

Nekustamā ģipšuma



**“Prūši”, Pastari, Krāslavas pagastā,
Krāslavas novadā**

NOVĒRTĒJUMS

2026.gads
Rīga

**Latgales apgabaltiesas
zvērīnātam tiesu izpildītājam Kristīnei Melderei**

2026.gada 14.janvāris

Par nekustamā īpašuma
"Prūši", Pastari, Krāslavas pagastā, Krāslavas novadā
piespiedu pārdošanas 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 piespiedu pārdošanas vērtību. Novērtējamais nekustamais īpašums sastāv no **zemes gabala 0,6 ha** platībā un **nedzīvojamās ēkās – veikala ēka** ar **332,5 m²** (VZD - 340 m²) kopējo platību, kura īpašuma tiesības reģistrētas **Krāslavas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 130** ar kadastra Nr. **6078 001 0100** un divām nedzīvojamām ēkām (noliktavas ēka - būves kadastra apzīmējuma nr.6078 001 0100 002; nojume - būves kadastra apzīmējuma nr.6078 001 0100 003) ar kopējo platību **325,5 m²**, kuri nav reģistrēti zemesgrāmatā.

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.)

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 604.panta 1.punktu: „Nekustamo īpašumu uz parādnieku rēķina pēc tiesu izpildītāja pieprasījuma novērtē sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs, nosakot nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.”

Terminu „piespiedu pārdošana” bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tādējādi tam nav pietiekams laiks atbilstošam piedāvājumam. Šādos apstākļos iegūstamā cena ir atkarīga no pārdevēja grūtību rakstura un no iemesliem, kuru dēļ nevar īstenot atbilstošu tirgvedību. (LVS 401:2013, p.3.19.)
Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta **2025.gada 22.decembrī.**

Atbilstoši vērtības definīcijai, kā arī balstoties uz informāciju, ko satur šis ziņojums, mūsu zināšanām un pieredzi, mūsu viedoklis ir sekojošs:

Nekustamā īpašuma **piespiedu pārdošanas vērtība** apskates datumā noapaļojot ir:

39 300,- EUR**(Trīsdesmit deviņi tūkstoši trīs simti euro)**

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

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

Ar cieņu,

Pēteris Strautmanis
SIA VCG Ekspertu grupa valdes priekšsēdētājs**ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR
DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU**

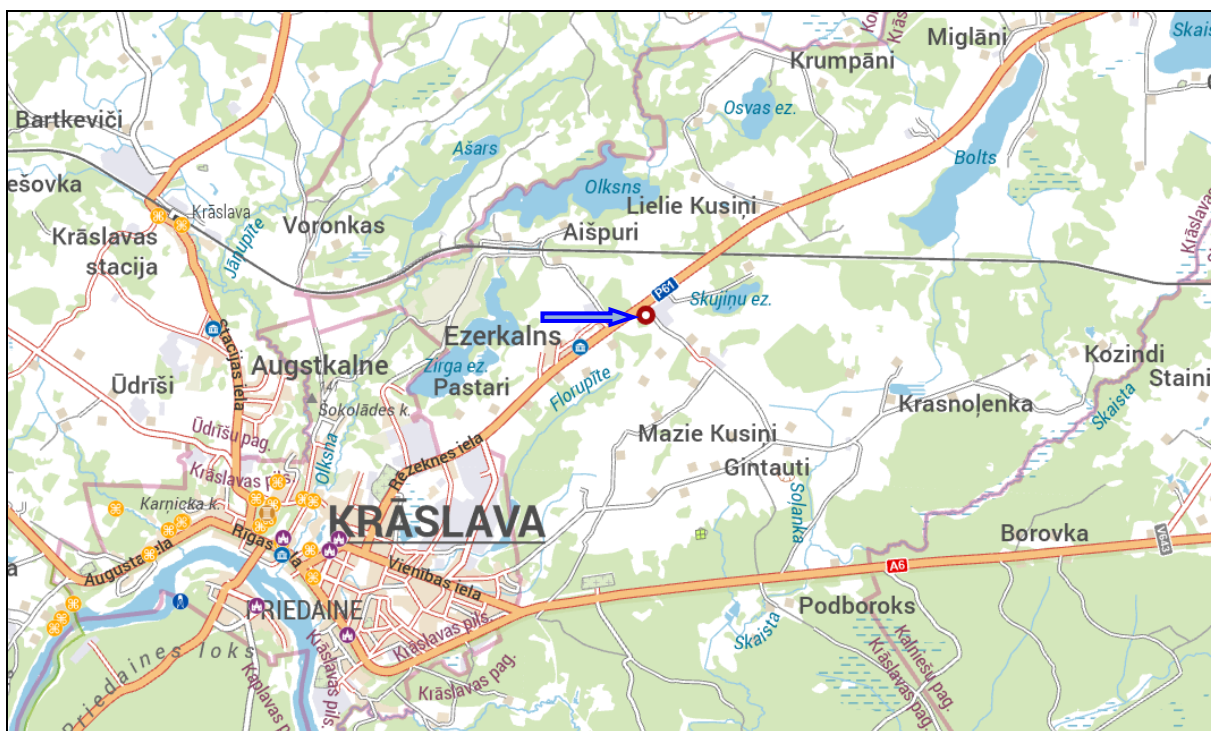
Saturs

1. Nozīmīgāko faktu un secinājumu izklāsts	4
2. Novietnes plāns	5
3. Situācijas plāns	6
4. Piebraucamais ceļš	7
5. Zemes gabala izvietojums apkārtnē	8
6. Ēku un būvju izvietojums zemes gabalā	9
7. Teritorijas plānojums	11
8. Foto attēli	12
9. Vērtības definīcija	15
10. Pieņēmumi un ierobežojošie faktori	16
11. Apkaimes apraksts	17
12. Tirgus analīze	18
13. Atrašanās vieta	19
14. Zemes gabala īss apraksts	20
15. Ēkas īss apraksts	21
16. Ēku un būvju īss raksturojums	23
17. Labākā un efektīvākā izmantošanas veida analīze	24
18. Pozitīvie un negatīvie faktori, kas ietekmē īpašuma vērtību	24
19. Novērtēšanas pieejas	25
20. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja	26
21. Salīdzināmo objektu īss apraksts	27
Skolas iela 6, Kombuļi, Kombuļu pagasts, Krāslavas novads	27
22. Aprēķins ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju	28
23. Salīdzināmo objektu īss apraksts	29
Latgales iela 4, Krāslava,	29
Krāslavas novads	29
24. Aprēķins ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju	30
25. Iegūtā vērtība	31
26. Neatkarības apliecinājums	32
27. Iesniegtie dokumenti un pielikumi	33

1. Nozīmīgāko faktu un secinājumu izklāsts

Novērtējamais īpašums:		“Prūši”, Pastari, Krāslavas pagastā, Krāslavas novadā
Kadastra Nr.:		6078 001 0100
Īpašnieks:	<ul style="list-style-type: none"> • TATSIANA ZHURNIA, p.k. [redacted], ¼ domājamā daļa • DANIELS ŽURŅA, p.k. [redacted], ¼ domājamā daļa • VIKTORIJA KOVANTE, p.k. [redacted], ¼ domājamā daļa • FELICIJA ŽURŅA, p.k. [redacted], 3/64 domājamā daļa • NIKITA ŽURŅA, p.k. [redacted], 3/64 domājamā daļa • VERONIKA ŽURŅA, p.k. [redacted], 3/64 domājamā daļa • ANŽELIKA ŽURŅA, p.k. [redacted], 3/64 domājamā daļa • SVETLANA ŽURŅA, p.k. [redacted], 1/6 domājamā daļa 	
Objekta juridiskais apraksts:		Īpašuma tiesības reģistrētas Krāslavas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 130
Zemes platība:		0,6 ha
Ēku un būvju platības:		<p style="text-align: center;">665,5 m², t.sk.:</p> <p style="text-align: center;">Veikals - 340 m²</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Zemesgrāmatā neregistrēti:</u> <li style="padding-left: 20px;">Noliktava – 268,4 m² <li style="padding-left: 20px;">Nojume – 57,1 m²
Esošais izmantošanas veids:		Veikala ēka, noliktava, nojume, zemes gabals ēkas un būves apsaimniekošanai
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids:		Nedzīvojamās ēkas komercdarbībai
Vērtējuma pasūtītājs:		Latgales apgabaltiesas zvērināts tiesu izpildītājs Kristīne Meldere
Vērtējuma mērķis:		Nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamai pārdošanai izolē
Apgrūtinājumi:		Netika konstatēti
Piespiedu pārdošanas vērtība:		39 300,- EUR (Trīsdesmit deviņi tūkstoši trīs simti euro)
Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta:		2025.gada 22.decembrī
Piezīmes:	<ul style="list-style-type: none"> • Vērtētājiem netika iesniegts novērtējamā īpašuma tehniskā inventarizācijas lietas kopija, tādēļ tiek izmantota publiski pieejamā informācija par īpašumu no LR Valsts zemes dienesta Kadastra informācijas sistēmas un tiek pieņemts, ka īpašumā nav veiktas pārbūves ar plānojuma izmaiņām. • Novērtējuma pasūtītājs nenodrošināja iekļūšanu novērtējamā īpašuma iekštelpās. • Vadoties no publiski pieejamās informācijas LR Valsts zemes dienesta Kadastra informācijas sistēmā un īpašuma vizuālās apskates dabā tiek pieņemts, ka ir pieejamas VZD reģistrētās inženierkomunikācijas un novērtējamais īpašums ir apmierinošā/sliktā tehniskā stāvoklī. • Noteiktā īpašuma vērtība var mainīties atkarībā no iekštelpu plānojuma, tehniskā stāvokļa, inženiertehnisko ierīču un iekārtu esamības un to tehniskā stāvokļa. • Zemesgrāmatas nodalījumā ir reģistrēta atšķirīga veikala ēkas telpu platība nekā Valsts zemes dienesta Kadastra informācijas sistēmā. Vērtējumā par pamatu tiek ņemta platība, kas uzrādīta Kadastra informācijas sistēmā, jo tā visticamāk atbilst dabā esošajam. 	

