

## Nekustamā īpašuma



**“Krastiņi 4”, Geraņimovā, Kastuļinas  
pagastā, Krāslavas novadā**

Tirgus vērtības aprēķins

2023.gads  
Rīga

**Krāslavas novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90001267487**

2023.gada 05.decembris

Par nekustamā īpašuma

**“Kraščiņi 4”, Gerānimovā, Kastuļinas 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 0,79 ha** (7900 m<sup>2</sup>) platībā, **dzīvojamās mājas 80,7 m<sup>2</sup>** platībā un palīgēkās ar kopējo platību 11,4 m<sup>2</sup>, kura īpašuma tiesības reģistrētas **Kastuļinas pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 410** ar kadastra Nr. **6072 004 0151**.

Veicot informācijas analīzi, tika ņemts vērā, ka novērtējuma mērķis ir **nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamai pārdošanai izsolē**.

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 25.novembrī**.

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:

**8 200,- EUR**  
**(Astoņi tūkstoši divi 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**

## Saturs

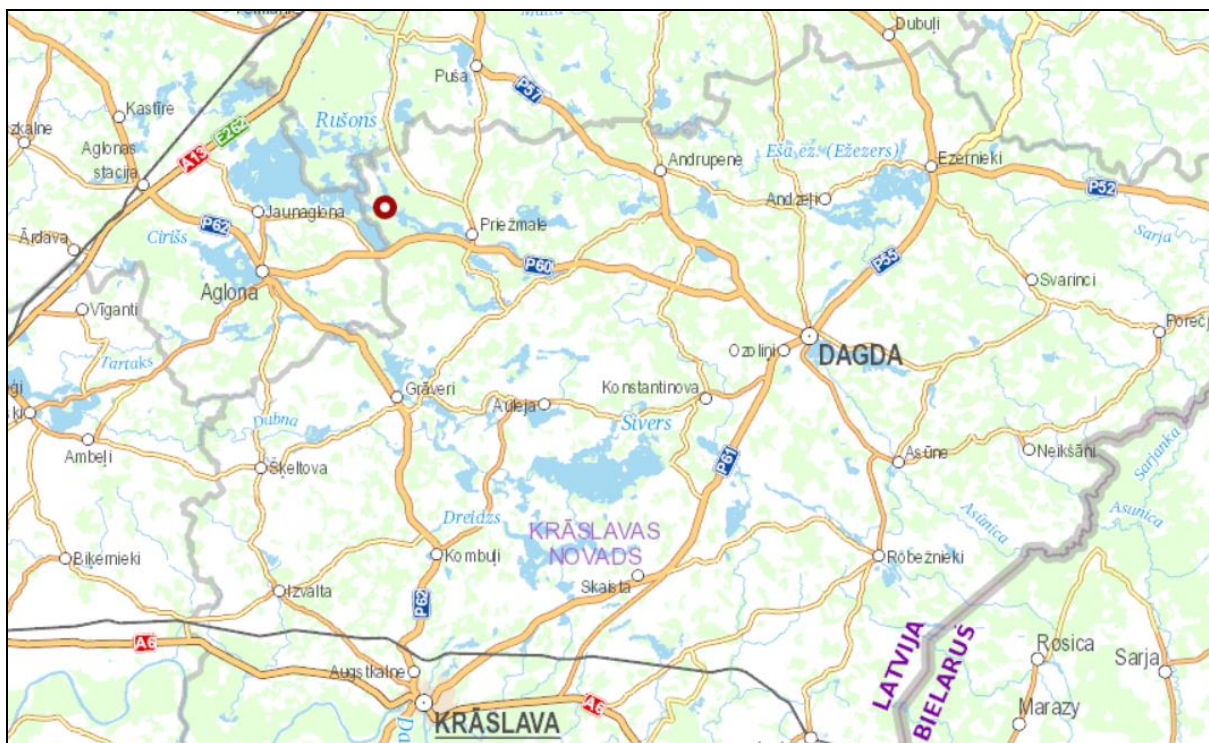
|                                                                       |    |
|-----------------------------------------------------------------------|----|
| 1. Nozīmīgāko faktū un secinājumu izklāsts .....                      | 4  |
| 2. Novietnes plāns .....                                              | 5  |
| 3. Situācijas plāns .....                                             | 5  |
| 4. Piebraucamais ceļš .....                                           | 6  |
| 5. Zemes gabala izvietojums apkārtņē .....                            | 7  |
| 6. Zemes gabala robežu plāns .....                                    | 8  |
| 7. Foto attēli .....                                                  | 9  |
| 8. Dzīvojamās mājas stāvu plāns .....                                 | 16 |
| 9. Vērtības definīcija.....                                           | 17 |
| 10. Pieņēmumi un ierobežojošie faktori.....                           | 17 |
| 11. Apkaimes apraksts.....                                            | 19 |
| 12. Tirgus analīze .....                                              | 20 |
| 13. Atrašanās vieta .....                                             | 25 |
| 14. Zemes gabala īss apraksts.....                                    | 25 |
| 15. Dzīvojamās mājas īss apraksts .....                               | 26 |
| 16. Labākā un efektīvākā izmantošanas veida analīze .....             | 27 |
| 17. Pozitīvie un negatīvie faktori, kas ietekmē īpašuma vērtību ..... | 27 |
| 18. Novērtēšanas pieejas.....                                         | 28 |
| 19. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja .....                        | 28 |
| 20. Salīdzināmo objektu īss apraksts.....                             | 29 |
| Ogulāji, Škutāni, Kombuļu pagasts, Krāslavas novads .....             | 29 |
| Pizani, Kaplavas pagasts,.....                                        | 29 |
| Krāslavas novads .....                                                | 29 |
| 21. Aprēķins ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju.....             | 30 |
| 22. Iegūtā vērtība .....                                              | 31 |
| 23. Neatkarības apliecinājums .....                                   | 31 |
| 24. Iesniegtie dokumenti un pielikumi .....                           | 32 |

## 1. Nozīmīgāko faktu un secinājumu izklāsts

|                                              |                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Novērtējamais īpašums:                       | "Krastiņi 4", Geraņimovā, Kastuļinas pagastā, Krāslavas novadā                                                                                                                                                                                            |
| Kadastra Nr.:                                | 6072 004 0151                                                                                                                                                                                                                                             |
| Īpašnieks:                                   | Krāslavas novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 9000126748                                                                                                                                                                                              |
| Objekta juridiskais apraksts:                | Īpašuma tiesības reģistrētas <b>Kastuļinas pagasta</b> zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 410                                                                                                                                                                   |
| Zemes platība:                               | 0,79 ha (7900 m <sup>2</sup> )                                                                                                                                                                                                                            |
| Stāvu skaits (dzīvojamā māja):               | 1                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Dzīvojamās mājas platība:                    | 80,7 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                       |
| Palīgēkas kopējā platība:                    | 11,4 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                       |
| Esošais izmantošanas veids:                  | Dzīvojamā māja, zemes gabals ēkas un būves apsaimniekošanai                                                                                                                                                                                               |
| Labākais un efektīvākais izmantošanas veids: | Dzīvojamā māja, zemes gabals ēkas un būves apsaimniekošanai                                                                                                                                                                                               |
| Vērtējuma pasūtītājs:                        | Krāslavas novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 9000126748                                                                                                                                                                                              |
| Vērtējuma mērķis:                            | Nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamai pārdošanai izolē                                                                                                                                                                                         |
| Apgrūtinājumi:                               | Z.G. III. daļa 1. iedaļa (sīkāk sk. Pielikumā)<br><i>Minēta 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:                              | 8 200,- EUR<br>(Astoņi tūkstoši divi simti euro)                                                                                                                                                                                                          |
| Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta:  | 2023.gada 25.novembrī                                                                                                                                                                                                                                     |
| Piezīmes:                                    | <u>Zemes gabals atrodas Geraņimovas lldzs ezera krastā</u>                                                                                                                                                                                                |

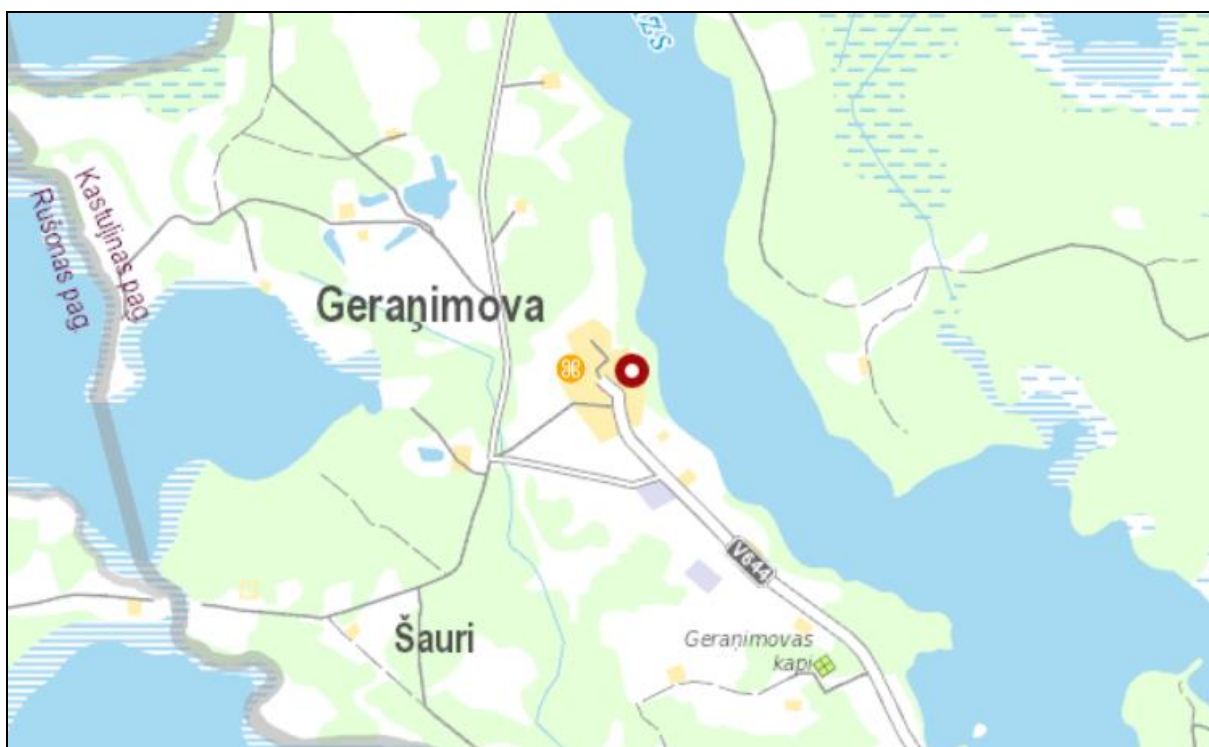


## 2. Novietnes plāns



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

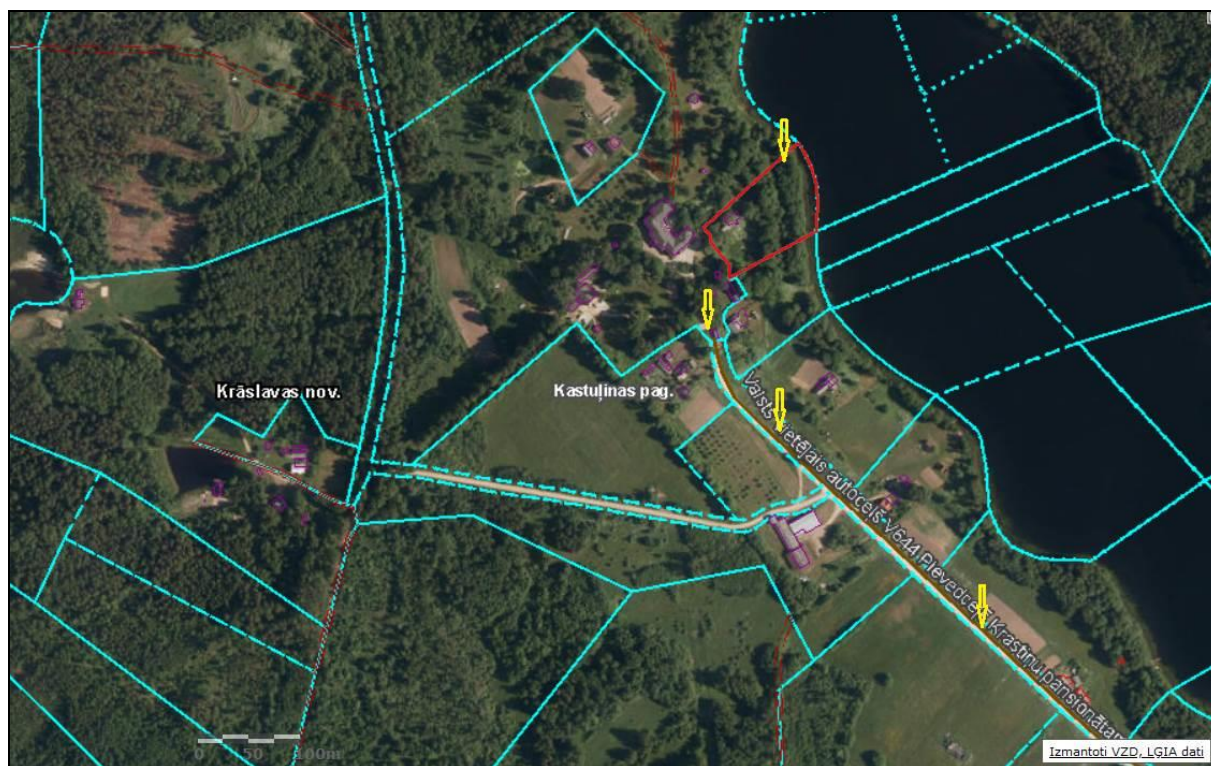
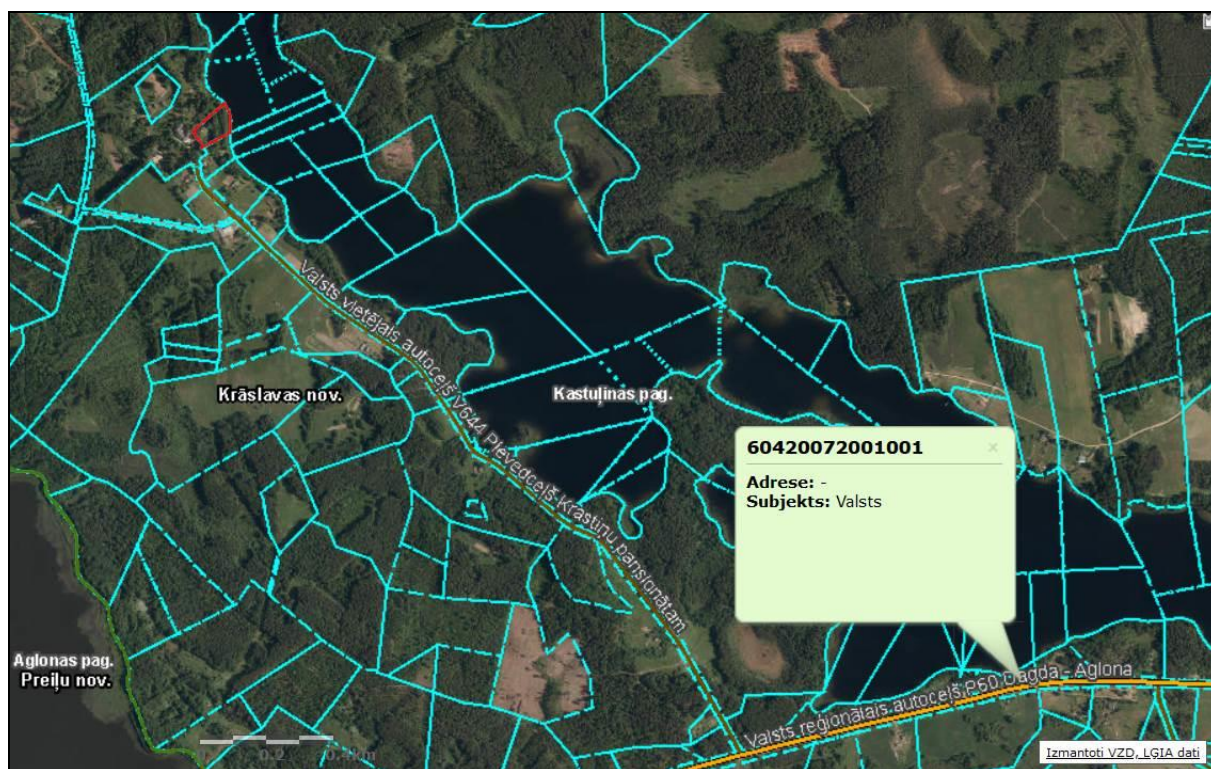
## 3. Situācijas plāns



