Nekustamā īpašuma



“Dobročina”, Svariņu pagastā, Krāslavas novadā

Tirgus vērtības aprēķins

2026.gads
Rīga

VCG ekspertu grupa
SABIEDRĪBA AR IEROBEŽOTU ATBILDĪBU

LV40003554692
info@eksperti.lv
Tālr.: +371-67229008
Kr. Barona iela 31, Rīga, LV-1011, Latvija
AS Swedbank, konts Nr. LV77HABA0551024658165

Krāslavas novada pašvaldības Dagdas pilsētas un pagastu apvienība

2026.gada 30.septembris

Par nekustamā īpašuma
"Dobročina", Svariņu 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** ar kopējo platību **6,35 ha**, kura īpašuma tiesības reģistrētas **Svariņu pagasta** zemesgrāmatas nodalījumā Nr. **100000957517** ar kadastra Nr. **6090 001 3471**.
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 06.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:

17 500,- EUR
(Septiņpadsmit tūkstoši pieci simti euro)

Veicot aprēķinus, mēs ņēmām vērā tādus vērtību ietekmējošus faktorus kā rajons, apkārtne, 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,

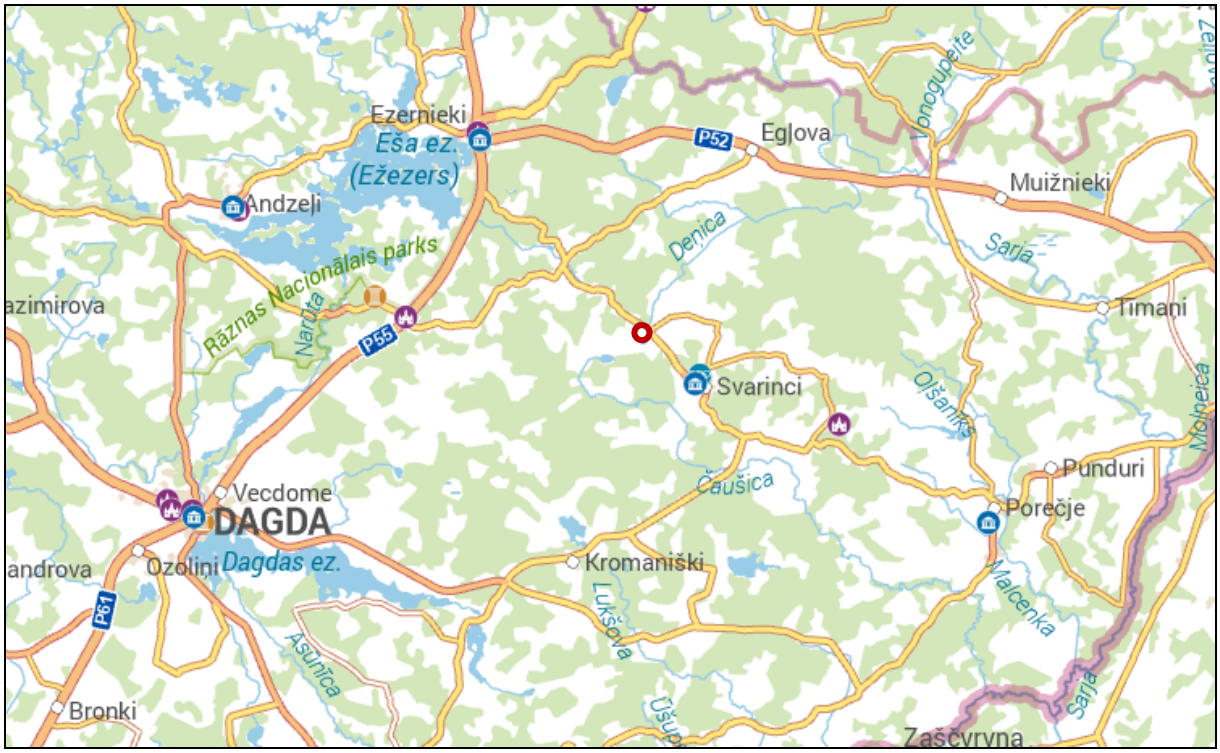
Pēteris Strautmanis
SIA VCG Ekspertu grupa valdes priekšsēdētājs

