

## Nekustamā īpašuma



## **"Belovi", Raibakozi, Nirzas pagasts, Ludzas novads**

Tirgus vērtības aprēķins

**SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor"**

2022.gada 29.septembris

Par nekustamā īpašuma  
**"Belovi", Raibakozi, Nirzas pagasts, Ludzas novads**  
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 2000 m<sup>2</sup>** platībā un **vienģimeņu dzīvojamās mājas** (kadastra apzīmējums 6878 006 0005 001) **89,7 m<sup>2</sup>** platībā, kura īpašuma tiesības reģistrētas **Nirzas pagasta** zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. **14** ar kadastra Nr. **6878 006 0005**.

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

Tirgus vērtība – aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas. (LVS 401:2013, p.2.1.11.)

Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta **2022.gada 05.septembrī**.

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

Nekustamā īpašuma **tirgus vērtība** apskates datumā noapaļojot ir:

**320,- EUR**  
**(Trīs simti divdesmit euro)**

Veicot aprēķinus, mēs ņemām vērā tādas vērtību ietekmējošus faktoros 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

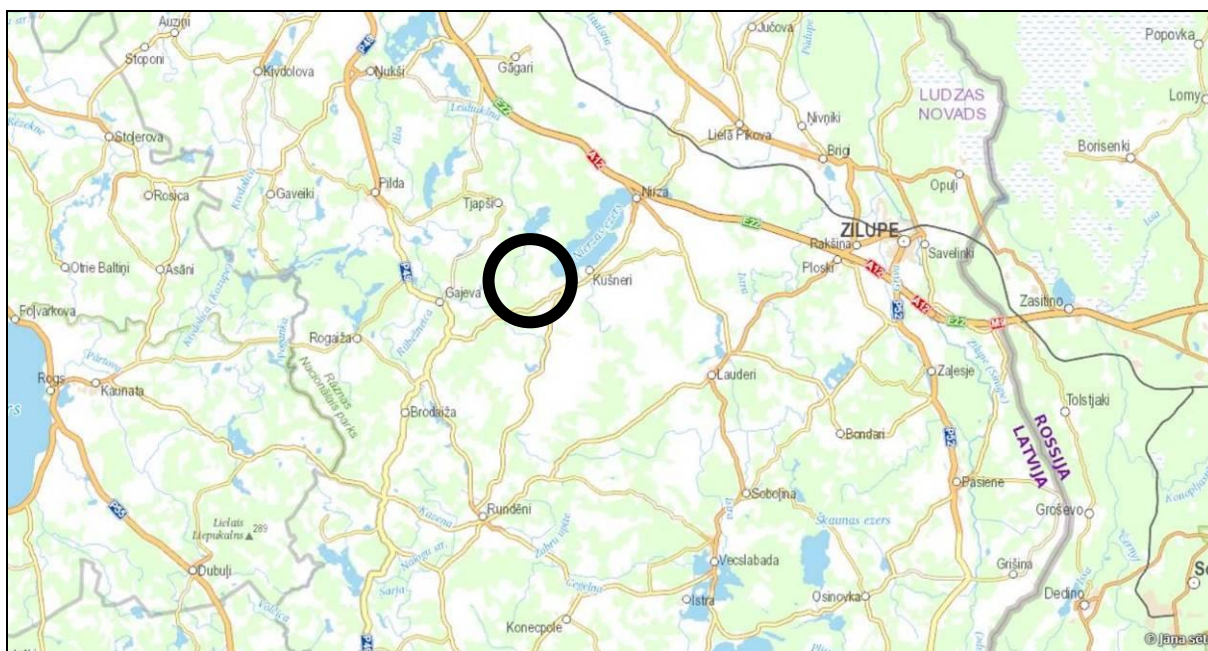
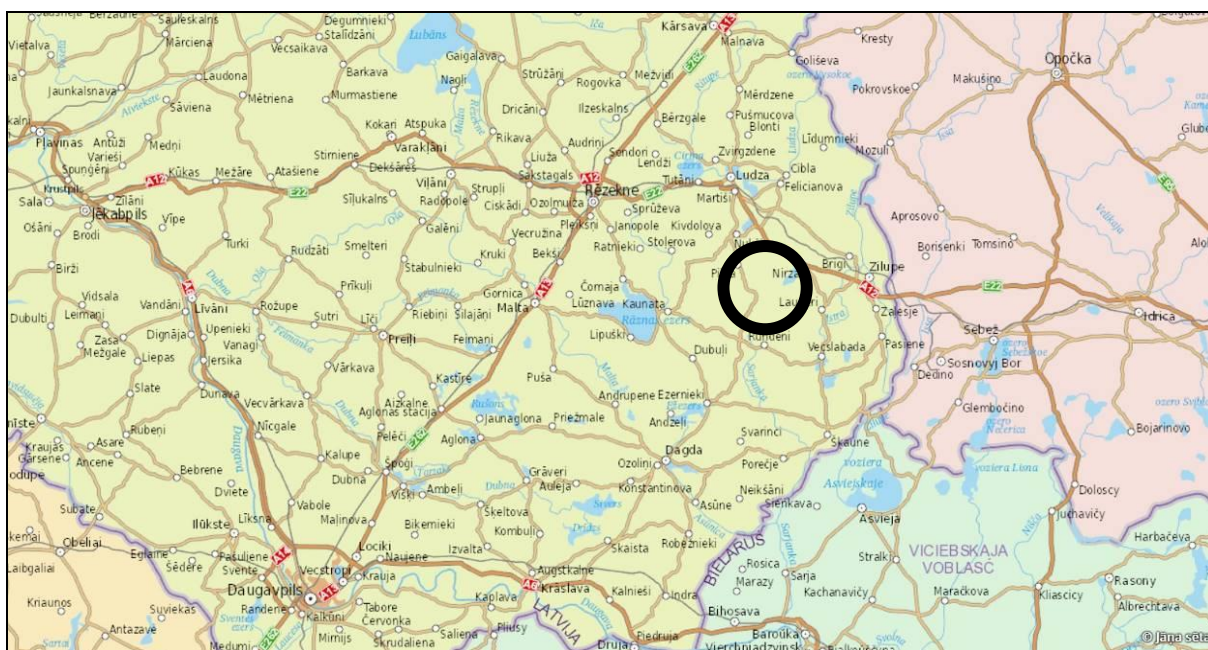
## Saturs

1. Nozīmīgāko faktū un secinājumu izklāsts .....	4
2. Novietnes plāns .....	5
3. Situācijas plāns .....	6
4. Zemes gabala izvietoējums apkārtnē .....	7
5. Piebraucamais ceļš .....	8
6. Foto attēli .....	9
7. Vērtības definīcija .....	11
8. Pieņēmumi un ierobežojošie faktori .....	12
9. Tirgus analīze .....	13
10. Atrašanās vieta .....	14
11. Zemes gabala īss apraksts .....	14
12. Apbūves īss apraksts .....	14
13. Labākā un efektīvākā izmantošanas veida analīze .....	15
14. Pozitīvie un negatīvie faktori, kas ietekmē īpašuma vērtību .....	15
15. Novērtēšanas pieejas .....	16
16. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja .....	16
17. Salīdzināmo objektu īss apraksts .....	17
18. Aprēķins ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju .....	18
19. Iegūtā vērtība .....	19
20. Neatkarības apliecinājums .....	19
21. Iesniegtie dokumenti un pielikumi .....	20

