

## Nekustamā īpašuma



**Ezera ielā 2, Asūnē, Asūnes pagastā,  
Krāslavas novadā**

Tirgus vērtības aprēķins

2023.gads  
Rīga

**Krāslavas novada pašvaldības Dagdas pilsētas un pagastu apvienībai, reģ.nr. 50900036651**

2023.gada 19.janvāris

Par nekustamā īpašuma

**Ezera ielā 2, Asūnē, Asūnes 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 1347 m<sup>2</sup>** platībā un **nedzīvojamās ēkas – bijušās ēdnīcas ēka ar 382,1 m<sup>2</sup>** kopējo platību, kura īpašuma tiesības reģistrētas **Asūnes pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 183** ar kadastra Nr. **6046 004 0280**.

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 **2023.gada 09.janvārī**.

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:

**6 800,- EUR****(Seši tūkstoši astoņi simti 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**

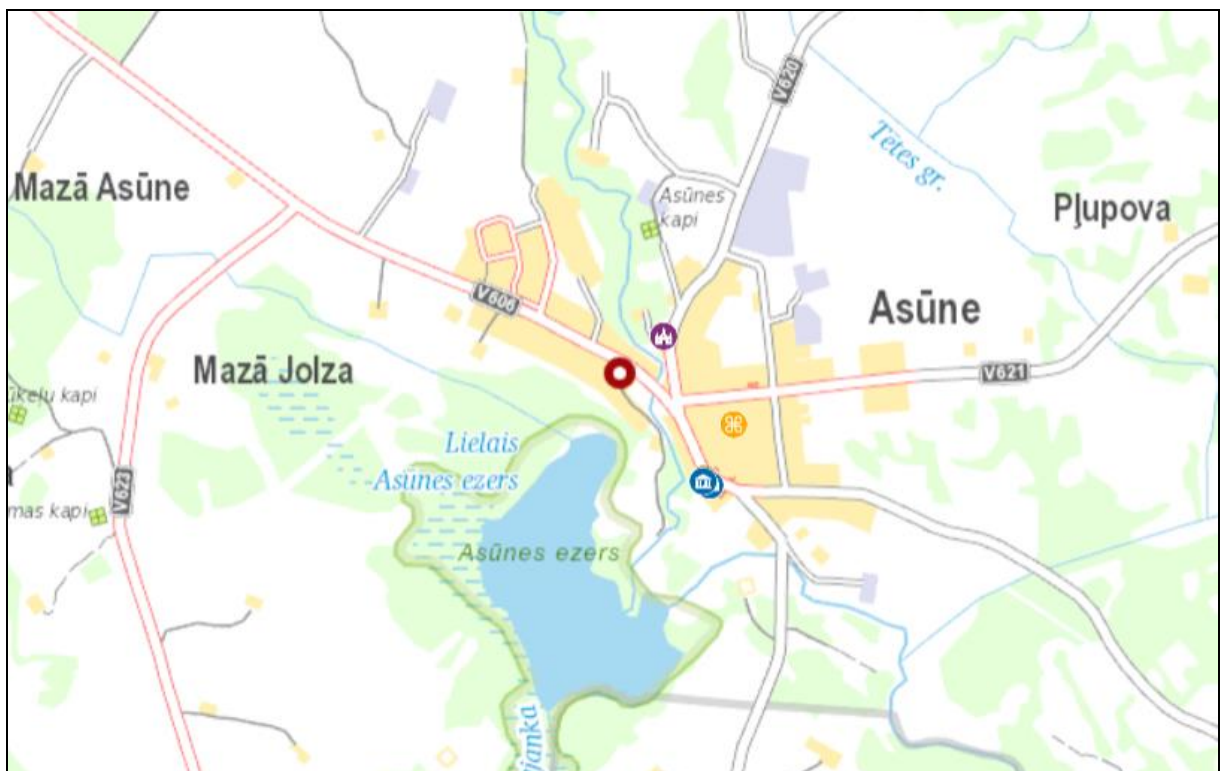
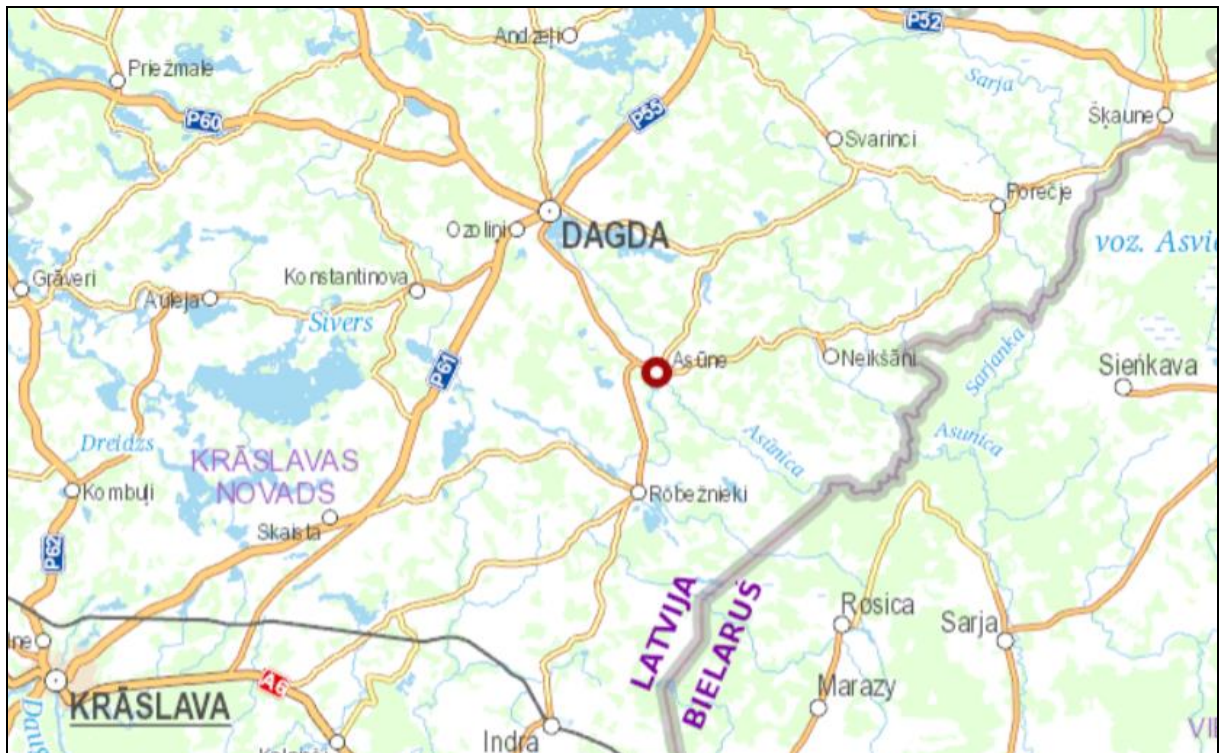
## Saturs

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. Foto attēli .....	11
8. Vērtības definīcija.....	18
9. Pieņēmumi un ierobežojošie faktori.....	18
10. Apkaimes apraksts.....	20
11. Tirgus analīze .....	21
12. Atrašanās vieta .....	21
13. Zemes gabala īss apraksts.....	22
14. Ēkas īss apraksts .....	23
15. Labākā un efektīvākā izmantošanas veida analīze .....	24
16. Pozitīvie un negatīvie faktori, kas ietekmē īpašuma vērtību .....	24
17. Novērtēšanas pieejas.....	25
18. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.....	26
19. Salīdzināmo objektu īss apraksts.....	27
20. Aprēķins ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju.....	28
21. Iegūtā vērtība .....	29
22. Neatkarības apliecinājums .....	29
23. Iesniegtie dokumenti un pielikumi .....	30