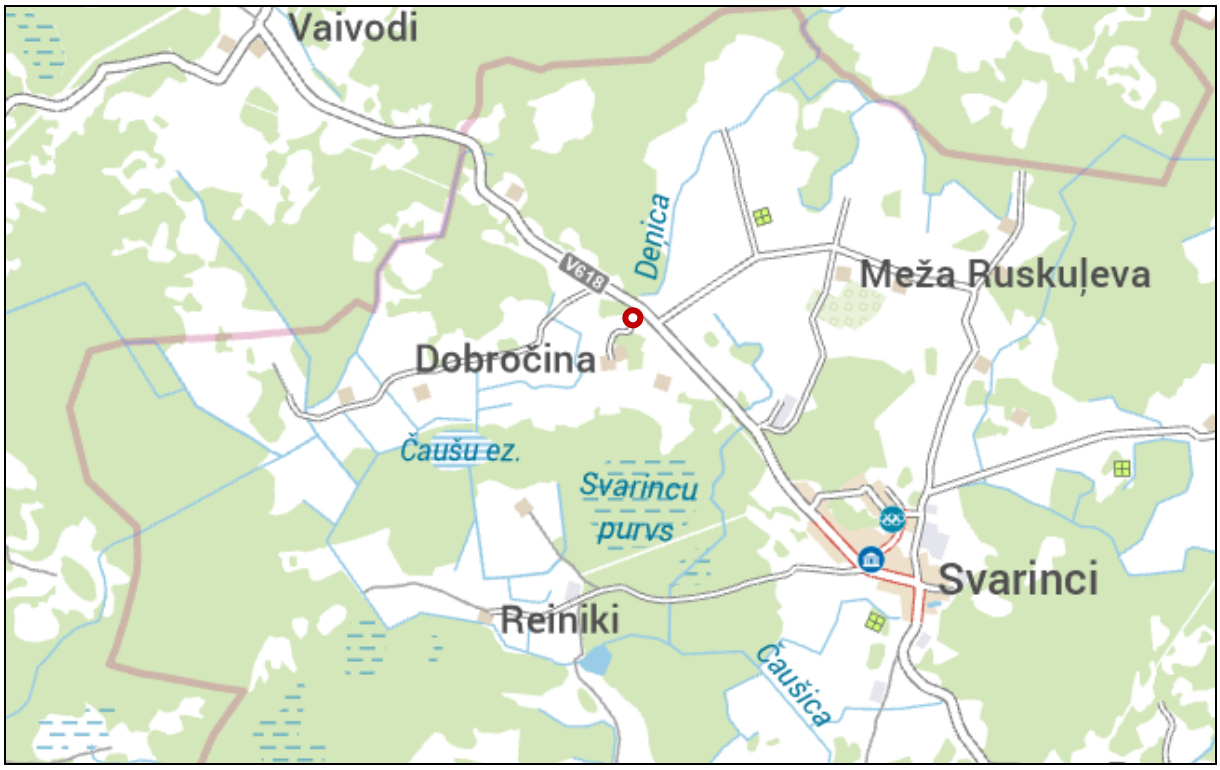
ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

