

Nekustamā īpašuma



**“Pušmucovas”, Indras pagastā,
Krāslavas novadā**

Tirgus vērtības aprēķins

2025.gads
Rīga

Krāslavas novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90001267487

2025.gada 22.septembris

Par nekustamā īpašuma
“Pušmucovas”, Indras pagastā, Krāslavas novadā
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 2,63 ha** platībā ar kopējo audžu krāju **916 m³**, kura īpašuma tiesības reģistrētas **Indras pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000946523** ar kadastra Nr. **6062 008 0061**. 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 18.septembrī**.

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:

14 500,- EUR
(Četrpadsmit tūkstoši pieci simti euro)

Veicot aprēķinus, mēs ņemām vērā tādas vērtību ietekmējošus faktorus kā rajons, apkārtni, attīstības tendences, līdzīgi pārdošanas darījumi, kā arī citi faktori, kas varētu ietekmēt apskatāmā īpašuma tirgus vērtību. Izmantotās informācijas precizitāte un patiesums iespēju robežās ir pārbaudīta, bet nevar tikt garantēta.

Mēs apliecinām, ka personas, kas parakstījušas ziņojumu, kā arī citi uzņēmuma darbinieki nav finansiāli ieinteresēti vai kādā citādā veidā ieinteresēti neobjektīvi atspoguļot tirgus vērtību, un ka arī mūsu atalgojums nav atkarīgs no novērtējuma summas.