2. Novietnes plāns



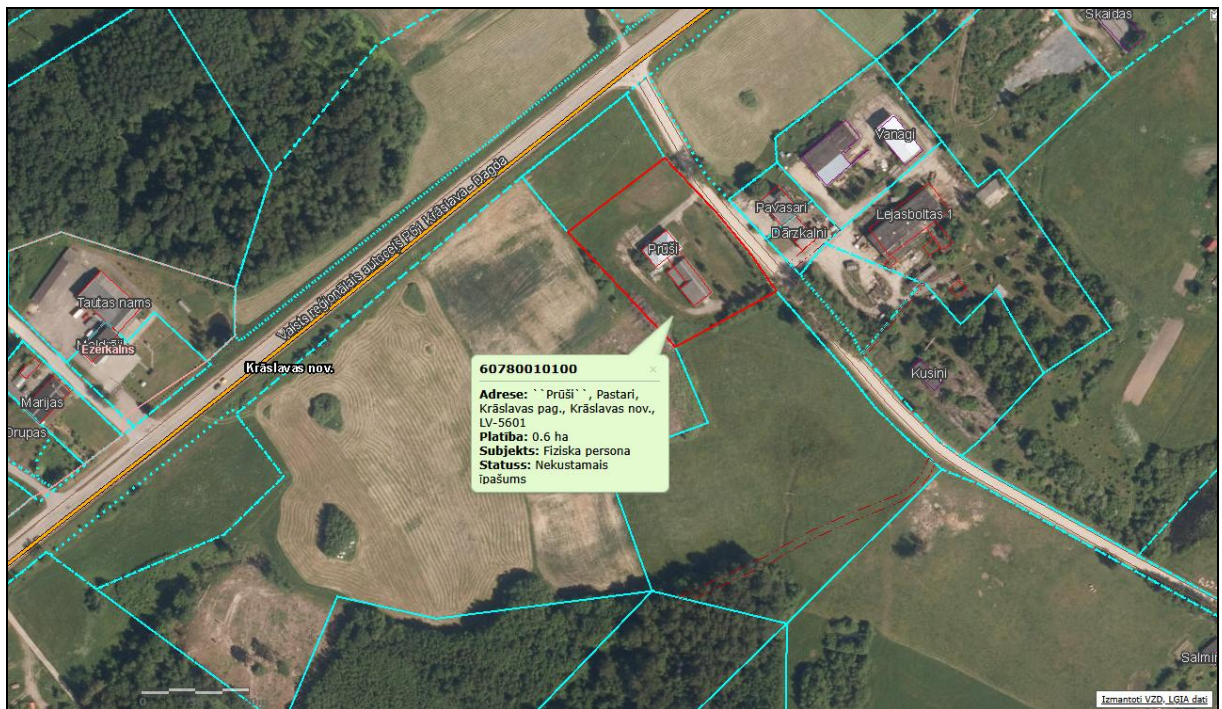
Izmantotais avots: Karšu materiāls no www.balticmaps.eu, ©Karšu izdevniecība Jāņa sēta

3. Situācijas plāns



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

5. Zemes gabala izvietojums apkārtnē



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

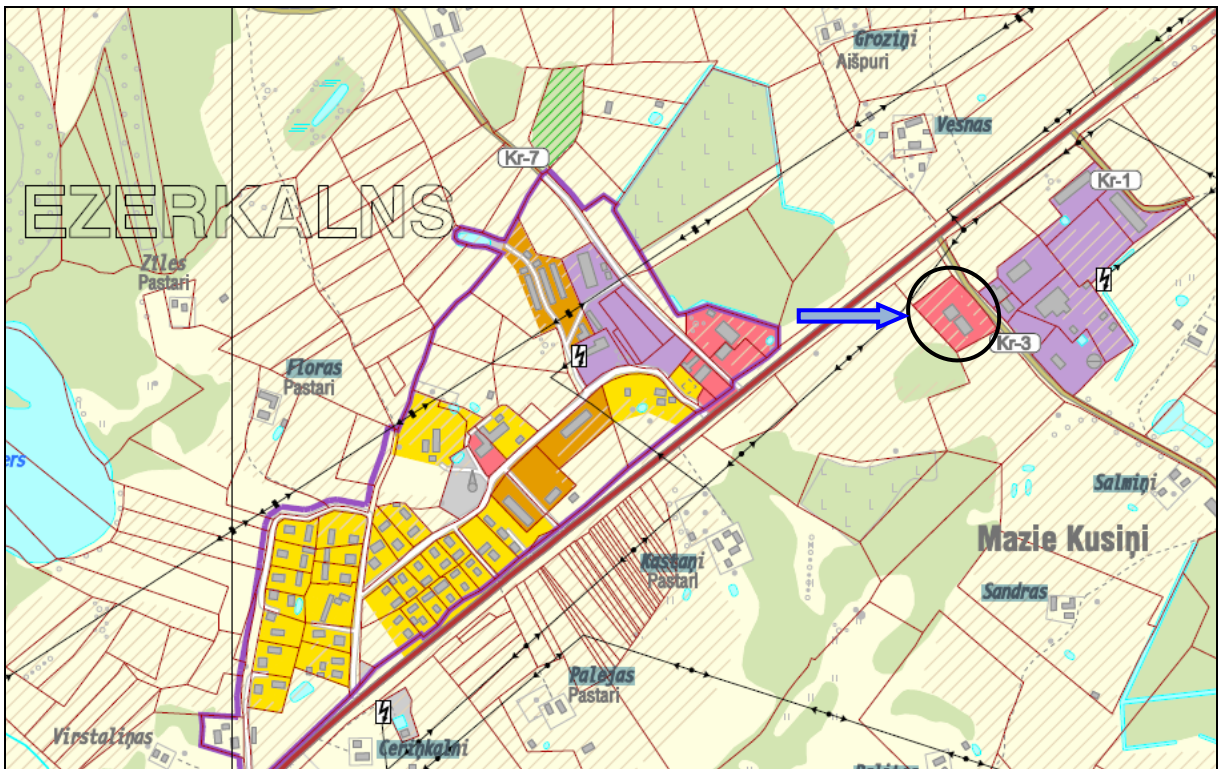
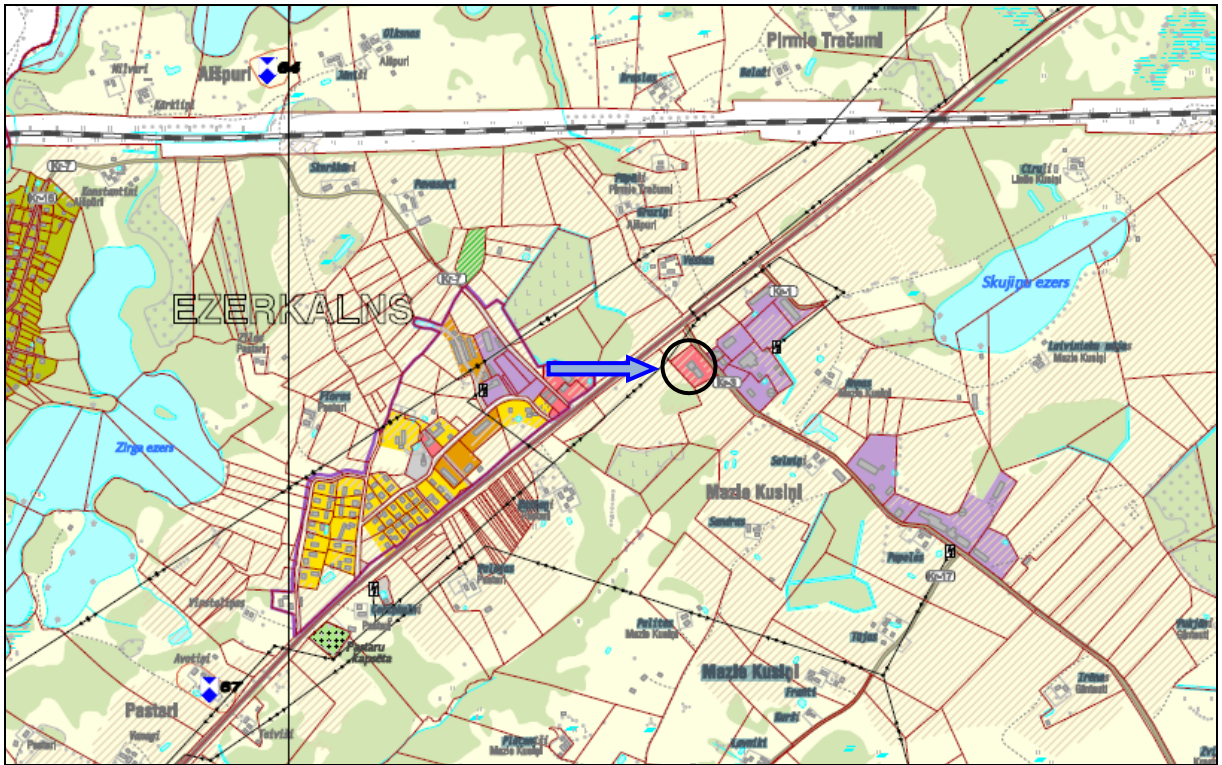
6. Ēku un būvju izvietojums zemes gabalā





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

7. Teritorijas plānojums



8. Foto attēli



Nedzīvojamā ēka/veikals (fasāde)



Nedzīvojamā ēka/veikals (fasāde)



Nedzīvojamā ēka/veikals (fasāde)



Veikals/noliktava (fasāde)



Veikals/nojume (fasāde)



Nojume (fasāde)



Nojume (fasāde)



Nojume (fasāde)



Noliktava (fasāde)



Noliktava (fasāde)



Noliktava (fasāde)



Noliktava (fasāde)



Noliktava (fasāde)



Noliktava (fasāde)



Zemes gabals



Zemes gabals



Zemes gabals



Zemes gabals



Zemes gabals



Zemes gabals



Zemes gabals



Zemes gabals



Piebraucamais ceļš



Ceļš Krāslava - Dagda

9. Vērtības definīcija

Saskaņā ar Latvijas Standartam LVS 401:2013, Tirgus vērtība ir aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.

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

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 604.panta 1.punktu: „Nekustamo īpašumu uz parādnieku rēķina pēc tiesu izpildītāja pieprasījuma novērtē sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs, nosakot nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.”

Terminu „piespiedu pārdošana” bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tādējādi tam nav pietiekams laiks atbilstošam piedāvājumam. Šādos apstākļos iegūstamā cena ir atkarīga no pārdevēja grūtību rakstura un no iemesliem, kuru dēļ nevar īstenot atbilstošu tirgvedību. (LVS 401:2013, p.3.19.)

Saskaņā ar darba uzdevumu, tika noteikta arī īpašuma piespiedu pārdošanas vērtība, ar ko tiek saprasta naudas summa, ko reāli var iegūt pārdodot īpašumu pārdevēja grūtību gadījumā un laika posmā, kas ir nepietiekams atbilstošam piedāvājumam tirgus vērtības definīcijas kontekstā.

Galvenie pieņēmumi, kas nosaka pārdevēja grūtību iemeslus, ir:

1. Nepietiekams ekspozīcijas laiks tirgū. Nekustamā īpašuma piedāvājums tirgū notiek likumdošanā ierobežotā termiņā un veidā, kas parasti ir nepietiekams adekvātam mārketingam saskaņā ar tirgus vērtības definīciju. Pircēji ir informēti par pārdevuma piespiedu raksturu un īpašnieku iespējamo pretdarbību. Minētie apstākļi būtiski sašaurina potenciālo pircēju loku.