Nozīmīgāko faktu un secinājumu izklāsts

<table>
<tr><td>Novērtējamais īpašums:</td><td>“Dobročina”, Svariņu pagastā, Krāslavas novadā</td></tr>
<tr><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Kadastra Nr.:</td><td>6090 001 3471</td></tr>
<tr><td>Zemes vienības kadastra apzīmējuma Nr.:</td><td><u>6090 001 0419</u></td></tr>
<tr><td>Īpašnieks:</td><td>Krāslavas novada pašvaldība</td></tr>
<tr><td>Objekta juridiskais apraksts:</td><td>Īpašuma tiesības reģistrētas Svariņu pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000957517</td></tr>
<tr><td>Kopējā platība:</td><td>6,35 ha</td></tr>
<tr><td>Zemes sadalījums:</td><td>6,35 ha, t.sk.:
LIZ - 2,94 ha;
Krūmāji – 1,49 ha;
Zem ūdeņiem – 0,06 ha;
Zem ceļiem – 0,16 ha;
Pārējās zemes – 1,7 ha.</td></tr>
<tr><td>Cirsmas apjoms kb.m:</td><td>
<table>
<tr><th colspan="3">Koksnes resursa apjoms</th></tr>
<tr><th>Suga</th><th colspan="2">2026.gads</th></tr>
<tr><th></th><th>ha</th><th>kbm</th></tr>
<tr><td>Egle</td><td></td><td>32,30</td></tr>
<tr><td>Bērzs</td><td></td><td>28,79</td></tr>
<tr><td>Melnalksnis</td><td></td><td>34,93</td></tr>
<tr><td>Apse, papele</td><td></td><td>146,13</td></tr>
<tr><td>Baltalksnis</td><td></td><td>2,62</td></tr>
<tr><td>Liepa</td><td></td><td>203,06</td></tr>
<tr><td>Goba, vīksna</td><td></td><td>21,45</td></tr>
<tr><td>Blīgzna</td><td></td><td>43,10</td></tr>
<tr><td>Kļava</td><td></td><td>79,75</td></tr>
<tr><td>Kopā:</td><td>2,4</td><td>592,13</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>Esošais izmantošanas veids:</td><td>Lauksaimniecības izmantojamā zeme</td></tr>
<tr><td>Labākais un efektīvākais izmantošanas veids:</td><td>Lauksaimniecības izmantojamā zeme</td></tr>
<tr><td>Vērtējuma pasūtītājs:</td><td>Krāslavas novada pašvaldības Dagdas pilsētas un pagastu apvienība</td></tr>
<tr><td>Vērtējuma mērķis:</td><td>Nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamai atsavināšanai</td></tr>
<tr><td>Apgrūtinājumi Zemesgrāmatā:</td><td>Netika reģistrēti</td></tr>
<tr><td>Apgrūtinājumi VZD Kadastrā:</td><td>02050601-aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos līdz 20kv - 0.0139ha. (Asūnes pagasta TDP 1992.gada 10.janvāra 19.sasaukuma 10.sēde lēmums).
02030303-aizsargjoslas teritorija gar valsts autoceļu - 0.1259ha. (Asūnes pagasta TDP 1992.gada 10.janvāra 19.sasaukuma 10.sēde lēmums).
02030303-aizsargjoslas teritorija gar pašvaldību autoceļu - 0.1240ha. (Asūnes pagasta TDP 1992.gada 10.janvāra 19.sasaukuma 10.sēde lēmums).</td></tr>
<tr><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Tirgus vērtība:</td><td>17 500,- EUR
(Septiņpadsmit tūkstoši pieci simti euro)</td></tr>
<tr><td>Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta:</td><td>2026.gada 06.septembrī</td></tr>
</table>

