādītāji

17.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....54740070317001001

Numurs	Nosaukums	Veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (m²)	Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Iekštelpa	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	1	3.05	3.05	3.05	9.6	Nav
2	Iekštelpa	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	1	3.05	3.05	3.05	21.8	Nav
3	Iekštelpa	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.95	2.95	2.95	22.5	Nav
4	Iekštelpa	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.95	2.95	2.95	16.4	Nav
5	Iekštelpa	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	1	4.95	2.95	6.95	36.5	Nav
6	Iekštelpa	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	1	5.03	3.1	6.95	24.4	Nav
7	Iekštelpa	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	1	3.1	3.1	3.1	5.1	Nav
8	Iekštelpa	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.8	2.8	2.8	17.3	Nav
9	Iekštelpa	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.9	2.9	2.9	14.1	Nav
10	Iekštelpa	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.85	2.85	2.85	11.3	Nav
11	Iekštelpa	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.85	2.85	2.85	16.7	Nav
12	Iekštelpa	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	1	3.2	3.2	3.2	2	Nav
13	Iekštelpa	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.4	1.75	3.05	24.8	Nav
14	Iekštelpa	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.95	2.95	2.95	27.9	Nav
15	Iekštelpa	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.9	2.9	2.9	22.7	Nav
16	Iekštelpa	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.9	2.9	2.9	15	Nav
17	Iekštelpa	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	1	6.95	6.95	6.95	14.4	Nav
18	Iekštelpa	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	1	6.95	6.95	6.95	27.2	Nav
19	Iekštelpa	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	1	4.93	2.9	6.95	34.2	Nav
20	Iekštelpa	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.9	2.9	2.9	25.5	Nav
21	Iekštelpa	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.8	2.8	2.8	14.1	Nav
22	Iekštelpa	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	1	3	3	3	9.1	Nav
23	Iekštelpa	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	2	3.5	3.5	3.5	37	Nav
24	Iekštelpa	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	2	3.5	3.5	3.5	26.8	Nav
25	Iekštelpa	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	2	3.5	3.5	3.5	41.8	Nav
26	Iekštelpa	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	2	3.5	3.5	3.5	62	Nav
27	Iekštelpa	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	2	3.5	3.5	3.5	24.6	Nav
28	Iekštelpa	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	2	3.5	3.5	3.5	23.7	Nav

Izdrukas ID: 390002717309	Izdrukas datums: 27.11.2023	3 no 4
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

Nav – Kadastra informācijas sistēmā dati nav reģistrēti; Neregistrē – atbilstoši normatīvajiem aktiem dati netiek reģistrēti

Numurs	Nosaukums	Veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (m²)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
29	Iekštelpa	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	2	3.5	3.5	3.5	9.6	Nav
30	Iekštelpa	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	2	3.5	3.5	3.5	19	Nav
31	Iekštelpa	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	2	3.5	3.5	3.5	22.6	Nav
32	Iekštelpa	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	2	3.5	3.5	3.5	21.4	Nav

18. Labiekārtojumi

18.1. Būves kadastra apzīmējums.....54740070317001

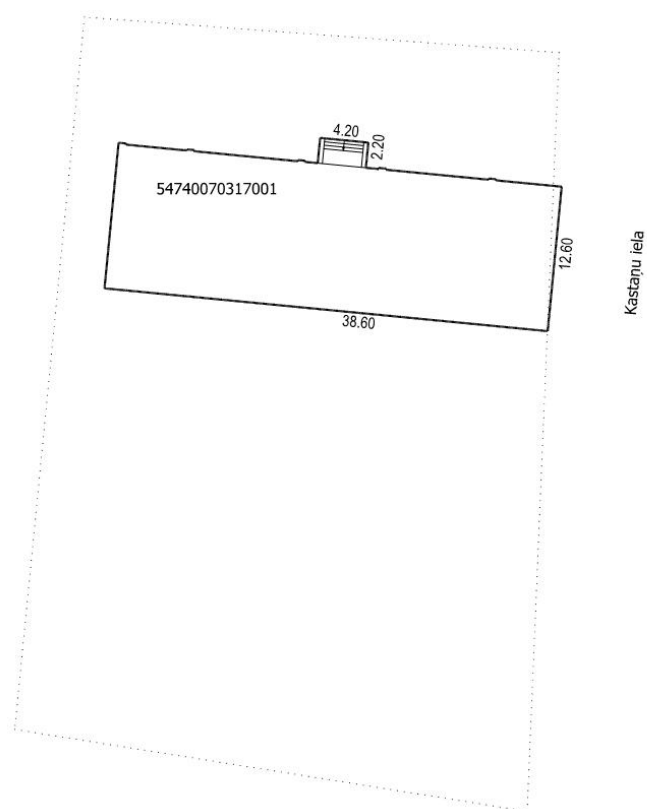
Reģistrētie labiekārtojumi		Noteikšanas veids (ja ir)	Apjoms (ja ir)
Ugunsnoturības pakāpe		Apvidū ir konstatēts	U3
Vēdināšana. Dabiskā		Apvidū ir konstatēts	

18.1.1. Labiekārtojumu datums:24.11.2023

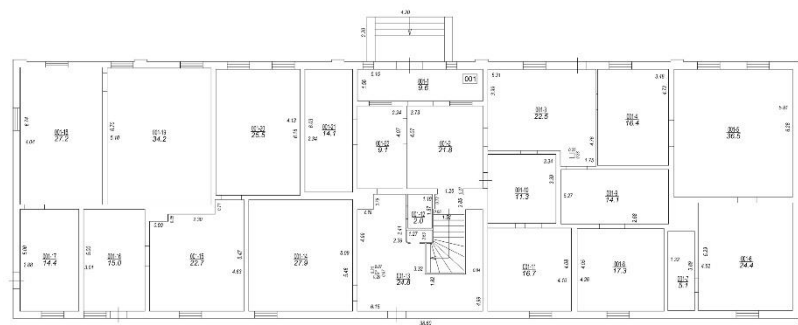
Izdrukas ID: 390002717309	Izdrukas datums: 27.11.2023	4 no 4
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

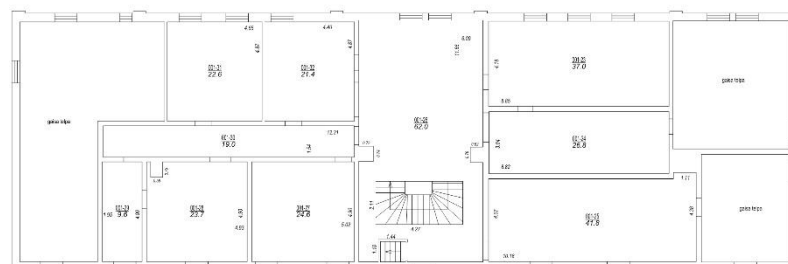
Nav – Kadastra informācijas sistēmā dati nav reģistrēti; Neregistrē – atbilstoši normatīvajiem aktiem dati netiek reģistrēti