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



## 4. Piebraucamais ceļš



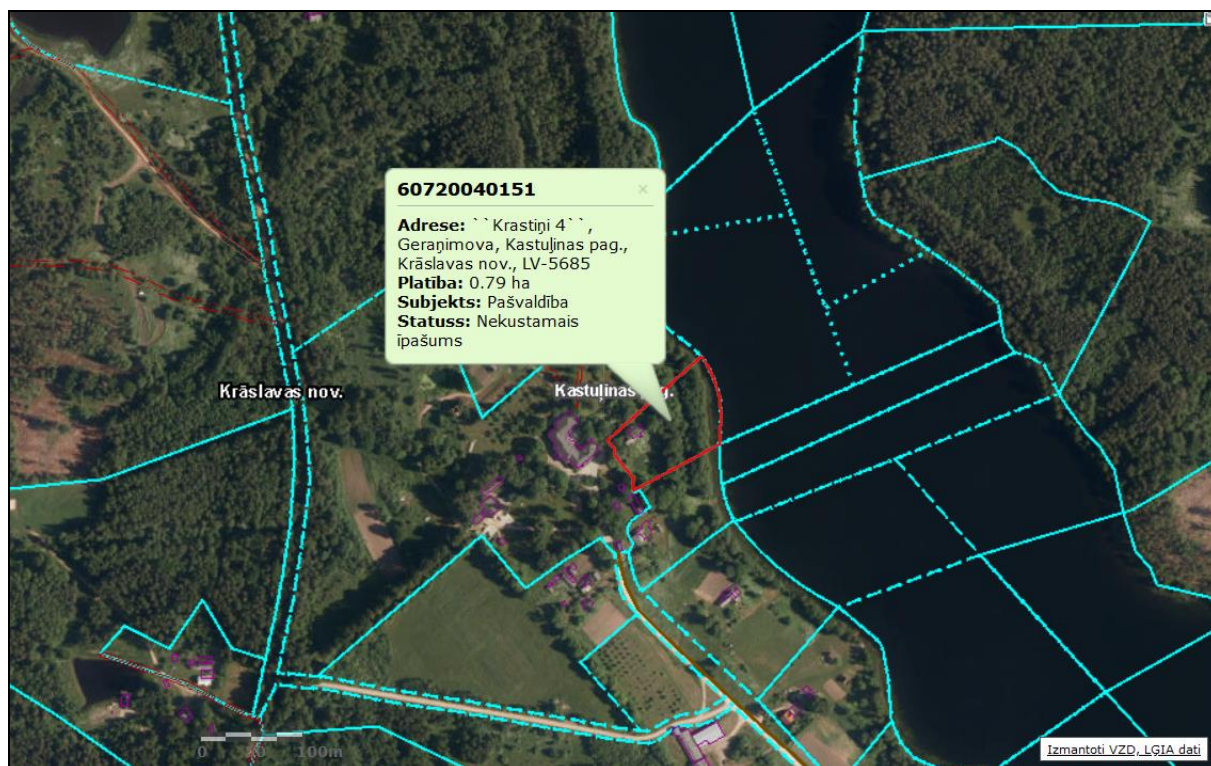
Izmantoti Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas dati, 2023.gads.

Pieklūšana pie novērtējamā zemes gabala no tuvākā valsts P60 Dagda – Aglona ceļa tiek organizēta pa valsts V644 Pievedceļš Krastiņu pansionāta ceļu, kā arī pa citām personām piederošu zemi, kur servitūts nav reģistrēts. Informācijas avots: LR VZD kadastra informācijas sistēma.

**Novērtējamais īpašums:** “Krastiņi 4”, Geraņimovā, Kastuļinas pagastā, Krāslavas novadā.



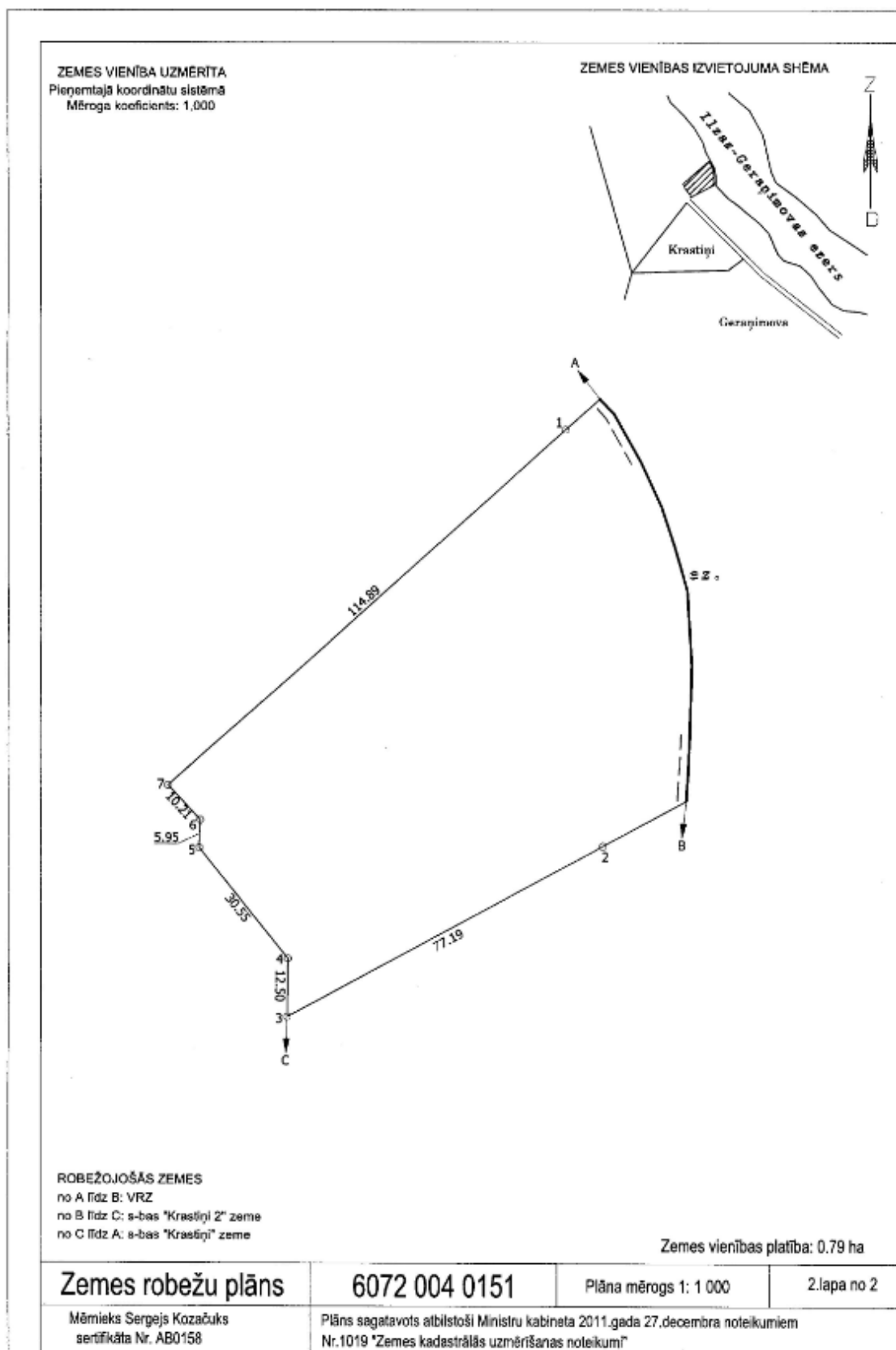
## 5. Zemes gabala izvietojums apkārtnē



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

**Novērtējamais īpašums:** "Krastiņi 4", Geraņimovā, Kastuļinas pagastā, Krāslavas novadā.

## 6. Zemes gabala robežu plāns





## 7. Foto attēli



**Dzīvojamā māja (fasāde)**



**Dzīvojamā māja (fasāde)**



**Dzīvojamā māja (fasāde)**



**Dzīvojamā māja (fasāde)**



**Dzīvojamā māja (fasāde)**



**Dzīvojamā māja/leeja**



lekštelpas



lekštelpas



lekštelpas



lekštelpas



lekštelpas



lekštelpas





lekštelpas



lekštelpas



lekštelpas



lekštelpas



lekštelpas



lekštelpas





lekštelpas



lekštelpas



lekštelpas



lekštelpas



lekštelpas



lekštelpas



lekštelpas



lekštelpas



lekštelpas



lekštelpas



lekštelpas



lekštelpas





**Iekštelpas**



**Iekštelpas**



**Novērtējamais zemes gabals**



**Novērtējamais zemes gabals**



**Palīgēka**



**Palīgēka**







**Novērtējamais zemes gabals**



**Novērtējamais zemes gabals**



**Novērtējamais zemes gabals**



**Novērtējamais zemes gabals**



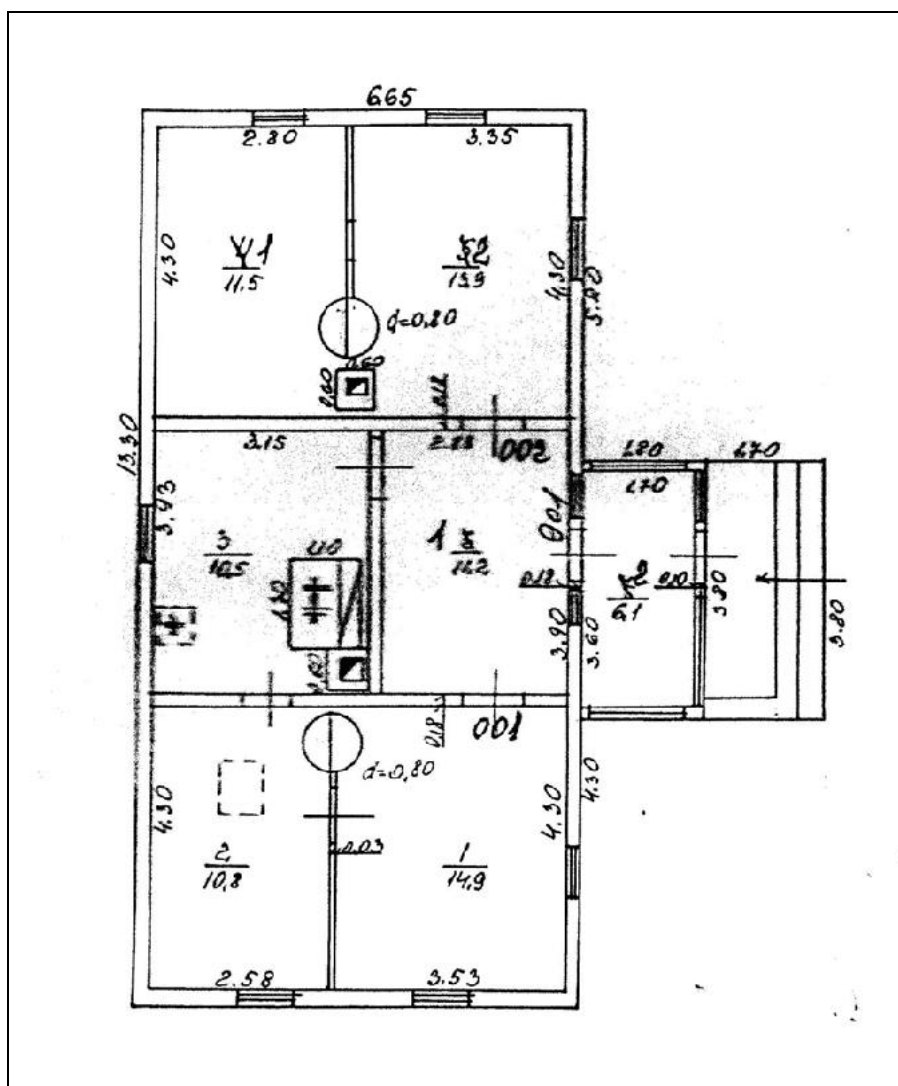
**Novērtējamais zemes gabals**



**Novērtējamais zemes gabals**



## 8. Dzīvojamās mājas stāvu plāns



Apsekojot īpašumu vērtētāji konstatēja, ka ēku plānojums atbilst plānojumam, kāds uzrādīts ēkas inventarizācijas lietā.



## 9. Vērtības definīcija

Saskaņā ar Latvijas Standartam LVS 401:2013, Tirgus vērtība ir aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā ģipšumam būtu jāpāriet no viena ģipšnieka 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.

Ģipšuma apskate un novērtēšana tika veikta **2023.gada 25.novembrī**.

## 10. 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;
- Ģipšums var tikt pārdots tirgū un nepastāv nekādi apgrūtinājumi darījumam - ģipšuma 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 Ģipšums tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši tā konstruktīvām un ekspluatācijas īpatnībām, lai saglabātu tā lietošanas vērtību laika periodā, kamēr tas ir izdevīgi ģipšniekiem;
- Ģipšumam ir pieejamas atskaitē minētās komunikācijas.