2. Ierobežotas īpašuma apskates iespējas pirms darījuma. Potenciālajiem pircējiem bieži nav iespējas brīvi apskatīt īpašumu, lai novērtētu tā fizisko un funkcionālo nolietojumu, sagaidāmo ienesīgumu un citus labumus. Minētos riskus pilnībā uzņemas pircēji, tādēļ likumsakarīga ir viņu prasības pēc pazeminātām cenām.

3. Nenoteikts laika periods darījuma pabeigšanai. Strīdu un tiesāšanās gadījumā izsoles akta apstiprināšana un īpašuma saņemšana valdījumā var būtiski ieilgt, atsevišķos gadījumos pat nenotikt vispār.

4. Ierobežotas darījuma kreditēšanas iespējas. Nosolīto cenu pircējiem jāsamaksā noteiktā termiņā pirms darījumu apstiprināšanas un īpašumtiesību reģistrācijas. Tas apgrūtina hipotekāro kredītu saņemšanu. Citi finansēšanas avoti ir dārgāki un stimulē darījumu cenu samazinājumu.

5. Papildus izmaksu riski. Izmaksas par īpašumu pārņemšanu, juridisko formalitāšu nokārtošanu, apsaimniekošanas uzsākšanu nav precīzi prognozējamas ne apjoma, ne laika ziņā.

6. Nekustamo īpašumu tirgus apstākļu riski. Tirgus cenu samazināšanās vai stagnācijas periodā piespiedu realizācijas apstākļi negatīvi ietekmē cenu līmeni. Lejupejoša tirgus apstākļos investori ir piesardzīgāki un pieprasa būtiskākas atlaides, salīdzinot ar augšupejoša tirgus periodiem.

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

Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta **2025.gada 22.decembrī**.

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.
- Īpašums var tikt pārdots tirgū un nepastāv nekādi apgrūtinājumi darījumam - īpašuma tiesību maiņai;
- Vērtējuma atskaitē tiek iekļauti visi nozīmīgākie aspekti, kas ietekmē vērtējamā objekta tirgus vērtību;
- Vērtējamais objekts nav apķīlāts vai apgrūtināts ar jebkādiem citiem apgrūtinājumiem, izņemot tos, kas iekļauti vērtējuma atskaitē;
- Vērtējamais Īpašums tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši tā konstruktīvām un ekspluatācijas īpatnībām, lai saglabātu tā lietošanas vērtību laika periodā, kamēr tas ir izdevīgi īpašniekiem;
- Īpašumam ir pieejamas atskaitē minētās komunikācijas;
- Īpašumam nav apslēptu vai neregistrētu uzlabojumu/defektu, kas paaugstina vai pazemina īpašuma vērtību, un var tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskās izpētes metodēm.

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;
- Īpašums tika apsekota vizuāli un tehniskais stāvoklis noteikts balstoties uz dabā konstatētajiem un publiskajos reģistros reģistrētiem datiem. Apsekošanas laikā netika izmantotas speciālas metodes, mērierīces vai instrumenti un vērtētāji neuzņemas atbildību par slēptiem defektiem, kas nevar tikt vizuāli konstatēti un kuri nav reģistrēti publiskajos reģistros, un var tikt konstatēti veicot būves tehniskā stāvokļa apsekošanu, ko saskaņā ar normatīviem aktiem veic atbilstoši speciālisti;
- 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 nevienu no atskaites daļām vai atskaiti kopumā, nedrīkst publicēt, publikot, 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

Krāslavas pagasts ir viena no **Krāslavas novada** administratīvajām teritorijām tā vidienē, **Daugavas** labajā krastā. Robežojas ar sava novada **Krāslavas** pilsētu un **Ūdrīšu**, **Kombuļu**, **Skaistas**, **Kalniešu** pagastiem un pa **Daugavu** ar **Kaplavas** pagastu.



Ezerkalns (arī Pastari, padomju laikā Ezerkalni) ir ciems **Krāslavas novada** **Krāslavas pagasta** centrs. Izvietojies pagasta austrumu daļā 3,5 km no novada centra **Krāslavas** un 270,5 km no **Rīgas**.



12. Tirgus analīze

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

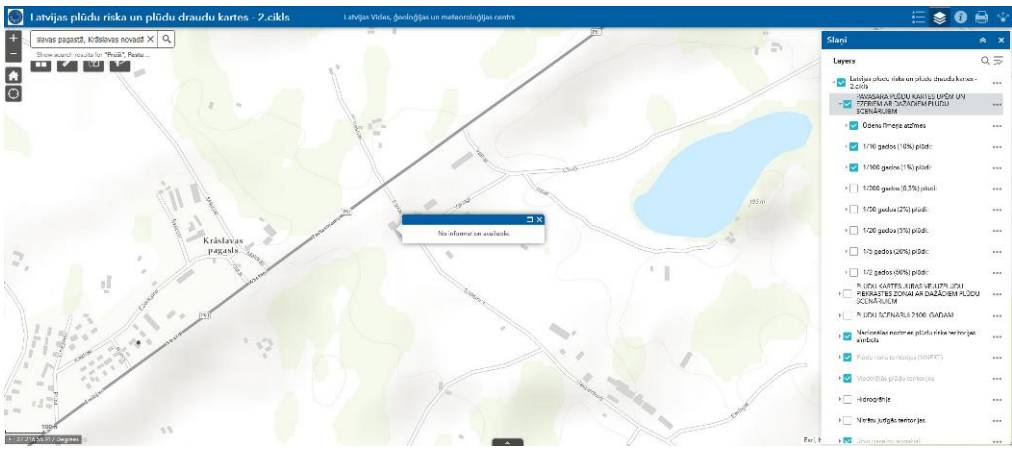
Nedzīvojamo (tirdzniecības, biroju, darbnīcu, noliktavu un t.l.) ēku tirgus novada ciemos/lauku ciemos ir vidēji/vāji aktīvs, ko nosaka situācija nekustamā īpašuma tirgū un reģiona ekonomikā kopumā. Šobrīd darījumi ar līdzīgām nedzīvojamām ēkām/telpām Krāslavas pilsētā un Krāslavas novada ciematos un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

Apzinot līdzīgu īpašumu piedāvājuma cenas tuvāko novadu centros, vērtētājs secina, ka tās svārstās robežās no 50 līdz 150,-/EUR/m². Raksturīgākais nomas maksu diapazons tirdzniecības telpām ir 0,50 līdz 10 EUR/m². Potenciālo nomnieku izvēli ietekmē objektu izvietojums, piekļūšanas iespējas, telpu fiziskais stāvoklis, palīgtelpu īpatsvars, komunālo maksājumu līmenis, potenciālās izmantošanas iespējas u.c. faktori.

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

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

13. Atrašanās vieta

Novietojums:	Vērtējamais Objekts atrodas apdzīvotā vietā Ezerkalnes, Krāslavas pagasta, Krāslavas novadā. Vērtētāji uzskata, ka objekta novietojums no izmantošanas viedokļa un piekļūšanas iespējas kopumā vērtējamas kā samērā labas. Līdz Krāslavas pilsētas centram ap 3 km.	
Sabiedriskā transporta pieejamība, piekļūšanas iespējas:	Novērtējamais īpašums atrodas netālu no autoceļa Krāslava – Dagda - Rēzekne. Piebraukšana ar autotransportu ir iespējama. Pieturvietā atrodas 10 min gājiena attālumā no objekta.	
Apkārtne, infrastruktūra, auto novietošanas iespējas:	Apkārtējā apbūve – tuvākajā apkārtņē pamatā ir rūpnieciskās, komercdarbības un dzīvojamās apbūves teritorija. Infrastruktūras objekti atrodas netālu.	
Vides tīrība, īpašuma specifika:	Būtisku piesārņojuma objektu tuvākajā apkārtņē nav. Gleznaina, tīra vide. Veikals, noliktava, nojume (tirdzniecības, noliktavas telpas gan īpašnieka, gan nomnieka vajadzībām)	
Vides, sociālo un pārvaldības (ESG) faktoru analīze:	<div style="text-align: center;">  </div> <p style="text-align: center;">Avots: https://videscentrs.lv/gmc.lv/iebuve/pludu-riska-un-pludu-draudu-kartes</p> <p style="text-align: center;">Pamatojoties uz pieejamo informāciju (skatīt Avots) un teritorijas plānojumu, novērtējamais īpašums neatrodas plūdu (t.sk. vējuzplūdu riska) teritorijā</p>	
	<ul style="list-style-type: none"> - krasta erozija (“Coastal erosion”) - karstuma viļņu (“Heatwave”) risks - savvaļas ugunsgrēku (Wildfire) risks - vētras (“Storms”) risks - īpaši smagi nokrišņu (“Heavy precipitation”) risks 	<p style="text-align: center;">Nav oficiālu informācijas avotu. Riski saistīti ar klimatiskajai joslai raksturīgajiem apstākļiem.</p>

14. Zemes gabala īss apraksts

Zemes gabala platība:	0,6 ha
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2025
Fiskālā kadastrālā vērtība:	302,- EUR Avots un skaidrojums: www.kadastrs.lv
Universālā kadastrālā vērtība:	1049,- EUR Avots un skaidrojums: www.kadastrs.lv
Apgrūtinājumi:	Netika konstatēti
Uzlabojumi:	Uz zemes gabala esošās inženierkomunikācijas
Pieejamās komunikācijas:	Pieslēgumi centrālajām inženierkomunikācijām (elektrība,) kanalizācija – individuāla , aukstais ūdens no vietējām tīkliem.
Konfigurācija:	Daudzstūris
Reljefs:	Līdzens
Zonējums un tā atbilstība:	Lauku teritorija.
Drenāža un gruntsūdeņi:	Nav informācijas

15. Ēkas īss apraksts

Ēka:	Veikals	
Kadastra apzīmējums:	6078 001 0100 001	
Stāvu skaits ēkā:	2	
Ēkas uzbūvēšanas gads:	1970	
Ekspluatācijā uzsākšanas gads:	Nav informācijas	
Kapitālā remonta gads:	Nav informācijas	
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2025	
Fiskālā kadastrālā vērtība:	6531,- EUR Avots un skaidrojums: www.kadastrs.lv	
Universālā kadastrālā vērtība:	7616,- EUR Avots un skaidrojums: www.kadastrs.lv	
Tehniskais stāvoklis:	Apmierinošs	
Plānojums:	Nav informācijas	
Energoefektivitātes klase (pašreizējā, saskaņā ar iesniegto energosertifikātu būves energoefektivitātes klase):	Energoefektivitātes klase nav zināma, šāda informācija nav atrodamā Ēku energosertifikātu reģistrā BIS (avots: https://bis.gov.lv/bisp/lv/epc_documents)	
Atjaunojamās enerģijas izmantošana un ražošana:	NAV	
Citi ar īpašuma ilgtspēju saistīti faktori	Nav informācijas	
Tehniskie parametri:		
Būves apbūves laukums:	219,8 m ²	
Būvtilpums:	1451 m ³	
Būves kopējā platība:	340 m²	
Būves lietderīgā platība:	340 m ²	
Griestu augstums:	1.stāvs: 3 m, 2.stāvs: 3 m	
Ārpuse & konstrukcijas:		Tehniskais stāvoklis (vizuāli konstatēts)
Pamati:	Dzelzsbetons/betons	Apmierinošs
Ārsienas:	Ķieģeļu mūris	Apmierinošs
Pārsegumi:	Dzelzsbetons/betons	Apmierinošs
Jumts:	Metāla loksnes ar antikorozijas pārklājumu	Apmierinošs
Inženiertehniskais aprīkojums:		
Apkure:	Vietējā centralizētā	
Elektrība:	Pieslēgums centralizētiem tīkliem	
Gāze:	NAV	

Kanalizācija:	Individuāla/nosēdāka
Vājstrāvu tīkli:	Apvidu ir konstatēts
Ūdens:	Augstais ūdens no vietējam tīkliem

Vērtētājiem netika iesniegts novērtējamā īpašuma tehniskā inventarizācijas lietas kopija, tādēļ tiek izmantota publiski pieejamā informācija par īpašumu no LR Valsts zemes dienesta Kadastra informācijas sistēmas un tiek pieņemts, ka īpašumā nav veiktas pārbūves ar plānojuma izmaiņām.