## 1. Nozīmīgāko faktu un secinājumu izklāsts

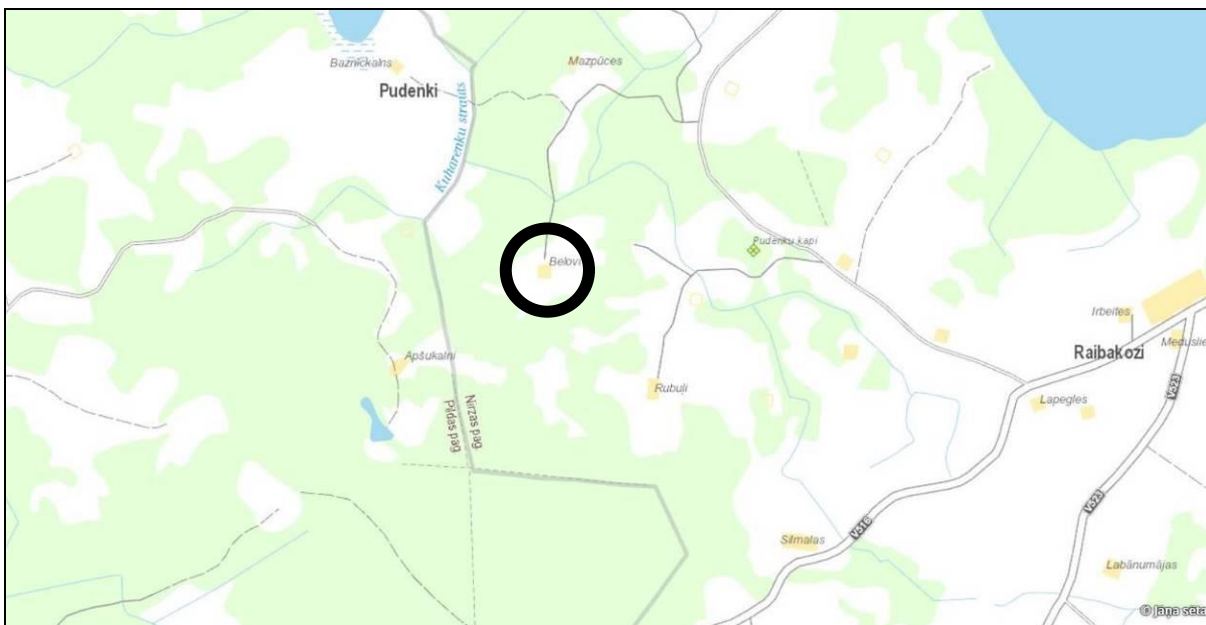
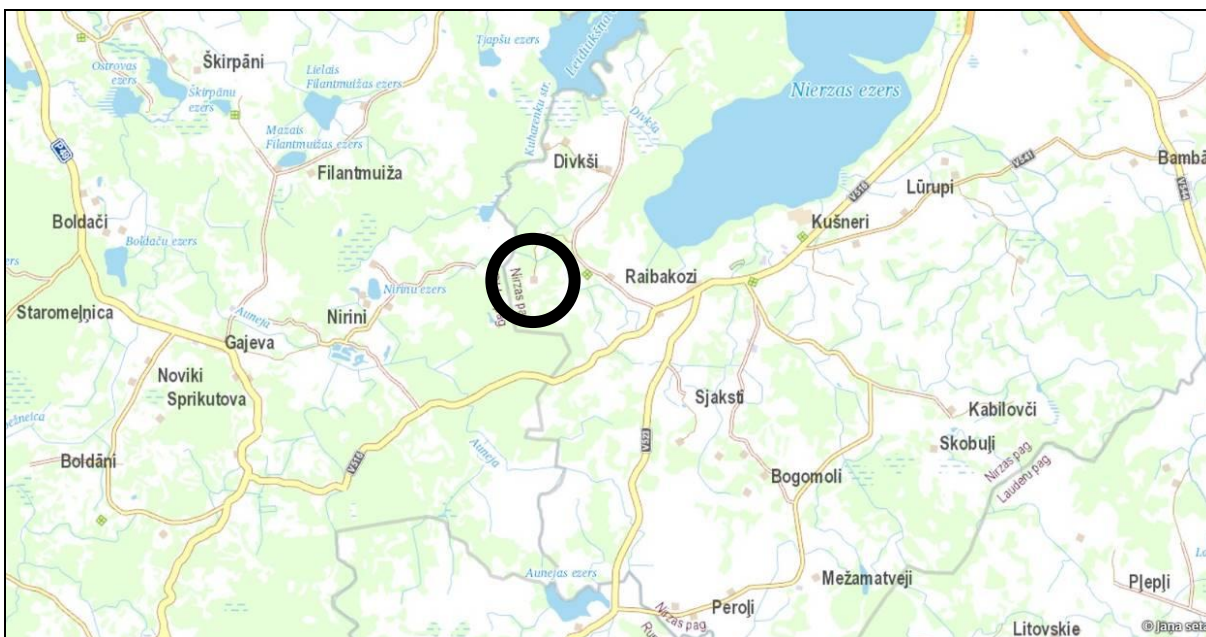
Novērtējamais īpašums:	<b>"Belovi", Raibakozi, Nirzas pagasts, Ludzas novads</b>
Kadastra Nr.:	<b>6878 006 0005</b>
Īpašnieks:	<b>Latvijas valsts SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor", reģistrācijas numurs 40003192154, personā</b>
Objekta juridiskais apraksts:	Īpašuma tiesības reģistrētas <b>Nirzas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 14</b>
Zemes platība:	<b>2000 m<sup>2</sup></b>
Stāvu skaits (dzīvojamā māja):	<b>1</b>
Dzīvojamās mājas platība:	<b>89,7 m<sup>2</sup></b>
Esošais izmantošanas veids:	Vienģimeņu dzīvojamā māja
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids:	Vienģimeņu dzīvojamā māja
Vērtējuma pasūtītājs:	SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor"
Vērtējuma mērķis:	<b>Nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamai atsavināšanai</b>
Apgrūtinājumi:	Noteiktas servitūta tiesības: ceļa servitūts pāri zemes lietojumam Nr. 4 205.
Vērtības:	
Tirgus vērtība:	<b>320,- EUR (Trīs simti divdesmit euro)</b>
Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta:	<b>2022.gada 05.septembrī</b>