**Ierobežojošie faktori:**

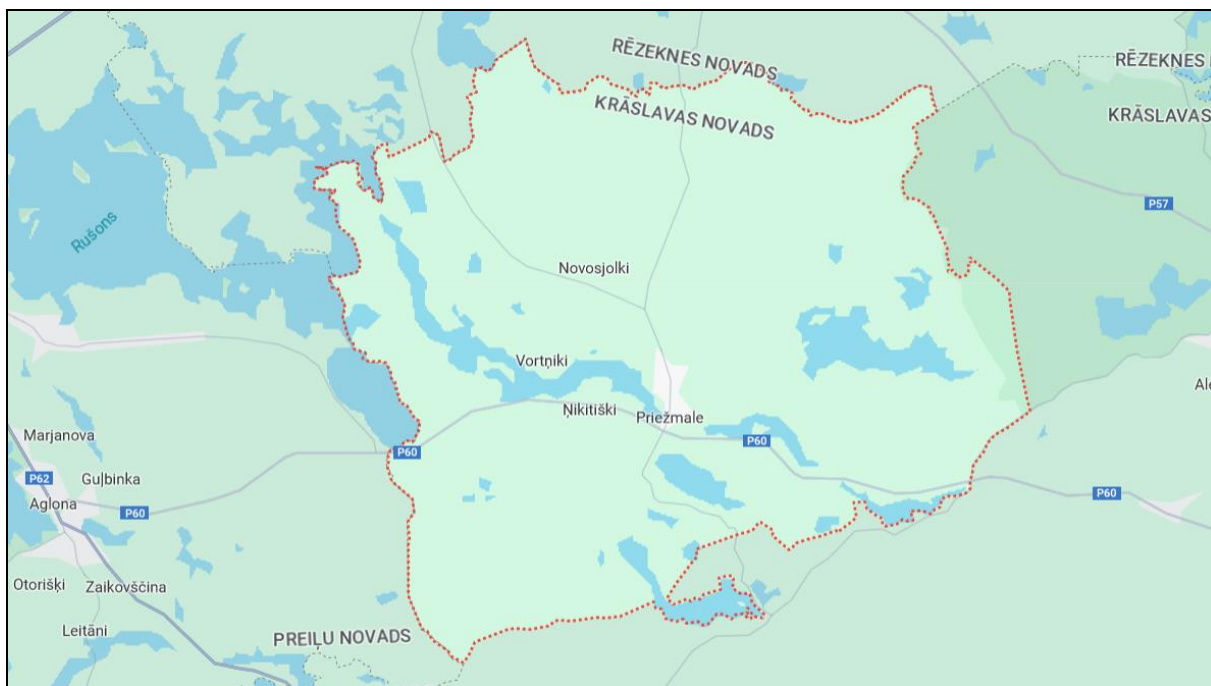
- Vērtējuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim;
- Vērtējuma saturs ir konfidenciāls, izņemot gadījumus, ja to nepieciešams iesniegt attiecīgās organizācijās sertifikāta vai licences iegūšanai, kā arī kvalitātes pārbaudei strīdus jautājumu gadījumos;

- 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.



## 11. Apkaimes apraksts

Kastuļinas pagasts ir viena no Krāslavas novada administratīvajām teritorijām tās ziemeļos. Robežojas ar sava novada un Grāveru un Andrupenes pagastiem, Rēzeknes novada Pušas un Feimaņu pagastiem un Preiļu novada Aglonas un Rušonas pagastiem. Pagasta centrs ir Priēžmalē.



Priēžmale ir apdzīvota vieta Krāslavas novada Kastuļinas pagastā, pagasta centrs. Izvietojusies pagasta vidienē Geraņimovas Ilzas ezera austrumu krastā pie autoceļa P60, 37 km no novada centra Krāslavas un 248 km no Rīgas.



## 12. Tirgus analīze

### Lauksaimniecībā izmantojamās zemes (LIZ) cenu veido sekojoši faktori:

- lauksaimniecības attīstības līmenis pagastā, novadā un reģionā;
- pagasta, novada un reģiona vispārējais ekonomiskās attīstības līmenis;
- LIZ auglība ;
- LIZ meliorācijas stāvoklis;
- vienlaidus zemes gabala lielums;
- zemes gabala konfigurācija;
- attālums līdz pagastu, novadu un reģionālajiem centriem;
- ES un valsts atbalsta programmas.

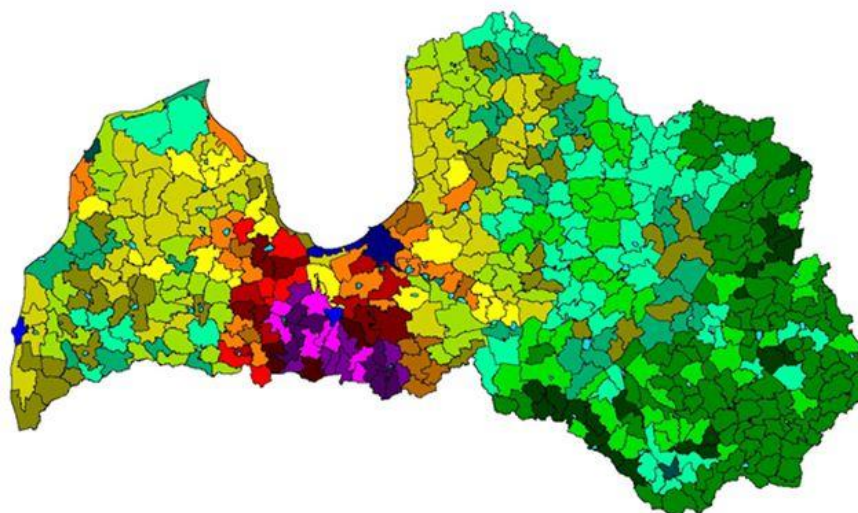
Analizējot piedāvājuma un pieprasījuma attiecību īpatsvaru, jāsecina, ka lauksaimniecībā izmantojamo zemju tirgus segmentā pieprasījums būtiski pārsniedz piedāvājumu. Pieprasītākie ir zemes gabali, kuru platība ir virs 10 ha un zeme ir apstrādāta.

### Aramzemes, ganību un pļavu zemes cenu ietekmējošie faktori ir:

| <u><b>paaugstina</b></u> | <u><b>samazina</b></u> |
|--------------------------|------------------------|
| Liels īpašums            | Mazs īpašums           |
| Apstrādāts tīrums        | Aizaugušas pļavas      |
| Izmomāts īpašums         | Apgrūtināta piekļūšana |
| Ērta piekļūšana          | Aplūstošs īpašums      |
| Meliorēta zeme           | Nemeliorēta zeme       |
| Tiek sēti graudaugi      | Netiek pļauta zāle     |
| Augsta zemes kvalitāte   | Zema zemes kvalitāte   |

Lauksaimniecībā izmantojamās zemes kvalitāti jeb kvalitatīvo novērtējumu izsaka ballēs un viena zemes vērtības balles ir atbilst 70 kg rudzu, kas naudas izteiksmē sastāda 3,71 Ls. No 2012.gada 1.janvāra lauksaimniecībā izmantojamās zemes atkarībā no kvalitatīvā novērtējuma iedala septiņās (7) kvalitātes grupās:

|                      |                      |
|----------------------|----------------------|
| I kvalitātes grupa   | mazāk par 10 ballēm  |
| II kvalitātes grupa  | no 10 līdz 19 ballēm |
| III kvalitātes grupa | no 20 līdz 30 ballēm |
| IV kvalitātes grupa  | no 31 līdz 40 ballēm |
| V kvalitātes grupa   | no 41 līdz 50 ballēm |
| VI kvalitātes grupa  | no 51 līdz 60 ballēm |
| VII kvalitātes grupa | vairāk par 60 ballēm |



| Krāsa | Vērtību līmenis | I. kvalitātes grupa | II. kvalitātes grupa | III. kvalitātes grupa | IV. kvalitātes grupa | V. kvalitātes grupa | VI. kvalitātes grupa | VII. kvalitātes grupa |
|-------|-----------------|---------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|---------------------|----------------------|-----------------------|
|       | 18              | 80                  | 360                  | 420                   | 460                  | 520                 | 600                  | 740                   |
|       | 17              | 85                  | 410                  | 480                   | 530                  | 600                 | 690                  | 830                   |
|       | 16              | 90                  | 470                  | 550                   | 600                  | 680                 | 790                  | 940                   |
|       | 15              | 95                  | 530                  | 620                   | 670                  | 760                 | 890                  | 1050                  |
|       | 14              | 100                 | 590                  | 690                   | 750                  | 850                 | 990                  | 1160                  |
|       | 13              | 110                 | 650                  | 760                   | 830                  | 940                 | 1090                 | 1260                  |
|       | 12              | 115                 | 710                  | 840                   | 910                  | 1030                | 1190                 | 1370                  |
|       | 11              | 125                 | 780                  | 910                   | 1000                 | 1130                | 1290                 | 1490                  |
|       | 10              | 130                 | 840                  | 980                   | 1100                 | 1230                | 1390                 | 1590                  |
|       | 9               | 135                 | 920                  | 1070                  | 1200                 | 1340                | 1500                 | 1710                  |
|       | 8               | 140                 | 1000                 | 1160                  | 1300                 | 1450                | 1610                 | 1820                  |
|       | 7               | 145                 | 1070                 | 1250                  | 1400                 | 1560                | 1730                 | 1960                  |
|       | 6               | 150                 | 1150                 | 1340                  | 1500                 | 1680                | 1870                 | 2110                  |
|       | 5               | 155                 | 1230                 | 1430                  | 1600                 | 1790                | 1990                 | 2240                  |
|       | 4               | 160                 | 1300                 | 1510                  | 1700                 | 1900                | 2110                 | 2360                  |
|       | 3               | 165                 | 1380                 | 1600                  | 1800                 | 2010                | 2230                 | 2500                  |
|       | 2               | 170                 | 1450                 | 1690                  | 1900                 | 2130                | 2360                 | 2640                  |
|       | 1               | 175                 | 1530                 | 1780                  | 2000                 | 2250                | 2500                 | 2800                  |

Dati apkopoti par darījumiem ar zemēm, kam Kadastra informācijas sistēmā kā nekustamā īpašuma galvenais lietošanas mērķis ir reģistrēta lauksaimniecības zeme.

Statistikajos aprēķinos izmantoti darījumi, piemērojot šādus atlases kritērijus: zemei noteikts lauku grupas zemes lietošanas mērķis, tirgus datu analīzē darījums atzīts par tipisku, lauksaimniecībā izmantojamās zemes (LIZ) platība darījumā lielāka/vienāda par 3 ha, LIZ platība no kopplatības lielāka/vienāda par 70%, krūmi, purvi, ūdeņi, zeme zem ceļiem, zeme zem ēkām, pārējās zemes aizņem mazāku platību par 20%, meža zemes platība mazāka par 20%, objekts atrodas lauku teritorijā.

Darījumi, kas atbilst brīvajam tirgum (to darījumu cena nav mākslīgi samazināta vai palielināta, neatspoguļojot reālo tirgus situāciju, piemēram, saistītu personu darījumi, citu zemes lietošanas veidu ietekme, utml.) un izvēlētajiem kritērijiem, tika izmantoti kopējo cenu tendenču novērtēšanai valstī.

Vidējās lauksaimniecības zemes cenas tiek attēlotas EUR/ha, un aprēķināts kā statistiskais rādītājs mediāna (vidējā vērtība sakārtotā skaitļu kopā).

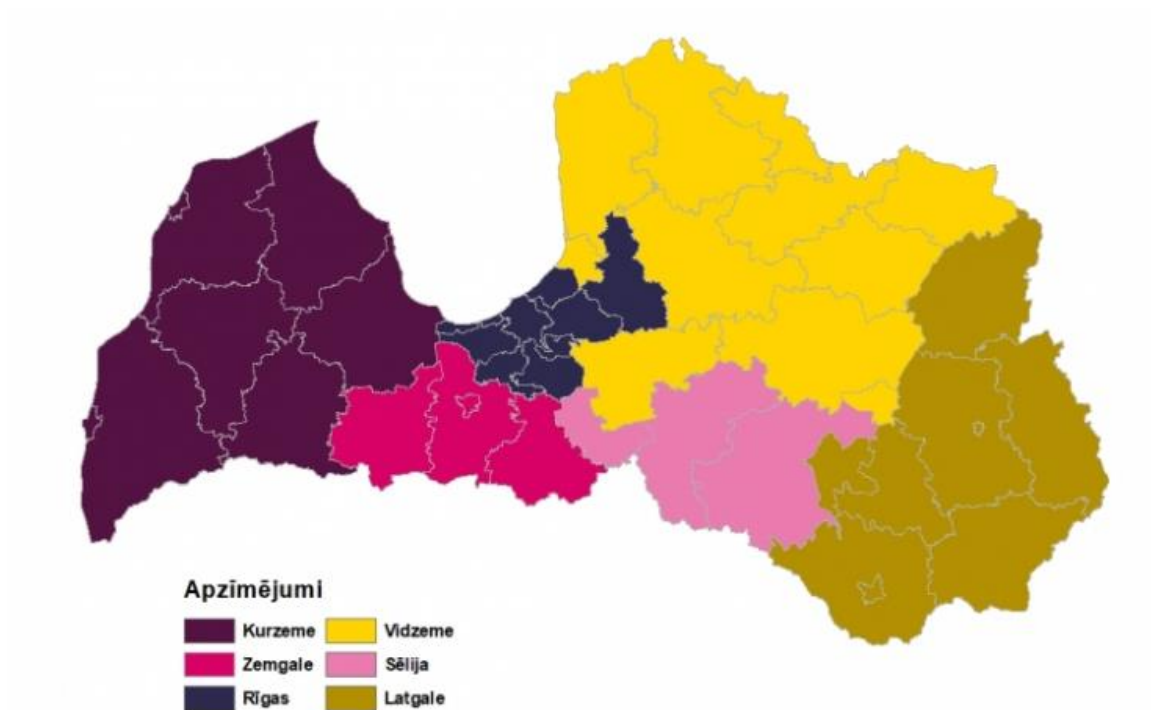
Grafikos parādīts spēkā esošai kadastrālo vērtību bāzei izmantotās nekustamā īpašuma tirgus informācijas atskaite punkts (vertikāla līnija) – 2013. gads un projektētai kadastrālo vērtību bāzei izmantotās NĪ tirgus informācijas atskaite punkts (vertikāla līnija) – 2019. gada 1. pusgads (1. jūlijs).

Darījuma cenas atspoguļotas plānošanas reģionu griezumā. Izņēmums ir Zemgales plānošanas reģions, kura teritorijā ir atšķirīgas darījumu cenas. Lai precīzāk atspoguļotu darījumu cenu līmeņus un tendences teritorijās, kurās ir atšķirīgas vidējās darījumu cenas un to ietekmējošie faktori, valsts teritorija sadalīta 6 teritoriālajās grupās – pēc ģeogrāfiskā novietojuma un līdzīgām cenu ietekmējošām pazīmēm.

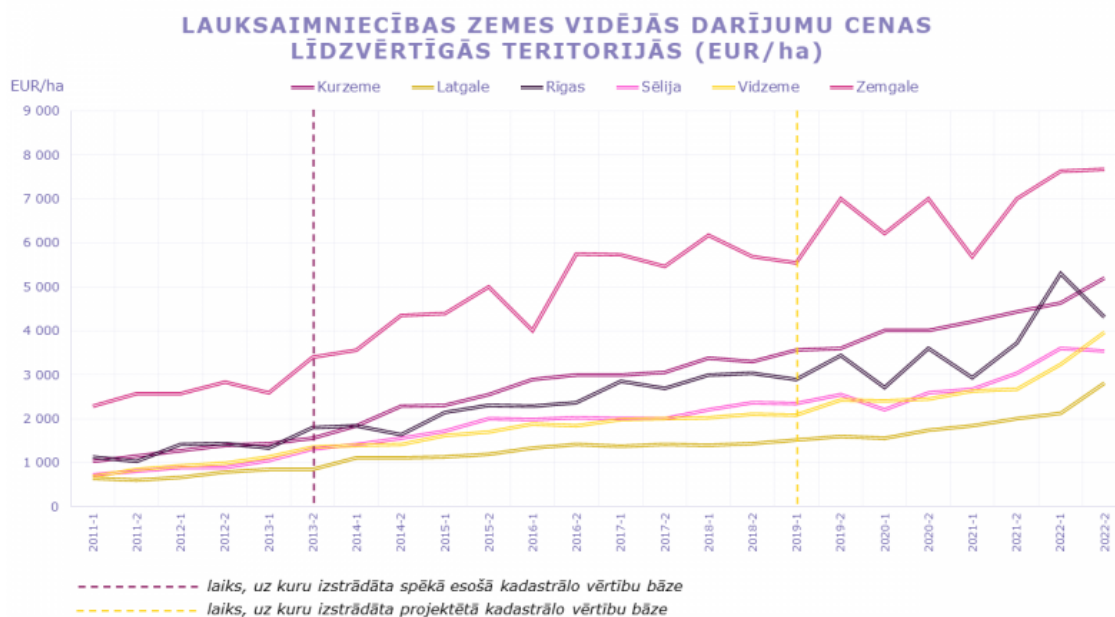
Zemgales plānošanas reģiona teritorija sadalīta divos vērtību līmeņos - pēc attiecīgās teritorijas LIZ kvalitātes:

- Zemgale – vidējais LIZ novērtējums VI, VII un VII kvalitātes grupu līmenī;
- Sēlija – vidējais LIZ novērtējums III un IV kvalitātes grupu līmenī.