Novērtējuma pasūtītājs nenodrošināja iekļūšanu novērtējamā īpašuma iekšējās telpās, tādēļ vērtētājs nevar konstatēt telpu iekšējo stāvokli.

Vadoties no publiski pieejamās informācijas LR Valsts zemes dienesta Kadastra informācijas sistēmā un īpašuma vizuālās apskates dabā tiek pieņemts, ka ir pieejamas VZD reģistrētās inženierkomunikācijas un novērtējamais īpašums ir apmierinošā/sliktā tehniskā stāvoklī.

Noteiktā īpašuma vērtība var mainīties atkarībā no iekštelpu plānojuma, tehniskā stāvokļa, inženiertehnisko ierīču un iekārtu esamības un to tehniskā stāvokļa.

Zemesgrāmatas nodalījumā ir reģistrēta atšķirīga telpu platība nekā Valsts zemes dienesta Kadastra informācijas sistēmā. Vērtējumā par pamatu tiek ņemta platība, kas uzrādīta Kadastra informācijas sistēmā, jo tā visticamāk atbilst dabā esošajam.

Piezīmes: Citas apbūves detalizēts apraksts netiek veikts, jo tās atrašanās vērtējamā objekta sastāvā būtiski neietekmē nekustamā īpašuma tirgus vērtību.

16. Ēku un būvju īss raksturojums

Kadastra apzīmējums:	6078 001 0100 002	6078 001 0100 003
Nosaukums	Noliktava	Nojume
Stāvu skaits ēkā:	1	1
Ekspluatācijā uzsākšanas gads:	2007	2007
Ekspluatācijā pieņemšanas gads:	Nav informācijas	Nav informācijas
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2025	01.01.2025
Fiskālā kadastrālā vērtība:	4380,- EUR	155,- EUR
Universālā kadastrālā vērtība:	4509,- EUR	594,- EUR
Tehniskie parametri:		
Būves apbūves laukums:	297,8 m ²	57,1 m ²
Būves kopējā platība:	268,4 m ²	57,1 m ²
t.sk. būves lietderīgā platība:	268,4 m ²	57,1 m ²
Būvtilpums:	1295 m ³	248 m ³
Griestu augstums:	1.stāvs: 4,15 m	1.stāvs: 4,35 m
Ārpuse & konstrukcijas:		
Pamati:	Dzelzsbetona, betona bloki	Dzelzsbetona, betona bloki
Ārsienas:	Viegļbetona bloki	-
Pārsegumi:	Dzelzsbetona, betona	-
Jumts:	Azbestcimenta loksnes	Azbestcimenta loksnes
Ārdurvis:	Metāla	-
Logi:	Koka konstrukcija	-
Inženierkomunikācijas:		
Īss raksturojums:	Elektrība	-
Tehniskais stāvoklis:	(vizuāli konstatēts)	(vizuāli konstatēts)
Īss raksturojums:	Apmierinošs/slikts	Apmierinošs/slikts

Vērtētājiem netika iesniegts novērtējamā īpašuma tehniskā inventarizācijas lietas kopija, tādēļ tiek izmantota publiski pieejamā informācija par īpašumu no Valsts zemes dienesta Kadastra informācijas sistēmas.

Novērtējuma pasūtītājs nenodrošināja iekļūšanu novērtējamā īpašuma iekšējās telpās, tādēļ vērtētājs nevar konstatēt telpu iekšējo stāvokli, taču, ņemot vērā ārējās apsekošanas rezultātus, vērtētājs pieņem, ka novērtējamo telpu iekšējās telpas ir apmierinošā/sliktā tehniskā stāvoklī.

Noteiktā īpašuma vērtība var mainīties atkarībā no iekšējās telpas tehniskā stāvokļa, inženiertehnisko ierīču un iekārtu esamības un to tehniskā stāvokļa.

Zemesgrāmatas nodalījumā ir reģistrēta atšķirīga telpu platība nekā Valsts zemes dienesta Kadastra informācijas sistēmā. Vērtējumā par pamatu tiek ņemta platība, kas uzrādīta Kadastra informācijas sistēmā, jo tā visticamāk atbilst dabā esošajam.

17. 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 faktoros. 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 **nedzīvojamās ēkas komercdarbībai**, jo šis izmantošanas veids ir reāli iespējams, saprātīgi pamatots, juridiski likumīgs un šim īpašuma veidam visatbilstošākais.

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

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

18. Pozitīvie un negatīvie faktori, kas ietekmē īpašuma vērtību

Pozitīvie faktori, kas ietekmē nekustamā īpašuma vērtību:

- Objekts atrodas pie autoceļa Krāslava - Dagda - Rēzekne
- Ērta piebraukšana ar visa veida autotransportu
- Esošās zemes un apbūves tehniskie parametri un tehniskais stāvoklis ir piemērots labākā un efektīvākā izmantošanas veida pielietošanai

Negatīvie faktori, kas ietekmē nekustamā īpašuma vērtību:

- Nenotiek saimnieciskā darbība

19. Novērtēšanas pieejas

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

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

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

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

Ienākumu pieeja netiek pielietota, jo tirgū nav pieprasījuma pēc šādu ģeometriskā nomas tiesībām. Šādus ģeometriskā galvenokārt iegādājas personīgai lietošanai (uzņēmējdarbības uzturēšanai), nevis labuma gūšanai no ģeometriskā iznomāšanas.

20. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

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

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

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

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

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

Vērtēšanas gaitā korekcijas tiek sagrupētas pēc sekojošām galvenajām pazīmēm:

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

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

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

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

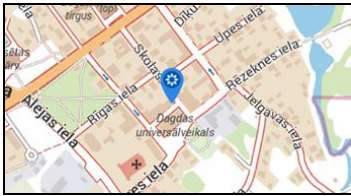


Korekcijas koeficienti parāda katra faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtējamo īpašumu un salīdzināmiem īpašumiem.

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




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

21. Salīdzināmo objektu īss apraksts




Salīdzināmais objekts Nr. 1

	Atrašanās vieta:	Skolas iela 4A, Dagda, Krāslavas novads
	Zemes platība:	268 m ²
	Ēkas platība:	152 m ²
	Inženierkomunikācijas:	Atbilstošas
	Ēkas tehniskais stāvoklis:	Apmierinošs
	Piekļūšanas iespējas:	Atbilstoša
	Pārdošanas datums:	20.06.2023
	Energoefektivitātes klase	Energoefektivitātes klase nav zināma, šāda informācija nav atrodama Ēku energosertifikātu reģistrā BIS (avots: https://bis.gov.lv/bisp/lv/epc_documents)
	Cena, EUR:	35 000,- EUR
	Piezīmes:	Vairumtirdzniecības un mazumtirdzniecības ēkas

Salīdzināmais objekts Nr. 2

	Atrašanās vieta:	Skolas iela 1, Asūne, Asūnes pagasts, Krāslavas novads
	Zemes platība:	751 m ²
	Ēkas platība:	232,9 m ²
	Inženierkomunikācijas:	Atbilstošas
	Ēkas tehniskais stāvoklis:	Apmierinošs/slikts
	Piekļūšanas iespējas:	Atbilstoša
	Pārdošanas datums:	19.11.2025
	Energoefektivitātes klase	Energoefektivitātes klase nav zināma, šāda informācija nav atrodama Ēku energosertifikātu reģistrā BIS (avots: https://bis.gov.lv/bisp/lv/epc_documents)
	Cena, EUR:	29 000,- EUR
	Piezīmes:	Vairumtirdzniecības un mazumtirdzniecības ēkas

Salīdzināmais objekts Nr. 3

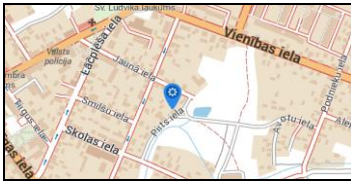


	Atrašanās vieta:	Skolas iela 6, Kombuļi, Kombuļu pagasts, Krāslavas novads
	Zemes platība:	958 m ²
	Ēkas platība:	225,9 m ²
	Inženierkomunikācijas:	Atbilstošas
	Ēkas tehniskais stāvoklis:	Apmierinošs/slikts
	Piekļūšanas iespējas:	Atbilstoša
	Pārdošanas datums:	19.11.2025
	Energoefektivitātes klase	Energoefektivitātes klase nav zināma, šāda informācija nav atrodama Ēku energosertifikātu reģistrā BIS (avots: https://bis.gov.lv/bisp/lv/epc_documents)
	Cena, EUR:	33 000,- EUR
	Piezīmes:	Vairumtirdzniecības un mazumtirdzniecības ēkas