Novietnes plāns





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

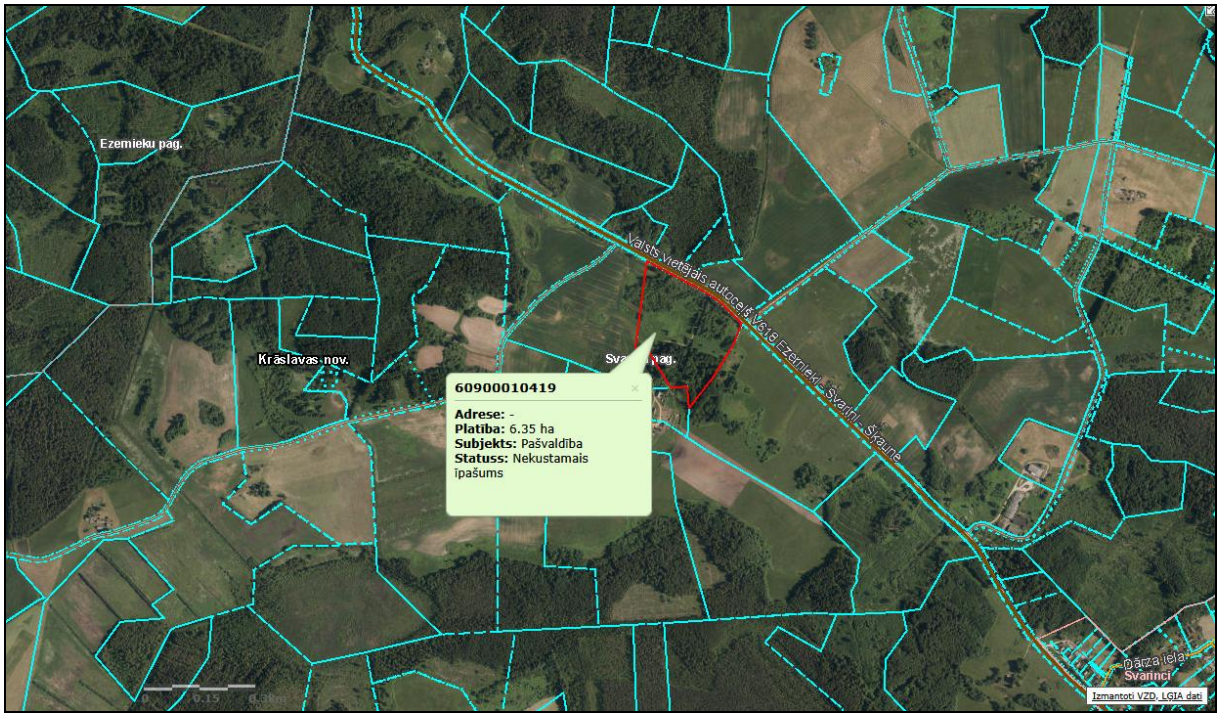
Situācijas plāns

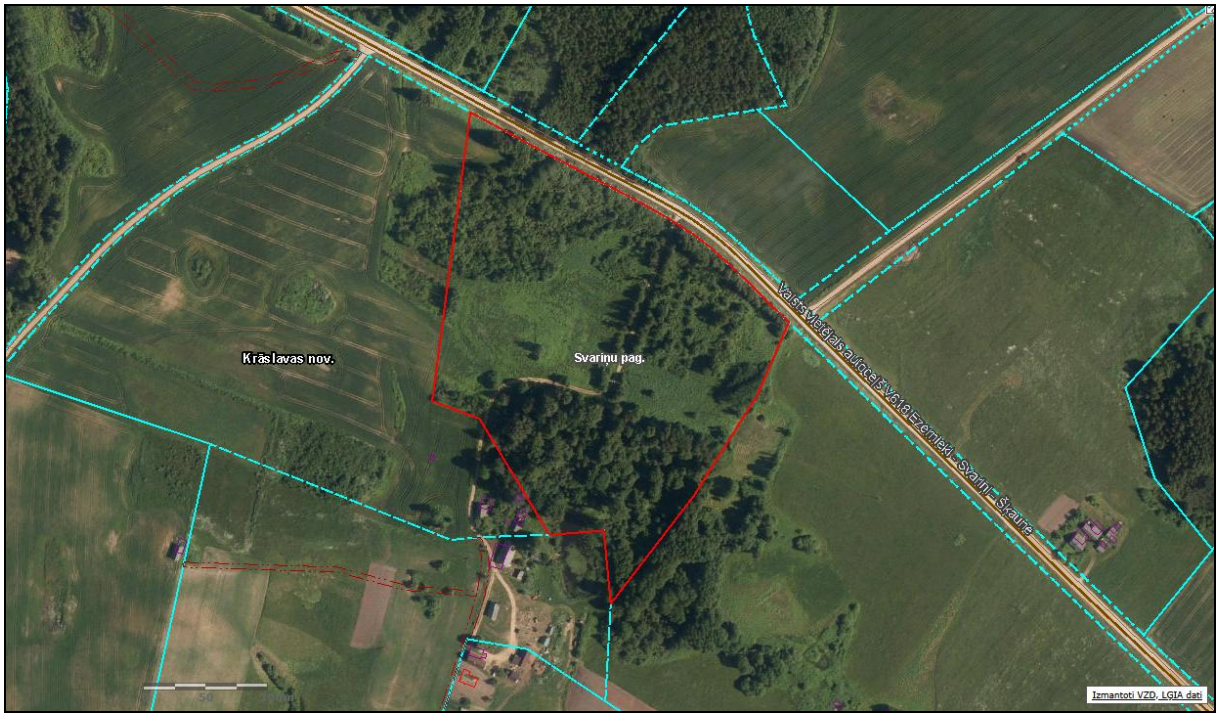




Izmantotais avots: Karšu materiāls no www.balticmaps.eu, ©Karšu izdevniecība Jāņa sēta