## 2. Novietnes plāns



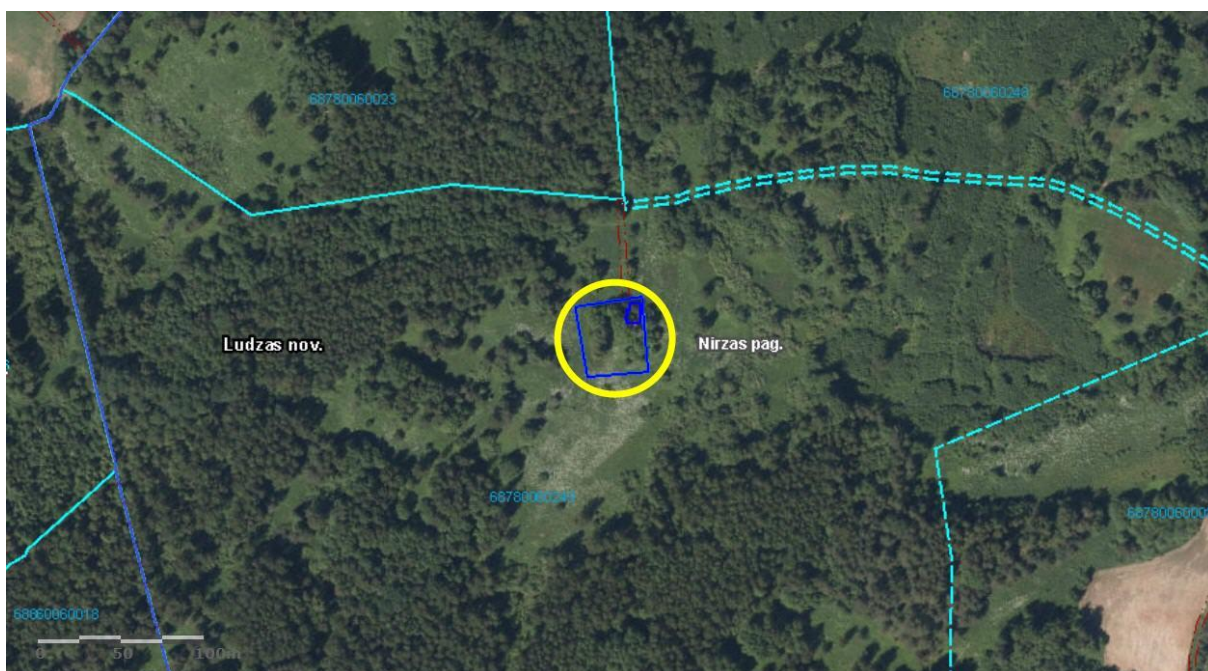
Izmantotais avots: Karšu materiāls no [www.balticmaps.eu](http://www.balticmaps.eu), ©Karšu izdevniecība Jāņa sēta

### 3. Situācijas plāns



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

#### 4. Zemes gabala izvietojums apkārtnē



Izmantoti Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas dati, 2022.gads.

## 5. Piebraucamais ceļš



Izmantoti Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas dati, 2022.gads.

**Piekļūšana pie novērtējamā īpašuma pa pašvaldībai piederošu ceļu un servitūta ceļu, informācijas avots: VZD kadastra informācijas sistēma.**



## 6. Foto attēli



Vietējais autoceļš V51 Sprikutova-Raipole-Nirza



Pašvaldības ceļš



Piebraucamais ceļš



Piebraucamais ceļš



Piebraucamais ceļš



Zemesgabals



**Zemesgabals ar ēku**



**Zemesgabals**



**Ēka**



**Ēka**



**Zemesgabals**



**Ēka**



**Zemesgabals**



**Zemesgabals**

## 7. Vērtības definīcija

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

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

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

Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta **2022.gada 05.septembrī**.

## 8. Pieņēmumi un ierobežojošie faktori

**Tirgus vērtības noteikšanā tiek piemēroti šādi nozīmīgākie pieņēmumi:**

- Pasūtītāja iesniegtajā dokumentācijā fiksētās platības un apraksti ir precīzi;
- Iespējamās mājoķļu tirgus izmaiņas, kas var notikt līdz darījumam tiek uzskatītas par nebūtiskām, bet vērtējamā objekta tirgus vērtības noteikšanā tiek ņemtas cenas izmaiņas tendences vērtējamā objekta atrašanās vietā.
- Īpašums var tikt pārdots tirgū un nepastāv nekādi apgrūtinājumi darījumam - Īpašuma tiesību maiņai;
- Vērtējuma atskaitē tiek iekļauti visi nozīmīgākie aspekti, kas ietekmē vērtējamā objekta tirgus vērtību;
- Vērtējamais objekts nav apķīlāts vai apgrūtināts ar jebkādiem citiem apgrūtinājumiem, izņemot tos, kas iekļauti vērtējuma atskaitē;
- Vērtējamais Īpašums tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši tā konstruktīvām un ekspluatācijas īpatnībām, lai saglabātu tā lietošanas vērtību laika periodā, kamēr tas ir izdevīgi īpašniekiem.
- Īpašumam ir pieejamas atskaitē minētās komunikācijas.