22. Aprēķins ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju

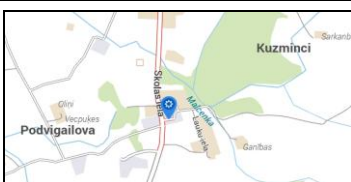


	Novērtējamais īpašums	1			2			3		
Cena, EUR	---	35000			29000			33000		
Ēku un būvju platība, m2	340	152			232,9			225,9		
Zemes platība, m2	6000	268			751			958		
Cena par ēku un būvju m2, EUR	---	230,26			124,52			146,08		
Vērtības koriģēšana:	Raksturojums	Raksturojums	%	EUR	Raksturojums	%	EUR	Raksturojums	%	EUR
Pārdošanas laiks	---	20.06.2023	25%	57,57	19.11.2025	0%	0	19.11.2025	0%	0
Koriģējamā vērtība:	---	287,83			124,52			146,08		
Novietojums rajonā	---	Atbilst	0%	0	Nedaudz sliktāks	5%	6,23	Atbilst	0%	0
Novietojums apkārtnē	---	Nedaudz labāks	-5%	-14,39	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Novietojums kvartālā	---	Nedaudz labāks	-5%	-14,39	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Apkārtne, pieguļošā teritorija	---	Nedaudz labāks	-5%	-14,39	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Gājēju/auto plūsmas intensitāte	---	Nedaudz labāks	-5%	-14,39	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Pieklūšanas iespējas, auto novietošanas iespējas	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Platība	---	Daudz mazāks	-15%	-43,17	Mazāks	-10%	-12,45	Mazāks	-10%	-14,61
Telpu plānojums	---	Nedaudz sliktāks	5%	14,39	Nedaudz sliktāks	5%	6,23	Nedaudz sliktāks	5%	7,3
Ēkas tehniskais stāvoklis	---	Atbilst	0%	0	Nedaudz sliktāks	5%	6,23	Nedaudz sliktāks	5%	7,3
Koplietošanas telpu tehniskais stāvoklis	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Inženierkomunikāciju tehniskais stāvoklis	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Iekštelpu tehniskais stāvoklis	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Papildus aprīkojums, uzlabojumi	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Zemes gabala lielums/vērtība	---	Daudz mazāks	-15%	-43,17	Daudz mazāks	-15%	-18,68	Daudz mazāks	-15%	-21,91
Kopējā korekcija par m2, EUR		158,32	-45%	-129,51	112,08	-10%	-12,44	124,16	-15%	-21,92
Nekustamā īpašuma noteiktā vērtība par m2, EUR	131,52									
Nekustamā īpašuma noteiktā vērtība noapaļota, EUR	44700									

23. Salīdzināmo objektu īss apraksts

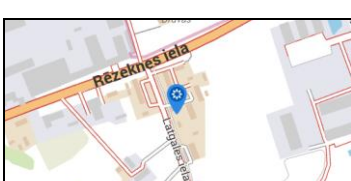


Salīdzināmais objekts Nr. 1

  	Atrašanās vieta:	Jauna iela 13, Krāslava, Krāslavas novads
	Zemes platība:	1066 m ²
	Ēkas platība:	126,5 m ²
	Inženierkomunikācijas:	Atbilstošas
	Ēkas tehniskais stāvoklis:	Slikts
	Piekļūšanas iespējas:	Atbilstoša
	Pārdošanas datums:	24.04.2024
	Energoefektivitātes klase	Energoefektivitātes klase nav zināma, šāda informācija nav atrodama Ēku energosertifikātu reģistrā BIS (avots: https://bis.gov.lv/bisp/lv/epc_documents)
	Cena, EUR:	5 000,- EUR
Piezīmes:	Rūpnieciskās ražošanas ēkas	

Salīdzināmais objekts Nr. 2

  	Atrašanās vieta:	Skolas iela 2A, Porečje, Bērziņu pagasts, Krāslavas novads
	Zemes platība:	1000 m ²
	Ēkas platība:	208,9 m ²
	Inženierkomunikācijas:	Nav
	Ēkas tehniskais stāvoklis:	Ļoti slikts
	Piekļūšanas iespējas:	Atbilstoša
	Pārdošanas datums:	23.04.2024
	Energoefektivitātes klase	Energoefektivitātes klase nav zināma, šāda informācija nav atrodama Ēku energosertifikātu reģistrā BIS (avots: https://bis.gov.lv/bisp/lv/epc_documents)
	Cena, EUR:	3 000,- EUR
Piezīmes:	Rūpnieciskās ražošanas ēkas	

Salīdzināmais objekts Nr. 3

  	Atrašanās vieta:	Latgales iela 4, Krāslava, Krāslavas novads
	Zemes platība:	924 m ²
	Ēkas platība:	132,9 m ²
	Inženierkomunikācijas:	Atbilstošas
	Ēkas tehniskais stāvoklis:	Slikts
	Piekļūšanas iespējas:	Atbilstoša
	Pārdošanas datums:	22.07.2025
	Energoefektivitātes klase	Energoefektivitātes klase nav zināma, šāda informācija nav atrodama Ēku energosertifikātu reģistrā BIS (avots: https://bis.gov.lv/bisp/lv/epc_documents)
	Cena, EUR:	8 900,- EUR
Piezīmes:	Rūpnieciskās ražošanas ēkas	

24. Aprēķins ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju

	Novērtējamais īpašums	1			2			3		
Cena, EUR	---	5000			3000			8900		
Ēku un būvju platība, m2	340	126,5			208,9			132,9		
Zemes platība, m2	6000	1066			1000			924		
Cena par ēku un būvju m2, EUR	---	39,53			14,36			66,97		
Vērtības koriģēšana:	Raksturojums	Raksturojums	%	EUR	Raksturojums	%	EUR	Raksturojums	%	EUR
Pārdošanas laiks	---	24.04.2024	20%	7,91	23.04.2024	20%	2,87	22.07.2025	0%	0
Koriģējamā vērtība:	---	47,44			17,23			66,97		
Novietojums rajonā	---	Nedaudz labāks	-5%	-2,37	Sliktāks	10%	1,72	Nedaudz labāks	-5%	-3,35
Novietojums apkārtnē	---	Atbilst	0%	0	Nedaudz sliktāks	5%	0,86	Atbilst	0%	0
Novietojums kvartālā	---	Nedaudz labāks	-5%	-2,37	Nedaudz sliktāks	5%	0,86	Labāks	-10%	-6,7
Apkārtne, pieguļošā teritorija	---	Atbilst	0%	0	Nedaudz sliktāks	5%	0,86	Atbilst	0%	0
Gājēju/auto plūsmas intensitāte	---	Atbilst	0%	0	Nedaudz sliktāks	5%	0,86	Atbilst	0%	0
Pieklūšanas iespējas, auto novietošanas iespējas	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Platība	---	Daudz mazāks	-15%	-7,12	Mazāks	-10%	-1,72	Daudz mazāks	-15%	-10,05
Telpu plānojums	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Ēkas tehniskais stāvoklis	---	Sliktāks	10%	4,74	Daudz sliktāks	15%	2,58	Sliktāks	10%	6,7
Koplietošanas telpu tehniskais stāvoklis	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Inženierkomunikāciju tehniskais stāvoklis	---	Atbilst	0%	0	Daudz sliktāks	15%	2,58	Atbilst	0%	0
Iekštelpu tehniskais stāvoklis	---	Atbilst	0%	0	Sliktāks	10%	1,72	Atbilst	0%	0
Papildus aprīkojums, uzlabojumi	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Zemes gabala lielums/vērtība	---	Daudz mazāks	-15%	-7,12	Daudz mazāks	-15%	-2,58	Daudz mazāks	-15%	-10,05
Kopējā korekcija par m2, EUR		33,2	-30%	-14,24	24,97	45%	7,74	43,52	-35%	-23,45
Nekustamā īpašuma noteiktā vērtība par m2, EUR	33,9									
Nekustamā īpašuma noteiktā vērtība noapaļota, EUR	11500									

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

25. Iegūtā vērtība

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

Nekustamā īpašuma tirgus vērtība noapaļojot ir: 56 200,- EUR
(Piecdesmit seši tūkstoši divi simti euro)

No tās, Veikala ēkas vērtības, noteikšanā tika izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja: 44 700,- EUR
(Četrdesmit četri tūkstoši septiņi simti euro)

No tās, Noliktavas ēkas vērtības noteikšanā tika izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja: 11 500,- EUR
(Vienpadsmit tūkstoši pieci simti euro)

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 604.panta 1.punktu: „Nekustamo īpašumu uz parādnieku rēķina pēc tiesu izpildītāja pieprasījuma novērtē sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs, nosakot nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.”

Nemot vērā nekustamā īpašuma novērtējuma mērķi: vērtības noteikšana iespējamai pārdošanai izolē, kas saistīts ar specifiskiem realizācijas riskiem (nepietiekams pozicionēšanas laiks un ierobežots mārketinga, problēmas ar iekļūšanu novērtējamā īpašumā, papildus darījuma noslēgšanas un valdījuma tiesību iegūšanas laiks, iegādes finansēšanas nosacījumi, iespējamās papildus izmaksas), lai kompensētu augstākminētos riskus, tiek ieviesta korekcija par 30% uz leju no aprēķinātās tirgus vērtības:

Aprēķinātā īpašuma tirgus vērtība, EUR	56200	
<u>Piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins</u>		
<i>Faktori</i>	%	EUR
Pārdošanas laiks	10,00%	5620
Fiziskais stāvoklis	10,00%	5620
Finansējums	7,00%	3934
Papildus izmaksas	3,00%	1686
KOPĀ:	30,00%	16860
Aprēķinātā piespiedu pārdošanas vērtība, noapaļojot, EUR	39300	

Nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtība noapaļojot ir: 39 300,- EUR
(Trīsdesmit deviņi tūkstoši trīs simti euro)

Sertificēts vērtētājs: _____
(Pēteris Strautmanis, LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 92)

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

26. Neatkarības apliecinājums

Ar šo apliecinu:

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

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

Ka neviena no šī ziņojuma daļām nav publicējama ar reklāmas, sabiedrisko attiecību, informatīvo ziņu, pārdošanas mediju vai citu sabiedriskās saziņas līdzekļu starpniecību bez iepriekšēja rakstiska veikta šā ziņojuma autora, novērtētāja apstiprinājuma.

Sertificēts vērtētājs: _____
(Pēteris Strautmanis, LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 92)

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

27. Iesniegtie dokumenti un pielikumi

Iesniegtie dokumenti:

- Zemesgrāmatu nodaļuma noraksta kopija
- Zvērinātas tiesu izpildītājas pieprasījums

Pielikumos iekļautie dokumenti:

- Zemesgrāmatu nodaļuma noraksta kopija
- Zvērinātas tiesu izpildītājas pieprasījums
- 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

Krāslavas pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 130

Kadastra numurs: 60780010100

Nosaukums: Prūši

"Prūši", Pastari, Krāslavas pag., Krāslavas nov.