- Kurzeme: Dienvidkurzemes, Kuldīgas, Saldus, Talsu, Tukuma un Ventspils novadi.
- Latgale: Augšdaugavas, Balvu, Krāslavas, Līvānu, Ludzas, Preiļu un Rēzeknes novadi.
- Rīgas: Ādažu, Ķekavas, Mārupes, Olaines, Ropažu, Salaspils un Siguldas novadi.
- Vidzeme: Alūksnes, Cēsu, Gulbenes, Limbažu, Madonas, Ogres, Saulkrastu, Smiltenes, Valkas, Valmieras un Varakļānu novadi.
- Sēlija: Aizkraukles, Bauskas (Bārbeles, Kurmenes, Stelpes, Valles un Vecumnieku pagasti) un Jēkabpils novadi.
- Zemgale: Bauskas (Brunavas, Ceraukstes, Codes, Dāviņu, Gailīšu, Iecavas, Īslīces, Mežotnes, Rundāles, Skaistkalnes, Svitenes, Vecsaules un Viesturu pagasti), Dobeles un Jelgavas novadi.



Dati par darījumiem un darījumu skaitu ar lauksaimniecībā izmantojamo zemi līdzvērtīgās teritorijās,

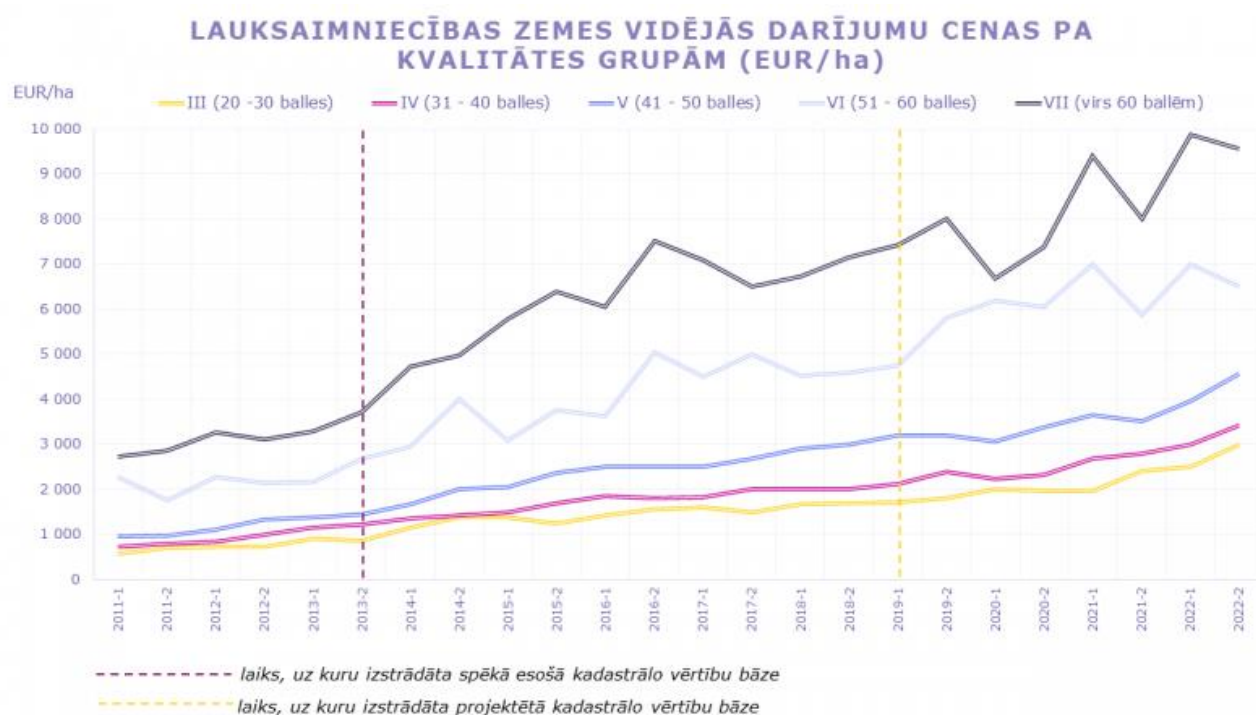
Avots: <https://data.gov.lv/dati/lv/dataset/videjas-darijumu-cenas-ar-liz/resource/30369f01-6a41-4e59-89a0-27171e02afea>

Zemes vērtību ietekmē lauksaimniecībā izmantojamās zemes produktivitāte, kas tiek izteikta ballēs un reģistrēta Kadastra informācijas sistēmā. Lauksaimniecībā izmantojamās zemes produktivitāti jeb kvalitatīvo novērtējumu nosaka pēc 100 ballu skalas, kur viena zemes vērtības balle atbilst 70 kg rudzu (ražas daudzums, ko augsne var dot īpašniekam, ja tā tiek pareizi apstrādāta un izmantota). Lauksaimniecībā izmantojamās zemes, atkarībā no kvalitatīvā novērtējuma, iedala septiņās kvalitātes grupās:

#### Kvalitātes grupa Novērtējums ballēs

|     |         |
|-----|---------|
| I   | < 10    |
| II  | 10 – 19 |
| III | 20 – 30 |
| IV  | 31 – 40 |
| V   | 41 – 50 |
| VI  | 51 – 60 |
| VII | 60 +    |

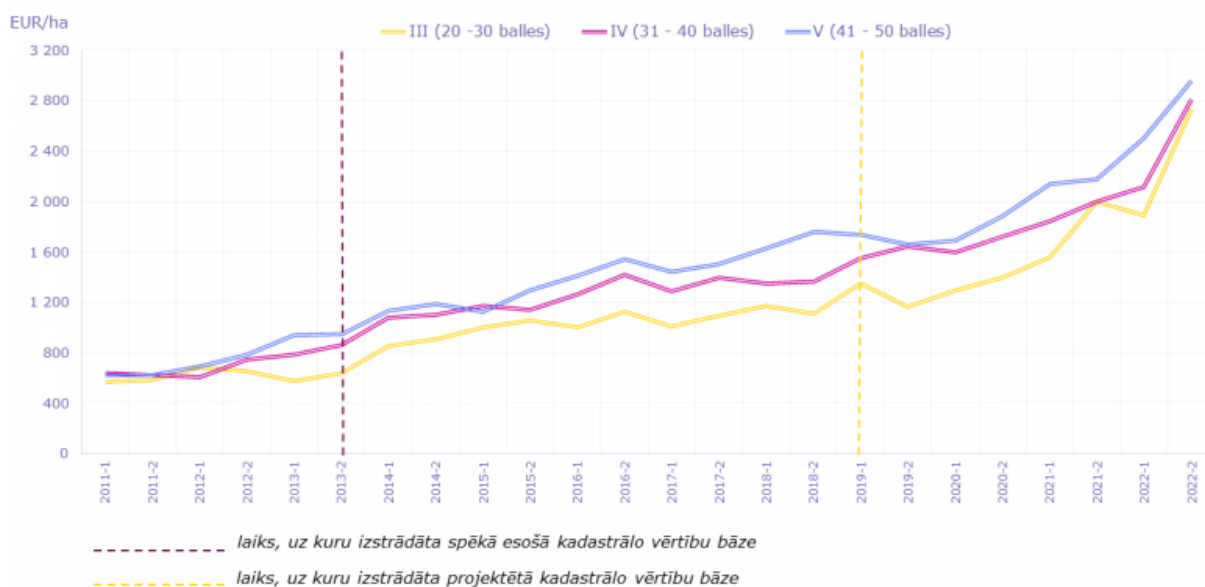
Vidējās darījumu cenas pa kvalitātes grupām tiek atspoguļotas tikai tajos gadījumos, ja darījumu skaits attiecīgai kvalitātes grupai visos periodos bijis pietiekošs vidējo cenu aprēķinam (ne mazāks par 5 darījumiem).



Dati par darījumiem un darījumu skaitu ar lauksaimniecībā izmantojamo zemi pa kvalitātes grupām:

Avots: <https://data.gov.lv/dati/lv/dataset/videjas-darijumu-cenas-ar-liz/resource/3e080dc8-ea64-4a75-9ec8-a44fe39875d2>

### LAUKSAIMNIECĪBAS ZEMES VIDĒJĀS DARĪJUMU CENAS PA KVALITĀTES GRUPĀM LATGALĒ (EUR/ha)



Dati par darījumiem un darījumu skaitu ar lauksaimniecībā izmantojamo zemi pa kvalitātes grupām Latgalē:

Avots: <https://data.gov.lv/dati/lv/dataset/videjas-darijumu-cenas-ar-liz/resource/4ec6f594-339b-430e-93ff-ba5281afeb19>

Avots: [https://www.vzd.gov.lv/lv/videjas-darijumu-cenas-lauksaimniecibas-zemei?utm\\_source=https%3A%2F%2Fwww.google.com%2F](https://www.vzd.gov.lv/lv/videjas-darijumu-cenas-lauksaimniecibas-zemei?utm_source=https%3A%2F%2Fwww.google.com%2F)



### 13. Atrašanās vieta

|                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Novietojums:</b>                                             | Nekustamais īpašums atrodas "Krastiņi 4", Geraņimovā, Kastuļinas pagastā, Krāslavas novadā. Līdz Krāslavas pilsētas centram aptuveni 37 km. Izvietojusies pagasta vidienē Geraņimovas Ilzas ezera austrumu krastā netālu no autoceļa P60 Dagda – Aglona. |
| <b>Sabiedriskā transporta pieejamība, piekļūšanas iespējas:</b> | Piebraukšana pie paša zemes gabala ir apgrūtināta. Piepilsētas autobusu maršrutu kustība, pieturvietā atrodas 20 min gājiena attālumā no objekta.                                                                                                        |
| <b>Apkārtne, infrastruktūra:</b>                                | Lauku un mazstāvu dzīvojamo māju apbūves teritorija.                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Vides tīrība:</b>                                            | Tuvākajā apkārtnē būtisku piesārņojumu avotu nav.                                                                                                                                                                                                        |

### 14. Zemes gabala īss apraksts

|                                                 |                                                                                                                                    |
|-------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Zemes gabala platība:</b>                    | <b>0,79 ha (7900 m<sup>2</sup>)</b>                                                                                                |
| <b>Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:</b> | <b>01.01.2023.</b>                                                                                                                 |
| <b>Zemes kadastrālā vērtība:</b>                | <b>1861,- EUR</b>                                                                                                                  |
| <b>Apgrūtinājumi:</b>                           | <b>Z.G. III. daļa 1. iedaļa</b> (sīkāk sk. Pielikumā)                                                                              |
| <b>Uzlabojumi:</b>                              | Uz zemes esošas inženierkomunikācijas                                                                                              |
| <b>Pieejamās komunikācijas:</b>                 | Pieslēgumi centrālajām inženierkomunikācijām (elektrība)                                                                           |
| <b>Konfigurācija:</b>                           | Neregulāras formas daudzstūris                                                                                                     |
| <b>Reljefs:</b>                                 | Zemes gabala reljefs līdzens/paugurains                                                                                            |
| <b>Zonējums un tā atbilstība:</b>               | Zemes gabals atrodas "Krastiņi 4", Geraņimovā, Kastuļinas pagastā, Krāslavas novadā. Lauku apbūves teritorija. Atbilstība ir laba. |
| <b>Drenāža un gruntsūdeņi:</b>                  | Nav informācijas                                                                                                                   |
| <b>Riski (piem. applūšana, erozija u.c.):</b>   | Maz ticami                                                                                                                         |

## 15. Dzīvojamās mājas īss apraksts

|                                                 |                                                                                                        |                             |
|-------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| <b>Kadastra apzīmējums:</b>                     | <b>6072 004 0019 015</b>                                                                               |                             |
| <b>Stāvu skaits ēkā:</b>                        | 1                                                                                                      |                             |
| <b>Ekspluatācijā uzsākšanas gads:</b>           | 1950                                                                                                   |                             |
| <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>                 | 765 EUR                                                                                                |                             |
| <b>Tehniskais stāvoklis:</b>                    | Slikts                                                                                                 |                             |
| <b>Plānojums:</b>                               | Atbilst tehniskajā inventarizācijas lietā uzrādītajam                                                  |                             |
| <b>Energoefektivitātes klase (pašreizējā):</b>  | Energoefektivitātes klase nav zināma, šāda informāciju nav atrodama Ēku energosertifikātu reģistrā BIS |                             |
| <b>Tehniskie parametri:</b>                     |                                                                                                        |                             |
| Būves apbūves laukums:                          | 92,5 m <sup>2</sup>                                                                                    |                             |
| Būvtilpums:                                     | 274 m <sup>3</sup>                                                                                     |                             |
| Būves kopējā platība:                           | <b>80,7 m<sup>2</sup></b>                                                                              |                             |
| Būves lietderīgā platība:                       | <b>80,7 m<sup>2</sup></b>                                                                              |                             |
| <b>Ārpuse &amp; konstrukcijas:</b>              |                                                                                                        | <b>Tehniskais stāvoklis</b> |
| Pamati:                                         | Dzelzsbetons                                                                                           | Slikts                      |
| Ārsienas:                                       | Koka konstrukcija                                                                                      | Slikts                      |
| Pārsegumi:                                      | Koka konstrukcija                                                                                      | Slikts                      |
| Jumts:                                          | Azbestcements loksnes                                                                                  | Slikts                      |
| Ārdurvis:                                       | Koka konstrukcija                                                                                      | Slikts                      |
| Logi:                                           | Koka konstrukcija                                                                                      | Slikts                      |
| <b>Inženiertehniskais aprīkojums:</b>           |                                                                                                        |                             |
| Apkure:                                         | Vietēja krāsns                                                                                         |                             |
| Elektrība:                                      | Pieslēgums centralizētiem tīkliem                                                                      |                             |
| Gāze:                                           | NAV                                                                                                    |                             |
| Kanalizācija:                                   | Nosēdaka                                                                                               |                             |
| Vājstrāvu tīkli:                                | NAV                                                                                                    |                             |
| Ūdens:                                          | NAV                                                                                                    |                             |

**Piezīmes:** Palīgēku detalizēts apraksts netiek veikts, jo to atrašanās vērtējamā objekta sastāvā būtiski neietekmē nekustamā īpašuma tirgus vērtību.

## 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 **dzīvojamā māja, lauksaimniecībā izmantojamā zemes**, 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** izmantošanas veidam.