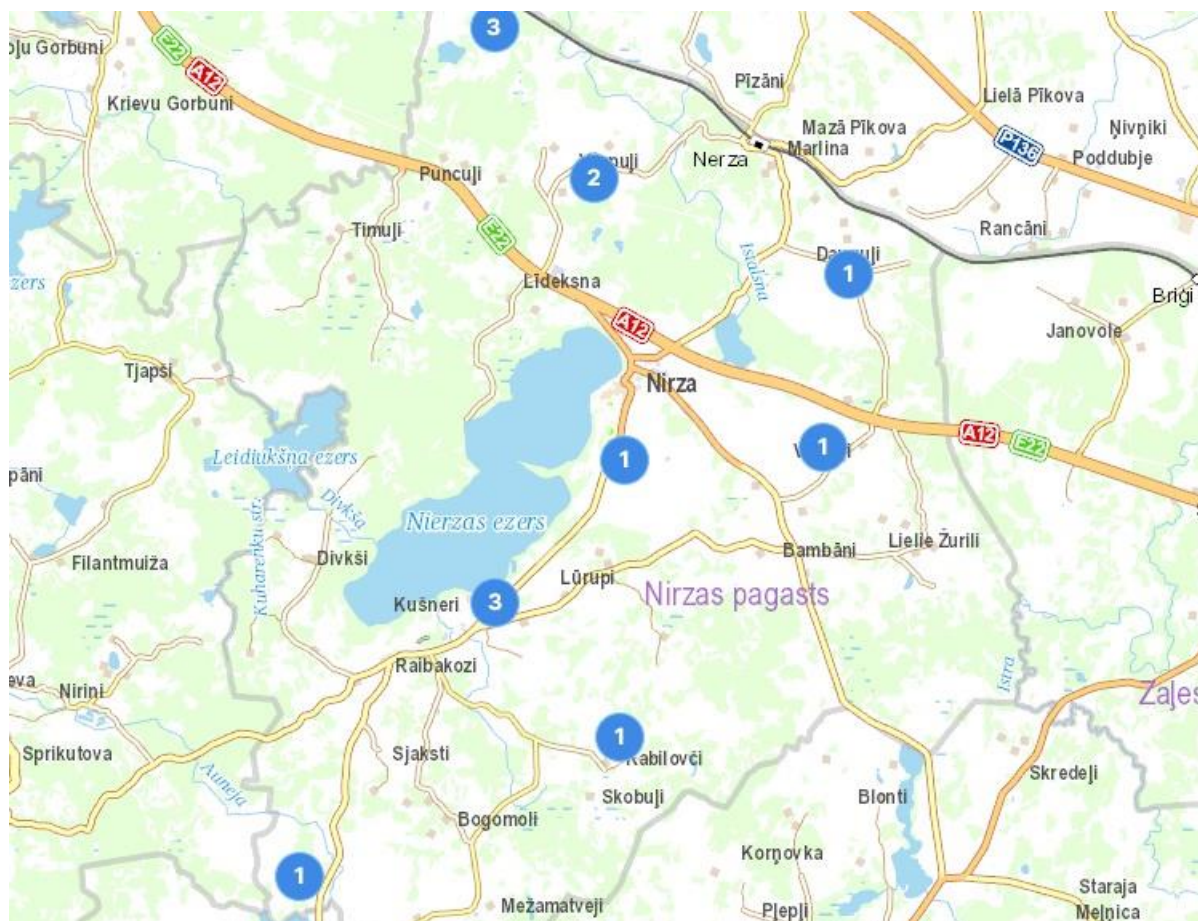
**Ierobežojošie faktori:**

- Vērtējuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim;
- Vērtējuma saturs ir konfidenciāls, izņemot gadījumus, ja to nepieciešams iesniegt attiecīgās organizācijās sertifikāta vai licences iegūšanai, kā arī kvalitātes pārbaudei strīdus jautājumu gadījumos
- Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti atskaitē, attiecināmi tikai uz konkrēto novērtējumu un nav izmantojami atrauti no konteksta;
- Īpašuma tehniskais stāvoklis tika apsekots vizuāli uz vietas, tas netika pārbaudīts ar speciālām inženiertehniskām metodēm; Tiek pieņemts, ka nekustamam īpašumam nav apslēptu vai neredzamu konstrukciju stāvokļu, kas paaugstina vai pazemina īpašuma vērtību, un var tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskās izpētes metodēm;
- Tā kā ģeoloģisko apstākļu izpēte netika iekļauta vērtēšanas uzdevumā, kā arī netika iesniegta nekāda informācija, kas liecinātu par īpašām gruntīm, īpašuma tirgus vērtība ir noteikta, pieņemot, ka nepastāv nekāda objekta vērtību ietekmējošas grunts īpatnība;
- Ir pieņemts, ka vērtējamais īpašums atbilst visām vides aizsardzības prasībām, un nav paredzama ar vides aizsardzību saistītu prasību ietekme uz īpašuma vērtību;
- Vērtētājs nav atbildīgs par datiem - ziņām, plāniem, precizējumiem, izpētes materiāliem un citiem dokumentiem, ko ir iesniedzis vērtējuma pasūtītājs;
- Novērtētāji ir pieņēmuši, ka, bez novērtējumā apskatītajiem, nav citu rakstisku vienošanos vai nomas līgumu, kas ietekmē vērtību;
- Vērtējamā objekta tirgus vērtība tiek noteikta tikai uz ziņojumā minēto vērtējuma datumu, Vērtētājs neuzņemas atbildību par ekonomiskajiem, juridiskajiem un fiziskajiem faktoriem, kas notikuši pēc vērtēšanas datuma un to ietekmi uz vērtējamā objekta tirgus vērtību;
- Nekustamā īpašuma tirgus vērtība ir spēkā pie nosacījuma, ka īpašums nav apgrūtināts ar īrniekiem, nomniekiem un citiem šāda veida apgrūtinājumiem, ja vērtējumā nav atrunāts citādi;
- Vērtējums ir veikts atbilstoši Latvijas Valsts Standartam LVS 401:2013 un vērtētāju profesionālās ētikas normām;
- Vērtējumā iekļautā informācija, fotogrāfijas un cita dokumentācija, kuru radījis vērtētājs un ir iekļauta atskaitēs, ir vērtētāja un SIA "VCG Ekspertu grupa" intelektuālais īpašums. Atskaites teksts ir izmantojams tikai pilnā apjomā. Bez rakstiskas vērtētāja un SIA "VCG Ekspertu grupa" piekrišanas 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.

## 9. Tirgus analīze

Zemes un būvju pārdevumi Nirzas pagastā pēdējā gada laikā:

Kategorija ↓	Adrese ↓	Ieraksts ↓	Datums ↓	Gads ↓	Stāvs ↓	Istabas ↓	Platība, m <sup>2</sup> ↓	Zeme, m <sup>2</sup> ↓	Cena, EUR ↓	Kop., EUR/m <sup>2</sup> ↓	Veids ↓
Zeme	Nirzas pag., Ludzas nov.	D	07/03/2022				405 000	405 000	12 950	0	Lauksaimniecībai
Zeme	Nirzas pag., Ludzas nov.	D	04/03/2022				405 000	405 000	12 950	0	Lauksaimniecībai
Zeme	Nirzas pag., Ludzas nov.	D	08/08/2022				77 100	77 100	27 000	0	Mežs
Zeme Būve	Svari, Kušneri, Nirzas pag., Ludzas nov.	D	24/02/2022	1980	1		55	1 000	2 823	52	Privātmāja
Būve	Mušas, Kušneri, Nirzas pag., Ludzas nov.	D	16/06/2022	1989	1		59	0	3 000	51	Privātmāja
Zeme	Nirzas pag., Ludzas nov.	D	28/02/2022				206 000	206 000	40 000	0	Lauksaimniecībai
Zeme	Nirzas pag., Ludzas nov.	D	07/02/2022				49 000	49 000	10 350	0	Lauksaimniecībai
Zeme	Nirzas pag., Ludzas nov.	D	02/03/2022				58 000	58 000	16 000	0	Lauksaimniecībai
Zeme	Nirzas pag., Ludzas nov.	D	27/01/2022				405 000	405 000	15 500	0	Lauksaimniecībai
Zeme	Nirzas pag., Ludzas nov.	D	02/02/2022				72 400	72 400	2 010	0	Lauksaimniecībai
Zeme	Nirzas pag., Ludzas nov.	D	07/02/2022				355 000	355 000	73 800	0	Lauksaimniecībai
Zeme	Nirzas pag., Ludzas nov.	D	17/12/2021				46 000	46 000	23 000	1	Mežs
Zeme	Nirzas pag., Ludzas nov.	D	04/10/2021				55 000	55 000	18 000	0	Lauksaimniecībai



## 10. Atrašanās vieta

<b>Novietojums:</b>	Novērtējamais īpašums atrodas Ludzas novadā, Nirzas pagastā, ~ 2,5 km attālumā no Raibakozi ciema, ~ 8,5 km attālumā no pagasta centra Nirzas, ~ 21 km attālumā no Zilupes.
<b>Sabiedriskā transporta pieejamība, piekļūšanas iespējas:</b>	Piekļūšana pie novērtējamā īpašuma pa aizaugušu piebraucamo ceļu (noteiktas servitūta tiesības: ceļa servitūts pāri zemes lietojumam Nr. 4 205.), tālāk pa pašvaldībai piederošu meža ceļu.
<b>Apkārtne, infrastruktūra:</b>	Tuvākajā apkārtnē apbūves nav. Infrastruktūras objekti atrodas Nirzā (~ 8,5 km) un Zilupē (~ 21 km).

## 11. Zemes gabala īss apraksts

<b>Zemes gabala platība:</b>	2000 m <sup>2</sup>
<b>Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:</b>	01.01.2022.
<b>Zemes kadastrālā vērtība:</b>	333,- EUR
<b>Apgrūtinājumi:</b>	—
<b>Uzlabojumi:</b>	—
<b>Pieejamās komunikācijas:</b>	—
<b>Konfigurācija:</b>	Kvadrāta veida
<b>Reljefs:</b>	Zemes gabals atrodas uzkalnā
<b>Zonējums un tā atbilstība:</b>	Lauksaimniecības zeme
<b>Drenāža un gruntsūdeņi:</b>	Nav informācijas
<b>Riski (piem. applūšana, erozija u.c.):</b>	Minimāli

## 12. Apbūves īss apraksts

Novērtējamā sastāv esošā apbūve ir ļoti sliktā tehniskā stāvoklī – nolietojusies un praktiski sabrukusi. Tās atjaunošana nav ekonomiski pamatota.

## 13. 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 **apbūves gabals**, 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.

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

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

- Klusa tīra vide

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

- Uz zemes gabala esošā apbūve ir sabrukusi
- Elektrības pieslēgums netika konstatēts
- Piebraucamais ceļš ir sliktā tehniskā stāvoklī, tiešais piebraucamais ceļš aizaudzis
- Īpašums atrodas tālu no apdzīvotām vietām

## 15. 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.

## 16. 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.

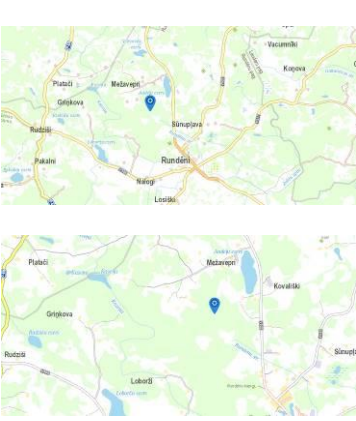
Korekcijas koeficienti parāda katra faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtējamo īpašumu un salīdzināmiem īpašumiem.