Nodalījuma aktualizēts (14.12.2020., 400001416472) saskaņā ar Zemesgrāmatu likuma 126.3 pantu

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes gabals aptver kopā 0,6 ha, t.sk., 0,3 ha lauksaimniecībā izmantojamā zeme, izpildot kadastrālo uzmērīšanu zemes īpašuma kopplatība var tikt precizēta. Uz zemes gabala atrodas ēka (pārstrādes cehs) ar kopējo platību 332,5 kv.m. <i>Žurn. Nr. 864, lēmums 05.06.1997., tiesnese Zeltīte Mačukāne</i> <i>Aktualizēts</i> <i>Saistīts ar ierakstiem: I daļas 1.iedaļa 2.3, 2.1 (400001416472)</i>		0.6 ha
2.1. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 60780010100). 2.2. Izpildot kadastrālo uzmērīšanu, zemes kopplatība var tikt precizēta. 2.3. Būve (kadastra apzīmējums 60780010100001). <i>Precizēts 14.12.2020., Žurn. Nr. 400001416472, tiesnesis Juris Taukulis</i>		0.6 ha
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Uz Krāslavas pagasta zemes komisijas 1997. gada 18.februāra lēmuma Nr.2, 1997.gada 22.maija līguma par zemes izpirkšanu Nr.56/0354 un 1994.gada 14.decembra pirkuma - pārdevuma līguma pamata ir nostiprinātas īpašuma tiesības IVANAM NIKOLAJEVAM, personas kods [redacted]. Īpašuma vērtība: zemes gabals Ls 124.55, ēkas un būves Ls 1838,-. <i>Žurn. Nr. 864, lēmums 05.06.1997., tiesnese Zeltīte Mačukāne</i> <i>Aktualizēts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: II daļas 1.iedaļa 1.1 (400001416472)</i>	1	
1.1. Īpašnieks: IVANS NIKOLAJEVS, personas kods [redacted]. <i>Aktualizēts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: II daļas 1.iedaļa 2.1 (300005625859)</i>	1	
1.2. Pamats: Krāslavas pagasta zemes komisijas 1997.gada 18.februāra lēmums Nr.2, 1997.gada 22.maija līgums par zemes izpirkšanu Nr.56/0354, 1994.gada 14.decembra pirkuma - pārdevuma līgums. <i>Precizēts 14.12.2020., Žurn. Nr. 400001416472, tiesnesis Juris Taukulis</i>		
2.1. Īpašnieks: IVANS NIKOLAJEVS, personas kods [redacted].	1/2	
2.2. Īpašnieks: TATSIANA ZHURNIA, personas kods [redacted].	1/4	
2.3. Īpašnieks: DANIELS ŽURŅA, personas kods [redacted].	1/4	
2.4. Pamats: Daugavpils tiesas 2021.gada 21.oktobra spriedums Nr.C12250420. <i>Žurn. Nr. 300005625859, lēmums 13.07.2022., tiesnese Ligita Multiņa</i>		
3.1. Īpašnieks: IVANS NIKOLAJEVS, personas kods [redacted].	1/4	

II daļas 1.iedaļa Nekustama Īpašuma Īpašnieks, Īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
3.2. Īpašnieks: IGORS ŽURŅA, personas kods [redacted]. Nekustams īpašums ir laulātā atsevišķa manta.	1/4	
3.3. Pamats: Daugavpils tiesas 2021.gada 21.oktobra spriedums lietā Nr.C12250420. <i>Zurn. Nr. 300005777415, lēmums 12.01.2023., tiesnese Ligita Multiņa</i>		
4.1. Persona: IVANS NIKOLAJEVŠ, personas kods [redacted]. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
4.2. Īpašnieks: VIKTORIJA ŽURŅA, personas kods [redacted]. <i>Zurn. Nr. 300005778781, lēmums 16.01.2023., tiesnese Ligita Multiņa</i> <i>Aktualizēts</i> <i>Saistīts ar ierakstiem: II daļas 1.iedaļa 4.2. 5.1 (300005829025)</i>	1/4	
4.2. Īpašnieks: VIKTORIJA KOVANTE, personas kods [redacted]. <i>Precizēts 14.03.2023., Žurn. Nr. 300005829025, tiesnese Zeltīte Zdanoviča</i>	1/4	
4.3. Pamats: Daugavpils tiesas 2021.gada 21.oktobra spriedums lietā Nr.C12250420. <i>Zurn. Nr. 300005778781, lēmums 16.01.2023., tiesnese Ligita Multiņa</i>		
5.1. Grozīts 2. daļas 1. iedaļas ieraksts Nr. 4.2 (žurnāla Nr. 300005778781, 16.01.2023), mainot īpašnieka uzvārdu uz "KOVANTE" un izsakot to jaunā redakcijā. Pamats: 2023.gada 13.marta Pilsotības un migrācijas lietu pārvaldes Fizisko personu reģistra elektronisks paziņojums. <i>Precizēts 14.03.2023., Žurn. Nr. 300005829025, tiesnese Zeltīte Zdanoviča</i> <i>Aktualizēts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: II daļas 1.iedaļa 4.2 (300005829025)</i>		
6.1. Persona: IGORS ŽURŅA, personas kods [redacted]. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
6.2. Īpašnieks: FELICIJA ŽURŅA, personas kods [redacted].	3/64	
6.3. Īpašnieks: ŅIKITA ŽURŅA, personas kods [redacted].	3/64	
6.4. Īpašnieks: VERONIKA ŽURŅA, personas kods [redacted].	3/64	
6.5. Īpašnieks: ANŽELIKA ŽURŅA, personas kods [redacted].	3/64	
6.6. Īpašnieks: SVETLANA ŽURŅA, personas kods [redacted].	1/16	
6.7. Pamats: 2023.gada 14.decembra mantojuma apliecība Nr.6033 par tiesībām uz mantojumu pēc likuma, 2023.gada 14.decembra apliecība par laulātā mantas daļu Nr.6030. <i>Zurn. Nr. 300007907692, lēmums 01.11.2024., tiesnesis Gunārs Silīns</i>		
II daļas 2.iedaļa Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi		
1.1. Aizlieguma atzīme prasības nodrošināšanai. Nodrošināmais prasījums - īpašuma tiesība uz nekustamā īpašuma 1/4 domājamo daļu. Prasītājs: TATSIANA ZHURNIA, personas kods [redacted]. <i>Dzēsts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 3.1 (300005625859)</i>		
1.2. Pamats: Daugavpils tiesas 2020.gada 3.decembra lēmums lietā Nr.C12250420. <i>Zurn. Nr. 300005258855, lēmums 09.12.2020., tiesnesis Juris Taukulis</i> <i>Dzēsts</i>		

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
3.2. Īpašnieks: IGORS ŽURŅA, personas kods [redacted]. Nekustams īpašums ir laulātā atsevišķa manta. 3.3. Pamats: Daugavpils tiesas 2021.gada 21.oktobra spriedums lietā Nr.C12250420. <i>Zurn. Nr. 300005777415, lēmums 12.01.2023., tiesnese Ligita Multiņa</i>	1/4	
4.1. Persona: IVANS NIKOLAJEVŠ, personas kods [redacted]. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
4.2. Īpašnieks: VIKTORIJA ŽURŅA, personas kods [redacted]. <i>Zurn. Nr. 300005778781, lēmums 16.01.2023., tiesnese Ligita Multiņa</i> <i>Aktualizēts</i> <i>Saistīts ar ierakstiem: II daļas 1.iedaļa 4.2. 5.1 (300005829025)</i>	1/4	
4.2. Īpašnieks: VIKTORIJA KOVANTE, personas kods [redacted]. <i>Precizēts 14.03.2023., Žurn. Nr. 300005829025, tiesnese Zeltīte Zdanoviča</i>	1/4	
4.3. Pamats: Daugavpils tiesas 2021.gada 21.oktobra spriedums lietā Nr.C12250420. <i>Zurn. Nr. 300005778781, lēmums 16.01.2023., tiesnese Ligita Multiņa</i>		
5.1. Grozīts 2. daļas 1. iedaļas ieraksts Nr. 4.2 (žurnāla Nr. 300005778781, 16.01.2023), mainot īpašnieka uzvārdu uz "KOVANTE" un izsakot to jaunā redakcijā. Pamats: 2023.gada 13.marta Pilsotības un migrācijas lietu pārvaldes Fizisko personu reģistra elektronisks paziņojums. <i>Precizēts 14.03.2023., Žurn. Nr. 300005829025, tiesnese Zeltīte Zdanoviča</i> <i>Aktualizēts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: II daļas 1.iedaļa 4.2 (300005829025)</i>		
6.1. Persona: IGORS ŽURŅA, personas kods [redacted]. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
6.2. Īpašnieks: FELICIJA ŽURŅA, personas kods [redacted].	3/64	
6.3. Īpašnieks: ŅIKITA ŽURŅA, personas kods [redacted].	3/64	
6.4. Īpašnieks: VERONIKA ŽURŅA, personas kods [redacted].	3/64	
6.5. Īpašnieks: ANŽELIKA ŽURŅA, personas kods [redacted].	3/64	
6.6. Īpašnieks: SVETLANA ŽURŅA, personas kods [redacted].	1/16	
6.7. Pamats: 2023.gada 14.decembra mantojuma apliecība Nr.6033 par tiesībām uz mantojumu pēc likuma, 2023.gada 14.decembra apliecība par laulātā mantas daļu Nr.6030. <i>Zurn. Nr. 300007907692, lēmums 01.11.2024., tiesnesis Gunārs Siliņš</i>		
II daļas 2.iedaļa Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi		
1.1. Aizlieguma atzīme prasības nodrošināšanai. Nodrošināmais prasījums - īpašuma tiesība uz nekustamā īpašuma 1/4 domājamo daļu. Prasītājs: TATSIANA ZHURNIA, personas kods [redacted]. <i>Dzēsts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 3.1 (300005625859)</i>		
1.2. Pamats: Daugavpils tiesas 2020.gada 3.decembra lēmums lietā Nr.C12250420. <i>Zurn. Nr. 300005258855, lēmums 09.12.2020., tiesnesis Juris Taukulis</i> <i>Dzēsts</i>		

II daļas 2.iedaļa	
Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi	
<i>Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 3.1 (300005625859)</i>	
2.1. Aizlieguma atzīme prasības nodrošināšanai. Nodrošināmais prasījums - īpašuma tiesība uz nekustamā īpašuma 1/4 domājamo daļu. Prasītājs: DANIELS ŽURŅA, personas kods [redacted] - [redacted]	
<i>Dzēsts</i>	
<i>Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 3.1 (300005625859)</i>	
2.2. Pamats: Daugavpils tiesas 2020.gada 3.decembra lēmums lietā Nr.C12250420.	
<i>Žurn. Nr. 300005258902, lēmums 09.12.2020., tiesnesis Juris Taukulis</i>	
<i>Dzēsts</i>	
<i>Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 3.1 (300005625859)</i>	
3.1. Dzēstas atzīmes Nr. 1.1, 2.1 un ieraksti Nr.1.2, 2.2, (žurnāla Nr. 300005258855, 08.12.2020, 300005258902, 08.12.2020).Pamats: Daugavpils tiesas 2021.gada 21.oktobra spriedums Nr.C12250420; 2022.gada 10.jūnija nostiprinājuma lūgums Nr.4005.	
<i>Žurn. Nr. 300005625859, lēmums 13.07.2022., tiesnese Ligita Mūliņa</i>	
III daļas 1.iedaļa	Platība, lielums
Lietu tiesības, kas apgrūtināta nekustamu īpašumu	
1.1. Atzīme - Ir apgrūtinājumi saskaņā ar Krāslavas pagasta zemes komisijas 1997. gada 18.februāra lēmumu Nr.2: Lattelekom kabelis.	
<i>Žurn. Nr. 864, lēmums 05.06.1997., tiesnese Zeltīte Mačukāne</i>	
<i>Dzēsts</i>	
<i>Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005258855)</i>	
III daļas 2.iedaļa	Platība, lielums
Pārgrozījumi pirmās iedaļas ierakstos, šo ierakstu un to pārgrozījumu dzēsumi	
1.1. Dzēsta 1.iedaļas atzīme Nr.1.1 (žurnāls Nr.223097000864, 04.06.1997).	
Pamats: Zemesgrāmatu likuma Pārejas noteikumu 19.punkts.	
<i>Žurn. Nr. 300005258855, lēmums 09.12.2020., 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 12.01.2026 22:19:23.