Ar cieņu,

Pēteris Strautmanis
SIA VCG Ekspertu grupa valdes priekšsēdētājs

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

Nozīmīgāko faktu un secinājumu izklāsts

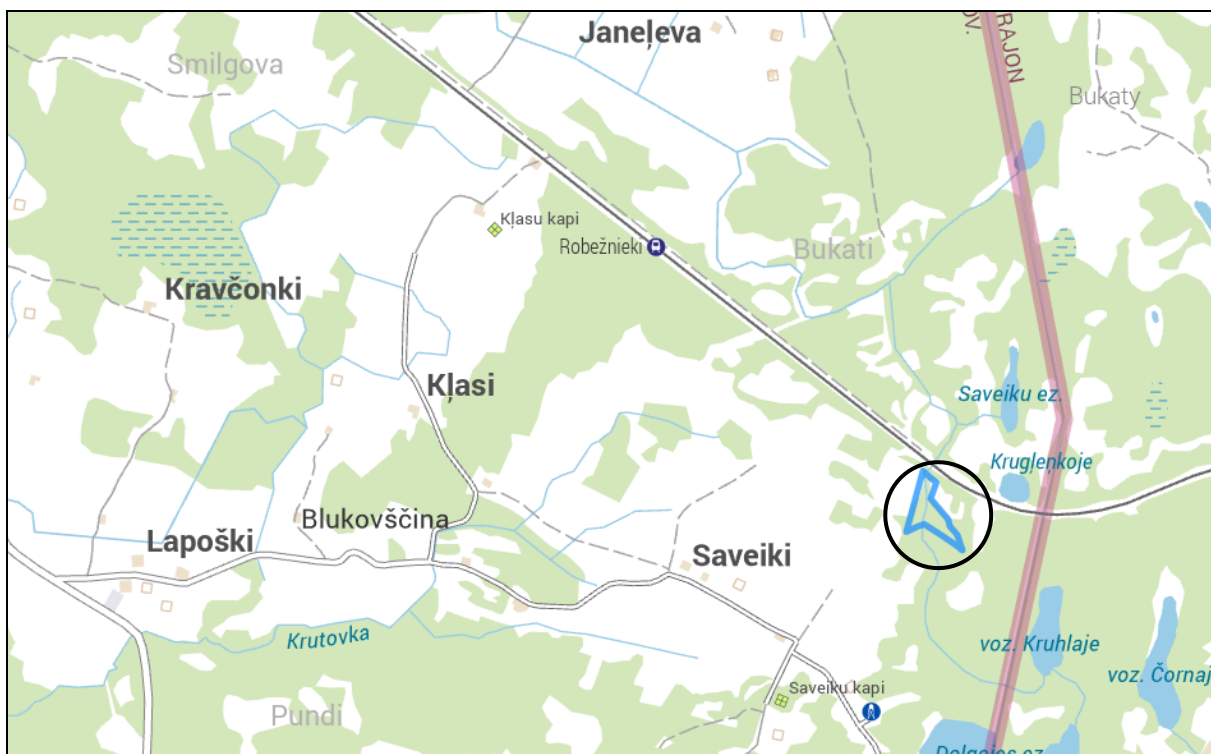
Novērtējamais īpašums:	"Pušmucovas", Indras pagastā, Krāslavas novadā
Kadastra Nr.:	6062 008 0061
Īpašnieks:	Krāslavas novada pašvaldība
Objekta juridiskais apraksts:	Īpašuma tiesības reģistrētas Indras pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr. 100000946523
Kopējā platība:	2,63 ha
Zemes sadalījums:	2,63 ha, t.sk.: - LIZ – 0,21 ha; - Mežs – 2,26 ha; - Zem ūdeņiem – 0,09 ha; - Zem ceļiem – 0,07 ha.
Meža raksturojums:	2,63 ha, t.sk.: - Mežaudzes – 2,26 ha vai 85,93%; - Zem ūdeņiem – 0,09 ha vai 3,42%; - Zem ceļiem – 0,07 ha vai 2,66%; - Lauces – 0,21 ha vai 7,98%; Kopējā audžu krāja 916 m³, t.sk.: Valdošais MAAT – sausienis, 2,26 ha vai 100%
Esošais izmantošanas veids:	Mežsaimniecībā izmantojamā zeme
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids:	Mežsaimniecībā izmantojamā zeme
Vērtējuma pasūtītājs:	Krāslavas novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90001267487
Vērtējuma mērķis:	Nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamai atsavināšanai
Apgrūtinājumi:	Z.G. III. daļa 1. iedaļa (sīkāk sk. Pielikumā) <i>Minētā atzīme netiek vērtēta kā novērtējamā objekta tirgus vērtību ietekmējošs faktors, jo neierobežo novērtējamā objekta izmantošanu atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.</i>
Tirgus vērtība:	14 500,- EUR (Četrpadsmit tūkstoši pieci simti euro)
Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta:	2025.gada 18.septembrī
Piezīmes:	- Nemot vērā meža zemes īpatnību un analizējot īpašuma sastāvu (mežaudžu sastāvu, mežaudžu vecumstruktūru), pamatojoties uz Vērtējamā Objekta tipu, tā esošo un labāko izmantošanas veidu un nekustamo īpašumu tirgus situāciju, nekustamā īpašuma (meža zeme un uz tās esošās mežaudzes) tirgus vērtības noteikšanā tika izmantotas tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. - Zemes vienībā esošo mežaudžu sastāvu pamatā veido augstvērtīgās koku sugas osis, kā arī mazvērtīgās koku sugas baltalksnis. Mežaudžu vecumstruktūru veido vidēja, briestaudzes un pieauguša vecuma audzes. Daļa no mežaudzēm atrodas ūdenstece aizsargjoslā. Atrāšanās šajā zonā būtiski ietekmē mežsaimniecisko darbību, aizliegta galvenā cirte kailcirtes veidā.