## 1. Nozīmīgāko faktu un secinājumu izklāsts

Novērtējamais īpašums:	Neapdzīvojamā ēka – bijušas ēdnīcas ēka <b>Ezera ielā 2, Asūnē, Asūnes pagastā, Krāslavas novadā</b>
Kadastra Nr.:	<b>6046 004 0280</b>
Īpašnieks:	<b>Krāslavas novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90001267487</b>
Objekta juridiskais apraksts:	Īpašuma tiesības reģistrētas <b>Asūnes pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 183</b>
Zemes platība:	<b>1347 m<sup>2</sup></b>
Ēku un būvju platības:	Bijušas ēdnīcas ēka - 382,1 m <sup>2</sup>
Esošais izmantošanas veids:	Nedzīvojamā ēka – bijušas ēdnīcas ēka. Nenotiek saimnieciskā darbība.
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids:	Nedzīvojamā ēka komercdarbībai
Vērtējuma pasūtītājs:	<b>Krāslavas novada pašvaldības Dagdas pilsētas un pagastu apvienībai, reģ.nr. 50900036651</b>
Vērtējuma mērķis:	<b>Nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamai atsavināšanai</b>
Apgrūtinājumi:	<b>Z.G. III. daļa 1. iedaļa (sīkāk sk. Pielikumā)</b> <i>Minētā atzīme netiek vērtēta kā novērtējamā objekta tirgus vērtību ietekmējošs faktors, jo neierobežo novērtējamā objekta izmantošanu atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.</i>
Vērtības:	
Tirgus vērtība:	<b>6 800,- EUR</b> <b>(Seši tūkstoši astoņi simti euro)</b>
Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta:	<b>2023.gada 09.janvārī</b>
Piezīmes:	

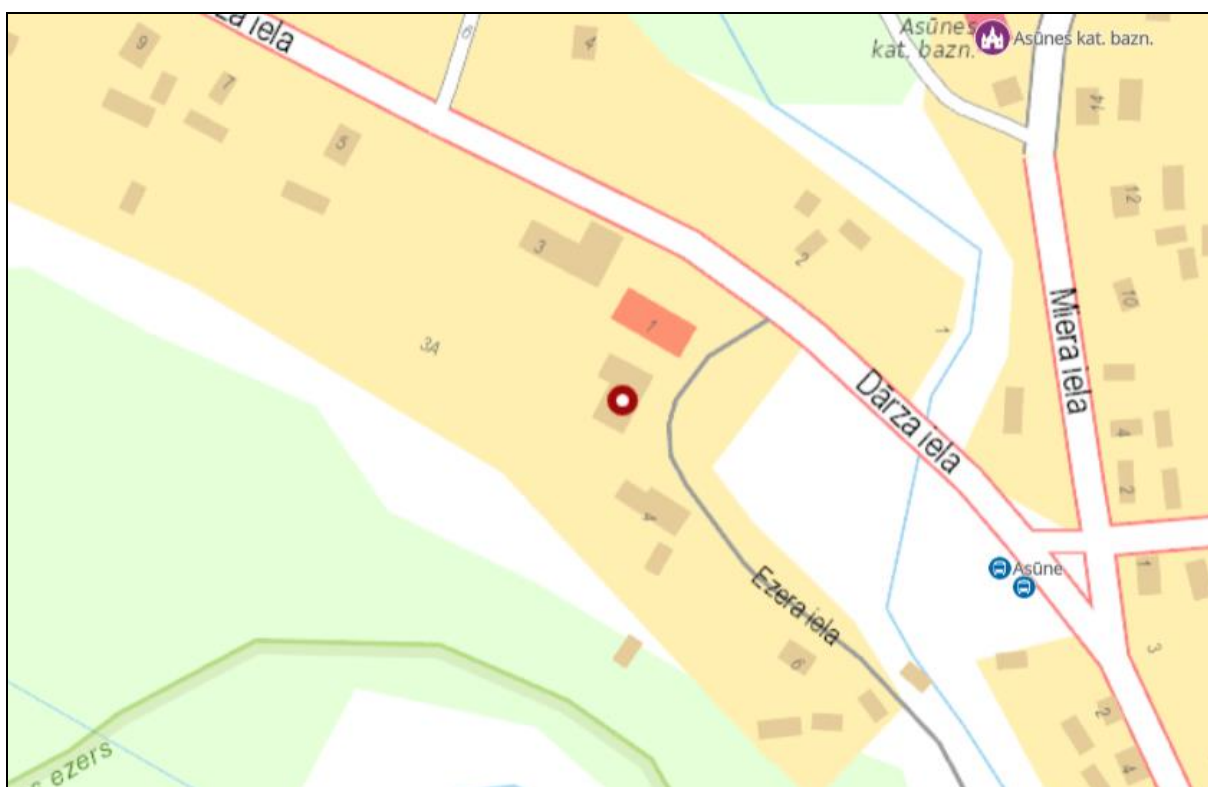
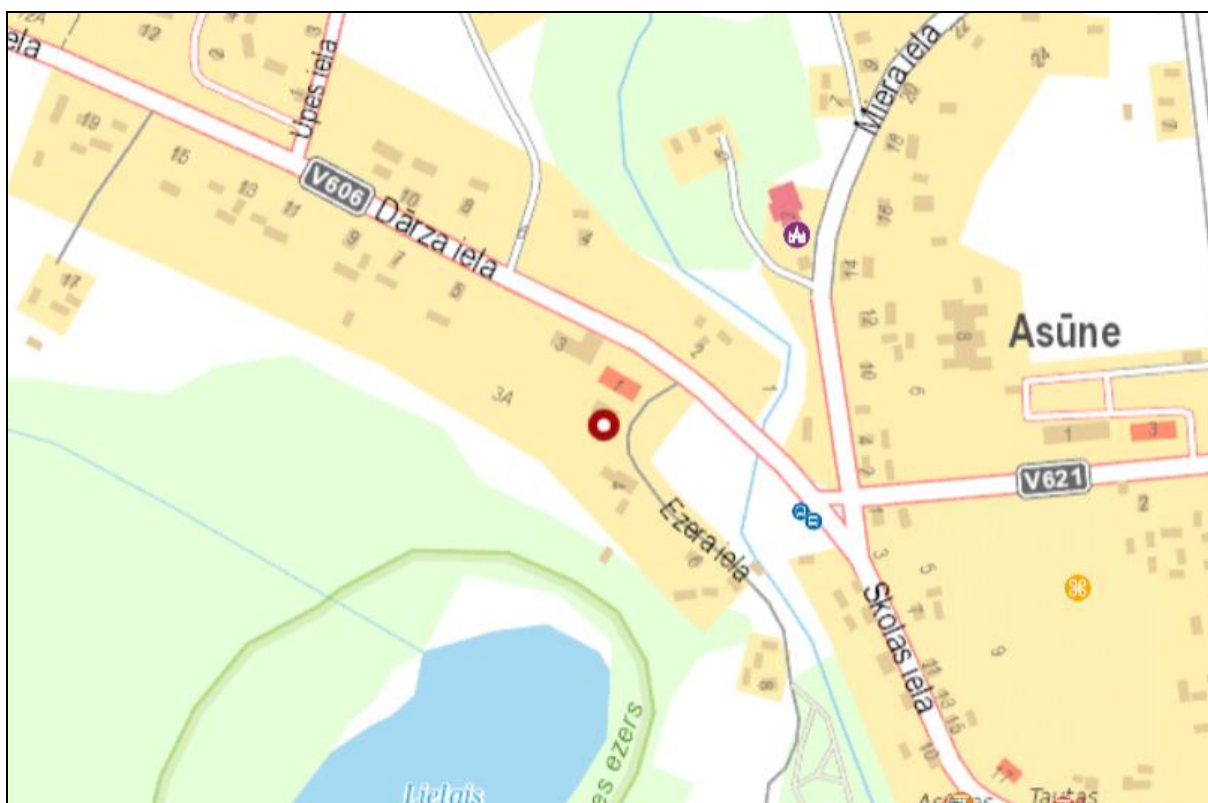
## 2. Novietnes plāns



Izmantotais avots: Karšu materiāls no [www.balticmaps.eu](http://www.balticmaps.eu), ©Karšu izdevniecība Jāņa sēta



### 3. Situācijas plāns



Izmantotais avots: Karšu materiāls no [www.balticmaps.eu](http://www.balticmaps.eu), ©Karšu izdevniecība Jāņa sēta

Novērtējamais īpašums: Ezera ielā 2, Asūnē, Asūnes pagastā, Krāslavas novadā.