Maksa par informāciju fiksēta Jūsu rēķinā.

Piezīme. Saskaņā ar Eiropas Parlamenta un Padomes 2016.gada 27.aprīļa 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.



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
60780010100	Prūši	0.6 ha	130	-	Krāslavas pagasts, Krāslavas novads

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	6833	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	8665	01.02.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)
Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā	6833	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu . Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa
Universālais īpašuma novērtējums Kadastrā	8665	01.02.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8) . Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
60780010100	1/1	"Prūši", Pastari, Krāslavas pag., Krāslavas nov., LV-5601

Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.6000
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	40

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	302	22.12.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	1049	01.02.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Būves, kas atrodas uz zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese	Nosaukums
60780010100001	1/1	"Prūši", Pastari, Krāslavas pag., Krāslavas nov., LV-5601	Veikals

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	340.0
Galvenais lietošanas veids:	1230 - Vairumtirdzniecības un mazumtirdzniecības ēkas
Būves tips:	12300101 - Tirdzniecības ēkas
Uzbūvēšanas gads:	1970
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	09.10.2007

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	6531	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	7616	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	340
Lietderīgā platība (kv.m.):	340
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.):	340
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	340
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:	2
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums:	V3 - Ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	-

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
60780010100001001	-
Nosaukums:	Veikals
Lietošanas veids:	1230 - Vairumtirdzniecības un mazumtirdzniecības telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	17
Ēkas apsekošanas datums:	09.10.2007
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	6531	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	7616	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	340
Dzīvojamo 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

Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	340
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	340
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	Veikals	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.0	-	-	52.9	-
2	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.0	-	-	58.4	-
3	Savienotā sanitārtehniskā telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.0	-	-	3.4	-
4	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.0	-	-	12.3	-
5	Katlu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.0	-	-	2.6	-
6	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.0	-	-	22.3	-
7	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.0	-	-	10.5	-
8	Kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.0	-	-	13.8	-
9	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.0	-	-	17.9	-
10	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.0	-	-	11.2	-
11	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.0	-	-	22.1	-
12	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.0	-	-	15.4	-
13	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.0	-	-	46.1	-
14	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.0	-	-	11.7	-
15	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.0	-	-	4.1	-
16	Atpūtas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.0	-	-	23.5	-
17	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.0	-	-	11.8	-

Ēkas vēsture

Ēkas litrs	Ēkas vēsturiskais nosaukums
-	Augļu un dārzu parstrādes cehs

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Būvtilpums	-	1451.0 kub.m.	-	-
Apbūves laukums	-	219.8 apbūves laukuma kv.m.	-	-

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	1970

Sienas (vertikālā konstrukcija)	Kieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biežāks	1970
Pārsegumi	Betona, dzelzsbetona, ķieģeļu mūra velves	1970
Jumta segums	Metāla loksnes ar antikorozijas pārklājumu	1970

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Vietējā		
Aukstā ūdensapgāde. Vietējā		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pisuārs / bidē		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša		
Elektroapgāde. Centralizētā		
Kanalizācija. Individuālā (tai skaitā kanalizācijas produktu bedre)		

60780010100002	1/1	"Prūši", Pastari, Krāslavas pag., Krāslavas nov., LV-5601	Noliktava
----------------	-----	---	-----------

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	268.4
Galvenais lietošanas veids:	1252 - Noliktavas, rezervuāri, bunkuri un silosi
Būves tips:	12520102 - Noliktavas, izņemot lauksaimniecības noliktavas
Uzbūvēšanas gads:	2007
Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	09.10.2007

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	4380	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	4509	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	268.4
Lietderīgā platība (kv.m.):	268.4
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.):	268.4
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	268.4
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:	V1 - Jauna ēka ļoti labā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	-

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums		Adrese						
60780010100002001		-						
Nosaukums:	Noliktava							
Lietošanas veids:	1252 - Noliktavas, rezervuāra, bunkura, silosa telpu grupa							
Stāvs (piesaistes):	1							
Telpu skaits:	3							
Ēkas apsekošanas datums:	09.10.2007							
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-							
Kadastrālās vērtības								
Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes					
Fiskālā kadastrālā vērtība	4380	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu					
Universālā kadastrālā vērtība	4509	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinātais koef. 0.8)					
Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem								
Kopējā platība (kv.m.):	268.4							
Dzīvojamo 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							
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	268.4							
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	268.4							
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0							
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0							
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0							
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0							
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	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.6	-	-	12.0	-
2	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.6	-	-	31.0	-
3	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.15	-	-	225.4	-
Īpašnieki								
Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Adrese				
07040922467	Daniels Žurņa	1/4	fiziska persona	-				
12018512409	Viktorija Kovante	1/4	fiziska persona	-				
08028212408	Igors Žurņa (Miris)	1/4	fiziska persona	-				
08097814664	Tatsiana Zhurnia	1/4	fiziska persona	-				
Būves apjoma rādītāji								
Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums				
Apbūves laukums	-	297.8 apbūves laukuma kv.m.	-	-				
Būvtilpums	-	1295.0 kub.m.	-	-				

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējstāde
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	25.03.2025	-	Zhurnia Tatsiana; Žurņa Daniels; p.p Zhurnia Tatsiana
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	07.01.2022	-	Žurņa Viktorija; Žurņa Igors
Mantojuma apliecība	10.11.2020	4607	Notārs
Mantojuma apliecība	10.11.2020	4612	Notārs
Personas iesniegums	18.09.2007	134532	Fiziska persona

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	2007
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Vieglobetona bloki	2007
Pārsegumi	Betona, dzelzsbetona, ķieģeļu mūra velves	2007
Jumta segums	Metāla loksnes ar antikorozijas pārklājumu	2007

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Elektroapgāde. Centralizētā		

60780010100003	1/1	"Prūši", Pastari, Krāslavas pag., Krāslavas nov., LV-5601	Nojume
----------------	-----	---	--------

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	57.1
Galvenais lietošanas veids:	1274 - Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas
Būves tips:	12740205 - Nojumes
Uzbūvēšanas gads:	2007
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	09.10.2007

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	155	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	594	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	57.1
Lietderīgā platība (kv.m.):	57.1
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.):	57.1
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	57.1
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:	V1 - Jauna ēka ļoti labā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	-

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
60780010100003001	-
Nosaukums:	Nojume
Lietošanas veids:	1274 - Cita, iepriekš neklasificēta, telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	1
Ēkas apsekošanas datums:	09.10.2007
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	155	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Univērsālā kadastrālā vērtība	594	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinātais koef. 0.8)

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	57.1
Dzīvojamo 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
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	57.1
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	57.1
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	Nojume	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.35	-	-	57.1	-

Īpašnieki

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Adrese
██████████	Igors Žurņa (Miris)	1/4	fiziska persona	-
██████████	Viktorija Kovante	1/4	fiziska persona	-
██████████	Daniels Žurņa	1/4	fiziska persona	-
██████████	Tatsiana Zhurnia	1/4	fiziska persona	-

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Būvtilpums	-	248.0 kub.m.	-	-
Apbūves laukums	-	57.1 apbūves laukuma kv.m.	-	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	25.03.2025	-	Zhurnia Tatsiana; Žurņa Daniels; p.p Zhurnia Tatsiana
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	07.01.2022	-	Žurņa Viktorija; Žurņa Igors
Mantojuma apliecība	10.11.2020	4612	Notārs
Mantojuma apliecība	10.11.2020	4607	Notārs
Personas iesniegums	18.09.2007	134532	Fiziska persona

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	2007
Jumta segums	Metāla loksnes ar antikorozijas pārklājumu	2007

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.6000
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.3000
t.sk. Aramzemes platība:	0.3000
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 dīkiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.3000
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0000

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība	0101	0.6000	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:		0.3000	
t.sk. Aramzemes platība:		0.3000	
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	
Krūmāju platība:		0.0000	
Purvu platība:		0.0000	
Ūdens objektu zeme:		0.0000	

t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0000
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.3000
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0000

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	7316120300	pierobeža	0.6000	ha
-	01.02.2025	7312050101	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0684	ha
-	01.02.2025	8317030100	Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0684	ha

Mērniecība

Mērniecības metode	Mērniece	Uzmērīšanas datums
ierādīšana uz fotoplāna pamata	Vladislavs Skrebelis	16.10.1996

Būves

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamas daļas	Adrese	Nosaukums
60780010100001	1/1	"Prūši", Pastari, Krāslavas pag., Krāslavas nov., LV-5601	Veikals

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	340.0
Galvenais lietošanas veids:	1230 - Vairumtirdzniecības un mazumtirdzniecības ēkas
Būves tips:	12300101 - Tirdzniecības ēkas
Uzbūvēšanas gads:	1970
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	09.10.2007

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	6531	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	7616	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	340
Lietderīgā platība (kv.m.):	340
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.):	340
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	340
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:	2
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums:	V3 - Ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	-

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
60780010100001001	-
Nosaukums:	Veikals
Lietošanas veids:	1230 - Vairumtirdzniecības un mazumtirdzniecības telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	17
Ēkas apsekošanas datums:	09.10.2007
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	6531	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	7616	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	340
Dzīvojamo 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
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	340
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	340
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	Veikals	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.0	-	-	52.9	-
2	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.0	-	-	58.4	-
3	Savienotā sanitārtehniskā telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.0	-	-	3.4	-
4	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.0	-	-	12.3	-
5	Katlu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.0	-	-	2.6	-
6	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.0	-	-	22.3	-
7	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.0	-	-	10.5	-
8	Kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.0	-	-	13.8	-

9	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.0	-	-	17.9	-
10	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.0	-	-	11.2	-
11	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.0	-	-	22.1	-
12	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.0	-	-	15.4	-
13	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.0	-	-	46.1	-
14	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.0	-	-	11.7	-
15	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.0	-	-	4.1	-
16	Atpūtas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.0	-	-	23.5	-
17	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.0	-	-	11.8	-