1. Novietnes plāns



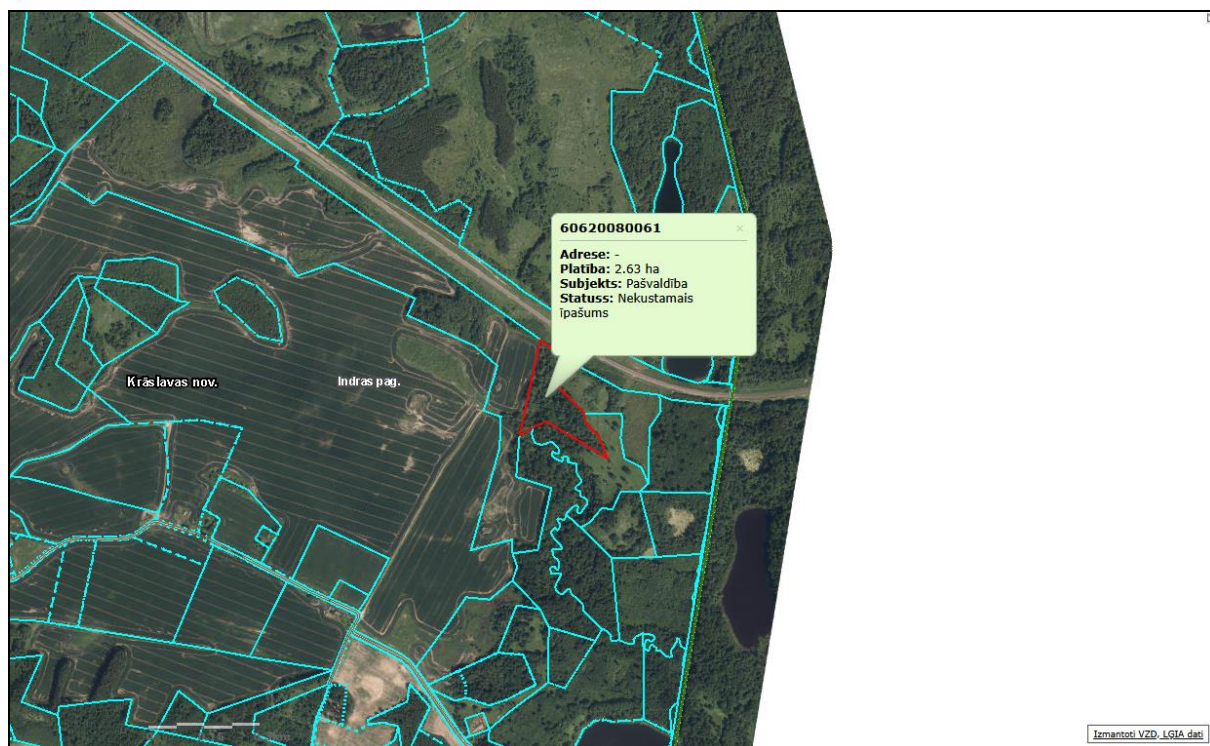
Izmantotais avots: Karšu materiāls no www.balticmaps.eu, ©Karšu izdevniecība Jāņa sēta

2. Situācijas plāns



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

Zemes gabala izvietojums apkārtnē



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

Zemes gabala robežu plāns

zemes lietošanas veidu eksplikācija															
Kopplatība ha	Lauksaim. izmantojamā zeme	tajā skaitā					Meži	Kraujumi	Purvi	Zem ūdeņiem	Tsk	Zem zivju tīkliem	Zem ekām un pagalmiem	Zem ceļiem	Pārējās zemes
		Araunzeme	Augļu dārzi	Pļavas	Ganības										
2.63	0.21	-	-	0.21	-	2.26		-	0.09	-	-	-	0.07	-	-

ZEMES VIENĪBAS
ROBEŽPUNKTU KOORDINĀTAS

Nr.	X	Y
1	194923.22	727247.14
2	194876.40	727305.90
3	194808.70	727283.55
4*	194725.34	727364.64
5	194721.44	727368.43
13*	194697.14	727370.95
14*	194681.68	727404.68
6*	194599.54	727430.18
7	194602.04	727426.35
8	194617.89	727402.04
9	194655.14	727340.19
10	194700.60	727264.16
11	194688.85	727233.56
12	194662.65	727190.26

* -apvidu nenostiprinati punkti
Koordinātu sistēma LKS92 TM
Mēroga koeficients :1.000218

ZEMES VIENĪBAS IZVIETOJUMA SHĒMA



z.v. kad. apz. 6062 008 0061

KOPIJA PAREIZA

Alister Dennis Dierckx
 Tropical Forests Research
 Officer, Malaya Forest
 Department, Kuala Lumpur