APBŪVES PLĀNS		
KADASTRA APZĪMĒJUMS	MĒROGS	LPP.
54740070317	1 : 500	5



1. STĀVA PLĀNS				
KĀPĀSTĪRA APĒRĒCĀNĀJS	18710	1	15000	LPM
KĀPĀSTĪRA PĒRĒCĀNĀJS	1	1	1, 900	9



2. STĀVA PLĀNS				
KĀPĀSTĪRA APĒRĒCĀNĀJS	18710	1	15000	LPM
KĀPĀSTĪRA PĒRĒCĀNĀJS	2	1	1, 900	9



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
54740070317	-	4049	100000796216	Sesavas pagasts, Jelgavas novads

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	4049
Kopplatība:	0.2472
Platības mērvienība:	ha
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	4049 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; izmantošanai no 01.01.2025.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	5062 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Prognozētais īpašuma novērtējums (EUR):	4049 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; izmantošanai no 01.01.2025.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	5062 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
54740070317	1/1	2104	Kastaņu iela 2, Bērvircava, Sesavas pag., Jelgavas nov., LV-3034

Kadastrālā vērtība (EUR):	2104
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.2472
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	2104 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; izmantošanai no 01.01.2025.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	3312 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.2472
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.0000
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.0000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.0000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0000

Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0000
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0000
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.2200
Zemes zem ceļiem platība:	0.0272
Pārējās zemes platība:	0.0000

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Vienstāva un divstāvu daudzdzīvokļu māju apbūve	0701	0.2472	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	17.11.2023	7312030100	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija	0.0094	ha
2	17.11.2023	7312050201	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0005	ha
3	17.11.2023	7312050201	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0075	ha
4	17.11.2023	7312040100	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0.0018	ha
5	17.11.2023	7312010101	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam	0.0062	ha
6	17.11.2023	7312010101	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam	0.0007	ha
7	17.11.2023	7314010105	vietējās nozīmes arhitektūras pieminekļa teritorija un objekti	0.2472	ha
8	17.11.2023	7312010101	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam	0.0013	ha

Mērniecība

Mērniecības metode	Mērnieks	Uzmērīšanas datums
uzmērīts LKS-92TM	Aigars Rikmanis	17.11.2023

Būves

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
54740070317001	1/1	1945	Kašņu iela 2, Bērvircava, Sesavas pag., Jelgavas nov., LV-3034
Kadastrālā vērtība (EUR):		1945	
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:		01.01.2024	
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):		1945 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; izmantošanai no 01.01.2025.)	
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):		1750 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)	
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):		701.1	
Nosaukums:		Vēsturiska dzīvojamā ēka	
Galvenais lietošanas veids:		1110 - Viena dzīvokļa mājas	
Būves tips:		11100102 - Individuālās dzīvojamās mājas un vasarnīcas ar koka ārsienām un dārza mājas ar kopējo platību, lielāku par 40 m2	
Eksploatācijas uzsākšanas gads:		1960	

Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	24.11.2023

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	701.1
Lietderīgā platība (kv.m.):	701.1
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	701.1
Dzīvokļu platība (kv.m.):	701.1
Dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu paligtelpu platība (kv.m.):	701.1
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas paligtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	1
Virszemes stāvu skaits:	2
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums (%):	76
Nolietojuma aprēķina datums:	27.11.2023

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
54740070317001001	-
Kadastrālā vērtība (EUR):	1945
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	1945 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; izmantošanai no 01.01.2025.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	1750 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Nosaukums:	Vēsturiska dzīvojamā ēka
Lietošanas veids:	1110 - Viena dzīvokļa mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	32
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	24.11.2023
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	701.1
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	701.1
Dzīvokļu platība (kv.m.):	701.1
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu paligtelpu platība (kv.m.):	701.1
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0

Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Telpas

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Iekštelpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	3.05	3.05	3.05	9.6	-
2	Iekštelpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	3.05	3.05	3.05	21.8	-
3	Iekštelpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.95	2.95	2.95	22.5	-
4	Iekštelpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.95	2.95	2.95	16.4	-
5	Iekštelpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	4.95	2.95	6.95	36.5	-
6	Iekštelpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	5.03	3.1	6.95	24.4	-
7	Iekštelpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	3.1	3.1	3.1	5.1	-
8	Iekštelpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.8	2.8	2.8	17.3	-
9	Iekštelpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.9	2.9	2.9	14.1	-
10	Iekštelpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.85	2.85	2.85	11.3	-
11	Iekštelpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.85	2.85	2.85	16.7	-
12	Iekštelpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	3.2	3.2	3.2	2.0	-
13	Iekštelpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.4	1.75	3.05	24.8	-
14	Iekštelpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.95	2.95	2.95	27.9	-
15	Iekštelpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.9	2.9	2.9	22.7	-
16	Iekštelpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.9	2.9	2.9	15.0	-
17	Iekštelpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	6.95	6.95	6.95	14.4	-
18	Iekštelpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	6.95	6.95	6.95	27.2	-
19	Iekštelpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	4.93	2.9	6.95	34.2	-
20	Iekštelpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.9	2.9	2.9	25.5	-
21	Iekštelpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.8	2.8	2.8	14.1	-
22	Iekštelpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	3.0	3.0	3.0	9.1	-
23	Iekštelpa	Dzīvokļa palīgtelpa	2	3.5	3.5	3.5	37.0	-
24	Iekštelpa	Dzīvokļa palīgtelpa	2	3.5	3.5	3.5	26.8	-
25	Iekštelpa	Dzīvokļa	2	3.5	3.5	3.5	41.8	-

		palīgtelpa						
26	Iekštelpa	Dzīvokļa palīgtelpa	2	3.5	3.5	3.5	62.0	-
27	Iekštelpa	Dzīvokļa palīgtelpa	2	3.5	3.5	3.5	24.6	-
28	Iekštelpa	Dzīvokļa palīgtelpa	2	3.5	3.5	3.5	23.7	-
29	Iekštelpa	Dzīvokļa palīgtelpa	2	3.5	3.5	3.5	9.6	-
30	Iekštelpa	Dzīvokļa palīgtelpa	2	3.5	3.5	3.5	19.0	-
31	Iekštelpa	Dzīvokļa palīgtelpa	2	3.5	3.5	3.5	22.6	-
32	Iekštelpa	Dzīvokļa palīgtelpa	2	3.5	3.5	3.5	21.4	-

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Ugunsnoturības pakāpe	U3	Apvidū ir konstatēts
Vēdināšana. Dabiskā		Apvidū ir konstatēts

Datums:	24.11.2023
---------	------------

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	495.9 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	3553.0 kub.m.	-	-
Augstums	-	13.5 m	-	-