Ēkas vēsture

Ēkas līters	Ēkas vēsturiskais nosaukums
-	Augļu un dārzenų parstrādes cehs

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Būvtilpums	-	1451.0 kub.m.	-	-
Apbūves laukums	-	219.8 apbūves laukuma kv.m.	-	-

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	1970
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Kieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biežāks	1970
Pārsegumi	Betona, dzelzsbetona, ķieģeļu mūra velnes	1970
Jumta segums	Metāla loksnes ar antikorozijas pārklājumu	1970

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Vietējā		
Aukstā ūdensapgāde. Vietējā		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pisuārs / bidē		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša		
Elektroapgāde. Centralizētā		
Kanalizācija. Individuālā (tai skaitā kanalizācijas produktu bedre)		

Īpašnieki

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
██████████	Veronika Žurņa	3/64	fiziska persona	60780010100	-
██████████	Felicija Žurņa	3/64	fiziska persona	60780010100	-
██████████	Nikita Žurņa	3/64	fiziska persona	60780010100	-
██████████	Svetlana Žurņa	1/16	fiziska persona	60780010100	-
██████████	Anželika Žurņa	3/64	fiziska persona	60780010100	-
██████████	Tatsiana Zhurnia	1/4	fiziska persona	60780010100	-
██████████	Daniels Žurņa	1/4	fiziska persona	60780010100	-

	Viktorija Kovante	1/4	fiziska persona	60780010100	-
Zemesgrāmata					
Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums			
Krāslavas pagasta zemesgrāmata	01.11.2024	-			
Krāslavas pagasta zemesgrāmata	16.01.2023	-			
Krāslavas pagasta zemesgrāmata	12.01.2023	-			
Krāslavas pagasta zemesgrāmata	13.07.2022	-			
Krāslavas pagasta zemesgrāmata	05.06.1997	-			
Dokumenti					
Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde		
Akts par Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēto datu labošanu	03.10.2014	11-09-L2/3320	VZD Latgales reģionālas nodaļas Daugavpils birojs		
Pirkuma līgums	14.12.1999	5	Pagasttiesa		
Lēmums par zemes piešķiršanu īpašumā par samaksu	18.02.1997	2	Krāslavas pagasta padomes Zemes komisija		
Zemes robežu plāns mērogā 1:5000	29.10.1996	-	VZD Krāslavas raj.nod.mērniecības birojs		
Lēmums par zemes piešķiršanu īpašumā par samaksu	23.01.1996	-	Pagasta zemes komisija		
Lēmums par zemes piešķiršanu lietošanā	14.03.1995	-	Pagasta padome		

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



LATVIJAS REPUBLIKA
Latgales apgabaltiesas iecirknis Nr. 24
ZVĒRINĀTA TIESU IZPILDĪTĀJA
Kristīne Meldere

Rēzeknes iela 33a-3.kab., Krāslava, LV-5601, tālr. 65623511, fakss 65623511, e-pasts kristine.meldere@lzt.lv

(DOKUMENTA NOSAUKUMS)
Krāslavā

09.12.2025. Nr.15310/024/2025-NOS
(Izpildu lietā Nr.01353/024/2025)

VCG Ekspertu grupa
Krišjāņa Barona iela 31, Rīga, LV-1011

Par novērtējumu

Manā lietvedībā atrodas izpildu lieta Nr. 1353/24-2025 pēc Latgales apgabaltiesas 2025.gada 8.septembrī izdotā izpildu raksta Nr. 08474403 lietā Nr. C88301724, izbeigt Viktorijas Kovantes, Svetlanas Žurņas, Ņikitas Žurņas, Felicijas Žurņas, Veronikas Žurņas, Anželikas Žurņas, Tatjanas Žurņas (Tatsiana Zhurnia), Daniela Žurņas, kopīpašumu nekustamajā īpašumā pēc adreses: "Prūši", Pastari, Krāslavas pagasts, Krāslavas novads, kadastra numurs 60780010100, pārdodot to atklātā izsolē ar zvērīnāta tiesu izpildītāja starpniecību un pārdošanas rezultātā iegūtos naudas līdzekļus sadalīt starp kopīpašniekiem atbilstoši katram piederošajai domājamaī daļai nekustamajā īpašumā.

Lūdzu Jūs 22.12.2025. veikt novērtējamo objektu apskati dabā kā arī visas nepieciešamās darbības nekustamā īpašuma:

- Prūši, kadastra Nr. 6078 001 0100, pēc adreses: "Prūši", Pastari, Krāslavas pag., Krāslavas novads,

tirgus vērtības noteikšanai tā pārdošanai izsoles ceļā.
Apmaksu garantēju.

Cieņā
Zvērināta tiesu izpildītāja



Kristīne Meldere

Meldere, tālr. 65623511

KOMERCREGISTRA IESTĀDE
LATVIJAS REPUBLIKAS UZŅĒMUMU REĢISTRS

KOMERSANTA REGISTRĀCIJAS APLIECĪBA

Nosaukums:

Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "VCG Ekspertu grupa"

Veids: Sabiedrība ar ierobežotu atbildību

Vienotais reģistrācijas numurs: 40003554692

Uzņēmumu reģistra numurs: 000355469

Reģistrācijas datums Uzņēmumu reģistrā: 18.07.2001

Reģistrācijas datums Komercreģistrā: 10.07.2003

Reģistrācijas vieta: Rīgā

Apliecības izdošanas datums: 10.07.2003

Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistra

Valsts notārs



Stūrmane Sanita



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

C 015804



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

LĪVA KOMPETENCES UZRAUDZĪBAS BIROJS

Kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma un kustamās mantas vērtēšanā

Nr. 6

Izsniegts

SIA "VGG Ekspertu grupa"
firma

Reģistrācijas Nr. 40003554692

Darbība sertificēta no

2008. gada 4. septembra
datums

Sertifikāts izsniegts

2025. gada 23. oktobrī
datums

Sertifikāts derīgs līdz

2030. gada 22. oktobrim
datums


G.N. Reinsons

LĪVA Kompetences uzraudzības biroja
vadītājs





V. Žuromskis

LĪVA valdes priekšsēdētājs

Sertifikāts izsniegts saskaņā ar LĪVA 24.02.2022. Noteikumiem
Par komersantu darbības uzraudzības un kontroles kārtību īpašumu vērtēšanā

**Profesionālās civiltiesiskās atbildības apdrošināšanas
POLISE NR. 905487698**



Līguma darbības periods

No **04.08.2025** plkst. 00:00 līdz **03.08.2026** plkst. 23:59

Noslēgšanas datums: 01.08.2025

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**

Atmaksas nosacījumi

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 atrodami arī BALTA mājaslapā www.balta.lv vai jebkurā AAS "BALTA" filiālē visā Latvijā. Saglabājiet tos savā datorā vai citā ierīcē. Sazinieties ar mums, ja informāciju nepieciešams nosūtīt uz e-pastu vai pa pastu.

Apdrošināšanas līguma neatņemama sastāvdaļa ir:

Apdrošināšanas līguma vispārējie noteikumi Nr. 07

Profesionālās civiltiesiskās atbildības apdrošināšanas noteikumi Nr. 58.04

[Klauzula Nr.FZ1 "Atbildība par finansiāliem zaudējumiem, kas izriet no trešās personas īpašuma bojājuma vai bojāejas"](#)

[Klauzula Nr.MK1 "Atbildība par nodarīto morālo kaitējumu"](#)

[Klauzula Nr.UD1 "Atbildība par uzticēto dokumentu bojājumu, bojāeju vai nozaudēšanu"](#)

[Klauzula Nr.VR1 "Vērtētāju profesionālā civiltiesiskā atbildība"](#)

Apdrošināšanas produkta informācijas dokuments

[Noteikumu kopsavilkums](#)

Saskaņā ar apdrošināšanas līguma noteikumiem un nosacījumiem tiek atļidzināti

tiek apdrošināts

Tiešie finansiālie zaudējumi

Zaudējumi sakarā ar trešās personas dzīvībai, veselībai nodarīto kaitējumu

No trešās personas dzīvībai vai veselībai nodarīta kaitējuma izrietošie finansiālie zaudējumi

Zaudējumi sakarā ar trešās personas īpašuma bojājumu vai bojāeju

Paplašinātais segums / Apakšlimits

Apdrošināšanas akciju sabiedrība BALTA, vienotais reģ. nr. 40003049409
Skanstes iela 25, Rīga, LV-1013, Latvija, tālrunis +371 67522275, e-pasts balta@balta.lv, www.balta.lv

Lappuse 1 no 3

Saskaņā ar apdrošināšanas līguma noteikumiem un nosacījumiem tiek atļūdzināti	Paplašinātais segums / Apakšlūmits
<input checked="" type="checkbox"/> tiek apdrošināts	
Finansiālie zaudējumi, kas izriet no trešās personas īpašuma bojājuma vai bojāejas, tajā skaitā atrautā peļņa	<input checked="" type="checkbox"/>
Tiesāšanas izdevumi	<input checked="" type="checkbox"/>
Glābšanas izdevumi	<input checked="" type="checkbox"/>
Ekspertīzes izdevumi	<input checked="" type="checkbox"/>
Juridisko pakāpojumu izdevumi	10% no viena gadījuma lūmits
Izdevumi par tiesas sēdes apmeklējumu Civilprocesā 50 EUR dienā	<input checked="" type="checkbox"/>
Morālais kaitējums	30 000
Uzticēto dokumentu bojājums, bojāeja vai nozaudēšana	30 000
Apakšuzņēmēju atbildība ar regresa tiesībām no AAS BALTA puses	<input checked="" type="checkbox"/>

Vispārējā informācija par apdrošināto risku

Papildu informācija par apdrošināto profesionālo darbību

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

Apgrozījuma / Ieņēmumu prognoze šim gadam EUR: 300 000

Apdrošinājuma ņēmējs/ Apdrošinātais apstiprina

- Jā Nē
- Apdrošinātais tiek apdrošināts sniedzot pakāpojumu tikai apdrošinājuma ņēmēja vārdā
- Apdrošinātais sniedz pakāpojumu ar apdrošinājuma ņēmēju un/vai apdrošināto saistītām personām

Informācija par zaudējumiem, pretenzijām

Iepriekšējo 3 (trīs) gadu laikā pret apdrošinājuma ņēmēju/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 akciju sabiedrība BALTA, vienotais reģ. nr. 40003049409
Skanstes iela 25, Rīga, LV-1013, Latvija, tālrunis +371 67522275, e-pasts balta@balta.lv, www.balta.lv

Lappuse 2 no 3



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

LATPAK
EN ISO/IEC 17024
53-290

LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA
PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. 92

Peteris Strautmanis

vārds, uzvārds

300180-11224

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

2005. gada 22. decembra

datums

Sertifikāts piešķirts

2025. gada 23. decembrī

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2030. gada 22. decembrim

datums



Dainis Funsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors

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