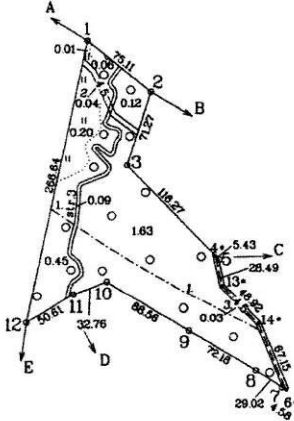
09. 07. 2025

Saīsinājumi

z.v.kad.apz. - zemes vienības kadastra apzīmējums

ROBEŽJOŠO ZEMES VIENĪBU SARAKSTS:

No	A	lrdz	B	z.v.kad.apz.6062	005	4001
	B	"	C	z.v.kad.apz.6062	008	0253
	C	"	D	z.v.kad.apz.6062	008	0244
	D	"	E	z.v.kad.apz.6062	008	0236
	E	"	A	z.v.kad.apz.6062	008	0184



zemes vienības platība 2.63ha
Plāna mērogs 1:5000

Saskaņoja: Indras pagasta zemes ierīkotāja		Valentīna Bārtule	04.06.2009.
Plānu izgatavoja zemes ierīcības inženiere		Etella Neimete	10.03.2009.

Foto attēli



Novērtējamais zemes gabals



Novērtējamais zemes gabals



Novērtējamais zemes gabals



Novērtējamais zemes gabals



Novērtējamais zemes gabals



Novērtējamais zemes gabals



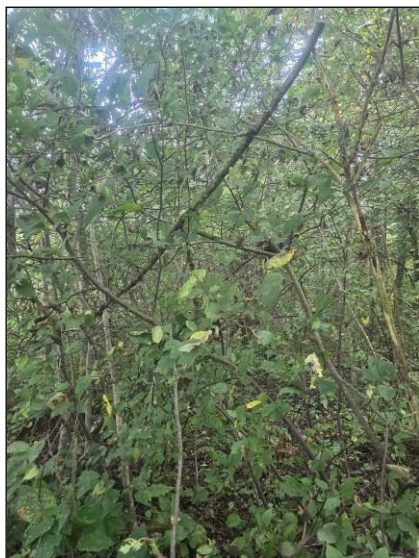
Novērtējamais zemes gabals



Novērtējamais zemes gabals



Novērtējamais zemes gabals



Novērtējamais zemes gabals



Novērtējamais zemes gabals



Novērtējamais zemes gabals



Novērtējamais zemes gabals



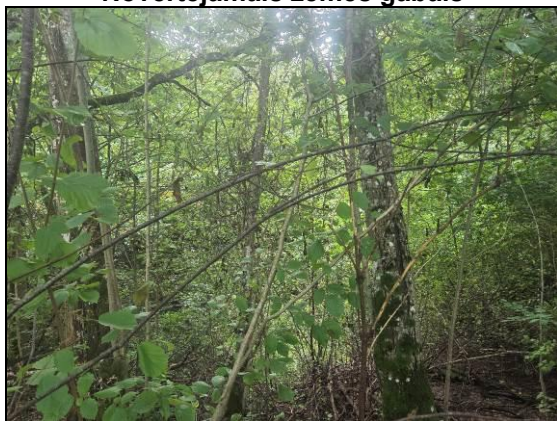
Novērtējamais zemes gabals



Novērtējamais zemes gabals



Novērtējamais zemes gabals



Novērtējamais zemes gabals



Novērtējamais zemes gabals



Novērtējamais zemes gabals



Novērtējamais zemes gabals



Novērtējamais zemes gabals



Novērtējamais zemes gabals



Novērtējamais zemes gabals



Novērtējamais zemes gabals



Novērtējamais zemes gabals



Novērtējamais zemes gabals



Novērtējamais zemes gabals



Novērtējamais zemes gabals



Novērtējamais zemes gabals



Novērtējamais zemes gabals



Novērtējamais zemes gabals



Novērtējamais zemes gabals



Novērtējamais zemes gabals



Novērtējamais zemes gabals



Novērtējamais zemes gabals



Novērtējamais zemes gabals



Novērtējamais zemes gabals



Novērtējamais zemes gabals



Novērtējamais zemes gabals



Novērtējamais zemes gabals



Novērtējamais zemes gabals



Novērtējamais zemes gabals



Piebraucamais ceļš



Piebraucamais ceļš