## 4. Piebraucamais ceļš



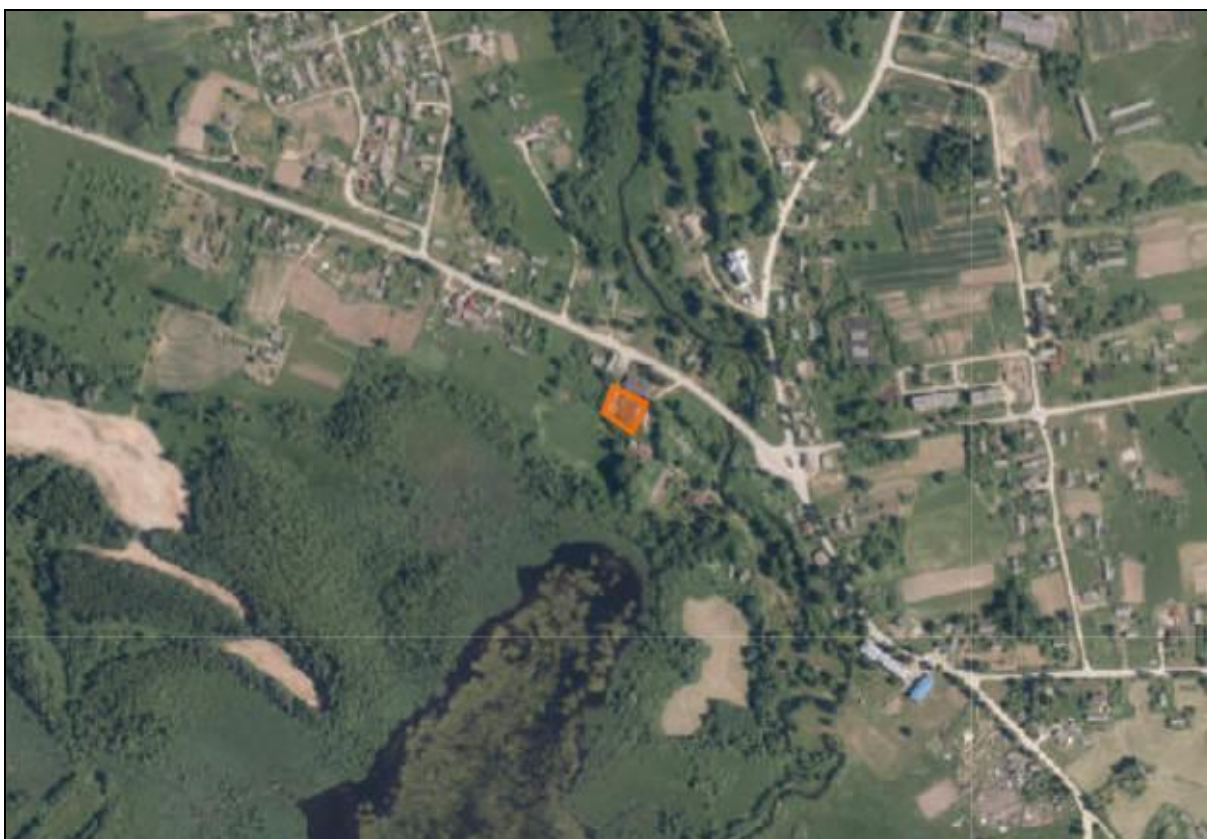
**Izmantoti Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas dati, 2023.gads.**

Pieklūšana pie novērtējamā zemes gabala no tuvākā valsts V606 Dagda – Asūne – Vorzova ceļa tiek organizēta pa pašvaldības ceļiem. Informācijas avots: LR VZD kadastra informācijas sistēma

**Novērtējamais īpašums:** Ezera ielā 2, Asūnē, Asūnes pagastā, Krāslavas novadā.



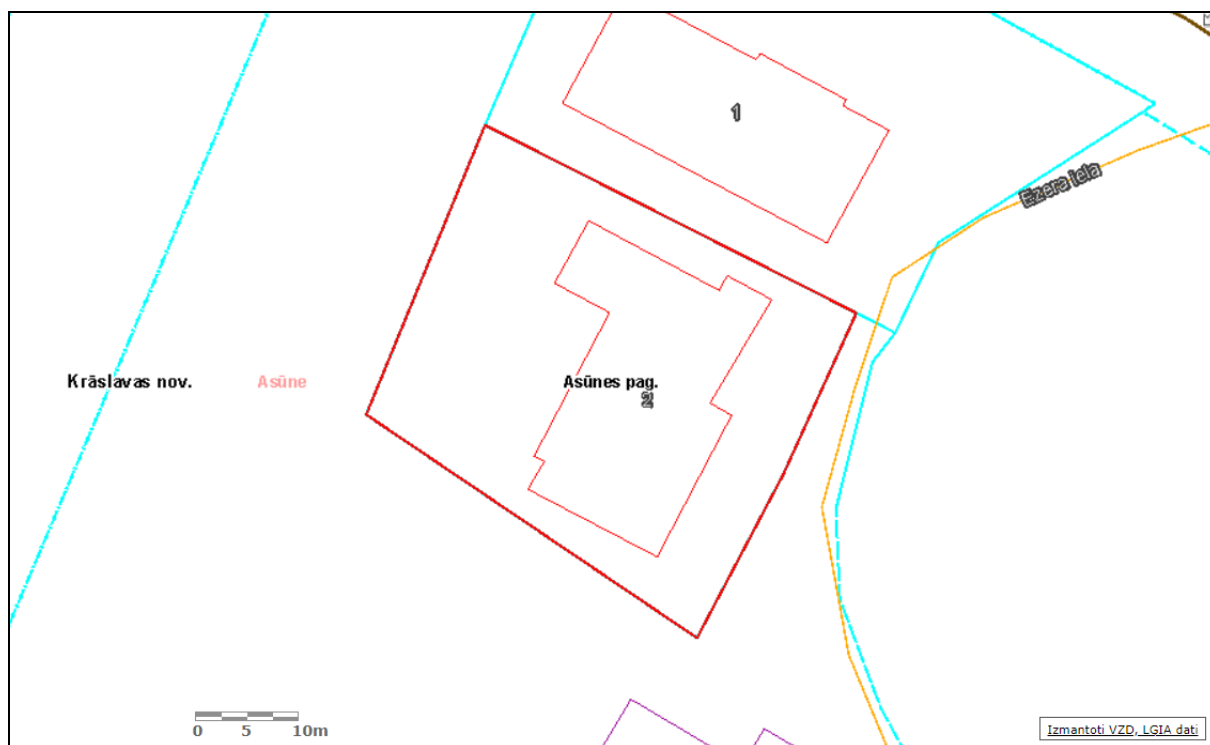
## 5. Zemes gabala izvietojums apkārtnē



Izmantoti Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas dati, 2023.gads.