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

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

- Gleznaina, tīra vide
- Zemes gabals atrodas Geraņimovas lldzs ezera krastā

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

- Netika konstatēti



## 18. 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 izmantota **tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja**, jo šī ir vienīgā no metodēm, kas vispatiesāk atspoguļo nekustamā īpašuma tirgus vērtību.

## 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.

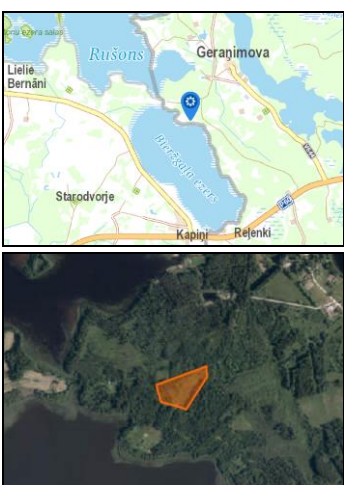
Korekcijas koeficienti parāda katra faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtējamo īpašumu un salīdzināmiem īpašumiem.

Koeficients ir lielāks par 0% (jeb pozitīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena novērtējamais Objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārāks 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 pārāks attiecībā pret novērtējamo Objektu, kuru raksturojums ir sekojošs: - 5% – nedaudz sliktāks; -5 ..... 15% – sliktāks, -10 ..... 25% – daudz sliktāks. un citu profesionāļu konsultācijas, kuri ir labi informēti par cenām konkrētiem īpašuma veidiem.

## 20. Salīdzināmo objektu īss apraksts

### Salīdzināmais objekts Nr. 1

|                                                                                   |                            |                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Atrašanās vieta:           | Viesturi, Geraņimova, Kastuļinas pagasts, Krāslavas novads<br>(kad.nr. 60720040034) |
|                                                                                   | Zemes platība:             | 2,91 ha                                                                             |
|                                                                                   | Dzīvojamās mājas platība:  | 129,8 m <sup>2</sup>                                                                |
|                                                                                   | Inženierkomunikācijas:     | Atbilstošas                                                                         |
|                                                                                   | Ēkas tehniskais stāvoklis: | Apmierinošs/slikts                                                                  |
|                                                                                   | Pieklūšanas iespējas:      | Iespējama tieša piebraukšana                                                        |
|                                                                                   | Pārdošanas datums:         | 03.07.2023                                                                          |
|                                                                                   | Cena:                      | <b>10 300,- EUR</b>                                                                 |
|                                                                                   | Piezīmes, palīgēkas:       | 1930.gadā celta koku māja un 11 palīgēkas                                           |

### Salīdzināmais objekts Nr. 2

|                                                                                    |                            |                                                                              |
|------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
|  | Atrašanās vieta:           | Oguļāji, Škutāni, Kombuļu pagasts, Krāslavas novads<br>(kad.nr. 60740030020) |
|                                                                                    | Zemes platība:             | 1,32 ha                                                                      |
|                                                                                    | Dzīvojamās mājas platība:  | 87,6 m <sup>2</sup>                                                          |
|                                                                                    | Inženierkomunikācijas:     | Atbilstošas                                                                  |
|                                                                                    | Ēkas tehniskais stāvoklis: | Slikts                                                                       |
|                                                                                    | Pieklūšanas iespējas:      | Iespējama tieša piebraukšana                                                 |
|                                                                                    | Pārdošanas datums:         | 21.02.2023                                                                   |
|                                                                                    | Cena:                      | <b>10 000,- EUR</b>                                                          |
|                                                                                    | Piezīmes, palīgēkas:       | 1930.gadā celta koku māja un 2 palīgēkas                                     |

### Salīdzināmais objekts Nr. 3

|                                                                                     |                            |                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|---------------------------------------------------------------------|
|  | Atrašanās vieta:           | Pizani, Kaplavas pagasts, Krāslavas novads<br>(kad.nr. 60700020087) |
|                                                                                     | Zemes platība:             | 1,2 ha                                                              |
|                                                                                     | Dzīvojamās mājas platība:  | 116,2 m <sup>2</sup>                                                |
|                                                                                     | Inženierkomunikācijas:     | Atbilstošas                                                         |
|                                                                                     | Ēkas tehniskais stāvoklis: | Apmierinošs/slikts                                                  |
|                                                                                     | Pieklūšanas iespējas:      | Iespējama tieša piebraukšana                                        |
|                                                                                     | Pārdošanas datums:         | 23.08.2022                                                          |
|                                                                                     | Cena:                      | <b>9 500,- EUR</b>                                                  |
|                                                                                     | Piezīmes, palīgēkas:       | 1910.gadā celta koka māja un 2 palīgēkas                            |

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

|                                                  | Novērtējamais īpašums | 1                   |            |              | 2                   |            |             | 3                   |            |              |
|--------------------------------------------------|-----------------------|---------------------|------------|--------------|---------------------|------------|-------------|---------------------|------------|--------------|
| Cena, EUR                                        | ---                   | 10300               |            |              | 10000               |            |             | 9500                |            |              |
| Ēkas platība, m2                                 | 80,7                  | 129,8               |            |              | 87,6                |            |             | 116,2               |            |              |
| Zemes platība, m2                                | 7900                  | 29100               |            |              | 13200               |            |             | 12000               |            |              |
| Cena par m2                                      | ---                   | 79,35               |            |              | 114,16              |            |             | 81,76               |            |              |
| <b>Vērtības koriģēšana</b>                       | <b>Raksturojums</b>   | <b>Raksturojums</b> | <b>%</b>   | <b>EUR</b>   | <b>Raksturojums</b> | <b>%</b>   | <b>EUR</b>  | <b>Raksturojums</b> | <b>%</b>   | <b>EUR</b>   |
| Pārdošanas laiks                                 | ---                   | 03.07.2023          | 0%         | 0            | 21.02.2023          | 0%         | 0           | 23.08.2023          | 0%         | 0            |
| <b>Koriģējamā vērtība</b>                        |                       | <b>79,35</b>        |            |              | <b>114,16</b>       |            |             | <b>81,76</b>        |            |              |
| Novietojums rajonā                               | ---                   | Atbilst             | 0%         | 0            | Atbilst             | 0%         | 0           | Atbilst             | 0%         | 0            |
| Novietojums apkārtnē                             | ---                   | Atbilst             | 0%         | 0            | Atbilst             | 0%         | 0           | Atbilst             | 0%         | 0            |
| Novietojums kvartālā                             | ---                   | Atbilst             | 0%         | 0            | Atbilst             | 0%         | 0           | Atbilst             | 0%         | 0            |
| Apkārtnē apbūve, ainaviskums                     | ---                   | Atbilst             | 0%         | 0            | Atbilst             | 0%         | 0           | Atbilst             | 0%         | 0            |
| Ēkas arhitektoniskais risinājums                 | ---                   | Atbilst             | 0%         | 0            | Atbilst             | 0%         | 0           | Atbilst             | 0%         | 0            |
| Ēkas lielums                                     | ---                   | Lielāks             | 10%        | 7,94         | Atbilst             | 0%         | 0           | Lielāks             | 10%        | 8,18         |
| Celtniecības materiālu kvalitāte                 | ---                   | Atbilst             | 0%         | 0            | Atbilst             | 0%         | 0           | Atbilst             | 0%         | 0            |
| Ēkas tehniskais stāvoklis                        | ---                   | Atbilst             | 0%         | 0            | Atbilst             | 0%         | 0           | Atbilst             | 0%         | 0            |
| Iekštelpu tehniskais stāvoklis                   | ---                   | Atbilst             | 0%         | 0            | Atbilst             | 0%         | 0           | Atbilst             | 0%         | 0            |
| Dzīvojamās mājas ārtelpu īpatsvars               | ---                   | Atbilst             | 0%         | 0            | Atbilst             | 0%         | 0           | Atbilst             | 0%         | 0            |
| Inženierkomunikācijas                            | ---                   | Atbilst             | 0%         | 0            | Atbilst             | 0%         | 0           | Atbilst             | 0%         | 0            |
| Funkcionalitāte, izmantošanas iespējas           | ---                   | Atbilst             | 0%         | 0            | Atbilst             | 0%         | 0           | Atbilst             | 0%         | 0            |
| Zemes gabala lielums/vērtība                     | ---                   | Daudz lielāks       | 15%        | 11,9         | Lielāks             | 10%        | 11,42       | Lielāks             | 10%        | 8,18         |
| Pieklūšanas iespējas, piebraucamo ceļu kvalitāte | ---                   | Atbilst             | 0%         | 0            | Daudz labāks        | -15%       | -17,12      | Atbilst             | 0%         | 0            |
| Zemes gabala reljefs, konfigurācija              | ---                   | Atbilst             | 0%         | 0            | Atbilst             | 0%         | 0           | Atbilst             | 0%         | 0            |
| Palīgēkas, papildus aprīkojums                   | ---                   | Atbilst             | 0%         | 0            | Atbilst             | 0%         | 0           | Atbilst             | 0%         | 0            |
| Koriģētā vērtība par m2, EUR                     |                       | <b>99,19</b>        | <b>25%</b> | <b>19,84</b> | <b>108,46</b>       | <b>-5%</b> | <b>-5,7</b> | <b>98,12</b>        | <b>20%</b> | <b>16,36</b> |
| <b>Noteiktā vērtība par m2, EUR</b>              | <b>101,92</b>         |                     |            |              |                     |            |             |                     |            |              |
| <b>Noteiktā vērtība noapaļota, EUR</b>           | <b>8200</b>           |                     |            |              |                     |            |             |                     |            |              |

**Piezīmes:** Aprēķinos ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju palīgēkas netiek iekļautas, jo salīdzināmo objektu sastāvos ietilpst palīgēkas, kuras pēc to funkcionalitātes un tehniskā stāvokļa ir pielīdzināmas novērtējamā īpašuma sastāvā ietilpstošajām palīgēkām.



## 22. Iegūtā vērtība

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

Nekustamā īpašuma tirgus vērtība noapaļojot ir:

**8 200,- EUR**  
(Astoņi tūkstoši divi simti euro)

## 23. 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 atbildība 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.

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

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

## 24.Iesniegtie dokumenti un pielikumi

### Iesniegtie dokumenti:

- Zemesgrāmatu nodalījuma noraksta kopija
- Zemes robežu plāna kopija
- Tehniskās inventarizācijas lietas kopija

### Pielikumos iekļautie dokumenti:

- Zemesgrāmatu nodalījuma noraksta kopija
- Zemes robežu plāna kopija
- Tehniskās inventarizācijas lietas kopija
- Informatīvā izdruka no Valsts zemes dienesta Kadastra informācijas sistēmas
- 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

## Nodalījuma noraksts

**Latgales rajona tiesa**

**Kastuļinas pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 410**

**Kadastra numurs: 60720040151**

**Nosaukums: Krastiņi 4**

**"Krastiņi 4", Geraņimova, Kastuļinas pag., Krāslavas nov.**

Nodalījuma aktualizēts (09.02.2023., 400001446493) saskaņā ar Zemesgrāmatu likuma 126.<sup>3</sup> pantu

| I daļas 1.iedaļa<br>Nekustams īpašums, servitūti un reālhnastas, pievienotie zemes gabali                                                                                                                                          | Domājamā daļa | Platība, lielums |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|------------------|
| 1.1. Zemes gabals ar kadastra numuru 6072- 004- 0151.<br><i>Žurn. Nr. 722, lēmums 02.04.2001., tiesnese Zeltīte Mačukāne</i><br><b>Aktualizēts</b><br><i>Saistīts ar ierakstu: I daļas 1.iedaļa 1.1 (400001446493)</i>             |               | 0.79 ha          |
| 1.1. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 60720040151).<br><i>Precizēts 09.02.2023., Žurn. Nr. 400001446493, tiesneša palīgs Kristīne Babris</i>                                                                                     |               | 0.79 ha          |
| 2.1. Uz zemes gabala atrodas dzīvojamā ēka un palīgceltne.<br><i>Žurn. Nr. 722, lēmums 02.04.2001., tiesnese Zeltīte Mačukāne</i><br><b>Aktualizēts</b><br><i>Saistīts ar ierakstiem: I daļas 1.iedaļa 2.1, 2.2 (400001446493)</i> |               |                  |
| 2.1. Būve (kadastra apzīmējums 60720040019015).                                                                                                                                                                                    |               |                  |
| 2.2. Būve (kadastra apzīmējums 60720040019016).<br><i>Precizēts 09.02.2023., Žurn. Nr. 400001446493, tiesneša palīgs Kristīne Babris</i>                                                                                           |               |                  |

| II daļas 1.iedaļa<br>Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats                                                                                                                                                                              | Domājamā daļa | Summa |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-------|
| 1.1. Īpašnieks: LATVIJAS VALSTS CENTRĀLĀS DZĪVOJAMO MĀJU PRIVATIZĀCIJAS KOMISIJAS PERSONĀ, nodokļu maksātāja kods 90000086012.                                                                                                                      | 1             |       |
| 2.1. Pamats: 1999. gada 20. janvāra LR Ministru kabineta rīkojums Nr.23, 2001. gada 16. marta uzzīņa Nr.5-25-3631/279, 1999. gada 20. oktobra nodošanas un pārņemšanas akts.<br><i>Žurn. Nr. 722, lēmums 02.04.2001., tiesnese Zeltīte Mačukāne</i> |               |       |
| 3.1. Persona: Latvijas valsts, Centrālās dzīvojamo māju privatizācijas komisijas, reģistrācijas kods 90000086012, personā. Īpašuma tiesība izbeigusies.                                                                                             | 0             |       |
| 3.2. Īpašnieks: Krāslavas novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90001267487.                                                                                                                                                                      | 1             |       |
| 3.3. Pamats: Ministru kabineta 2022. gada 21. septembra rīkojums Nr. 622, 2022. gada 30. decembra akts.<br><i>Žurn. Nr. 300005797017, lēmums 06.02.2023., tiesnesis Juris Taukulis</i>                                                              |               |       |

| III daļas 1.iedaļa<br>Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu                                                                                                                                                    | Platība, lielums |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| 1.1. Atzīme - Ilzas - Geraņimovas ezera aizsargjosla.<br><i>Dzēsts</i><br><i>Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005797017)</i>                                                                             | 0.79 ha          |
| 2.1. Atzīme - Ilzas - Geraņimovas ezera tauvas josla.<br><i>Dzēsts</i><br><i>Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005797017)</i>                                                                             | 0.05 ha          |
| 3.1. Atzīme - gaisvadu sakaru līnijas aizsargjosla.<br><i>Dzēsts</i><br><i>Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005797017)</i>                                                                               | 0.02 ha          |
| 4.1. Pamats: 2001. gada 16. marta uzzīņa Nr.5-25-3631/279.<br><i>Žurn. Nr. 722, lēmums 02.04.2001., tiesnese Zeltīte Mačukāne</i><br><i>Dzēsts</i><br><i>Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005797017)</i> |                  |

Lapa 1 no 2

| III daļas 2.iedaļa<br>Pārgrozījumi pirmās iedaļas ierakstos, šo ierakstu un to pārgrozījumu dzēsumi                                                                                                                                                    | Platība,<br>lielums |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| 1.1. Dzēstas 1. iedaļas atzīmes Nr. 1.1, 2.1, 3.1 un ieraksts Nr. 4.1 (žurnāls Nr. 223101000722, 02.04.2001). Pamats: Zemesgrāmatu likuma pārejas noteikumu 19. punkts.<br><i>Žurn. Nr. 300005797017, lēmums 06.02.2023., tiesnesis Juris Taukulis</i> |                     |

*Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.*

*Informācija par apgrūtinājumiem, kas attiecas uz īpaši aizsargājamām dabas teritorijām vai mikroliegumiem – pieejama dabas datu pārvaldības sistēmā OZOLS <https://ozols.gov.lv/pub>*

Informācijas prasītājs: Pēteris Strautmanis. Pieprasījums izdarīts 30.11.2023. 15:06:54.