Apgrūtinājumi

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
101	16.12.1998	7314010105	vietējās nozīmes arhitektūras pieminekļa teritorija un objekti	0.00	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējstāde
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	06.09.2023	JNPIP/3-18/23/793	Jelgavas novada pašvaldība; p.p.Laimīte Vaiva
Cits lēmums	30.08.2023	7	Jelgavas novada dome
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	14.08.2023	-	Jelgavas novada pašvaldība; p.p. Andrejeva Ruta

Būves konstruktīvie elementi

Nosaukums	Materiāls	Konstrukcijas veids	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)	Nolietojums (%)
Pamati	Akmens mūris, Ķieģeļu mūris	-	1964	-	61
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Koka balki, brusas, Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi	-	1964	-	80
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	-	1964	-	80
Jumta nesošā konstrukcija	Koks	-	1964	-	80

Jumta segums	Azbestcimenta loksnes	-	1964	-	80
--------------	-----------------------	---	------	---	----

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Ugunsnoturības pakāpe	U3	Apvidū ir konstatēts
Vēdināšana. Dabiskā		Apvidū ir konstatēts

Datums: 24.11.2023

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Sesavas pagasta zemesgrāmata	19.01.2024	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējinstāde
Situācijas plāns	14.12.2023	-	Rikmanis Aigars AB0188
Apgrūtinājumu plāns	14.12.2023	-	Rikmanis Aigars AB0188
Zemes robežu plāns	05.12.2023	-	Rikmanis Aigars AB0188
Robežas noteikšanas akts	17.11.2023	-	Rikmanis Aigars AB0188
Robežas apsekošanas akts	17.11.2023	-	Rikmanis Aigars AB0188
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	17.11.2023	-	Jelgavas novada pašvaldība
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	06.09.2023	JNP/3-18/23/793	Jelgavas novada pašvaldība; p.p.Laimīte Vaiva
Cits lēmums	30.08.2023	7	Jelgavas novada dome
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	14.08.2023	-	Jelgavas novada pašvaldība; p.p. Andrejeva Ruta
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	06.04.2023	JNP/3-18/23/312	Jelgavas novada pašvaldība; p.p. Laimīte Vaiva
Lēmums par zemes piekritību vai piederību pašvaldībai vai valstij	29.03.2023	5	Jelgavas novada dome
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	14.09.2020	2-06/1056	Nacionālā kultūras mantojuma pārvalde
Akts par zemes vienības platības aktualizāciju	08.09.2014	11-13-Z1/197	VZD Zemgales reģionālās nodaļas Jelgavas birojs
Lēmums par adreses noteikšanu vai maiņu	28.11.2012	15/15	Jelgavas novada pašvaldība
Akts par zemes vienības iekļaušanu rezerves zemes fondā	09.09.2010	15-22/71-62	VZD Zemgales reģionālā nodaļa
Cita veida dokuments	23.09.2008	11	Sesavas pagasta padome
Lēmums par zemes piešķiršanu ēku un būvju uzturēšanai	23.07.2003	8	Sesavas pagasta padome
Tiesas spriedums	09.10.1997	2-483/4	Jelgavas rajona tiesa

Šai informācijai ir tikai informatīvs raksturs un tai nav juridiska spēka.

LATVIJAS REPUBLIKA

APGRŪTINĀJUMU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums : 5474 007 0317

ADRESE: Kastaņu iela 2, Bērvircava, Sesavas pag., Jelgavas nov

Apgrūtinājumu saraksts:

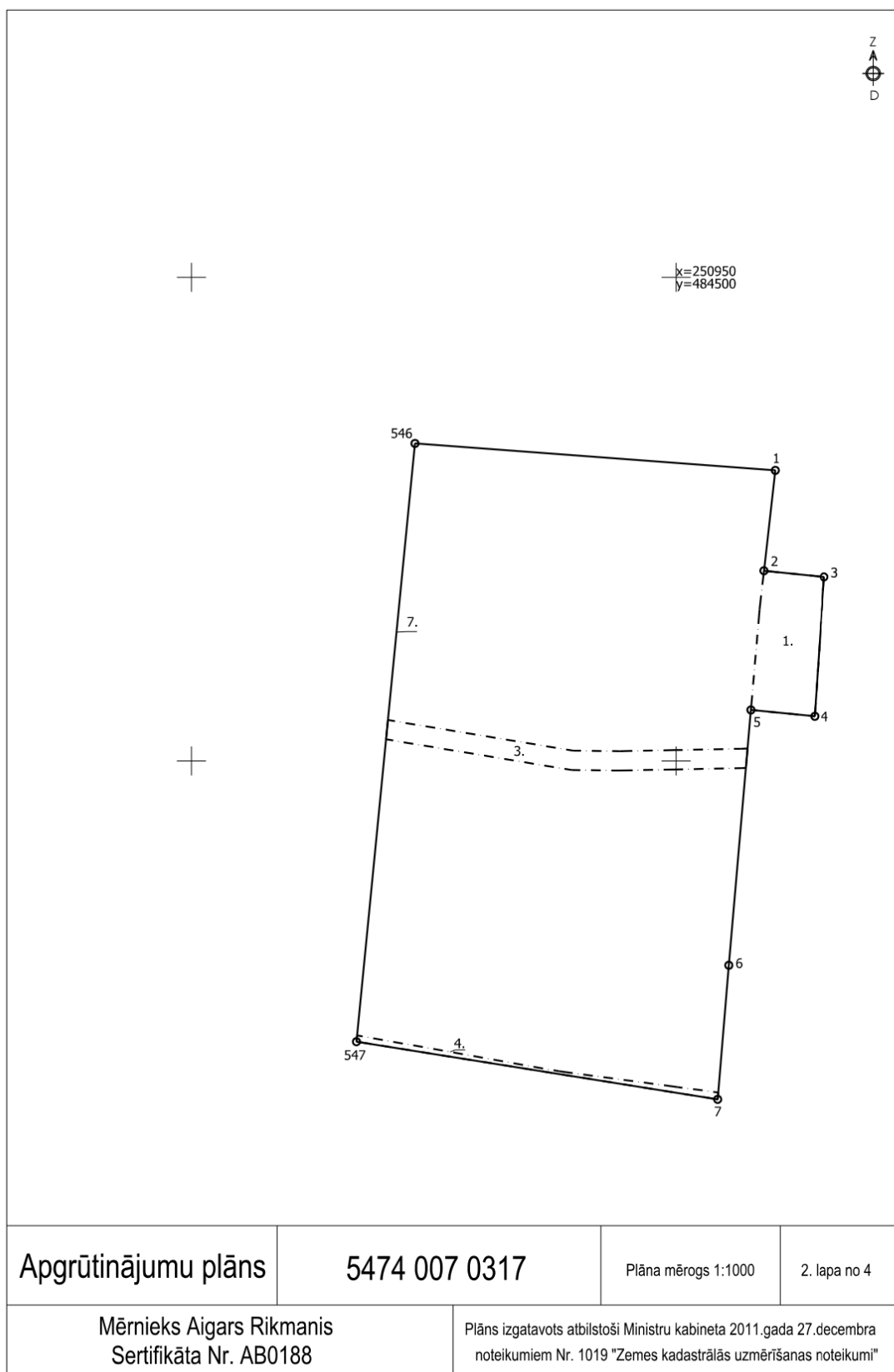
1.	7312030100 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu – sarkanā līnija - 0.0094 ha
2.	7312050201 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabelu līniju - 0.0005 ha
3.	7312050201 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabelu līniju - 0.0075 ha
4.	7312040100 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabelu kanalizāciju - 0.0018 ha
5.	7312010101 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam - 0.0062 ha
6.	7312010101 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam - 0.0007 ha
7.	7314010105 - vietējās nozīmes arhitektūras pieminekļa teritorija un objekti - 0.2472 ha
8.	7312010101 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam - 0.0013 ha