## 6. Ēku un būvju izvietojums zemes gabalā





**Izmantoti Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas dati, 2023.gads.**

## 7. Foto attēli



**Bijušās ēdnīcas ēka (fasāde)**



**Bijušās ēdnīcas ēka (fasāde)**



**Bijuša ēdnīcas ēka (fasāde)**



**Bijušās ēdnīcas ēka /leeja**



**iekštelpas**



**iekštelpas**





**lekštelpas**



**lekštelpas**



**lekštelpas**



**lekštelpas**



**lekštelpas**



**lekštelpas**



**lekštelpas**



**lekštelpas**



lekštelpas



lekštelpas



lekštelpas



lekštelpas



lekštelpas



lekštelpas



lekštelpas



lekštelpas





**lekštelpas**



**lekštelpas**



**lekštelpas**



**lekštelpas**



**lekštelpas**



**lekštelpas**





**lekštelpas**



**lekštelpas**



**lekštelpas**



**lekštelpas**



**lekštelpas**



**lekštelpas**



**lekštelpas**



**lekštelpas**



**lekštelpas**



**lekštelpas**



**lekštelpas**



**lekštelpas**



lekštelpas



lekštelpas



lekštelpas



lekštelpas



lekštelpas



lekštelpas



## 8. 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 **2023.gada 09.janvārī**.

## 9. 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.

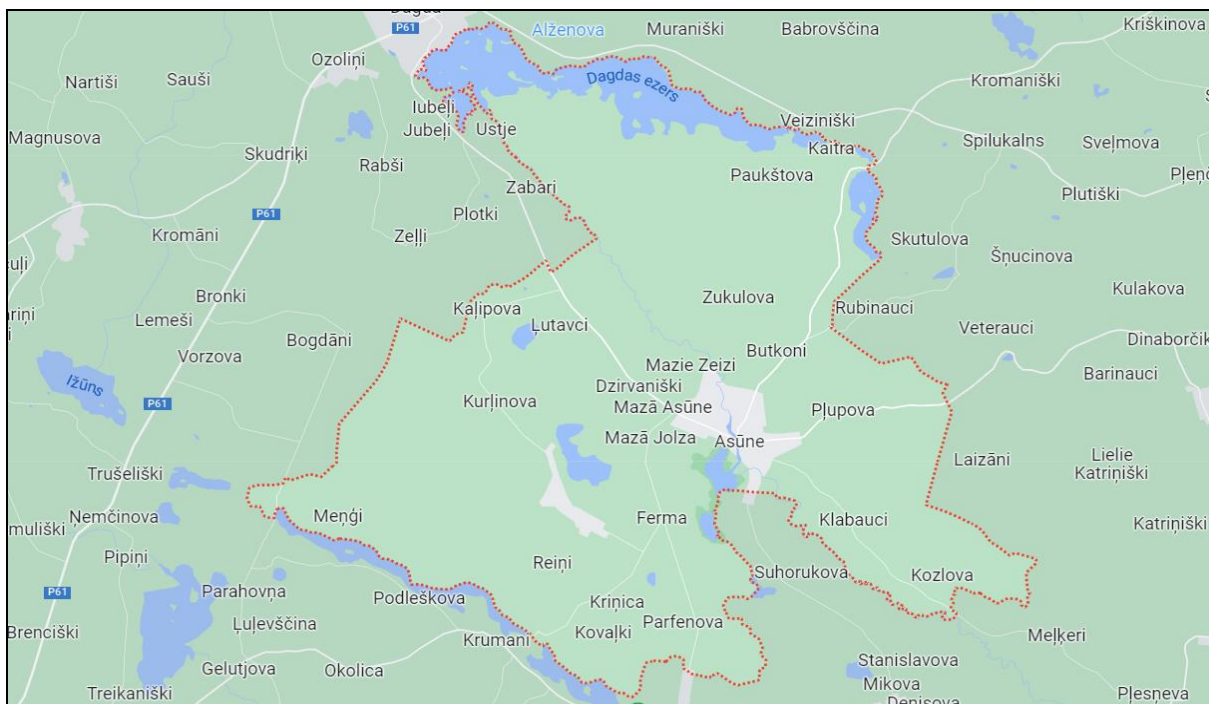
**Ierobežojošie faktori:**

- 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;

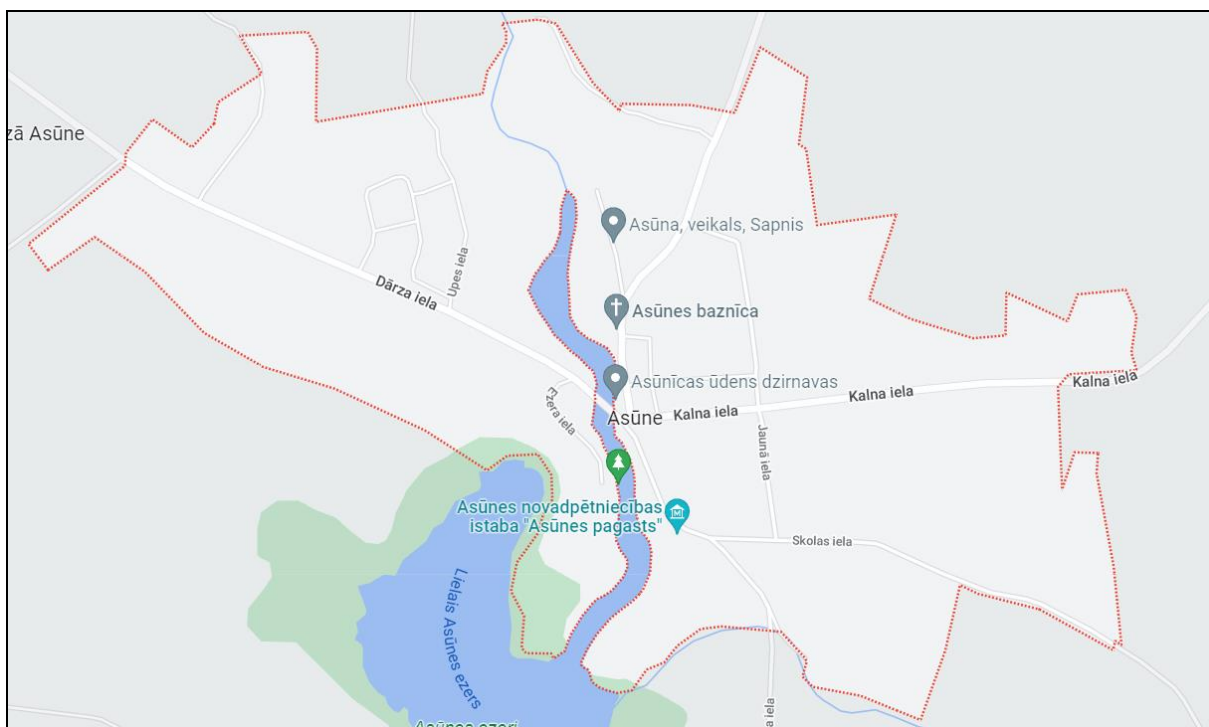
- Īpašuma tehniskais stāvoklis tika apsekots vizuāli uz vietas, tas netika pārbaudīts ar speciālām inženiertehniskām metodēm;
- Tiek pieņemts, ka nekustamam īpašumam nav apslēptu vai neredzamu konstrukciju stāvokļu, kas paaugstina vai pazemina īpašuma vērtību, un var tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskās 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.

## 10. Apkaimes apraksts

Asūnes pagasts ir viena no Krāslavas novada administratīvajām teritorijām tā dienvidos. Robežojas ar sava novada Ķepovas, Svāriņu, Dagdas, Konstantinovas, Robežnieku pagastiem, un pa Dagdas ezeru ar Dagdas pilsētu.



Asūne ir ciems Krāslavas novada Asūnes pagastā, pagasta centrs. Izvietojies pagasta vidusdaļā Asūnīcas krastos ziemeļos no Lielā Asūnes ezera, 37 km no novada centra Krāslavas, 10 km no tuvākās pilsētas Dagdas un 277 km no Rīgas. Apdzīvotā vieta izaugusi padomju gados kā ciema padomes un kolhoza «Putj Ļeņina» ciemats.





## 11. Tirgus analīze

Nekustamā īpašuma tirgus aktivitāte Latgales reģionā pēdējo gadu laikā ir saglabājusies vidēji aktīva, bez būtiskām izmaiņām. Izveidojušās noteiktas tirgus segmentu cenu robežas, gandrīz izzuduši spekulatīvi darījumi. Tirgus attīstību bremzējošie faktori nav mainījušies, tie joprojām ir valsts ekonomikas zemie attīstības tempi, aktuālās sociālās problēmas - nelabvēlīgā demogrāfiskā situācija, zemā darba samaksa, kvalificēta darbaspēka trūkums. Vietējie uzņēmēji, kā arī novadu un pagastu pārvaldes savu attīstību veicina piesaistot ES fondu līdzekļus, taču nozīmīgai uzņēmējdarbības izaugsmei ar to bieži ir par maz. Nerezidentu ietekme uz nekustamo īpašumu tirgu ir būtiska atsevišķos segmentos un reģionos.

Nedzīvojamo (tirdzniecības, biroju, darbnīcu, noliktavu un t.l.) ēku tirgus novada ciemos/lauku ciemos ir vidēji/vāji aktīvs, ko nosaka situācija nekustamā īpašuma tirgū un reģiona ekonomikā kopumā. Šobrīd darījumi ar līdzīgām nedzīvojamām ēkām/telpām Krāslavas novada ciematos un blakus esošo novadu ciemu nekustamā īpašuma tirgū notiek maz/reti, galvenokārt, tā iemesla dēļ, ka labu ēku telpu nomas maksa ir stabila un īpašnieki tās nepārdod, savukārt, par vidējā/ apmierinošā stāvoklī esošām ēku telpām intereses nav no potenciālo pircēju puses. Galvenie faktori, kas ietekmē nedzīvojamo ēku telpu cenu ir atrašanās vieta, tehniskais stāvoklis, plānojuma atbilstība attiecīgajam komercdarbības veidam, platība, inženierkomunikāciju pieejamība.