Maksa par informāciju fiksēta Jūsu rēķinā.

Piezīme. Saskaņā ar Eiropas Parlamenta un Padomes 2016.gada 27.apriļa Regulu Nr.2016/679 par fizisku personu aizsardzību attiecībā uz personas datu apstrādi un šādu datu brīvu apriti un ar ko atceļ Direktīvu 95/46/EK (Vispārīgā datu aizsardzības regula) katrs informācijas pieprasījums no datubāzes tiek reģistrēts.



# LATVIJAS REPUBLIKA

## ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 6072 004 0151  
Adrese: "Krastiņi 4", Geraņimova, Kastuļinas pagasts, Krāslavas novads

Robežas noteiktas atbilstoši Kastuļinas pagasta padomes 1992.gada 07.februāra 19.sas. 07.ses. lēmumam.

Robežas noteiktas: 2000.gada 02.novembrī

Plāna mērogs 1: 1 000

Zemes vienības platība: 0.79 ha

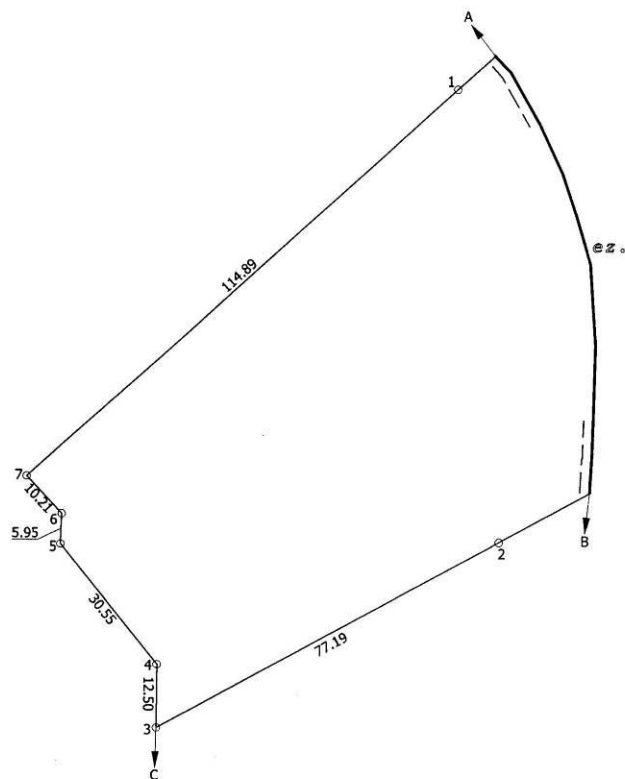
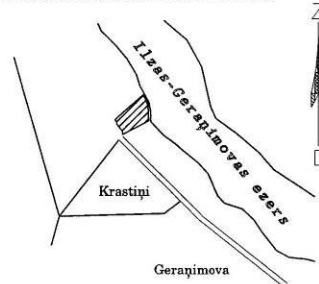
Zemes vienība ir kamerāli pārzīmēta

Zemes vienības platība tiks precizēta pēc zemes vienības robežu kadastrālās uzmērīšanas

1.lapa no 2

ZEMES VIENĪBA UZMĒRĪTA  
Pieņemtajā koordinātu sistēmā  
Mēroga koeficients: 1,000

ZEMES VIENĪBAS IZVIETOJUMA SHĒMA



ROBEŽOJOŠAS ZEMES  
no A līdz B: VRZ  
no B līdz C: s-bas "Krastiņi 2" zeme  
no C līdz A: s-bas "Krastiņi" zeme

Zemes vienības platība: 0,79 ha

|                                                      |                                                                                                                                      |                       |             |
|------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-------------|
| <b>Zemes robežu plāns</b>                            | <b>6072 004 0151</b>                                                                                                                 | Plāna mērogs 1: 1 000 | 2.lapa no 2 |
| Mērnīeks Sergejs Kozachuks<br>sertifikāta Nr. AB0158 | Plāns sagatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem<br>Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi" |                       |             |

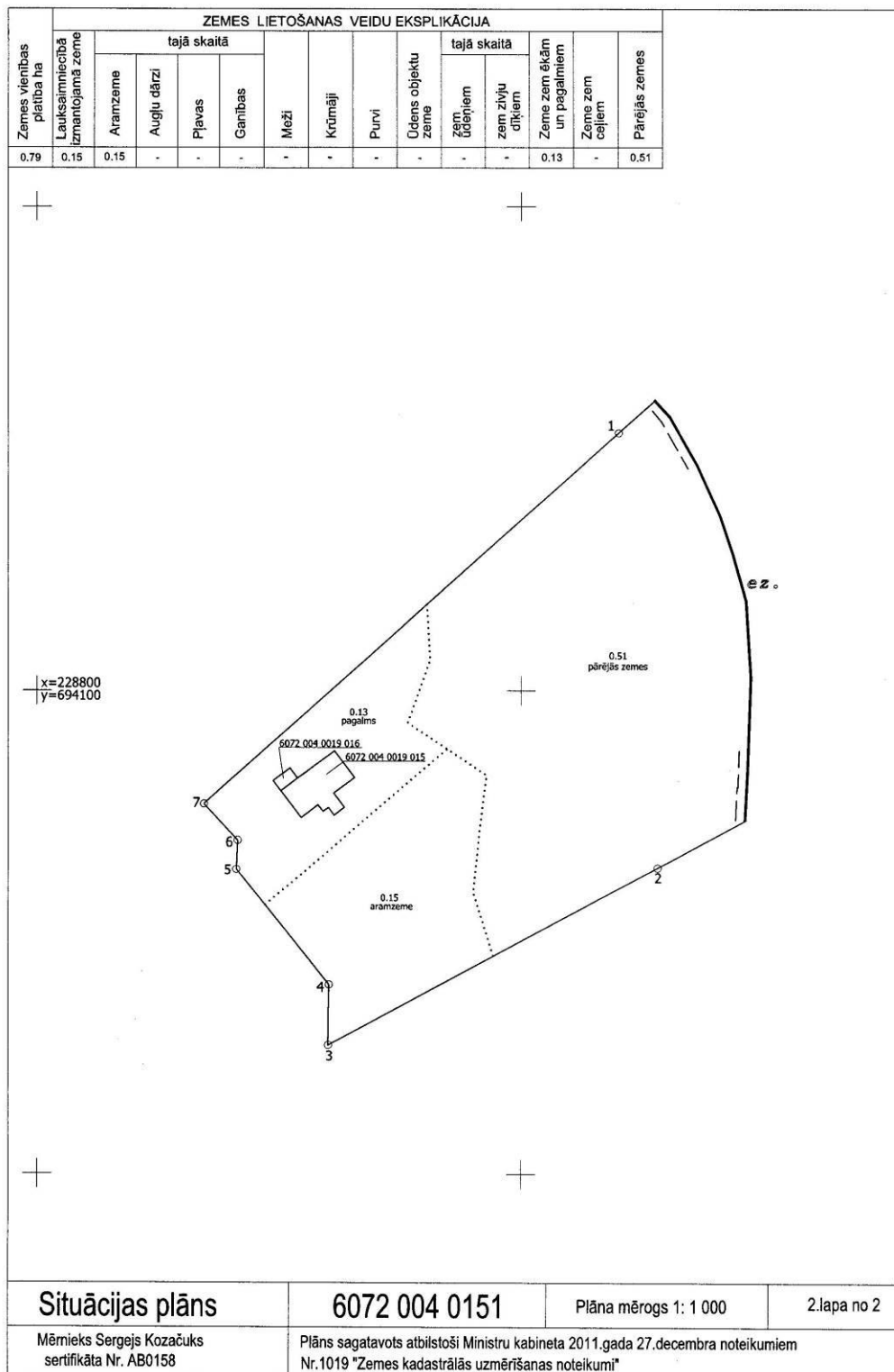
# LATVIJAS REPUBLIKA

## SITUĀCIJAS PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 6072 004 0151  
Adrese: "Krastiņi 4", Geraņimova, Kastuļinas pagasts, Krāslavas novads

Plānā attēlota informācija atbilstoši situācijai apvidū 2023.gada 13.oktobrī  
Plāna mērogs 1: 1 000  
Zemes vienības platība: 0.79 ha

1.lapa no 2







## Informativā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

### Īpašums

| Kadastra numurs | Nosaukums  | Kadastrālā vērtība (EUR) | Zemesgrāmatas nodaļuma numurs | Administratīvā teritorija            |
|-----------------|------------|--------------------------|-------------------------------|--------------------------------------|
| 60720040151     | Krastiņi 4 | 2638                     | 410                           | Kastulīnas pagasts, Krāslavas novads |

|                                               |                                                                                      |
|-----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR): | 2638                                                                                 |
| Kopplatība:                                   | 0.7900                                                                               |
| Platības mērvienība:                          | ha                                                                                   |
| Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):          | 2638 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)         |
| Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):          | 2563 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.) |
| Prognozētais īpašuma novērtējums (EUR):       | 2638 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)         |
| Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):       | 2563 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.) |

### Īpašuma sastāvs

#### Zemes vienības

| Kadastra apzīmējums | Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājams daļas | Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamaī daļai (EUR) | Adrese                                                              |
|---------------------|----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| 60720040151         | 1/1                                          | 1861                                                                                | "Krastiņi 4", Geraniņmova, Kastulīnas pag., Krāslavas nov., LV-5685 |

|                                                |                                                                                      |
|------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Kadastrālā vērtība (EUR):                      | 1861                                                                                 |
| Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:       | 01.01.2023                                                                           |
| Nekustamā īpašuma objekta platība:             | 0.7900                                                                               |
| Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība: | ha                                                                                   |
| Statuss:                                       | nekustamais īpašums                                                                  |
| Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:    | -                                                                                    |
| Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):           | 1861 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)         |
| Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):           | 2323 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.) |

#### Būves, kas atrodas uz zemes vienības

| Kadastra apzīmējums | Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājams daļas | Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamaī daļai (EUR) | Adrese                                                              | Nosaukums      |
|---------------------|----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|----------------|
| 60720040019015      | 1/1                                          | 765                                                                                 | "Krastiņi 4", Geraniņmova, Kastulīnas pag., Krāslavas nov., LV-5685 | Dzīvojamā māja |
| 60720040019016      | 1/1                                          | 12                                                                                  | "Krastiņi 4", Geraniņmova, Kastulīnas pag., Krāslavas nov., LV-5685 | Šķūnis         |

#### Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

|                                                    |        |
|----------------------------------------------------|--------|
| Platība:                                           | 0.7900 |
| Platības mērvienība:                               | ha     |
| Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:        | 0.1500 |
| t.sk. Aramzemes platība:                           | 0.1500 |
| 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 tīkliem:                      | 0.0000 |
| Zemes zem ēkām platība:                            | 0.1300 |
| Zemes zem ceļiem platība:                          | 0.0000 |
| Pārējās zemes platība:                             | 0.5100 |

#### Lietošanas mērķi

| Mērķis                            | Kods | Platība | Platības mērvienība |
|-----------------------------------|------|---------|---------------------|
| Individuālo dzīvojamo māju apbūve | 0601 | 0.7900  | ha                  |

|                                                  |                                                                        |                                                                                       |                                                                                       |                    |       |
|--------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------|
| Apgrūtinājumi                                    |                                                                        |                                                                                       |                                                                                       |                    |       |
| Nr.                                              | Noteikšanas datums                                                     | Tips                                                                                  | Apraksts                                                                              | Platība            | Mērv. |
| 1                                                | 26.01.2001                                                             | 110202                                                                                | ūdenstilpes aizsargjoslas teritorija                                                  | 0.7900             | ha    |
| 2                                                | 26.01.2001                                                             | 7311050300                                                                            | tauvas joslas teritorija gar ezeru                                                    | 0.0500             | ha    |
| 3                                                | 26.01.2001                                                             | 7312040200                                                                            | eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju | 0.0200             | ha    |
| Mērniecība                                       |                                                                        |                                                                                       |                                                                                       |                    |       |
| Mērniecības metode                               |                                                                        |                                                                                       | Mērnieks                                                                              | Uzmērīšanas datums |       |
| instrumentālā uzmērīšana                         |                                                                        |                                                                                       | Valērijs Masjuks                                                                      | 02.11.2000         |       |
| Būves                                            |                                                                        |                                                                                       |                                                                                       |                    |       |
| Kadastra apzīmējums                              | Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas                          | Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR) | Adrese                                                                                | Nosaukums          |       |
| 60720040019015                                   | 1/1                                                                    | 765                                                                                   | "Krastiņi 4", Geraņimova, Kastulīnas pag., Krāslavas nov., LV-5685                    | Dzīvojamā māja     |       |
| Kadastrālā vērtība (EUR):                        |                                                                        | 765                                                                                   |                                                                                       |                    |       |
| Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:         |                                                                        | 01.01.2023                                                                            |                                                                                       |                    |       |
| Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):             |                                                                        | 765 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)           |                                                                                       |                    |       |
| Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):             |                                                                        | 230 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)   |                                                                                       |                    |       |
| Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):       |                                                                        | 80.7                                                                                  |                                                                                       |                    |       |
| Galvenais lietošanas veids:                      |                                                                        | 1121 - Divu dzīvokļu mājas                                                            |                                                                                       |                    |       |
| Būves tips:                                      |                                                                        | 11210101 - Dviņu, rindu un atsevišķu divu dzīvokļu mājas                              |                                                                                       |                    |       |
| Eksploatācijas uzsākšanas gads:                  |                                                                        | 1950                                                                                  |                                                                                       |                    |       |
| Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i):              |                                                                        | -                                                                                     |                                                                                       |                    |       |
| Kadastrālās uzmērīšanas datums:                  |                                                                        | 14.09.2000                                                                            |                                                                                       |                    |       |
| Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem   |                                                                        |                                                                                       |                                                                                       |                    |       |
| Kopējā platība (kv.m.):                          |                                                                        |                                                                                       |                                                                                       | 80.7               |       |
| Lietderīgā platība (kv.m.):                      |                                                                        |                                                                                       |                                                                                       | 63.4               |       |
| Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):                 |                                                                        |                                                                                       |                                                                                       | 63.4               |       |
| Dzīvokļu platība (kv.m.):                        |                                                                        |                                                                                       |                                                                                       | 63.4               |       |
| Dzīvojamā platība (kv.m.):                       |                                                                        |                                                                                       |                                                                                       | 37.2               |       |
| Dzīvokļu paligtelpu platība (kv.m.):             |                                                                        |                                                                                       |                                                                                       | 26.2               |       |
| 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.):        |                                                                        |                                                                                       |                                                                                       | 17.3               |       |
| Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):         |                                                                        |                                                                                       |                                                                                       | 17.3               |       |
| Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):           |                                                                        |                                                                                       |                                                                                       | 0                  |       |
| Būves kadastrālā uzmērīšana                      |                                                                        |                                                                                       |                                                                                       |                    |       |
| Telpu grupu skaits:                              |                                                                        |                                                                                       |                                                                                       | 3                  |       |
| Virszemes stāvu skaits:                          |                                                                        |                                                                                       |                                                                                       | 1                  |       |
| Pazemes stāvu skaits:                            |                                                                        |                                                                                       |                                                                                       | 1                  |       |
| Nolietojums (%):                                 |                                                                        |                                                                                       |                                                                                       | 65                 |       |
| Nolietojuma aprēķina datums:                     |                                                                        |                                                                                       |                                                                                       | -                  |       |
| Telpu grupas                                     |                                                                        |                                                                                       |                                                                                       |                    |       |
| Kadastra apzīmējums                              | Adrese                                                                 |                                                                                       |                                                                                       |                    |       |
| 60720040019015001                                | "Krastiņi 4" - 1, Geraņimova, Kastulīnas pag., Krāslavas nov., LV-5685 |                                                                                       |                                                                                       |                    |       |
| Kadastrālā vērtība (EUR):                        |                                                                        | 360                                                                                   |                                                                                       |                    |       |
| Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:         |                                                                        | 01.01.2023                                                                            |                                                                                       |                    |       |
| Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):             |                                                                        | 360 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)           |                                                                                       |                    |       |
| Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):             |                                                                        | 108 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)   |                                                                                       |                    |       |
| Nosaukums:                                       |                                                                        | Dzīvoklis                                                                             |                                                                                       |                    |       |
| Lietošanas veids:                                |                                                                        | 1121 - Divu dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa                                      |                                                                                       |                    |       |
| Stāvs (piesaistes):                              |                                                                        | -1                                                                                    |                                                                                       |                    |       |
| Telpu skaits:                                    |                                                                        | 4                                                                                     |                                                                                       |                    |       |
| Kadastrālās uzmērīšanas datums:                  |                                                                        | 14.09.2000                                                                            |                                                                                       |                    |       |
| Telpu grupas eksploatācijā pieņemšanas gads(-i): |                                                                        | -                                                                                     |                                                                                       |                    |       |
| Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem   |                                                                        |                                                                                       |                                                                                       |                    |       |
| Kopējā platība (kv.m.):                          |                                                                        |                                                                                       |                                                                                       | 38                 |       |
| Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):                 |                                                                        |                                                                                       |                                                                                       | 38                 |       |