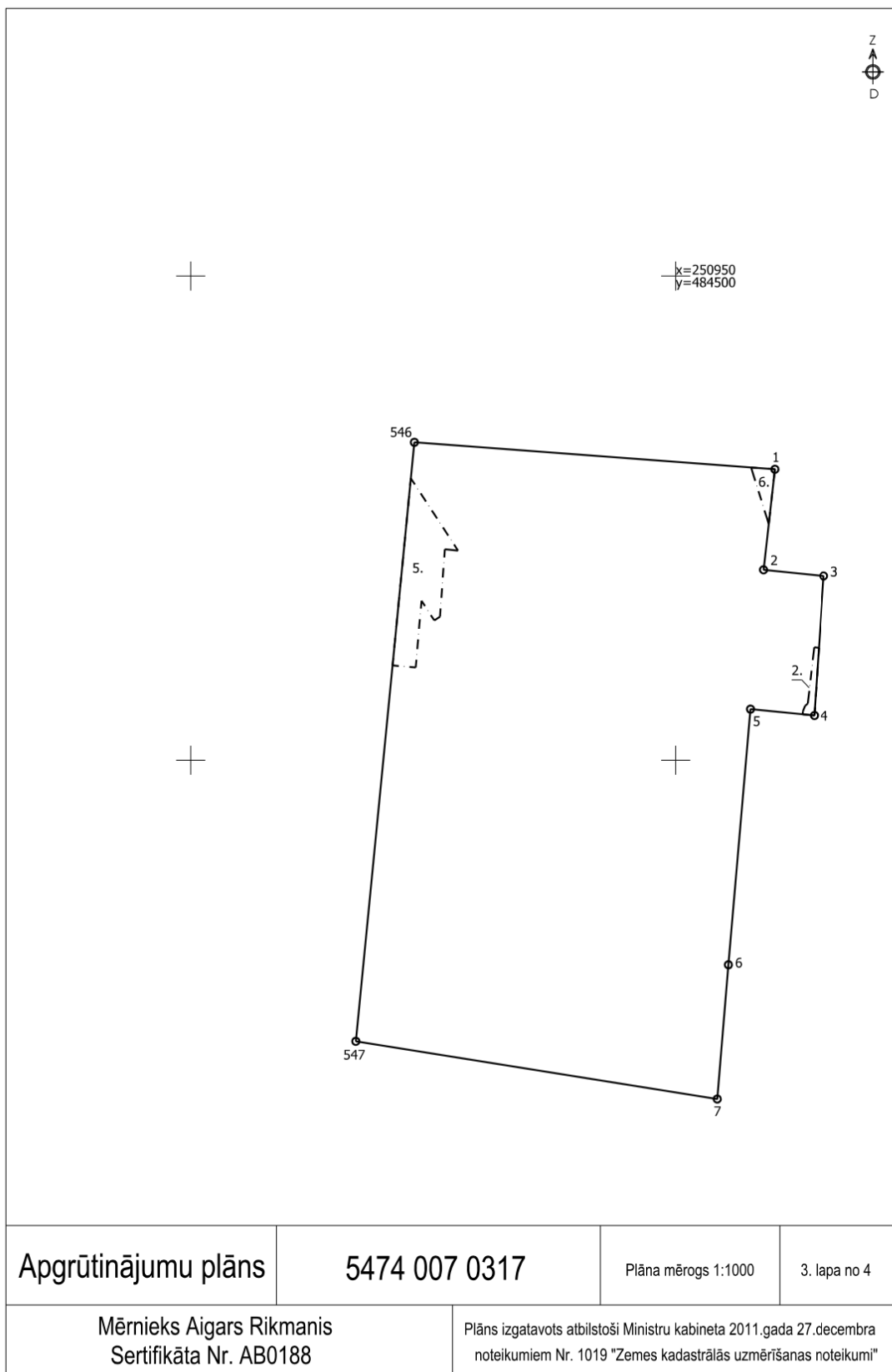
Plānā attēlota informācija par apgrūtinājumiem 2023.gada 17. novembrī