Zemes gabala izvietojums apkārtnē



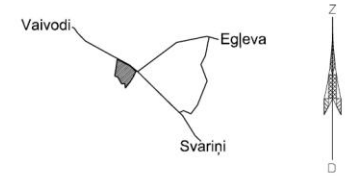


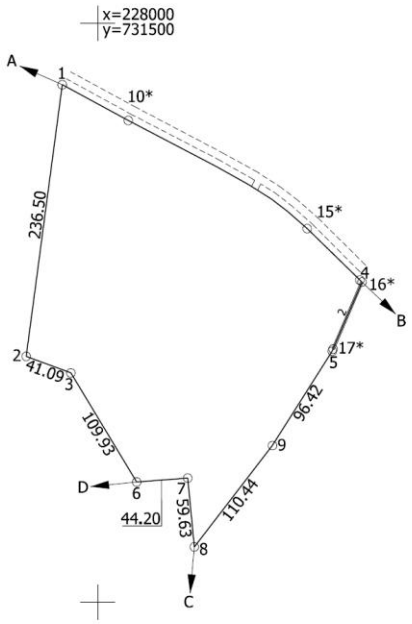
Izmantoti Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas dati, 2026.gads.

Zemes gabala robežu plāns

ZEMES VIENĪBA UZMĒRĪTA
LKS-92 TM
Mēroga koeficients: 1.000257

ZEMES VIENĪBAS IZVIETOJUMA SHĒMA





Robežojošo zemes vienību saraksts:
no A līdz B: 60900012412
no B līdz C: 60900010297 - "Ķieģeļi"
no C līdz D: 60900010295 - "Ciemi"
no D līdz A: 60900010290 - "Vilkudobes"

Zemes vienības platība: 6.35 ha

Zemes robežu plāns	6090 001 0419	Plāna mērogs 1: 5000	2. lapa no 2
Mērnieks Sergejs Kozačuks sertifikāta Nr. AB0158	Plāns sagatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"		