Apzinot līdzīgu īpašumu piedāvājuma cenas tuvāko novadu centros, vērtētājs secina, ka tās svārstās robežās no 50 līdz 150,-EUR/m<sup>2</sup>. Raksturīgākais nomas maksu diapazons tirdzniecības telpām ir 0,50 līdz 10 EUR/m<sup>2</sup>. Potenciālo nomnieku izvēli ietekmē objektu izvietojums, piekļūšanas iespējas, telpu fiziskais stāvoklis, palīgtelpu īpatsvars, komunālo maksājumu līmenis, potenciālās izmantošanas iespējas u.c. faktori.

Ņemot vērā OBJEKTA atrašanās vietu, fizisko stāvokli un izmantošanas veidu, pēc vērtētāja uzskatiem, tā realizācijas iespējas nekustamo īpašumu tirgū vērtējamas kā vidējas.

Tuvākajā laikā nevar prognozēt arī būtisku nomas maksas paaugstināšanos, jo piedāvājums ir lielāks par pieprasījumu un šī attiecība, uzlabojoties ekonomiskajai situācijai, mainīsies pakāpeniski.

Novērtējamais īpašums, bet tieši **nedzīvojamā ēka (bijušā pašvaldības ēka) komercdarbībai piemērota apbūve** ir komercdarbības objekts. Šāda tipa objekti ir maz pieprasīti. Ja apskatīt tirgus analīzi Latgalē, tad redzams, ka šādu objektu pērk tikai pircēji, kam ir labi organizēts un stabili darbojošs biznesa process. Ņemot vērā augstāk minēto, var secināt, ka šāda tipa objekti Latgalē ir grūti pārdodami un aizņem ilgu laiku.

## 12. Atrašanās vieta

<b>Novietojums:</b>	Nekustamais īpašums atrodas Ezera ielā 2, Asūnē, Asūnes pagasta centrā.
<b>Sabiedriskā transporta pieejamība, piekļūšanas iespējas:</b>	Piepilsētas autobusu maršrutu kustība, pieturvietā atrodas 5 min gājiena attālumā no objekta. Piebraukšana ar autotransportu ir iespējama.
<b>Apkārtne, infrastruktūra:</b>	Tuvākajā apkārtnē pamatā ir komercdarbības, daudzstāvu un dzīvojamās apbūves teritorija
<b>Vides tīrība:</b>	Tuvākajā apkārtnē būtisku piesārņojumu avotu nav. Gleznaina, tīra vide

### 13. Zemes gabala īss apraksts

<b>Zemes gabala platība:</b>	<b>1347 m<sup>2</sup></b>
<b>Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:</b>	<b>01.01.2023.</b>
<b>Zemes kadastrālā vērtība:</b>	<b>373,- EUR</b>
<b>Apgrūtinājumi:</b>	<b>Z.G. III. daļa 1. iedaļa</b> (sīkāk sk. Pielikumā)
<b>Uzlabojumi:</b>	Uz zemas esošas inženierkomunikācijas
<b>Pieejamās komunikācijas:</b>	Pieslēgumi centrālajām inženierkomunikācijām (elektrība, aukstais ūdens)
<b>Konfigurācija:</b>	Neregulāras formas daudzstūris
<b>Reljefs:</b>	Zemes gabala reljefs līdzens
<b>Zonējums un tā atbilstība:</b>	Lauku apbūves teritorija. Atbilstība ir laba
<b>Drenāža un gruntsūdeņi:</b>	Nav informācijas
<b>Riski (piem. applūšana, erozija u.c.):</b>	Minimāli

## 14. Ēkas īss apraksts

<b>Ēka:</b>	<b>Nedzīvojamā ēka – bijušas ēdnīcas ēka</b>	
<b>Kadastra apzīmējums:</b>	<b>6046 004 0280 001</b>	
<b>Stāvu skaits ēkā:</b>	1	
<b>Ekspluatācijā uzsākšanas gads:</b>	1986	
<b>Ekspluatācijā pieņemšanas gads:</b>	Nav informācijas	
<b>Kapitālā remonta gads:</b>	Nav informācijas	
<b>Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:</b>	01.01.2023.	
<b>Ēkas kadastrālā vērtība:</b>	6088 EUR	
<b>Tehniskais stāvoklis:</b>	Ļoti slikts	
<b>Plānojums:</b>	Nav informācijas	
<b>Tehniskie parametri:</b>		
Būves apbūves laukums:	455,8 m <sup>2</sup>	
Būvtilpums:	1375 m <sup>3</sup>	
Būves kopējā platība:	<b>382,1 m<sup>2</sup></b>	
t.sk. būves iekštelpu platība:	345,5 m <sup>2</sup>	
Griestu augstums:	1.stāvs: 3 m	
<b>Ārpuse &amp; konstrukcijas:</b>		<b>Tehniskais stāvoklis</b>
Pamati:	Dzelzsbetons/betons	Ļoti slikts
Ārsienas:	Ķieģeļi/paneļi	Ļoti slikts
Pārsegumi:	Dzelzsbetons/betons	Ļoti slikts
Jumts:	Gumijotie lokšņu materiāli/ruberoīd	Ļoti slikts
<b>Inženiertehniskais aprīkojums:</b>		
Apkure:	Izdemolēta	
Elektrība:	Pieslēgums centralizētiem tīkliem	
Gāze:	NAV	
Kanalizācija:	Pieslēgums centralizētiem tīkliem	
Vājstrāvu tīkli:	NAV	
Ūdens:	Pieslēgums centralizētiem tīkliem	



## 15. 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 **nedzīvojamā ēka komercdarbībai**, jo šis izmantošanas veids ir reāli iespējams, saprātīgi pamatots, juridiski likumīgs un šim īpašuma veidam visatbilstošākais.

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

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

## 16. Pozitīvie un negatīvie faktori, kas ietekmē īpašuma vērtību

**Pozitīvie faktori, kas ietekmē nekustamā īpašuma vērtību:**

- Gleznaina, tīra vide;
- Objekts atrodas Ezera ielā 2, Asūnē, Asūnes pagastā, Krāslavas novadā;
- Izdevīga vieta atpūtai un komercdarbībai;
- Ir attīstīta infrastruktūra: netālu no objekta ir veikals, ērta transporta satiksme.

**Negatīvie faktori, kas ietekmē nekustamā īpašuma vērtību:**

- Nenotiek saimnieciskā darbība;
- Ļoti slikta stāvoklī, nepieciešams kapitālais remonts.

## 17. Novērtēšanas pieejas

LVS 401:2013 p. 3.20. „Vērtēšanas pieejas” apakšpunkts 3.20.1. skan sekojoši: „Lai īpašuma 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 īpašuma vērtības noteikšanai tiek izmantotas **izmaksu, ienākumu un tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas**, jo šīs pieejas vispatiesāk atspoguļo nekustamā īpašuma tirgus vērtību.

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

Nemot vērā īpašuma 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 īpašums (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.

## 18. 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.


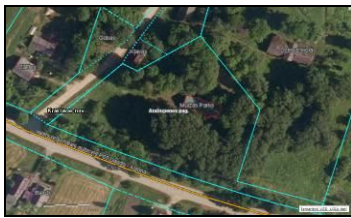
Koeficients ir lielāks par 0% (jeb pozitīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena novērtējamais Objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārkāps attiecībā pret salīdzināmajiem objektiem, kuru raksturojums ir sekojošs: +5% – nedaudz labāks; +5 ..... 15% – labāks, +10 ..... 25% – daudz labāks.

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.