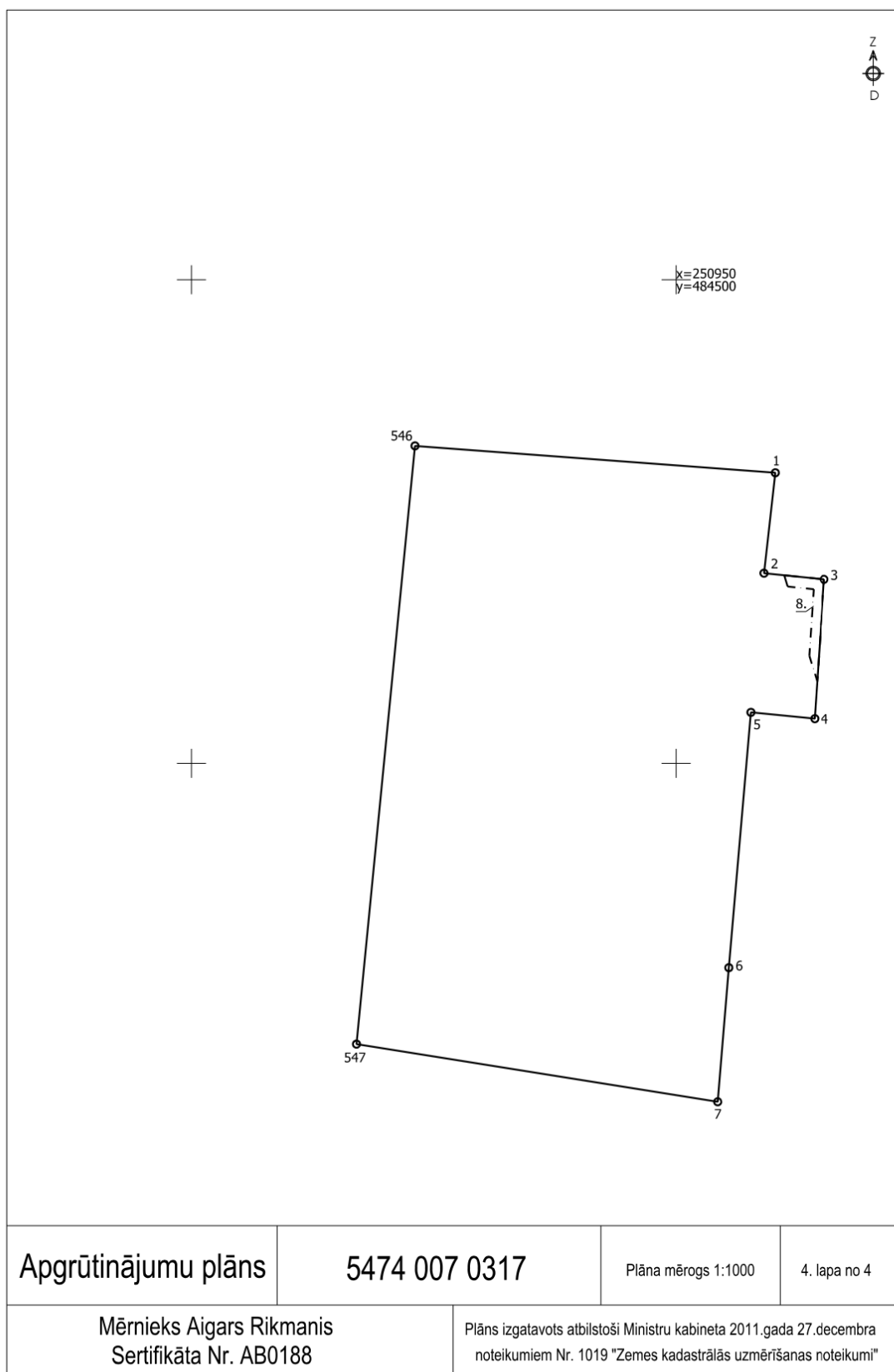
Plāna mērogs 1:1000

Zemes vienības platība: 0.2472 ha

1. lapa no 4







LATVIJAS REPUBLIKA

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

ZEMES VIENĪBAS KADASTRA APZĪMĒJUMS : 5474 007 0317

ADRESE: Kastaņu iela 2, Bērvircava, Sesavas pag., Jelgavas nov

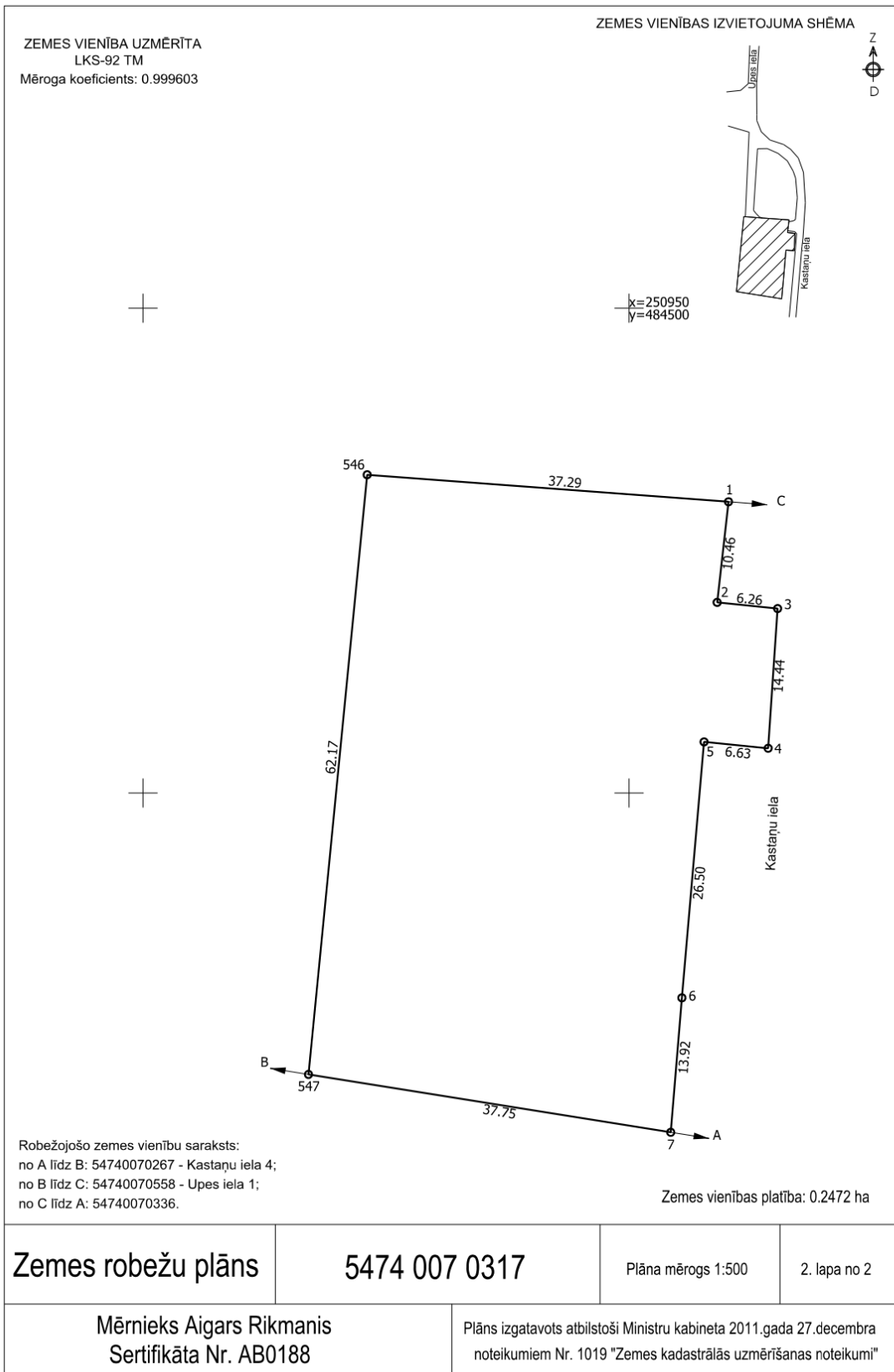
Plāns izgatavots, pamatojoties uz Jelgavas novada domes 2023. gada 29. marta lēmumu Nr. 5 (prot.Nr. 8/2023) "Par rezerves zemes fondā ieskaitītās zemes vienības atzīšanu par piekrītošu Jelgavas novada pašvaldībai un ierakstīšanu zemesgrāmatā uz pašvaldības vārda".