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.

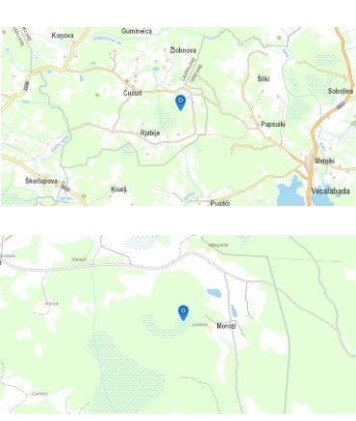


## 17. Salīdzināmo objektu īss apraksts

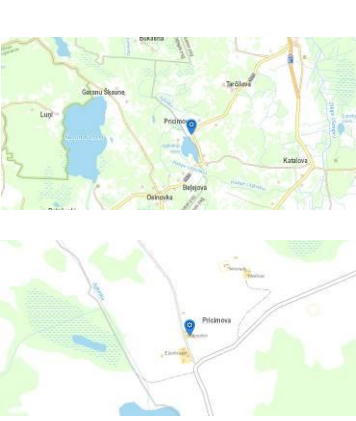
### Salīdzināmais objekts Nr. 1

	<b>Atrašanās vieta:</b>	<b>Liepziedi, Rundēnu pag., Ludzas nov.</b>
	<b>Kopējā platība:</b>	0,8 ha
	<b>Inženierkomunikācijas:</b>	—
	<b>Konfigurācija:</b>	Neregulāras formas
	<b>Pieklūšanas iespējas:</b>	Grants ceļš
	<b>Pārdošanas datums:</b>	27.05.2022.
	<b>Cena:</b>	<b>1 300,- EUR</b>
	<b>Piezīmes:</b>	LIZ

### Salīdzināmais objekts Nr. 2

	<b>Atrašanās vieta:</b>	<b>Žogotiņas, Lauderu pag., Ludzas nov.</b>
	<b>Kopējā platība:</b>	0,758 ha
	<b>Inženierkomunikācijas:</b>	—
	<b>Konfigurācija:</b>	Neregulāras formas
	<b>Pieklūšanas iespējas:</b>	Grants ceļš
	<b>Pārdošanas datums:</b>	12.11.2021.
	<b>Cena:</b>	<b>1 000,- EUR</b>
	<b>Piezīmes:</b>	LIZ

### Salīdzināmais objekts Nr. 3

	<b>Atrašanās vieta:</b>	<b>Kāpostīni, Pricimova, Pasienas pag., Ludzas nov.</b>
	<b>Kopējā platība:</b>	0,71 ha
	<b>Inženierkomunikācijas:</b>	—
	<b>Konfigurācija:</b>	Neregulāras formas
	<b>Pieklūšanas iespējas:</b>	Grants ceļš
	<b>Pārdošanas datums:</b>	03.06.2022.
	<b>Cena:</b>	<b>1 614,- EUR</b>
	<b>Piezīmes:</b>	LIZ

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

	Novērtējamais īpašums	1			2			3		
Cena, EUR	---	1300			1000			1614		
Platība, ha	0,2	0,8			0,758			0,71		
Cena par ha, EUR	---	1625			1319,26			2273,24		
<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	---	27.05.2022.	0%	0	12.11.2021.	0%	0	03.06.2022.	0%	0
<b>Koriģējamā vērtība:</b>	<b>---</b>	<b>1625</b>			<b>1319,26</b>			<b>2273,24</b>		
Novietojums rajonā	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Nedaudz sliktāks	5%	113,66
Novietojums apkārtnē	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Nedaudz labāks	-5%	-113,66
Novietojums teritorijā	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Labāks	-10%	-227,32
Attālums līdz maģistrālajiem ceļiem	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Nedaudz labāks	-5%	-113,66
LIZ īpatsvars	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
LIZ apsaimniekošanas iespējas	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
LIZ auglība (novērtējums ballēs)	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Labāks	0%	0
Piekļūšanas iespējas, piebraucamo ceļu kvalitāte	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Daudz labāks	-15%	-340,99
Uzlabojumi (meliorācija)	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Zemes gabala konfigurācija	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Zemes gabala lielums	---	Lielāks	10%	162,5	Lielāks	10%	131,93	Lielāks	10%	227,32
Zemes gabala izmantošanas iespējas, apgrūtinājumi		Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Labāks	-10%	-227,32
Kopējā korekcija par ha, EUR		<b>1787,5</b>	<b>10%</b>	<b>162,50</b>	<b>1451,19</b>	<b>10%</b>	<b>131,93</b>	<b>1591,27</b>	<b>-30%</b>	<b>-681,97</b>
<b>Nekustamā īpašuma noteiktā vērtība par ha, EUR</b>	<b>1609,99</b>									
<b>Nekustamā īpašuma noteiktā vērtība noapaļota, EUR</b>	<b>320</b>									

**Piezīmes:** uz zemes gabala esošā apbūve ir praktiski sabrukusi, vērtējumā tā netiek ņemta vērā.

## 19. Iegūtā vērtība

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

**Nekustamā īpašuma tirgus vērtība noapaļojot ir:**

**320,- EUR**  
**(Trīs simti divdesmit euro)**

## 20. Neatkarības apliecinājums

Ar šo apliecinu:

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

Ka ne mana nodarbošanās, ne atlīdzība par šī novērtējuma ziņojuma izstrādi, nav atkarīga no vērtībām, kuras ziņojumā tiek uzrādītas.

Ka šis ziņojums ir izstrādāts saskaņā ar profesionālo neatkarīgo vērtētāju ētikas un standartu principiem.

Ka man nav ne tieša, ne netieša, pašreizēja vai nākotnē paredzama personīga interese par šo īpašumu, ne arī iespēja gūt labumu no šādi novērtēta īpašuma pārdošanas.

Ka novērtējuma ziņojums izstrādāts atbilstoši Latvijas Vērtētāju Asociācijas apstiprinātiem īpašumu vērtētāju profesionālās prakses standartiem.

Ka es personīgi esmu pārbaudījis novērtēto īpašumu, kā arī veicis novērtējuma ziņojumā izmantoto salīdzināmo datu pārbaudi.

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

Ka neviena no šī ziņojuma daļām vai atskaiti kopumā, nedrīkst publicēt, publiskot, reproducēt, izplatīt vai kā citādi darīt publiski pieejamu bez rakstiska saskaņojuma ar vērtētāju un SIA "VCG ekspertu grupa", tai skaitā ar reklāmas, sabiedrisko attiecību, informatīvo ziņu, pārdošanas mediju vai citu sabiedriskās saziņas līdzekļu starpniecību. Vērtējumā iekļautā informācija, fotogrāfijas un cita dokumentācija, kuru radījis vērtētājs un ir iekļauta atskaitēs, ir vērtētāja un SIA "VCG ekspertu grupa" intelektuālais īpašums.