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



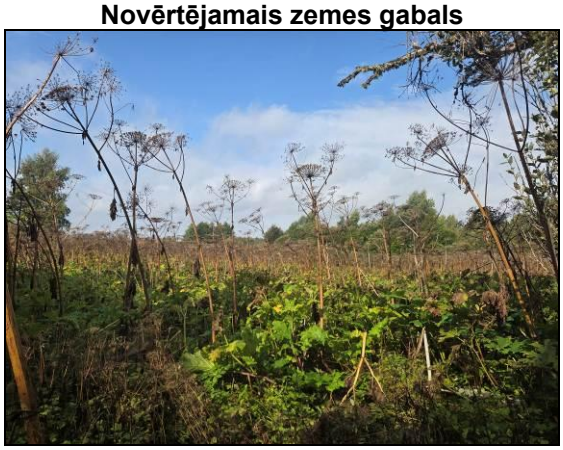
Novērtējamais zemes gabals



Novērtējamais zemes gabals



Novērtējamais zemes gabals



Novērtējamais zemes gabals



Novērtējamais zemes gabals



Novērtējamais zemes gabals



Novērtējamais zemes gabals



Novērtējamais zemes gabals



Novērtējamais zemes gabals



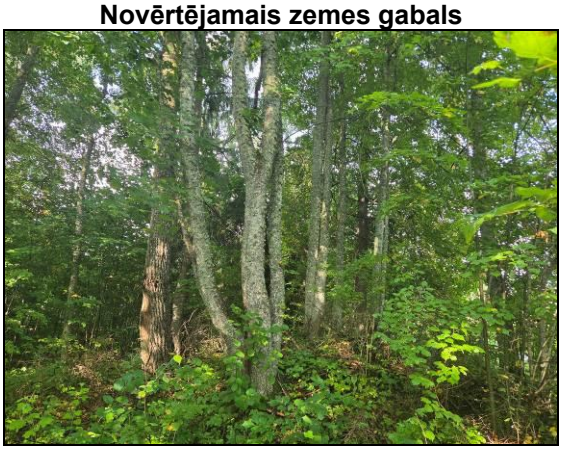
Novērtējamais zemes gabals



Novērtējamais zemes gabals



Novērtējamais zemes gabals



Novērtējamais zemes gabals



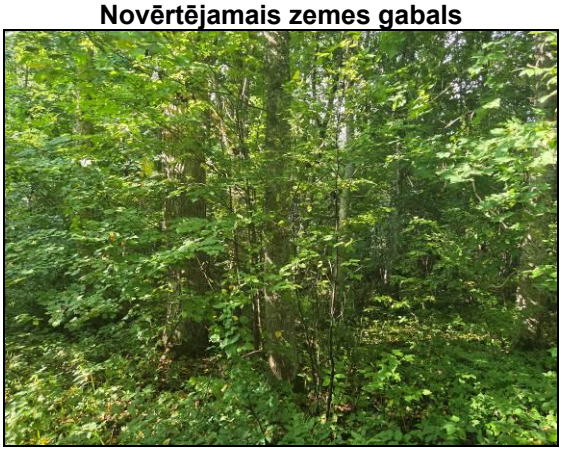
Novērtējamais zemes gabals



Novērtējamais zemes gabals



Novērtējamais zemes gabals



Novērtējamais zemes gabals



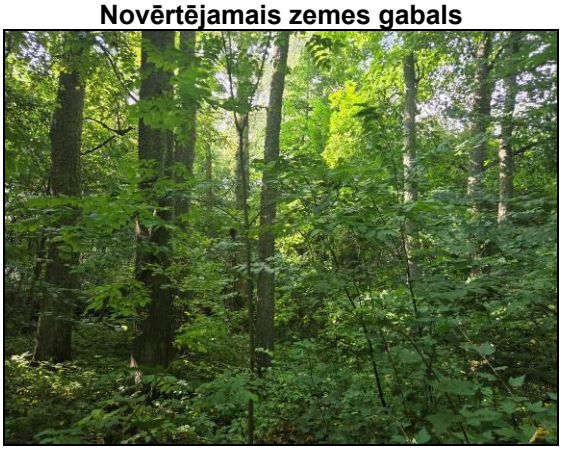
Novērtējamais zemes gabals



Novērtējamais zemes gabals



Novērtējamais zemes gabals



Novērtējamais zemes gabals



Novērtējamais zemes gabals



Novērtējamais zemes gabals



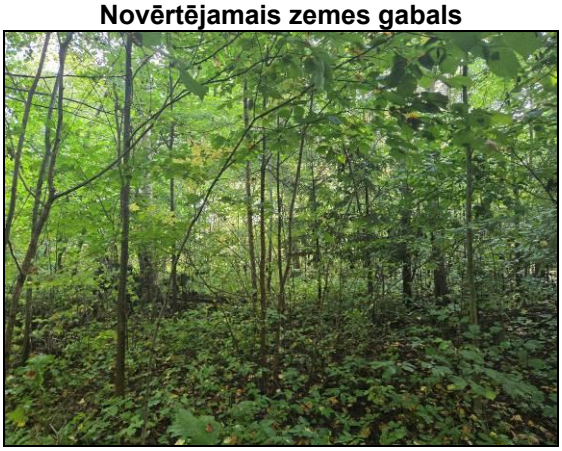
Novērtējamais zemes gabals



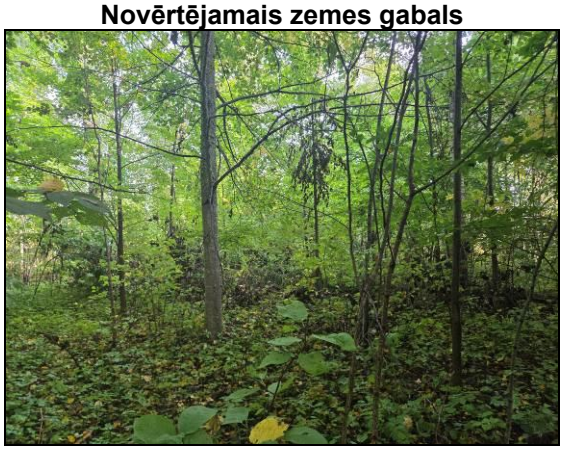
Novērtējamais zemes gabals



Novērtējamais zemes gabals



Novērtējamais zemes gabals



Novērtējamais zemes gabals



Novērtējamais zemes gabals



Novērtējamais zemes gabals



Piebraucamais ceļš



Ceļš Ezernieki – Svariņi - Šķaune



Ceļš Ezernieki – Svariņi - Šķaune