Robežas noteiktas: 2023. gada 17. novembrī

Plāna mērogs 1:500

Zemes vienības platība: 0.2472 ha

1. lapa no 2



LATVIJAS REPUBLIKA

SITUĀCIJAS PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums : 5474 007 0317

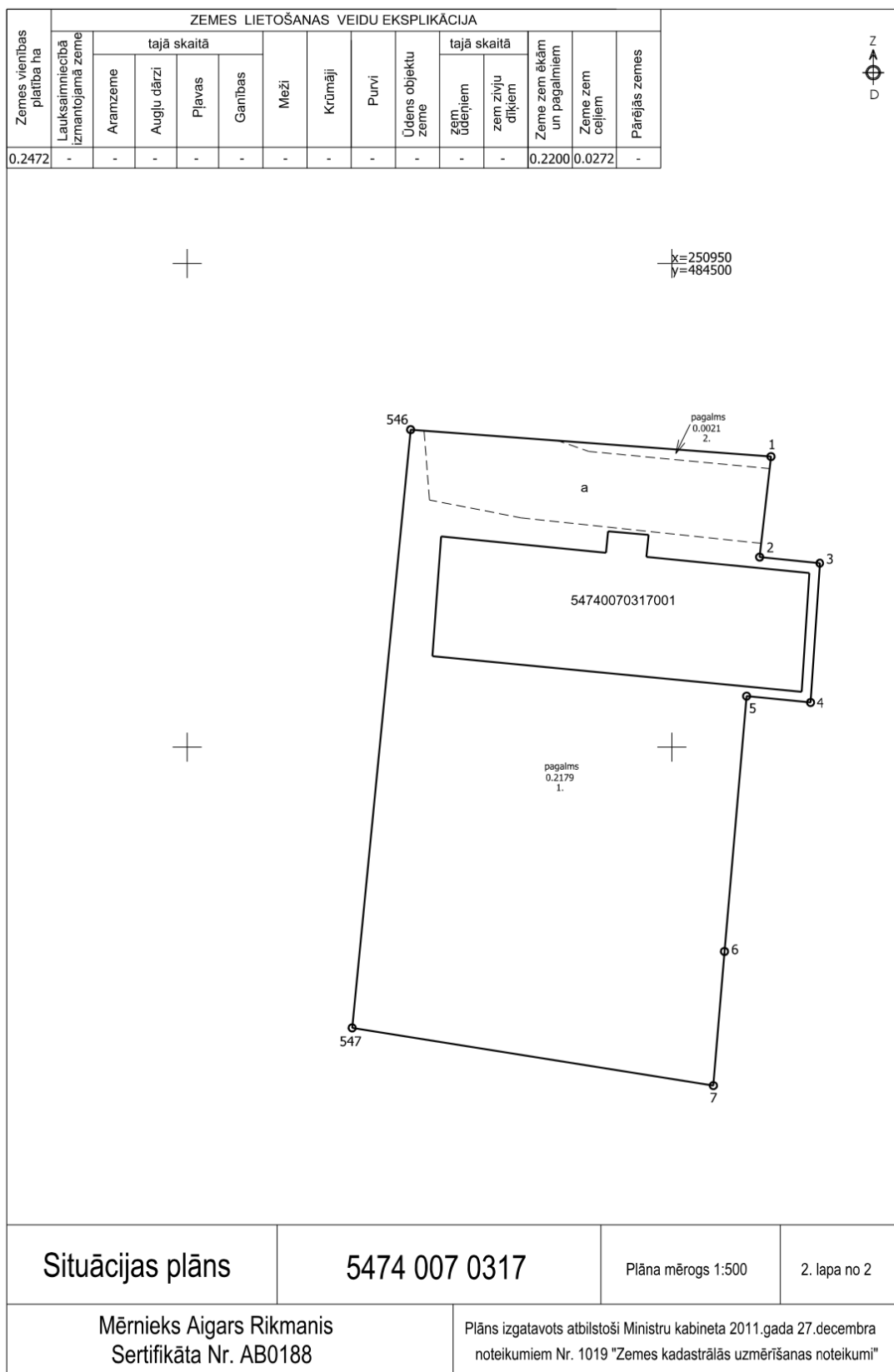
ADRESE: Kastaņu iela 2, Bērvircava, Sesavas pag., Jelgavas nov

Plānā attēlota informācija atbilstoši situācijai apvidū 2023.gada 17. novembrī

Plāna mērogs 1:500

Zemes vienības platība: 0.2472 ha

1. lapa no 2





LATVIJAS REPUBLIKA
JELGAVAS NOVADA DOME

UR reg:Nr. 90009118031, Pasta iela 37, Jelgava, LV-3001, Latvija, tālrunis: 63022238,
E-pasts: dome@jelgavasnovads.lv; www.jelgavasnovads.lv

Pielikums protokolam Nr. 6/2024

LĒMUMS

Jelgavā

2024.gada 27.martā

Nr. 26

Par nekustamā īpašuma nodošanu atsavināšanai izsolē
(Kastaņu iela 2, Bērvircava, Sesavas pag.)

Izvērtējot Jelgavas novada pašvaldībā 2024.gada 5.februārī saņemto Sesavas pagasta pārvaldes vadītāja Rūdolfa Knopes iesniegumu (reg: Nr.JNP/2-17.4/24/1) ar ierosinājumu atsavināt pašvaldībai piederošu nekustamo īpašumu Kastaņu iela 2, Bērvircavā, Sesavas pagastā, Jelgavas novadā, konstatēts:

- 1) nekustamais īpašums ar kadastra Nr.54740070317, adrese: Kastaņu iela 2, Bērvircava, Sesavas pag., Jelgavas nov., LV-3034, sastāv no apbūvētas zemes vienības 0,2472 ha platībā ar kadastra apzīmējumu 54740070317 un uz tās esošas vēsturiskas dzīvojamās ēkas ar kadastra apzīmējumu 54740070317001;
- 2) īpašuma tiesības nostiprinātas Zemgales rajona tiesas Sesavas pagasta zemesgrāmatā uz Jelgavas novada pašvaldības vārda 2024.gada 19.janvārī;
- 3) zemes vienība un ēka nav iznomāta;
- 4) dzīvojamā ēka ir vietējās nozīmes arhitektūras piemineklis "Bērvircavas muižas kungu māja ar parku" (valsts aizsardzības Nr. 5242);
- 5) saskaņā ar 24.11.2023. kadastrālās uzmērīšanas lietu, dzīvojamās ēkas kopējā platība ir 701,1 m²;
- 6) ēka ir avārijas stāvoklī;
- 7) nekustamais īpašums nav nepieciešams Jelgavas novada pašvaldības iestādēm pašvaldības funkciju nodrošināšanai;
- 8) ar Pašvaldības mantas novērtēšanas, aprites un atsavināšanas komisijas 2024. gada 13. februāra lēmumu (sēdes protokols Nr.3) jautājums par nekustamā īpašuma atsavināšanu izsolē virzīts izskatīšanai domes sēdē.