**Vērtētāja asistents:** \_\_\_\_\_  
(Mareks Miķelsons)

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

## 21. Iesniegtie dokumenti un pielikumi

### Iesniegtie dokumenti:

- Zemesgrāmatu nodalījuma noraksta kopija
- Zemes robežu plāna kopija
- Ēkas Kadastrālās uzmērīšanas lietas kopija
- Informatīvās izdrukas no Valsts zemes dienesta Kadastra informācijas sistēmas

### Pielikumos iekļautie dokumenti:

- Zemesgrāmatu nodalījuma noraksta kopija
- Zemes robežu plāna kopija
- Ēkas Kadastrālās uzmērīšanas lietas kopija
- Informatīvās izdrukas 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

**Rēzeknes tiesa**

**Nirzas pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 14**

**Kadastra numurs: 68780060005**

**Nosaukums: Belovi**

**"Belovi", Raibakozi, Nirzas pag., Ludzas nov.**

*Nodalījuma aktualizēts (31.07.2020., 400001410610) 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 0,2 ha, izpildot kadastrālo uzmērīšanu zemes īpašuma kopplatība var tikt precizēta. Noteiktas servitūta tiesības: ceļa servitūts pāri zemes lietojumam Nr. 4 205. <i>Žurn. Nr. 98, lēmums 28.02.1995., tiesnese Elīna Volika</i> <b>Aktualizēts</b> <b>Saistīts ar ierakstu: I daļas 1.iedaļa 1.1 (400001410610)</b>		0.2 ha
1.1. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 68780060005). 2.1. Noteiktas servitūta tiesības: ceļa servitūts pāri zemes lietojumam Nr. 4 205. <i>Precizēts 31.07.2020., Žurn. Nr. 400001410610, tiesnese Diāna Koroševska</i>		0.2 ha
3.1. Būve (kadastra apzīmējums 68780060005001). <i>Žurn. Nr. 300005656449, lēmums 29.07.2022., tiesnese Elīna Volika</i>		
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Pamatojoties uz Ludzas rajona Nirzas pagasta padomes 1994. gada 28.februāra 20.sasaukuma 18.sesijas lēmuma (zemesgrāmatas nodalījuma (folijas) Nr. 14, žurnāla Nr. 4, ieraksts Nr. 98) ir nostiprinātas īpašuma tiesības Aleksandram BELOVAM, personas kods 141225- 12811, summa - bez novērtējuma. <i>Žurn. Nr. 98, lēmums 28.02.1995., tiesnese Elīna Volika</i> <b>Aktualizēts</b> <b>Saistīts ar ierakstu: II daļas 1.iedaļa 1.1 (400001410610)</b>	1	
1.1. Īpašnieks: ALEKSANDRS BELOVS, personas kods 141225-12811. <i>Precizēts 31.07.2020., Žurn. Nr. 400001410610, tiesnese Diāna Koroševska</i>	1	
2.1. Persona: ALEKSANDRS BELOVS, personas kods 141225-12811. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
2.2. Īpašnieks: Latvijas valsts SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor", reģistrācijas numurs 40003192154, personā.	1	
2.3. Pamats: 2022.gada 11.aprīļa akts Par valstij piekrītošā nekustamā īpašuma "Belovi", Raibakozos, Nirzas pagastā, Ludzas novadā, nodošanu un pārņemšanu SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor" valdījumā. <i>Žurn. Nr. 300005656449, lēmums 29.07.2022., tiesnese Elīna Volika</i>		
II daļas 2.iedaļa Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi		
1.1. Atzīme - bezmantinieku manta, piekritīga valstij. <b>Dzēsts</b> <b>Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 2.1 (300005656449)</b>		
1.2. Pamats: 2020.gada 28.jūlija akts par mantojuma lietas izbeigšanu Nr.1476. <i>Žurn. Nr. 300005170384, lēmums 31.07.2020., tiesnese Diāna Koroševska</i> <b>Dzēsts</b> <b>Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 2.1 (300005656449)</b>		

II daļas 2.iedaļa
Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi
2.1. Atzīme Nr. 1.1, 1.2 (žurnāla Nr. 300005170384, 30.07.2020) dzēsta. Pamats: 2022.gada 27.jūlija nostiprinājuma lūgums.
<b>Žurn. Nr. 300005656449, lēmums 29.07.2022., tiesnese Elīna Volīka</b>

*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: Eva Sķestere. Pieprasījums izdarīts 09.08.2022. 13:10:36.

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

LUDZAS RAJONA NIRZAS PAGASTA

PIEMĀJAS SAIMNIECĪBAS

"RAIBAKOZU SĀDŽA"

ALEKSANDRA VLADISLAVA D. BELOVA

Zemes kadastra Nr. \_\_\_\_\_

**ZEMES ROBEŽU PLĀNS**

Robežas noteiktas atbilstoši Nirzas pagasta 1993.gada 9.novembra  
zemes komisijas lēmumam par zemes piešķiršanu privātīpašumā.

Protokols N 40.

Plāns sastādīts pēc 1993.gada robežu ierādīšanas materiāliem.  
M 1:5000 ar M 1:10000 noteiktību.

Zemes kopplatība ir 0,2 ha.

Zemes īpašums reģistrēts \_\_\_\_\_ zemes  
grāmatu nodaļas \_\_\_\_\_ zemes grāmatā  
\_\_\_\_\_ gada \_\_\_\_\_

Nodalījuma (folijas) Nr. \_\_\_\_\_

Nodaļas priekšnieks: \_\_\_\_\_

**VALSTS ZEMES DIENESTS**

LUDZAS RAJONA NODAĻA

Nodaļas priekšnieks

3.12.93.

V. TABŪNE.





VALSTS ZEMES DIENESTS

**ĒKAS KADASTRĀLĀS UZMĒRĪŠANAS LIETA**

Būves kadastra apzīmējums:.....68780060005001  
Nosaukums:.....Dzīvojamā māja  
Adrese:....."Belovi", Raibakozi, Nirzas pag., Ludzas nov.  
Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....03.06.2022

Izdrukā ID: 390002588871	Izdrukā datums: 11.06.2022	1 no 3
--------------------------	----------------------------	--------

Skaidrojumi:

Nav – Kadastra informācijas sistēmā dati nav reģistrēti; Neregistrē – atbilstoši normatīvajiem aktiem dati netiek reģistrēti

## Ēkas kadastrālās uzmērīšanas lieta

### 1. Kadastra objekta identifikators

1.1. Būves kadastra apzīmējums:.....68780060005001

1.2. Nekustamā īpašuma kadastra numurs:.....68780060005

### 10. Būves pamatdati

10.1. Būves kadastra apzīmējums:.....68780060005001

10.1.1. Adrese:....."Belovi", Raibakozi, Nirzas pag., Ludzas nov.

10.1.2. Nosaukums:.....Dzīvojamā māja

10.1.3. Galvenais lietošanas veids:.....1110 - Viena dzīvokļa mājas

10.1.4. Kopējā platība (m<sup>2</sup>):.....89.7

10.1.5. Apbūves laukums (m<sup>2</sup>):.....89.7

10.1.6. Virszemes stāvu skaits:.....1

10.1.7. Pazemes stāvu skaits:.....0

10.1.8. Telpu grupu skaits:.....1

10.1.9. Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i):.....Nav

10.1.10. Eksploatācijas uzsākšanas gads:.....1932

10.1.11. Nolietojums (%):.....81

10.1.12. Nolietojuma aprēķina datums:.....11.06.2022

10.1.13. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....03.06.2022

10.1.14. Būve ir pirmsreģistrēta:.....Nē

10.1.15. Veicot kadastrālo uzmērīšanu, būve apvidū nav konstatēta:.....Nē

10.1.16. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:.....68780060005

10.1.17. Funkcionāli saistīto ēku kadastra apzīmējumi:.....Nav

### 11. Būves tips

11.1. Būves kadastra apzīmējums:.....68780060005001

Tipa kods	Tipa nosaukums
11100102	Individuālās dzīvojamās mājas un vasarnīcas ar koka ārsienām un dārza mājas ar kopējo platību, lielāku par 40 m <sup>2</sup>