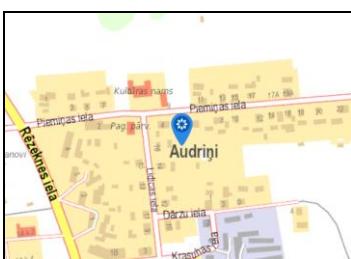



## 19. Salīdzināmo objektu īss apraksts

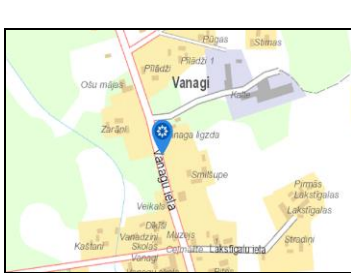
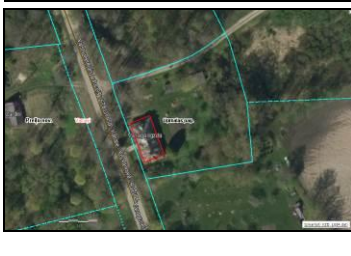
### Salīdzināmais objekts Nr. 1

 	<b>Atrašanās vieta:</b>	<b>Muižas Parks, Astašova, Andrupenes pagasts, Krāslavas novads</b>
	<b>Zemes platība:</b>	8568 m <sup>2</sup>
	<b>Ēkas platība:</b>	220,7 m <sup>2</sup>
	<b>Inženierkomunikācijas:</b>	Atbilstošas
	<b>Ēkas tehniskais stāvoklis:</b>	Ļoti slikts
	<b>Pieklūšanas iespējas:</b>	Atbilstošas
	<b>Pārdošanas datums:</b>	20.06.2022
	<b>Energoefektivitātes klase</b>	Energoefektivitātes klase nav zināma, šāda informācija nav atrodama Ēku energosertifikātu reģistrā BIS
	<b>Cena, EUR:</b>	<b>6 900,- EUR</b>
	<b>Piezīmes:</b>	Nedzīvojamā ēka (izklaides, administratīvas, biroju telpas, palīgtelpas)

### Salīdzināmais objekts Nr. 2

 	<b>Atrašanās vieta:</b>	<b>Piemiņas iela 6, Audriņi, Audriņu pagastā, Rēzeknes novadā</b>
	<b>Zemes platība:</b>	3727 m <sup>2</sup>
	<b>Ēkas platība:</b>	567,7 m <sup>2</sup>
	<b>Inženierkomunikācijas:</b>	Atbilstošas
	<b>Ēkas tehniskais stāvoklis:</b>	Ļoti slikts
	<b>Pieklūšanas iespējas:</b>	Atbilstošas
	<b>Pārdošanas datums:</b>	22.08.2022
	<b>Energoefektivitātes klase</b>	Energoefektivitātes klase nav zināma, šāda informācija nav atrodama Ēku energosertifikātu reģistrā BIS
	<b>Cena, EUR:</b>	<b>17 000,- EUR</b>
	<b>Piezīmes:</b>	Nedzīvojamā ēka (administratīvas, mācības telpas, palīgtelpas)

### Salīdzināmais objekts Nr. 3

 	<b>Atrašanās vieta:</b>	<b>Vanaga ligzda, Vanagi, Upmalas pagastā, Preiļu novadā</b>
	<b>Zemes platība:</b>	3398 m <sup>2</sup>
	<b>Ēkas platība:</b>	252,2 m <sup>2</sup>
	<b>Inženierkomunikācijas:</b>	Atbilstošas
	<b>Ēkas tehniskais stāvoklis:</b>	Ļoti slikts
	<b>Pieklūšanas iespējas:</b>	Atbilstošas
	<b>Pārdošanas datums:</b>	15.06.2021
	<b>Energoefektivitātes klase</b>	Energoefektivitātes klase nav zināma, šāda informācija nav atrodama Ēku energosertifikātu reģistrā BIS
	<b>Cena, EUR:</b>	<b>6 083,- EUR</b>
	<b>Piezīmes:</b>	Nedzīvojamā ēka (administratīvas, veselības aprūpes telpas, palīgtelpas)

## 20. Aprēķins ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju

	Novērtējamais īpašums	1			2			3		
Cena, EUR	---	6900			17000			6083		
Ēku un būvju platība, m2	381,8	220,7			567,7			252,2		
Zemes platība, m2	1347	8568			3727			3398		
Cena par ēku un būvju m2, EUR	---	31,26			29,95			24,12		
Vērtības koriģēšana:	Raksturojums	Raksturojums	%	EUR	Raksturojums	%	EUR	Raksturojums	%	EUR
Pārdošanas laiks	---	20.06.2022	0%	0	22.08.2022	0%	0	15.06.2021	5%	1,21
<b>Koriģējamā vērtība:</b>	---	31,26			29,95			25,33		
Novietojums rajonā	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Novietojums apkārtņē	---	Nedaudz sliktāks	5%	1,56	Atbilst	0%	0	Nedaudz sliktāks	5%	1,27
Novietojums kvartālā	---	Nedaudz sliktāks	5%	1,56	Atbilst	0%	0	Nedaudz sliktāks	5%	1,27
Apkārtne, pieguļošā teritorija	---	Nedaudz sliktāks	5%	1,56	Atbilst	0%	0	Nedaudz sliktāks	5%	1,27
Gājēju/auto plūsmas intensitāte	---	Sliktāks	10%	3,13	Atbilst	0%	0	Sliktāks	10%	2,53
Piekļūšanas iespējas, auto novietošanas iespējas	---	Nedaudz sliktāks	5%	1,56	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Platība	---	Mazāks	-10%	-3,13	Mazāks	-10%	-3	Mazāks	-10%	-2,53
Telpu plānojums	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Ēkas tehniskais stāvoklis	---	Labāks	-10%	-3,13	Nedaudz labāks	-5%	-1,5	Labāks	-10%	-2,53
Koplietošanas telpu tehniskais stāvoklis	---	Labāks	-10%	-3,13	Nedaudz labāks	-5%	-1,5	Labāks	-10%	-2,53
Inženierkomunikāciju tehniskais stāvoklis	---	Labāks	-10%	-3,13	Nedaudz labāks	-5%	-1,5	Labāks	-10%	-2,53
Iekštelpu tehniskais stāvoklis	---	Labāks	-10%	-3,13	Nedaudz labāks	-5%	-1,5	Labāks	-10%	-2,53
Papildus aprīkojums, uzlabojumi	---	Nedaudz labāks	-5%	-1,56	Nedaudz labāks	-5%	-1,5	Nedaudz labāks	-5%	-1,27
Zemes gabala lielums/vērtība	---	Daudz lielāks	-15%	-4,69	Nedaudz lielāks	-5%	-1,5	Nedaudz lielāks	-5%	-1,27
Kopējā korekcija par m2, EUR		18,73	-40%	-12,53	17,95	-40%	-12	16,48	-35%	-8,85
<b>Nekustamā īpašuma noteiktā vērtība par m2, EUR</b>	<b>17,72</b>									
<b>Nekustamā īpašuma noteiktā vērtība noapaļota, EUR</b>	<b>6800</b>									

Piezīmes:

## 21. Iegūtā vērtība

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

**Nekustamā īpašuma tirgus vērtība ir:**

**6 800,- EUR**  
**(Seši tūkstoši astoņi simti euro)**

## 22. Neatkarības apliecinājums

Ar šo apliecinu:

Ka pilnīgā saskaņā ar manām zināšanām un pārlicību 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 neviens 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.

**Sertificēts vērtētājs:** \_\_\_\_\_  
(Pēteris Strautmanis, LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 92)

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

## 23. Iesniegtie dokumenti un pielikumi

### Iesniegtie dokumenti:

- Zemesgrāmatu nodaļējuma noraksta kopija
- Tehniskās inventarizācijas lietas kopija

### Pielikumos iekļautie dokumenti:

- Zemesgrāmatu nodaļējuma noraksta kopija
- Tehniskās inventarizācijas lietas kopija
- SIA "VCG Ekspertu grupa" reģistrācijas apliecības kopija
- SIA "VCG Ekspertu grupa" kompetences sertifikāta Nr. 6 kopija
- SIA "VCG Ekspertu grupa" civiltiesiskās apdrošināšanas polises kopija
- Pētera Strautmaņa LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāta Nr. 92 kopija



## DAUGAVPILS TIESA

**Kadastra numurs: 6046 004 0280**

*Adrese: Ežera iela 2, Asūne, Asūnes pag., Krāslavas nov.*

1.