Pamatojoties uz Pašvaldību likuma 10.panta pirmās daļas 16.punktu, Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma 3.panta pirmās daļas 1.punktu, 3.panta otro daļu, 4.panta pirmo daļu, 5.panta pirmo daļu un piekto daļu, Ministru kabineta 2011.gada 1.februāra noteikumu Nr.109 „Kārtība, kādā atsavināma publiskas personas manta” 11.5.apakšpunktu un Pašvaldības mantas novērtēšanas, aprites un atsavināšanas komisijas 2024. gada 13. februāra lēmumu (sēdes protokols Nr.3),

Jelgavas novada dome, atklāti balsojot,

PAR – 19 balsis (Andris Ozoliņš, Artūrs Semjonovs, Dainis Liepiņš, Dina Tauriņa, Emīls Dobrājs, Gundars Liepa, Ģirts Neija, Ilze Vītola, Irina Dolgova, Jānis Kažotnieks, Jānis Počs,

Juris Lavenieks, Juris Razživins, Lolita Duge, Madars Lasmanis, Oskars Cīrulis, Pēteris Veļeckis, Uldis Ainārs, Vidmants Rinkuns);

PRET – nav;

ATTURAS – nav,

nolemj:

1. Noteikt, ka nekustamais īpašums ar kadastra Nr. 54740070317, adrese: Kastaņu iela 2, Bērvircava, Sesavas pag., Jelgavas nov., LV-3034 nav nepieciešams Jelgavas novada pašvaldības funkciju nodrošināšanai.
2. Atsavināt nekustamo īpašumu ar kadastra Nr. 54740070317, adrese: Kastaņu iela 2, Bērvircava, Sesavas pag., Jelgavas nov., LV-3034, kas sastāv no apbūvētas zemes vienības 0,2472 ha platībā ar kadastra apzīmējumu 54740070317 un uz tās esošas būves ar kadastra apzīmējumu 54740070317001, pārdodot to elektroniskā izsolē.
3. Uzdot Jelgavas novada Īpašuma pārvaldei organizēt nekustamā īpašuma novērtēšanu.

Domes priekšsēdētājs

M.Lasmanis

KOMERCREĢISTRA IESTĀDE
LATVIJAS REPUBLIKAS UZŅĒMUMU REĢISTRS

KOMERSANTA REĢISTRĀCIJAS APLIECĪBA

Nosaukums:

Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "VCG Ekspertu grupa"

Veids: Sabiedrība ar ierobežotu atbildību

Vienotais reģistrācijas numurs: 40003554692

Uzņēmumu reģistra numurs: 000355469

Reģistrācijas datums Uzņēmumu reģistrā: 18.07.2001

Reģistrācijas datums Komercreģistrā: 10.07.2003

Reģistrācijas vieta: Rīgā

Apliecības izdošanas datums: 10.07.2003

Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistra

Valsts notārs



Stūrmane Sanita



Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistrs. Pērses iela 2, Rīga, LV-1011, Latvija Tālr. 7031703. Fakss (371) 7031793, e-pasts: riga@ur.gov.lv, internets: http://www.ur.gov.lv

C 015804



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

LĪVA KOMPETENCES UZRAUDZĪBAS BIROJS

Kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma un kustamās mantas vērtēšanā

Nr. 6

Izsniegts

SIA «VCG Ekspertu grupa»
firma

Reģistrācijas Nr. 40003554692

Darbība sertificēta no

2008. gada 4. septembra
datums

Sertifikāts izsniegts

2020. gada 22. oktobrī
datums

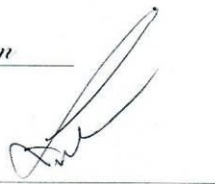
Sertifikāts derīgs līdz

2025. gada 22. oktobrim
datums


A. Kandeļe

LĪVA Kompetences
uzraudzības biroja vadītāja





V. Žuromskis

LĪVA valdes priekšsēdētājs

Sertifikāts izsniegts saskaņā ar LĪVA 28.03.2019. Noteikumiem
"Par komersantu darbības uzraudzības un kontroles kārtību īpašumu vērtēšanā".

**Profesionālās civiltiesiskās atbildības apdrošināšanas
POLISE NR. 817157971**



Līguma darbības periods

No **04.08.2023** plkst. 00:00 līdz **03.08.2024** plkst. 23:59
Noslēgšanas datums: 20.07.2023
Retroaktīvais datums: **04.08.2021**
Pagarinātais zaudējumu pieteikšanas periods: **36** mēneši

Apdrošinājumaņēmējs

Nosaukums: **VCG Ekspertu grupa, SIA**
Reģ. Nr.: **40003554692**
Adrese: **Krišjāņa Barona iela 31, Rīga, LV-1011**

Apmaksas nosacījumi

Kopējā prēmija: 570.00 EUR (Pieci simti septiņdesmit euro un 00 centi)
Prēmija apmaksai: 570.00 EUR (Pieci simti septiņdesmit euro un 00 centi)
Apmaksas termiņš: 14.08.2023
Bankas rekviziti:

AS Swedbank	LV13HABA0551008461190
AS SEB Banka	LV60UNLA0050002300708
Luminor Bank AS Latvijas filiāle	LV93RIKO0002013051362
AS Citadele banka	LV03PARX0000231821015
VAS Latvijas Pasts	LV38LPNS0001001855899

Veicot apmaksu, maksājuma uzdevumā jānorāda polises vai rēķina numurs!
Polise stājas spēkā, ja samaksa ir veikta polisē norādītajā termiņā.

Atbildības limits

Kopējais atbildības limits: **500 000 EUR**
Atbildības limits vienam apdrošināšanas gadījumam: **500 000 EUR**
Pašrisks: **1 400 EUR**

Apdrošinātā profesionālā darbība

Nekustamā īpašuma vērtēšanas pakalpojumi;
Sauszemes transportlīdzekļu vērtēšanas pakalpojumi.

Apdrošināšanas teritorija

Latvija.

Apdrošināšanas noteikumi

Visi apdrošināšanas noteikumi un apdrošināšanas produkta informācija ir atrodamā arī BALTA mājaslapā www.balta.lv vai jebkurā AAS "BALTA" filiālē visā Latvijā. Saglabājiet tos savā datorā vai citā ierīcē. Sazinieties ar mums, ja informāciju nepieciešams nosūtīt uz e-pastu vai pa pastu.