|                                           |      |
|-------------------------------------------|------|
| Dzīvokļu platība (kv.m.):                 | 38   |
| Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):       | 25.7 |
| Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):      | 12.3 |
| 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                         | dzīvojamā     | Dzīvojamā telpa     | 1     | 2.6          | -                     | -                      | 14.9            | -                                  |
| 2                         | dzīvojamā     | Dzīvojamā telpa     | 1     | 2.6          | -                     | -                      | 10.8            | -                                  |
| 3                         | virtuve       | Dzīvokļa palīgtelpa | 1     | 2.6          | -                     | -                      | 10.5            | -                                  |
| 4                         | pagraba bedre | Dzīvokļa palīgtelpa | -1    | 1.3          | -                     | -                      | 1.8             | -                                  |

60720040019015002

"Krastiņi 4" - 2, Geraņimova, Kastuļinas pag., Krāslavas nov., LV-5685

|                                                  |                                                                                    |
|--------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Kadastrālā vērtība (EUR):                        | 241                                                                                |
| Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:         | 01.01.2023                                                                         |
| Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):             | 241 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)        |
| Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):             | 72 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.) |
| Nosaukums:                                       | Dzīvoklis                                                                          |
| Lietošanas veids:                                | 1121 - Divu dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa                                   |
| Stāvs (piesaistes):                              | 1                                                                                  |
| Telpu skaits:                                    | 2                                                                                  |
| Kadastrālās uzmērīšanas datums:                  | 14.09.2000                                                                         |
| Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i): | -                                                                                  |

#### Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

|                                           |      |
|-------------------------------------------|------|
| Kopējā platība (kv.m.):                   | 25.4 |
| Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):          | 25.4 |
| Dzīvokļu platība (kv.m.):                 | 25.4 |
| Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):       | 11.5 |
| Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):      | 13.9 |
| 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                         | dzīvojamā | Dzīvojamā telpa     | 1     | 2.6          | -                     | -                      | 11.5            | -                                  |
| 2                         | virtuve   | Dzīvokļa palīgtelpa | 1     | 2.6          | -                     | -                      | 13.9            | -                                  |

60720040019015901

-

|                                                  |                                                                                    |
|--------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Kadastrālā vērtība (EUR):                        | 164                                                                                |
| Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:         | 01.01.2023                                                                         |
| Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):             | 164 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)        |
| Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):             | 49 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.) |
| Nosaukums:                                       | koplietošanas telpas                                                               |
| Lietošanas veids:                                | 1200 - Koplietošanas telpu grupa                                                   |
| Stāvs (piesaistes):                              | 1                                                                                  |
| Telpu skaits:                                    | 2                                                                                  |
| Kadastrālās uzmērīšanas datums:                  | 14.09.2000                                                                         |
| Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i): | -                                                                                  |

|                                                |           |                            |       |                 |                             |                              |                    |                                          |
|------------------------------------------------|-----------|----------------------------|-------|-----------------|-----------------------------|------------------------------|--------------------|------------------------------------------|
| Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem |           |                            |       |                 |                             |                              |                    |                                          |
| Kopējā platība (kv.m.):                        |           |                            |       |                 |                             |                              |                    | 17.3                                     |
| Dzīvojamu telpu platība (kv.m.):               |           |                            |       |                 |                             |                              |                    | 0                                        |
| Dzīvokļu platība (kv.m.):                      |           |                            |       |                 |                             |                              |                    | 0                                        |
| Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):            |           |                            |       |                 |                             |                              |                    | 0                                        |
| Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):           |           |                            |       |                 |                             |                              |                    | 0                                        |
| Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):              |           |                            |       |                 |                             |                              |                    | 0                                        |
| Nedzīvojamu telpu platība (kv.m.):             |           |                            |       |                 |                             |                              |                    | 0                                        |
| Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):         |           |                            |       |                 |                             |                              |                    | 0                                        |
| Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):           |           |                            |       |                 |                             |                              |                    | 0                                        |
| Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):      |           |                            |       |                 |                             |                              |                    | 17.3                                     |
| Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):       |           |                            |       |                 |                             |                              |                    | 17.3                                     |
| Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):         |           |                            |       |                 |                             |                              |                    | 0                                        |
| Telpas                                         |           |                            |       |                 |                             |                              |                    |                                          |
| Telpas numurs<br>telpu grupā                   | Nosaukums | Telpas veids               | Stāvs | Augstums<br>(m) | Mazākais<br>augstums<br>(m) | Lielākais<br>augstums<br>(m) | Platība<br>(kv.m.) | Ekspluatācijā<br>pieņemšanas<br>gads(-i) |
| 1                                              | gaitenis  | Koplietošanas<br>iekštelpa | 1     | 2.6             | -                           | -                            | 11.2               | -                                        |
| 2                                              | veranda   | Koplietošanas<br>iekštelpa | 1     | 2.15            | -                           | -                            | 6.1                | -                                        |

|                       |                           |                            |                    |                         |
|-----------------------|---------------------------|----------------------------|--------------------|-------------------------|
| Būves apjoma rādītāji |                           |                            |                    |                         |
| Apjoma rādītāja veids | Apjoma rādītāja nosaukums | Apjoms un mērvienība       | Tipa/elementa kods | Tipa/elementa nosaukums |
| Būvtilpums            | -                         | 274.0 kub.m.               | -                  | -                       |
| Apbūves laukums       | -                         | 95.2 apbūves laukuma kv.m. | -                  | -                       |

|                              |               |                        |                                   |                                          |                    |
|------------------------------|---------------|------------------------|-----------------------------------|------------------------------------------|--------------------|
| Būves konstruktīvie elementi |               |                        |                                   |                                          |                    |
| Nosaukums                    | Materialāls   | Konstrukcijas<br>veids | Ekspluatācijas uzsākšanas<br>gads | Ekspluatācijā<br>pieņemšanas<br>gads(-i) | Nolietojums<br>(%) |
| Pamati                       | Dzelzsbetons  | -                      | 1950                              | -                                        | 60                 |
| Ārsienas un<br>karkasi       | Kokmateriāli  | -                      | 1950                              | -                                        | 70                 |
| Pārsegumi                    | Kokmateriāli  | -                      | 1950                              | -                                        | 60                 |
| Jumts (segums)               | Azbestcements | -                      | 1950                              | -                                        | 60                 |

|                            |                     |                                               |
|----------------------------|---------------------|-----------------------------------------------|
| Reģistrētie labiekārtojumi |                     |                                               |
| Labiekārtojuma veids       | Apjoms (ja tāds ir) | Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir) |
| Apkure                     |                     |                                               |
| Elektroapgāde              |                     |                                               |
| Gāzes apgāde               |                     |                                               |

|                |     |    |                                                                          |        |
|----------------|-----|----|--------------------------------------------------------------------------|--------|
| 60720040019016 | 1/1 | 12 | "Krastiņi 4", Geraņimova,<br>Kastulīnas pag., Krāslavas nov.,<br>LV-5685 | Šķūnis |
|----------------|-----|----|--------------------------------------------------------------------------|--------|

|                                            |  |                                                                                           |
|--------------------------------------------|--|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kadastrālā vērtība (EUR):                  |  | 12                                                                                        |
| Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:   |  | 01.01.2023                                                                                |
| Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):       |  | 12 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)                |
| Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):       |  | 10 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)        |
| Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.): |  | 11.4                                                                                      |
| Galvenais lietošanas veids:                |  | 1274 - Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas                                               |
| Būves tips:                                |  | 12740203 - Siltumnīcas ar kopējo platību līdz 60 m2 (ieskaitot), šķūņi un citas palīgēkas |
| Ekspluatācijas uzsākšanas gads:            |  | 1950                                                                                      |
| Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):        |  | -                                                                                         |
| Kadastrālās uzmērīšanas datums:            |  | 14.09.2000                                                                                |

|                                                |      |
|------------------------------------------------|------|
| Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem |      |
| Kopējā platība (kv.m.):                        | 11.4 |
| Lietderīgā platība (kv.m.):                    | 11.4 |
| Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):               | 0    |
| Dzīvokļu platība (kv.m.):                      | 0    |
| Dzīvojamā platība (kv.m.):                     | 0    |
| Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):           | 0    |
| Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):              | 0    |
| Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):             | 11.4 |
| Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):         | 11.4 |
| Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):           | 0    |
| Koplietošanas palīgtelpu 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:      | 1  |
| Pazemes stāvu skaits:        | 0  |
| Nolietojums (%):             | 70 |
| Nolietojuma aprēķina datums: | -  |

  
**Telpu grupas**

|                            |               |
|----------------------------|---------------|
| <b>Kadastra apzīmējums</b> | <b>Adrese</b> |
| 60720040019016001          | -             |

|                                                  |                                                                                    |
|--------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Kadastrālā vērtība (EUR):                        | 12                                                                                 |
| Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:         | 01.01.2023                                                                         |
| Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):             | 12 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)         |
| Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):             | 10 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.) |
| Nosaukums:                                       | šķūnis                                                                             |
| Lietošanas veids:                                | 1274 - Cita, iepriekš neklasificēta, telpu grupa                                   |
| Stāvs (piesaistes):                              | 1                                                                                  |
| Telpu skaits:                                    | 1                                                                                  |
| Kadastrālās uzmērīšanas datums:                  | 14.09.2000                                                                         |
| Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i): | -                                                                                  |

  
**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                         | šķūnis    | Nedzīvojamā iekštelpa | 1     | 2.0          | -                     | -                      | 11.4            | -                                  |

  
**Būves apjoma rādītāji**

| Apjoma rādītāja veids | Apjoma rādītāja nosaukums | Apjoms un mērvienība       | Tipa/elementa kods | Tipa/elementa nosaukums |
|-----------------------|---------------------------|----------------------------|--------------------|-------------------------|
| Apbūves laukums       | -                         | 11.4 apbūves laukuma kv.m. | -                  | -                       |
| Būvtilpums            | -                         | 23.0 kub.m.                | -                  | -                       |

  
**Būves konstruktīvie elementi**

| Nosaukums           | Materiāls                  | Konstrukcijas veids | Ekspluatācijas uzsākšanas gads | Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i) | Nolietojums (%) |
|---------------------|----------------------------|---------------------|--------------------------------|------------------------------------|-----------------|
| Pamati              | Kokmateriāli               | -                   | 1950                           | -                                  | 70              |
| Ārslēnas un karkasi | Kokmateriāli               | -                   | 1950                           | -                                  | 70              |
| Jumts (segums)      | Elastīgie lokšņu materiāli | -                   | 1950                           | -                                  | 70              |

  
**Īpašnieki**

| Personas kods / reģ. nr. | Vārds, uzvārds / Nosaukums  | Domājamās daļas | Personas statuss | Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz. | Adrese                                           |
|--------------------------|-----------------------------|-----------------|------------------|------------------------------------|--------------------------------------------------|
| 90001267487              | Krāslavas novada pašvaldība | 1/1             | pašvaldība       | 60720040151                        | Rīgas iela 51, Krāslava, Krāslavas nov., LV-5601 |

  
**Dokumenti**

| Dokumenta veids                                                     | Izdošanas datums | Izdošanas nr. | Izdevējstāde                                                         |
|---------------------------------------------------------------------|------------------|---------------|----------------------------------------------------------------------|
| Situācijas plāns                                                    | 26.10.2023       | -             | Kozačuks Sergejs AB0158                                              |
| Apgrūtinājumu plāns                                                 | 17.10.2023       | -             | Kozačuks Sergejs AB0158                                              |
| Zemes robežu plāns                                                  | 17.10.2023       | -             | Kozačuks Sergejs AB0158                                              |
| Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju | 21.09.2023       | -             | Krāslavas novada pašvaldība; p.p. Strelčs Ainārs                     |
| Paziņojums par zemes lietošanas veida izmaiņām                      | 12.07.2023       | 383407        | Dienvidlatgales virsmežniecība                                       |
| Zemes robežu plāns mērogā 1:1000                                    | 26.01.2001       | -             | VZD Dienvidlatgales reģionālās nodaļas Krāslavas filiāles NIF birojs |
| Lēmums par zemes piešķiršanu īpašumā par samaksu                    | 26.01.2001       | 1.-10.2./69   | LR VZD Dienvidlatgales reģionālā nodaļa                              |
| Cits dokuments                                                      | 20.10.1999       | -             | Centrālā dzīvojamo māju privatizācijas komisija                      |
| Lēmums par zemes piešķiršanu lietošanā                              | 07.02.1992       | -             | pagasta padomes 19.sas.7.ses.                                        |

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

Liet. Nr. 5606

3.sējums

LR VZD Dienvidlatgales reģionālās nodaļas Krāslavas filiāle

Krāslavas rajona KASTULINAS pagasta

SIA "PILOTS" C.D.A.M.P.K.

lietoāja, īpašnieka Vārds, Uzvārds

S. GERANIMOV

KRATIŅI - 4 īpašuma nosaukums

Kadastra Nr: 6042-004-0019  
1059

## Būvju tehniskās inventarizācijas lieta

2000. gada

# INVENTARIZĀCIJAS VĒRTĪBAS APRĒĶINA PROTOKOLS

Būves kadastra apzīmējums: 60720040019015

Būves adrese: Krāslavas raj., Kastuļinas pag., - Krastiņi-4 LV-5685

Inventarizācijas lietas numurs: 60720040019015-01

Būves galvenais izmantošanas veids (kods): 1121

Būves nosaukums: Dzīvojamā māja

Būves tehniskie rādītāji: būves stāvu skaits = 1, būvtilpums = 274 kub.m., kopējā platība = 80.7 kv.m.,  
apbūves laukums = 95.2 kv.m., kapitalitātes grupa = IV grupa

Būves konstruktīvo elementu raksturojums:

Būves pamati: Dzelzsbetons/betons neapm.