## LATVIJAS REPUBLIKA

KRĀSLAVAS rajona Asūnes pagasts

c.Asūne, Ezera ielā 2

( Nekustamā īpašuma kadastra Nr. 60460040280 )

## ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Robežas noteiktas atbilstoši Asūnes pagasta TDP  
1992.gada. 10.janvāra 19.sas. 10.ses. lēmumam.

Plāns sastādīts pēc 2000. gada robežu uzmērīšanas materiāliem  
mērogā 1:500.

Zemes kopplatība ir 0.1347 ha (1347 m<sup>2</sup>)

Nekustamais īpašums reģistrēts Krāslavas zemesgrāmatu nodaļas  
Asūnes pagasta zemesgrāmatā

200/ gada 26. martā

Folijs Nr. 183

Zemesgrāmatu nodaļas tiesnese:

ZELTĪTE MAČUKĀNE

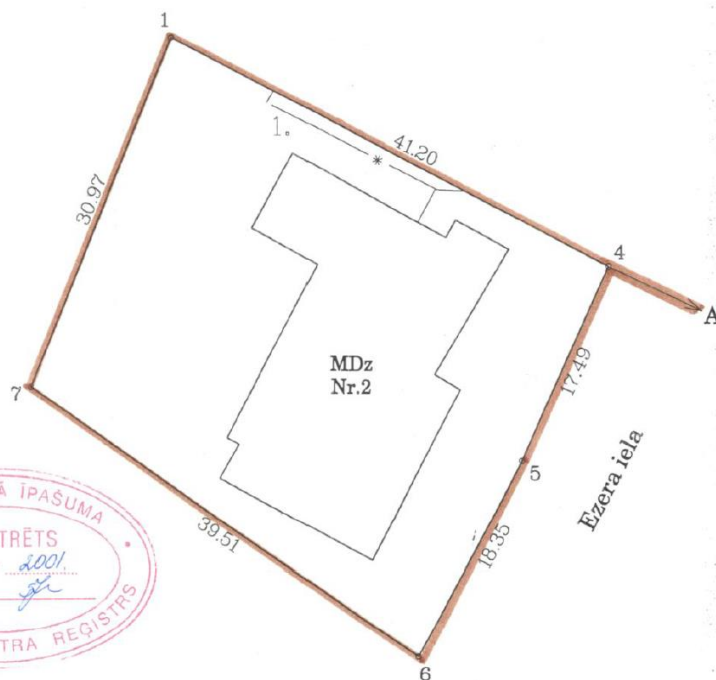
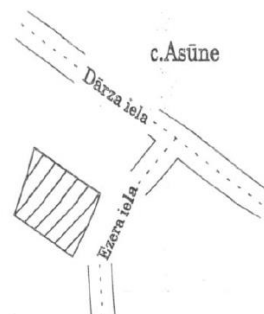


ROBEŽPUNKTU KOORDINĀTAS  
LKS92 TM

Mēroga koeficients 1.000235

Nr.	X	Y
1	214950.81	725460.56
4	214931.71	725497.35
5	214915.77	725490.13
6	214899.54	725481.56
7	214921.65	725448.81

Zemes izvietojuma  
shēma



ROBEŽOJOŠĀS ZEMES

No A līdz A Asūnes pag. pašv. zeme

APROBEŽOJUMI UN SERVITŪTI

1. Ūdensvāda 11 m aizsargjosla - 22 m ; 125 m<sup>2</sup>



Platība 1347 m<sup>2</sup>

VZD Dienvidlatgales reģionālās nodaļas  
Krāslavas filiāles NĪF birojs

LR VZD DIENVIDLATGALES REĢIONĀLĀ NODAĻA

BŪVES  
TEHNISKĀS INVENTARIZĀCIJAS LIETA

Numurs: 60460040280001-01

Lapu skaits: 8

BŪVES KADASTRA APZĪMĒJUMS

60460040280001

ēdnīca

(Būves nosaukums)

ADRESE: Krāslavas raj.  
Asūnes pag.  
Ezera iela 2  
LV-5676

Tehniskās inventarizācijas darbu izpildītāji: Valentīna Grigorjeva

Izpildes datums: 27/07/2000

Tehniskās inventarizācijas darbu pārbaudītājs: Raisa Potapenko

Pārbaudes datums: 01/08/2000

LR VZD reģionālās nodaļas vadītājs:

Linaida Rudzīte [paraksts]  
(Vārds, Uzvārds) (paraksts)

Datums: 2000 . gada "08" "08"



Būves kadastra apzīmējums: 60460040280001

Izdrukas datums: 01/08/2000

Lapa Nr. 1



## INFORMĀCIJA PAR PASŪTĪJUMU

1. Tehniskās inventarizācijas lietas numurs: 60460040280001-01
2. Būves nosaukums: ēdnīca
3. Būves kadastra apzīmējums: 60460040280001
4. Būves adrese: Krāslavas raj., Asūnes pag., Ezera iela 2 LV-5676
5. Pēdējās apsekošanas datums: 27/07/2000
6. Tehniskās inventarizācijas pasūtītāji: Asūnes pagasta padome
7. Pasūtījuma pieņemšanas datums: 17/07/2000
8. Tehniskās inventarizācijas darbu izpildītāji: Valentīna Grigorjeva
9. Izpildes datums: 27/07/2000
10. Tehniskās inventarizācijas darbu pārbaudītājs: Raisa Potapenko
11. Pārbaudes datums: 01/08/2000
12. Iesniegtie dokumenti:  
Rakstveida darījuma akts par ēku (būvju) iegūšanu  
31/03/1993 Asūnes pagasta padome
13. Tehniskās inventarizācijas veids: Būves pilna pirmreizējā tehniskā inventarizācija
14. Pasūtījuma izpildes termiņš (d.d.) 8
15. Pasūtījuma pieņēmējs: Diāna Gorenko

Būves kadastra apzīmējums: 60460040280001

Izdrukas datums: 01/08/2000

Lapa Nr. 2

## INFORMĀCIJA PAR BŪVI

1. Būves galvenais izmantošanas veids: 1211 Viesnīcu ēkas
2. Būves ģeokods:
3. Būves tips: 12110505 1 - 2 stāvu ēdnīcas lauku apvidos ar ķieģeļu sienām, koka vai dzelzsbetona pārsegumiem, azbestcimenta lokšņu vai skārda jumtu segumiem un būvtilpumu līdz 7000 kub. m.
4. Būves kapitalitātes grupa: I grupa
5. Būves ārsienu materiāls: 09 Ķieģeļi/paneļi
6. Būves stāvu skaits:
  - 6.1. Virszemes: 1
  - 6.2. Pazemes:
7. Eksploatācijas uzsākšanas gads: 1986
8. Eksploatācijā pieņemšanas gads:
9. Būves konstruktīvā elementa apraksts:
 

9.1. Būves pamati	Dzelzsbetons/betons	Nevienmērīgas nosēšanas plaisas
9.2. Būves ār sienas	Ķieģeļi/paneļi	Dažādās vietās nenozīmīgs mūrējuma sagrūvums
9.3. Būves pārsegumi	Dzelzsbetons/betons	Griestu apmetumā daudz plaisu
9.4. Būves jumts	Gumijotie lokšņu materiāli/ruberoid	Ieseguma elementi stipri bojāti
10. Būves fiziskais nolietojums (%): 40
11. Būves apbūves laukums (kv.m.): 455.8
12. Būvtilpums (kub.m.): 1375
13. Būves kopējā platība (kv.m.): 382.1
14. Būves lietderībā platība (kv.m.): 382.1
  - 14.1. Dzīvokļu platība (kv.m.): 0
  - 14.2. Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.): 382.1
15. Telpu grupu skaits būvē: 1
16. Dzīvokļu skaits būvē:
17. Labiekārtojums:
  - 17.2. Vietējā centralizētā apkure
  - 17.4. Elektroapgāde
  - 17.5. Aukstā ūdens apgāde
  - 17.6. Karstā ūdens apgāde
  - 17.8. Kanalizācija
  - 17.9. Tualetes telpa 3
  - 17.10 Vannas (dušas) telpa 1
18. Patvaļīgās būvniecības pazīmes: - Nav