Apdrošināšanas līguma neatņemama sastāvdaļa ir:

Apdrošināšanas līguma vispārējie noteikumi [Nr. 07](#)
Profesionālās civiltiesiskās atbildības apdrošināšanas noteikumi [Nr. 58.03](#)
[Klauzula Nr.FZ1 "Atbildība par finansiāliem zaudējumiem, kas izriet no trešās personas īpašuma bojājuma vai bojāejas"](#)
[Klauzula Nr.MK1 "Atbildība par nodarīto morālo kaitējumu"](#)
[Klauzula Nr.UD1 "Atbildība par uzticēto dokumentu bojājumu, bojāeju vai nozaudēšanu"](#)
[Klauzula Nr.VR1 "Vērtētāju profesionālā civiltiesiskā atbildība"](#)

Apdrošināšanas produkta informācijas dokuments

[Noteikumu kopsavilkums](#)

Saskaņā ar apdrošināšanas līguma noteikumiem un nosacījumiem tiek atlīdzināti	Paplašinātais segums / Apakšlimits
☒ tiek apdrošināts	
Tiešie finansiālie zaudējumi	☒
Zaudējumi sakarā ar trešās personas dzīvībai, veselībai nodarīto kaitējumu	☒
No trešās personas dzīvībai vai veselībai nodarīta kaitējuma izrietošie finansiālie zaudējumi	☒
Zaudējumi sakarā ar trešās personas īpašuma bojājumu vai bojāeju	☒
Finansiālie zaudējumi, kas izriet no trešās personas īpašuma bojājuma vai bojāejas, tajā skaitā atrautā peļņa	☒
Tiesāšanas izdevumi	☒

Apdrošināšanas akciju sabiedrība BALTA, vienotais reģ. nr. 40003049409

	Paplašinātais segums / Apakšlīmits
Saskaņā ar apdrošināšanas līguma noteikumiem un nosacījumiem tiek atlīdzināti	
☒ tiek apdrošināts	
Glābšanas izdevumi	☒
Ekspertīzes izdevumi	☒
Juridisko pakalpojumu izdevumi	10% no viena gadījuma limita
Izdevumi par tiesas sēdes apmeklējumu Civilprocesā 50 EUR dienā	☒
Morālais kaitējums	30 000
Uzticēto dokumentu bojājums, bojāeja vai nozaudēšana	30 000
Apakšuzņēmēju atbildība ar regresa tiesībām no AAS BALTA puses	☒

Polises īpašie nosacījumi

1. Zaudējumi sakarā ar trešās personas dzīvībai, veselībai nodarīto kaitējumu
Saskaņā ar šo apdrošināšanas līgumu trešajai personai tiek atlīdzināti arī zaudējumi kas ir saistīti ar ārstēšanu, pārejošu darbnespēju, darbspēju zaudējumu, nāvi.
2. No trešās personas dzīvībai vai veselībai nodarīta kaitējuma izrietošie finansiālie zaudējumi
Saskaņā ar šo apdrošināšanas līgumu tiek atlīdzināti arī no trešās personas dzīvībai vai veselībai nodarīta kaitējuma izrietošie finansiālie zaudējumi.
3. Īpašuma bojājums vai bojāeja
Saskaņā ar šo apdrošināšanas līgumu trešajai personai tiek atlīdzināti arī zaudējumi, kas ir saistīti ar īpašuma bojājumu vai bojāeju.
4. Apakšuzņēmēji ar regresa tiesībām
Saskaņā ar šo apdrošināšanas līgumu apdrošinātājs atlīdzina zaudējumus, kurus ir nodarījis apdrošinājumaņēmēja apakšuzņēmējs, ar kuru apdrošinājumaņēmējs ir noslēdzis līgumu par daļību apdrošinātās profesionālās darbības veikšanas procesā, pie nosacījuma, ka pretenzija tika izvirzīta pret apdrošinājumaņēmēju. Pēc apdrošināšanas atlīdzības izmaksas apdrošinātājs patur tiesības vērst regresa prasību pret vainīgo apakšuzņēmēju.

Vispārējā informācija par apdrošināto risku

Papildu informācija par apdrošināto profesionālo darbību

Apdrošinātā profesionālā darbība ietver t.sk. kustamās mantas vērtēšanas pakalpojumus.

Apdrošinājumaņēmējs/Apdrošinātais apstiprina

- ☒ Jā ☐ Nē
- ☒ Apdrošinātais tiek apdrošināts sniedzot pakalpojumus tikai apdrošinājumaņēmēja vārdā
- ☐ Apdrošinātais sniedz pakalpojumus ar apdrošinājumaņēmēju un/vai apdrošināto saistītām personām

Informācija par zaudējumiem, pretenzijām

Iepriekšējo 3 (trīs) gadu laikā pret apdrošinājumaņēmēju/apdrošināto nav izvirzīta neviena prasība/pretenzija par zaudējumiem, kas saistīti ar apdrošināto profesionālo darbību.

Personu datu apstrāde

Apdrošinātājs kā datu pārziņis apstrādā personu datus (tai skaitā īpašu kategoriju personas datus un personas identifikācijas (klasifikācijas) kodus) ar mērķi nodrošināt apdrošināšanas līguma izpildi un apdrošinātāja vai trešās personas leģitīmo interešu ieviešanu. Uzzināt vairāk par personas datu apstrādi varat apdrošinātāja tīmekļa vietnē www.balta.lv sadaļā par datu apstrādi, apdrošinātāja klientu apkalpošanas centros vai rakstot uz elektroniskā pasta adresi manidati@balta.lv.

Apdrošinājumaņēmējs apstiprina:

- veicot apdrošināšanas prēmijas samaksu, es apņemu, ka apdrošināšanas līgumā norādītā informācija ir patiesa un pilnīga un pirms apdrošināšanas prēmijas samaksas esmu iepazinies un apspriedis apdrošināšanas polisi norādīto informāciju un noteikumus, un tie pilnībā ir saskaņoti ar mani un atspoguļo manu brīvu gribu,
- esmu saņēmis šajā polisē minētos noteikumus un apdrošināšanas produkta informāciju un/vai esmu informēts, ka noteikumi un apdrošināšanas produkta informācija ir pieejami www.balta.lv vai jebkurā AAS "BALTA" filiālē visā Latvijā,
- man ir izskaidroti Riska/-u īpašie nosacījumi un pašriska būtība.

Polise ir sagatavota elektroniski un ir derīga bez paraksta



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA



EN ISO/IEC 17024
53-290

LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. 79

Guntars Pugejs

vārds, uzvārds

051167-12302

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

2004. gada 15. jūnija

datums

Sertifikāts piešķirts

2024. gada 16. jūnijā

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2029. gada 15. jūnijam

datums



Dainis Tunsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors

Izsniegts saskaņā ar Latvijas Republikas Ministru Kabineta 2014. gada 23. septembra noteikumiem Nr. 559