Būves ārsienas: Koks vecs

Būves pārsegumi: Koks neapm.

Būves jumts: Azbestcimenta loksnes neapm.

| Nosaukums                                                                         | N.p.k. | Ieraksts |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------|----------|
| Būvju vienību cenu krājuma numurs;<br>tabulas apzīmējums; ailes apzīmējums tabulā | 1      | 28; 1; 3 |
| Mērvienība                                                                        | 2      | m3       |
| Vienību daudzums                                                                  | 3      | 30.68    |
| Kopējā platība (m²)                                                               | 4      | 80.7     |
| Būves vienības bāzes vērtība (Ls)                                                 | 5      | 274      |
| Būves bāzes vērtība (Ls)                                                          | 6      | 8406     |
| Ks<br>Fiziskā stāvokļa koeficients                                                | 7      | 0.35     |
| Kg<br>Ģeogrāfiskās novietnes koeficients (0.2 - 1.0)                              | 8      | 0.25     |
| Kiv<br>Būves izmantošanas veida korekcijas koeficients                            | 9      | 0.56     |
| KI<br>Attāluma līdz tuvākai pilsētai koeficients (0.30 - 0.95)                    | 10     | 0.50     |
| K -                                                                               | 11     | 0.80     |
| Būves inventarizācijas vērtība (Ls)                                               | 12     | 165      |
| Būves vienības inventarizācijas vērtība (Ls)                                      | 13     | 5.38     |
| Būves kopējās platības 1m² vērtība (Ls)                                           | 14     | 2.04     |

Vērtēšanas datums: 14/09/2000

Izpildīja: Jelena Černova

Paraksts: Če

Pārbaudīja: R. Polapenko

Paraksts: RPol

# INVENTARIZĀCIJAS VĒRTĪBAS APRĒĶINA PROTOKOLS

Būves kadastra apzīmējums: 60720040019016

Būves adrese: Krāslavas raj., Kastulīnas pag., - Krastiņi-4 I.V-5685

Inventarizācijas lietas numurs: 60720040019016-01

Būves galvenais izmantošanas veids (kods): 1101

Būves nosaukums: Šķūnis

Būves tehniskie rādītāji: būves stāvu skaits = 1, būvtilpums = 23 kub.m., kopējā platība = 11.4 kv.m.,  
apbūves laukums = 11.4 kv.m., kapitalitātes grupa = V grupa

Būves konstruktīvo elementu raksturojums:

Būves pamati: Koks vecs

Būves ārsienas: Koks vecs

Būves pārsegumi:

Būves jumts: Gumijotie lokšņu materiāli/ruberoīd vecs

| Nosaukums                                                                         | N.p.k.    | Ieraksts |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------|----------|
| Būvju vienību cenu krājuma numurs;<br>tabulas apzīmējums; ailes apzīmējums tabulā | 1         | 28; 141; |
| Mērvienība                                                                        | 2         | m2       |
| Vienību daudzums                                                                  | 3         | 11.4     |
| Kopējā platība (m²)                                                               | 4         | 11.4     |
| Būves vienības bāzes vērtība (Ls)                                                 | 5         | 6.5      |
| Būves bāzes vērtība (Ls)                                                          | 6         | 74       |
| Ks<br>Fiziskā stāvokļa koeficients                                                | 7         | 0.30     |
| Kg<br>Ģeogrāfiskās novietnes koeficients (0.2 - 1.0)                              | 8         | 0.25     |
| Kiv<br>Būves izmantošanas veida korekcijas koeficients                            | 9         | 0.56     |
| Kl<br>Attāluma līdz tuvākai pilsētai koeficients (0.30 - 0.95)                    | 10        | 0.50     |
| K -                                                                               | 11        | 0.80     |
| <b>Būves inventarizācijas vērtība (Ls)</b>                                        | <b>12</b> | <b>1</b> |
| Būves vienības inventarizācijas vērtība (Ls)                                      | 13        | .09      |
| Būves kopējās platības 1m² vērtība (Ls)                                           | 14        | .09      |

Vērtēšanas datums: 14/09/2000

Izpildīja: Jeļena Černova

Paraksts: Jeļena Černova

Pārbaudīja: R. Potapenko

Paraksts: R. Potapenko





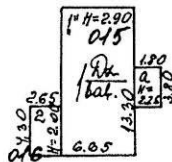
Inventarizācijas lietas arhīva Nr. 1059Zemes gabala kadastra Nr.: 6072-004-0019

adrese:

Kastuļinas pagasts s. Ģeraniņovs

| Būves<br>zemes<br>parcēle | Būves<br>ģeokods | Būves<br>lietošanas<br>mērķis<br>(klasifikato<br>ra kods) | Eksploa<br>tācijā<br>nodroša<br>gads | Sienu<br>materiāls | Sīk<br>skai<br>ts | Apbūves<br>laukums,<br>m <sup>2</sup> | Telpas,<br>m <sup>3</sup> | Telpu skaitļi |                    |         | Dzī<br>voļu<br>skai<br>ts | Kopējā<br>platība,<br>m <sup>2</sup> | Dzīvojamā<br>platība,<br>m <sup>2</sup> | Kadastrā<br>lī<br>vērtība,<br>Ls | Pēdējās<br>vērtēšanas<br>datums | Apgūti<br>nājumū<br>veidu<br>kods(-i) |
|---------------------------|------------------|-----------------------------------------------------------|--------------------------------------|--------------------|-------------------|---------------------------------------|---------------------------|---------------|--------------------|---------|---------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|---------------------------------------|
|                           |                  |                                                           |                                      |                    |                   |                                       |                           | nodro<br>kums | mēr<br>vieni<br>bn | skaitis |                           |                                      |                                         |                                  |                                 |                                       |
| 1                         | 1                | 190-1                                                     |                                      | 05                 | 1                 | 88,4                                  | 256                       |               |                    |         | 2-3                       | 42,8                                 | 34,2                                    | 198                              | 94.10.09.                       |                                       |
| 2                         | 2                | 225-1                                                     |                                      | 01                 | 1                 | 11,8                                  | 3                         |               |                    |         |                           | 1,8                                  |                                         | 3                                | 9-11-                           |                                       |
| 3                         | 3                | 220-1                                                     |                                      | 05                 | 1                 | 6,8                                   | 15                        |               |                    |         |                           | 6,1                                  |                                         | 11                               | -n-                             |                                       |
|                           |                  |                                                           |                                      |                    |                   | 95,2                                  | 244/259                   |               |                    |         |                           | 80,7                                 | 34,2                                    | 212                              |                                 |                                       |
| 4                         | 4                | 223-1                                                     |                                      | 05                 | 1                 | 11,4                                  | 23                        |               |                    |         |                           | 11,4                                 |                                         | 1                                | 94.10.09.                       |                                       |
|                           |                  |                                                           |                                      |                    |                   | 106,6                                 |                           |               |                    |         |                           | 92,1                                 | 34,2                                    | 213                              |                                 |                                       |

Kvartālā Nr. \_\_\_\_\_ Pilsēta (ciemats) s. Ģerānimova



Izpildīja: Jomelis ( 94.10.09.  
Pārbaudīja: Pent- ( 10997 )

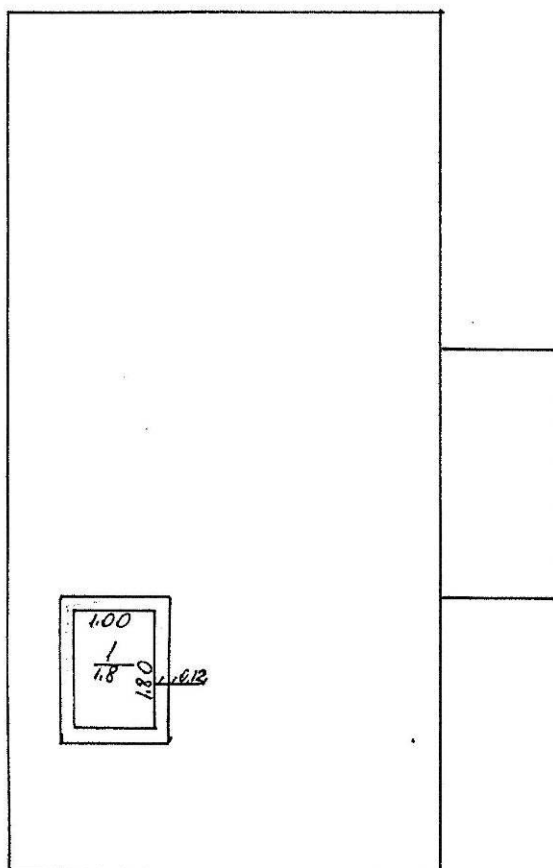
# STĀVU PLĀNS

Ēka <sup>015</sup> zem līdī Kastuļinas pagasts ielā Nr. \_\_\_\_\_

Kvartālā Nr. \_\_\_\_\_ Pilsēta (ciemats) s. Geraņim

Pagrabs-

H= 1.30



Mērogs 1:100

Izpildīja: Gromof 1.94  
Pārbaudīja: 16.7.71 1.11.68



## Plāna eksplikācija

CELŠNEI Nr. 1  
 Ipašnieku kategorija P  
 ražons Krāslava ciema padome Kastulīnas pagasts  
 māj. Nr. 5 Geraņimova kvartāls Nr. grupa Nr. grunts Nr.

| Laukums pēc iekšējiem izmēriem m² |              |            |                  |                               |             |                     |                             |               |                |            |    |              |      |                     |
|-----------------------------------|--------------|------------|------------------|-------------------------------|-------------|---------------------|-----------------------------|---------------|----------------|------------|----|--------------|------|---------------------|
| Izstrādātāja datums               | Dzīvokļa Nr. | Istaba Nr. | Istabu noraukumi | atskaite Nr. 1<br>dzīv. fonds |             | ēšanas kop. platība | gur. izziņa<br>lietd. plat. | tajā skaitā   |                | Varasatēze |    | pūlīglaukums |      | Istabu iekš. augst. |
|                                   |              |            |                  | lietd. plat.                  | L sk. dzīv. |                     |                             | dzīv. ar apk. | dzīv. bez apk. |            |    |              |      |                     |
| 1                                 | 2            | 3          | 4                | 5                             | 6           | 7                   | 8                           | 9             | 10             | 11         | 12 | 13           | 14   |                     |
| 19.10.09                          | 1            |            |                  |                               |             |                     |                             |               |                |            |    |              |      |                     |
|                                   | dom<br>1.1.1 | 1          | harpbērn         |                               |             | 1.8                 |                             |               |                |            |    | 1.8          | 1.30 |                     |
|                                   |              | 1          | Dz. ist.         | 14.9                          | 14.9        | 14.9                | 14.9                        | 14.9          |                |            |    |              | 2.60 |                     |
|                                   |              | 2          | Dz. ist.         | 10.8                          | 10.8        | 10.8                | 10.8                        | 10.8          |                |            |    |              |      |                     |
|                                   |              | 3          | Vietuve          | 10.5                          |             | 10.5                | 10.5                        |               |                |            |    |              |      |                     |
|                                   |              |            | Kopā:            | 36.2                          | 25.7        | 36.2                | 36.2                        | 25.7          |                |            |    |              |      |                     |
|                                   |              |            | Kopā p. 1 dz.    | 36.2                          | 25.7        | 38.0                | 36.2                        | 25.7          |                |            |    | 1.8          |      |                     |
|                                   |              | 2          |                  |                               |             |                     |                             |               |                |            |    |              |      |                     |
|                                   |              | 1          | Dz. ist.         | 11.5                          | 11.5        | 11.5                | 11.5                        | 11.5          |                |            |    |              | 2.60 |                     |
|                                   |              | 2          | Vietuve          | 13.9                          |             | 13.9                | 13.9                        |               |                |            |    |              |      |                     |
|                                   |              |            | Kopā p. 2 dz.    | 25.4                          | 11.5        | 25.4                | 25.4                        | 11.5          |                |            |    |              |      |                     |
|                                   | 2.2.1        | 6          | Koridors         | 11.2                          |             | 11.2                | 11.2                        |               |                |            |    |              |      |                     |
|                                   | a            | 4          | Veranda          |                               |             | 6.1                 |                             |               |                | 6.1        |    |              | 2.5  |                     |
|                                   |              |            |                  |                               |             |                     |                             |               |                |            |    |              |      |                     |
|                                   |              |            | Pārsum.          | 42.8                          | 34.2        | 80.7                | 42.8                        | 34.2          |                | 6.1        |    | 1.8          |      |                     |

Tehniskais Inventarizators

Krāslava A4 /235/ - V - 1000

Kontrollieris



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*  
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. 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 rekvizīti:  
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](http://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 produkta informācijas dokuments |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| Apdrošināšanas līguma vispārējie noteikumi Nr. 07                                                                     |                                                |
| Profesionālās civiltiesiskās atbildības apdrošināšanas noteikumi Nr. 58.03                                            | <a href="#">Noteikumu kopsavilkums</a>         |
| 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"                                                      |                                                |

| Saskaņā ar apdrošināšanas līguma noteikumiem un nosacījumiem tiek atlīdzināti                                        | 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"/> |

Apdrošināšanas akciju sabiedrība BALTA, vienotais reģ. nr. 40003049409



|                                                                                      | Paplašinātais<br>segums /<br>Apakšlīmits |
|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| <b>Saskaņā ar apdrošināšanas līguma noteikumiem un nosacījumiem tiek atlīdzināti</b> |                                          |
| <input checked="" type="checkbox"/> tiek apdrošināts                                 |                                          |
| <b>Glābšanas izdevumi</b>                                                            | <input checked="" type="checkbox"/>      |
| <b>Ekspertizes izdevumi</b>                                                          | <input checked="" type="checkbox"/>      |
| <b>Juridisko pakalpojumu izdevumi</b>                                                | 10% no viena<br>gadījuma limita          |
| <b>Izdevumi par tiesas sēdes apmeklējumu Civilprocesā 50 EUR dienā</b>               | <input checked="" type="checkbox"/>      |
| <b>Morālais kaitējums</b>                                                            | 30 000                                   |
| <b>Uzticēto dokumentu bojājums, bojāeja vai nozaudēšana</b>                          | 30 000                                   |
| <b>Apakšuzņēmēju atbildība ar regresa tiesībām no AAS BALTA puses</b>                | <input checked="" type="checkbox"/>      |

#### 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. Apakšuzņēmēju 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 (tris) gadu laikā pret apdrošinājumaņēmēju/apdrošināto nav izvirzīta neviena prasība/pretenzija par zaudējumiem, kas saistīti ar apdrošināto profesionālo darbību.

#### Personu datu apstrāde

Apdrošinātājs kā datu pārzinis 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](http://www.balta.lv) sadaļā par datu apstrādi, apdrošinātāja klientu apkalpošanas centros vai rakstot uz elektroniskā pasta adresi [manidati@balta.lv](mailto:manidati@balta.lv).

#### Apdrošinājumaņēmējs apstiprina:

- veicot apdrošināšanas prēmijas samaksu, es apliecinu, 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](http://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

LSPAK - 53 - 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