### 12. Būves konstruktīvie elementi

12.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 68780060005001 konstruktīvie elementi:

Nosaukums	Konstrukcijas veids	Materiāls	Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i)	Eksploatācijas uzsākšanas gads	Nolietojums (%)
Pamati	Dabisko akmeņu mūris (lentveida), Monolītais betons (lentveida)	Laukakmens, Monolītais betons	Nav	1932	81
Ārsienas un karkasi	Koka dēļu iesegums, Koka gulbūve	Koka balķi, Koka dēļi	Nav	1932	100

### 13. Būves apjoma rādītāji

13.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 68780060005001 apjoma rādītāji:

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/ elementa kods	Tipa/ elementa nosaukums
Apbūves laukums	Nav	89.7 apbūves laukuma kv.m.	Nav	Nav
Kopējā platība	Nav	89.7 kv.m.	Nav	Nav
Būvtilpums	Nav	221 kub.m.	Nav	Nav

### 14. Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

14.1. Būve ar kadastra apzīmējumu.....68780060005001

14.1.1. Kopējā platība (m<sup>2</sup>).....89.7

14.1.1.1. Lietderīgā platība (m<sup>2</sup>).....89.7

Izdrukas ID: 390002588871	Izdrukas datums: 11.06.2022	2 no 3
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

Nav – Kadastra informācijas sistēmā dati nav reģistrēti; Neregistrē – atbilstoši normatīvajiem aktiem dati netiek reģistrēti

14.1.1.1.1. Dzīvokļu kopējā platība (m <sup>2</sup> ).....	89.7
14.1.1.1.1.1. Dzīvokļu platība (m <sup>2</sup> ).....	0
14.1.1.1.1.1.1. Dzīvojamā platība (m <sup>2</sup> ).....	0
14.1.1.1.1.1.2. Dzīvokļu palīgtelpu platība (m <sup>2</sup> ).....	0
14.1.1.1.1.2. Dzīvokļu ārtelpu platība (m <sup>2</sup> ).....	89.7
14.1.1.1.2. Nedzīvojamo telpu platība (m <sup>2</sup> ).....	0
14.1.1.1.2.1. Nedzīvojamo iekštelpu platība (m <sup>2</sup> ).....	0
14.1.1.1.2.2. Nedzīvojamo ārtelpu platība (m <sup>2</sup> ).....	0
14.1.1.2. Koplietošanas palīgtelpu platība (m <sup>2</sup> ).....	0
14.1.1.2.1. Koplietošanas iekštelpu platība (m <sup>2</sup> ).....	0
14.1.1.2.2. Koplietošanas ārtelpu platība (m <sup>2</sup> ).....	0

#### 16. Telpu grupas pamatdati

16.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....	68780060005001001
16.1.1. Adrese:.....	Nav
16.1.2. Nosaukums:.....	Dzīvojamā
16.1.3. Lietošanas veids:.....	1110 - Viena dzīvokļa mājas dzīvojamo telpu grupa
16.1.4. Stāvs (stāvi), kurā atrodas telpu grupa:.....	1
16.1.5. Telpu skaits:.....	1
16.1.6. Kopējā platība (m <sup>2</sup> ):.....	89.7
16.1.7. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....	03.06.2022
16.1.8. Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i):.....	Nav
16.1.9. Telpu grupa ietilpst dzīvokļa īpašumā ar kadastra numuru:.....	Nav
16.1.10. Telpu grupa ietilpst būvē ar kadastra apzīmējumu:.....	68780060005001
16.1.11. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:.....	68780060005

#### 17. Telpu grupas kopējās platības sadalījums pa telpu veidiem un telpu raksturojošie rādītāji

17.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....	68780060005001001
--	-------------------

Numurs	Nosaukums	Veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (m <sup>2</sup> )	Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Ārtelpa	3 - Dzīvokļa ārtelpa	1	Nav	Nav	Nav	89.7	Nav

#### 18. Labiekārtojumi

18.1. Būves kadastra apzīmējums.....	68780060005001
--------------------------------------	----------------

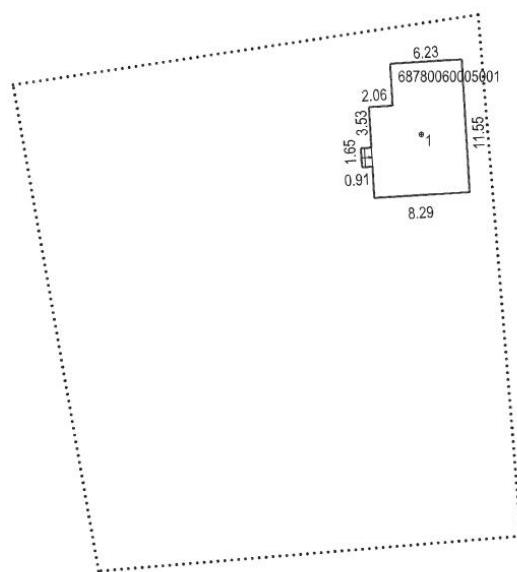
Reģistrētie labiekārtojumi		Noteikšanas veids (ja ir)	Apjoms (ja ir)
Vēdināšana. Dabiskā		Apvidū ir konstatēts	

18.1.1. Labiekārtojumu datums:.....	03.06.2022
-------------------------------------	------------

Izdrukas ID: 390002588871	Izdrukas datums: 11.06.2022	3 no 3
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

Nav – Kadastra informācijas sistēmā dati nav reģistrēti; Neregistrē – atbilstoši normatīvajiem aktiem dati netiek reģistrēti



Būves punkta koordinātas  
Latvijas koordinātu sistēmā LKS-92

Punkta nr	x	y
1	253976.67	737721.93

APBŪVES PLĀNS

KADASTRA APZĪMĒJUMS	MĒROGS	LPP.
68780060005	1 : 500	4

68780060005001\_20220603\_EF\_1



68780060005001\_20220603\_EF\_2



5



## Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

### Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
68780060005	Belovi	333	14	Nirzas pagasts, Ludzas novads

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	333
Kopplatība:	0.2000
Platības mērvienība:	ha
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	1040 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2022; izmantošanai no 2023.gada)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	726 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.05.2022; izmantošanai no 2025.gada)
Prognozētais īpašuma novērtējums (EUR):	1040 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2022; izmantošanai no 2023.gada)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	726 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.05.2022; izmantošanai no 2025.gada)

### Īpašuma sastāvs

#### Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
68780060005	1/1	333	"Belovi", Raibakozi, Nirzas pag., Ludzas nov., LV-5736

Kadastrālā vērtība (EUR):	333
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2022
Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.2000
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	35
Starpgabals:	Nav
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	333 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2022; izmantošanai no 2023.gada)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	490 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.05.2022; izmantošanai no 2025.gada)

#### Būves, kas atrodas uz zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese	Nosaukums
68780060005001	1/1	64	"Belovi", Raibakozi, Nirzas pag., Ludzas nov., LV-5736	Dzīvojamā māja

**Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem**

Platība:	0.2000
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.0000
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
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 dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.2000
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	0.2000	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:		0.0000	
t.sk. Aramzemes platība:		0.0000	
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:		0.2000	
Zemes zem ceļiem platība:		0.0000	
Pārējās zemes platība:		0.0000	

**Mērniecība**

Mērniecības metode	Mērnieks	Uzmērīšanas datums
ierādīšana uz fotoplāna pamata	Māris Virkavs	30.09.1993

Reģistrētās atzīmes:

**Īpašnieki**

Personas kods / reg. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
14122512811	Aleksandrs Belovs	1/1	fiziska	68780060005	Raibakozi, Nirzas

(Miris)	persona	pag., Ludzas nov.	
Citi vārdi:	-		
Īpašumtiesību statuss:	Īpašnieks		
<b>Zemesgrāmata</b>			
<b>Nosaukums</b>	<b>Lēmuma datums</b>	<b>Lēmuma pamatojums</b>	
Nirzas pagasta zemesgrāmata	28.02.1995	-	
<b>Dokumenti</b>			
<b>Dokumenta veids</b>	<b>Izdošanas datums</b>	<b>Izdošanas nr.</b>	<b>Izdevējietāde</b>
Lēmums par īpašuma tiesību atjaunošanu	28.02.1994	14	TDP 20.sasaukuma 18.sesija
Lēmums par zemes lietošanas tiesībām	28.02.1994	15	TDP 20.sasaukuma 18.sesija
Zemes robežu plāns mērogā 1:10000	03.12.1993	-	VZD Mērniecības birojs
Lēmums par zemes piešķiršanu lietošanā	09.11.1993	40	zemes komisija
Personas iesniegums	13.11.1992	348	zemes pieprasītājs
Personas iesniegums	13.11.1992	348	zemes pieprasītājs
Arhīva izziņa par stāvokli uz 20.07.1940.	30.09.1992	10249	LR Centrālais Valsts Vēstures arhīvs

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





## Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

### Būves

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamaī daļai (EUR)	Adrese	Nosaukums
68780060005001	1/1	64	"Belovi", Raibakozi, Nirzas pag., Ludzas nov., LV-5736	Dzīvojamā māja

Kadastrālā vērtība (EUR):	64
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	11.06.2022
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	707 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2022; izmantošanai no 2023.gada)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	236 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.05.2022; izmantošanai no 2025.gada)
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	89.7
Galvenais lietošanas veids:	1110 - Viena dzīvokļa mājas
Būves tips:	11100102 - Individuālās dzīvojamās mājas un vasarnīcas ar koka ārsienām un dārza mājas ar kopējo platību, lielāku par 40 m2
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1932
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	03.06.2022

### Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	89.7
Lietderīgā platība (kv.m.):	89.7
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	89.7
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	89.7
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

### Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	1
Virszemes stāvu skaits:	1
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums (%):	81

Nolietojuma aprēķina datums:	11.06.2022
------------------------------	------------

**Telpu grupas**

Kadastra apzīmējums	Adrese
68780060005001001	-

**Īpašnieki**

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Adrese
40003192154	SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor"	1/1	juridiska persona	Krišjāņa Valdemāra iela 31, Rīga, LV-1010
Citi vārdi:		-		
Īpašumtiesību statuss:		Tiesiskais valdītājs		

**Ēkas vēsture**

Ēkas liters	Ēkas vēsturiskais nosaukums
1	Dzīvojamā māja

**Būves apjoma rādītāji**

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Būvtilpums	-	221.0 kub.m.	-	-
Apbūves laukums	-	89.7 apbūves laukuma kv.m.	-	-

**Dokumenti**

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējstāde
Akts par ēkas konstruktīvo elementu nolietojumu	03.06.2022	9-01/1131043-4/1	VZD LRP Rēzeknes birojs
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	16.05.2022	1.17/3353	Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor SIA
Akts par būves nodošanu īpašumā citam tiesību subjektam	11.04.2022	-	Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor SIA, Valsts ieņēmumu dienests
Cits akts	28.07.2020	1476	Jakimova Marina
Akts par Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēto datu labošanu	11.02.2014	11-09-L1/377	VZD Latgales reģionālā nodaļa
Mantojuma apliecība	04.07.1991	1048	notārs

**Būves konstruktīvie elementi**

Nosaukums	Materiāls	Konstrukcijas veids	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)	Nolietojums (%)
Pamati	Laukakmens, Monolītais betons	Monolītais betons (lentveida), Dabisko akmeņu mūris (lentveida)	1932	-	81
Ārsienas un karkasi	Koka dēļi, Koka balķi	Koka guļbūve, Koka dēļu iesegums	1932	-	100

**Reģistrētie labiekārtojumi**

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Vēdināšana. Dabiskā		Apvidū ir konstatēts

Datums: 03.06.2022

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



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

2020. gada 22. oktobrī

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2025. gada 22. oktobrim

datums

  
A. Kandeļa

LĪVA Kompetences  
uzraudzības biroja vadītāja





V. Žuromskis

LĪVA valdes priekšsēdētājs

Sertifikāts izsniegts saskaņā ar LĪVA 28.03.2019. Noteikumiem  
"Par komersantu darbības uzraudzības un kontroles kārtību īpašumu vērtēšanā".

**Profesionālās civiltiesiskās atbildības apdrošināšanas  
POLISE NR. 776648256**



**Līguma darbības periods**

No **04.08.2022** plkst. 00:00 līdz **03.08.2023** plkst. 23:59  
Noslēgšanas datums: 27.07.2022  
Retroaktīvais datums: **04.08.2021**  
Pagarinātais zaudējumu pieteikšanas periods: **36** mēneši

**Apdrošinājumaņēmējs**

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

**Apmaksas nosacījumi**

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

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

Apmaksas termiņš: 04.08.2022

Bankas rekvizīti:

Luminor Bank AS Latvijas filiāle	LV93RIKO0002013051362
AS SEB Banka	LV60UNLA0050002300708
AS Swedbank	LV13HABA0551008461190
AS Citadele banka	LV03PARX0000231821015
VAS Latvijas Pasts	LV38LPNS0001001855899

**Veicot apmaksu, maksājuma uzdevumā jānorāda polises vai rēķina numurs!**

Polise stājas spēkā, ja samaksa ir veikta polisē norādītajā termiņā.

**Atbildības limits**

Kopējais atbildības limits: **500 000 EUR**

Atbildības limits vienam apdrošināšanas gadījumam: **500 000 EUR**

Pašrisks: **1 400 EUR**

**Apdrošinātā profesionālā darbība**

Nekustamā īpašuma vērtēšanas pakalpojumi;  
Sauszemes transportlīdzekļu vērtēšanas pakalpojumi.

**Apdrošināšanas teritorija**

Latvija.

**Apdrošināšanas noteikumi**

Apdrošināšanas līguma neatņemama sastāvdaļa ir:

Apdrošināšanas līguma vispārējie noteikumi Nr. 06

Profesionālās civiltiesiskās atbildības apdrošināšanas noteikumi Nr. 58.03

Klauzula Nr.FZ1 "Atbildība par finansiāliem zaudējumiem, kas izriet no trešās personas īpašuma bojājuma vai bojāejas"

Klauzula Nr.MK1 "Atbildība par nodarīto morālo kaitējumu"

Klauzula Nr.UD1 "Atbildība par uzticēto dokumentu bojājumu, bojāeju vai nozaudēšanu"

Klauzula Nr.VR1 "Vērtētāju profesionālā civiltiesiskā atbildība"

**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**

**Finansiālie zaudējumi, kas izriet no trešās personas īpašuma bojājuma vai bojāejas, tajā skaitā atrautā peļņa**

**Tiesāšanas izdevumi**

**Glābšanas izdevumi**

**Ekspertīzes izdevumi**

**Juridisko pakalpojumu izdevumi**

**Paplašinātais segums / Apakšlimits**

**10% no viena gadījuma limita**



LATVIJAS  
ĪPAŠUMU  
VĒRTĒTĀJU  
ASOCIĀCIJA

**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