Būves kadastra apzīmējums: 60460040280001

Izdrukas datums: 01/08/2000

Lapa Nr. 3

## BŪVES EKSPLIKĀCIJA

Būves kopējā platība (kv.m.): 382.1

Būves lietderīgā platība (kv.m.): 382.1

Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.): 0

Dzīvokļu platība (kv.m.): 0

Dzīvojamā platība (kv.m.):

Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):

Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):

Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.): 382.1

Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.): 345.5

Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.): 36.6

Būves koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.): 0

Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):

Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):

Telpu grupas numurs: 001

Telpu grupas adreses numurs:

Telpu grupas izmantošanas veids: 1210 Viesnīcas telpu grupa

Telpu grupas platību eksplikācija:

Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.): 382.1

Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.): 345.5

Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.): 36.6

Telpu grupas telpu eksplikācija:

Stāvs	Telpas numurs	Telpas nosaukums	Telpas veids	Telpas platība (kv.m.)	Telpas augstums (m)	Patvaļīgās būvniecības pazīme
1	1	ēdamistaba	Nedzīvojamā iekštelpa	67.8	3	
1	2	katlu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	29.1	3	
1	3	pieliekamais	Nedzīvojamā iekštelpa	3.5	3	
1	4	pieliekamais	Nedzīvojamā iekštelpa	3.6	3	
1	5	gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	3.3	3	
1	6	mazgātava	Nedzīvojamā iekštelpa	23	3	
1	7	virtuve	Nedzīvojamā iekštelpa	61.8	3	
1	8	palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	9	3	
1	9	palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	8.9	3	
1	10	palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	5.7	3	
1	11	gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	35	3	
1	12	tamburs	Nedzīvojamā iekštelpa	3.5	3	
1	13	palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	3.6	3	
1	14	palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	5.6	3	
1	15	palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	8.1	3	

Būves kadastra apzīmējums: 60460040280001

Izdrukas datums: 01/08/2000

Lapa Nr. 4

1	16	palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	5.9	3	
1	17	palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	5.5	3	
1	18	palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	5.8	3	
1	19	palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	3.3	3	
1	20	palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	19	3	
1	21	tamburs	Nedzīvojamā iekštelpa	2.3	3	
1	22	tamburs	Nedzīvojamā iekštelpa	1.5	3	
1	23	gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	13.3	3	
1	24	priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1.4	3	
1	25	tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	.8	3	
1	26	priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	.9	3	
1	27	dušas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1.8	3	
1	28	tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	.9	3	
1	29	priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1.2	3	
1	30	tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	1.2	3	
1	31	priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1.4	3	
1	32	ģērbtuve	Nedzīvojamā iekštelpa	7.8	3	
1	33	terase	Nedzīvojamā ārtelpa	18.2	3	
1	34	terase	Nedzīvojamā ārtelpa	18.4	3	






# INVENTARIZĀCIJAS VĒRTĪBAS APRĒĶINA PROTOKOLS

Būves kadastra apzīmējums: 60460040280001  
 Būves adrese: Krāslavas raj., Asūnes pag., Ezera iela 2 LV-5676  
 Inventarizācijas lietas numurs: 60460040280001-01  
 Būves galvenais izmantošanas veids (kods): 1211  
 Būves nosaukums: ēdnīca  
 Būves tehniskie rādītāji: būves stāvu skaits = 1, būvtilpums = 1375 kub.m., kopējā platība = 382.1 kv.m.,  
apbūves laukums = 455.8 kv.m., kapitalitātes grupa = I grupa

## Būves konstruktīvo elementu raksturojums:

Būves pamati: Dzelzsbetons/betons Nevienmērīgas nosēšanas plaisas  
 Būves ārsienas: Kieģeļi/paneli Dažādās vietās nenožīmīgs mūrējuma sagrūvums  
 Būves pārsegumi: Dzelzsbetons/betons Griestu apmetumā daudz plaisu  
 Būves jumts: Gumijotie lokšņu materiāli/ruberoīd Ieseguma elementi stipri bojāti

Nosaukums	N.p.k.	Ieraksts
Būvju vienību cenu krājuma numurs; tabulas apzīmējums; ailes apzīmējums tabulā	1	33; 14; b
Mērvienība	2	m3
Vienību daudzums	3	1375
Kopējā platība (m²)	4	382.1
Būves vienības bāzes vērtība (Ls)	5	42.1
Būves bāzes vērtība (Ls)	6	57888
Ks Fiziskā stāvokļa koeficients	7	0.60
Kg Ģeogrāfiskās novietnes koeficients (0.2 - 1.0)	8	0.25
Kiv Būves izmantošanas veida korekcijas koeficients	9	0.84
Kl Attāluma līdz tuvākai pilsētai koeficients (0.30 - 0.95)	10	0.85
K -	11	0.80
<b>Būves inventarizācijas vērtība (Ls)</b>	<b>12</b>	<b>4960</b>
Būves vienības inventarizācijas vērtība (Ls)	13	3.61
Būves kopējās platības 1m² vērtība (Ls)	14	12.98

Vērtēšanas datums: 01/08/2000

Izpildīja: Valentīna Grigorjeva

Paraksts: 

Pārbaudīja: R. Polapenko

Paraksts: 

KOMERCREGISTRA 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

*STA «VGG 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. oktobrī  
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. 776648256**



**Līguma darbības periods**

No **04.08.2022** plkst. 00:00 līdz **03.08.2023** plkst. 23:59

Noslēgšanas datums: 27.07.2022

Retroaktīvais datums: **04.08.2021**

Pagarinātais zaudējumu pieteikšanas periods: **36** mēneši

**Apdrošinājuma ņēmējs**

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

**Apmaksas nosacījumi**

**Kopējā prēmija: 570.55 EUR (Pieci simti septiņdesmit euro un 55 centi)**

Prēmija apmaksai: 570.55 EUR (Pieci simti septiņdesmit euro un 55 centi)

Apmaksas termiņš: 04.08.2022

Bankas rekvizīti:

Luminor Bank AS Latvijas filiāle	LV93RIKO0002013051362
AS SEB Banka	LV60UNLA0050002300708
AS Swedbank	LV13HABA0551008461190
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**

Apdrošināšanas līguma neatņemama sastāvdaļa ir:

Apdrošināšanas līguma vispārējie noteikumi Nr. 06

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 uzturēto dokumentu bojājumu, bojāeju vai nozaudēšanu"

Klauzula Nr.VR1 "Vērtētāju profesionālā civiltiesiskā atbildība"

**Saskaņā ar apdrošināšanas līguma noteikumiem un nosacījumiem tiek atbildzināti**

**Paplašinātais  
segums /  
Apakšlimits**

<input checked="" type="checkbox"/> tiek apdrošināts	
<b>Tiešie finansiālie zaudējumi</b>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Zaudējumi sakarā ar trešās personas dzīvībai, veselībai nodarīto kaitējumu</b>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>No trešās personas dzīvībai vai veselībai nodarīta kaitējuma izrietošie finansiālie zaudējumi</b>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Zaudējumi sakarā ar trešās personas īpašuma bojājumu vai bojāeju</b>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Finansiālie zaudējumi, kas izriet no trešās personas īpašuma bojājuma vai bojāejas, tajā skaitā atrautā peļņa</b>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Tiesāšanas izdevumi</b>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Glābšanas izdevumi</b>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Ekspertīzes izdevumi</b>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Juridisko pakalpojumu izdevumi</b>	<b>10% no viena gadījuma limita</b>



LATVIJAS  
ĪPAŠUMU  
VĒRTĒTĀJU  
ASOCIĀCIJA

LĪVA - S3 - 290

**LĪVA VĒRTĒTĀJU CERTIFIKĀCIJAS BIROJS**  
**ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA**  
**PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS CERTIFIKĀTS**

NR. **92**

*Pēteris Strautmanis*

vārds, uzvārds

**300180-11224**

personas kods

*Nekustamā īpašuma vērtēšana*

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

**2005. gada 22. decembra**

datums

Sertifikāts piešķirts

**2020. gada 23. decembrī**

datums

Sertifikāts derīgs līdz

**2025. gada 22. decembrim**

datums



*Dainis Junsts*

LĪVA Vērtētāju  
sertifikācijas biroja  
direktors

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