

## Nekustamā īpašuma



**“Kalnezeri” - 4, Adamovā,  
Vērēmu pagasts, Rēzeknes novads  
LV -4647**

Tirgus vērtības aprēķins

2025.gads  
Rīga

**Rēzeknes novada pašvaldības iestādei  
Nautrēnu apvienības pārvalde**

2025.gada. 26.novembris

Par nekustamā īpašuma

**"Kalnezeri" - 4, Adamova, Vērēmu pagasts, Rēzeknes novads, LV-4647**

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 **2-istabu dzīvokļa** ar kopējo platību **41,8 m<sup>2</sup>** un pie dzīvokļa īpašuma piederošo kopīpašuma **418/5381** domājamo daļu no daudzdzīvokļu mājas (kadastra apzīmējums 7896 005 0245 001) un zemes (kadastra apzīmējums 7896 005 0245), kura īpašuma tiesības reģistrētas **Vērēmu pagasta** zemesgrāmatas nodalījumā Nr. **511 4** ar kadastra Nr. **7896 900 0206**.

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

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

Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta **2025.gada 21.novembrī**.

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

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

**4'000,- EUR**  
**(Četri tūkstoši euro)**

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

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

Ar cieņu,

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

## Saturs

|                                                                       |    |
|-----------------------------------------------------------------------|----|
| 1. Nozīmīgāko faktu un secinājumu izklāsts .....                      | 4  |
| 2. Novietnes plāns .....                                              | 5  |
| 3. Situācijas plāns .....                                             | 6  |
| 4. Ar ēku saistītā zemes gabala izvietojums apkārtņē.....             | 7  |
| 5. Dzīvokļa plāns .....                                               | 8  |
| 6. Foto attēli .....                                                  | 9  |
| 7. Vērtības definīcija.....                                           | 11 |
| 8. Pieņēmumi un ierobežojošie faktori.....                            | 11 |
| 9. Tirgus analīze.....                                                | 13 |
| 10. Atrāšanās vieta .....                                             | 14 |
| 11. Ēkas īss apraksts .....                                           | 15 |
| 12. Dzīvokļa kadastrālā vērtība .....                                 | 15 |
| 13. Dzīvokļa īss apraksts .....                                       | 16 |
| 14. Labākā un efektīvākā izmantošanas veida analīze .....             | 17 |
| 15. Pozitīvie un negatīvie faktori, kas ietekmē īpašuma vērtību ..... | 17 |
| 16. Novērtēšanas pieejas.....                                         | 18 |
| 17. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja .....                        | 18 |
| 18. Salīdzināmo objektu īss apraksts.....                             | 19 |
| 19. Aprēķins ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju.....             | 20 |
| 20. Iegūtā vērtība .....                                              | 21 |
| 21. Neatkarības apliecinājums .....                                   | 21 |
| 22. Iesniegtie dokumenti un pielikumi .....                           | 22 |

## 1. Nozīmīgāko faktū un secinājumu izklāsts

|                                                     |                                                                                             |
|-----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Novērtējamais īpašums:</b>                       | 2-istabu dzīvoklis<br>"Kalnezeri" – 4, Adamova, Vērēmu pagasts,<br>Rēzeknes novads, LV-4647 |
| <b>Kadastra Nr.:</b>                                | 7896 900 0206                                                                               |
| <b>Īpašnieks:</b>                                   | Rēzeknes novada pašvaldība,<br>reģistrācijas kods 90009112679                               |
| <b>Objekta juridiskais apraksts:</b>                | Īpašuma tiesības reģistrētas Vērēmu pagasta<br>zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 511 4           |
| <b>Kopējā platība:</b>                              | 41,8 m <sup>2</sup>                                                                         |
| <b>Novietojums ēkā:</b>                             | 1/3                                                                                         |
| <b>Esošais izmantošanas veids:</b>                  | Dzīvoklis                                                                                   |
| <b>Labākais un efektīvākais izmantošanas veids:</b> | Dzīvoklis                                                                                   |
| <b>Vērtējuma pasūtītājs:</b>                        | Rēzeknes novada pašvaldības iestāde<br>Nautrēnu apvienības pārvalde                         |
| <b>Vērtējuma mērķis:</b>                            | Nekustamā īpašuma vērtības noteikšana<br>iespējamai atsavināšanai organizējot izsoli        |
| <b>Apgrūtinājumi:</b>                               | Netika konstatēti                                                                           |
| <b>Tirgus vērtība:</b>                              | 4'000, - EUR<br>(Četri tūkstoši euro)                                                       |
| <b>Tirgus vērtība par m<sup>2</sup>:</b>            | ~ 95, EUR                                                                                   |
| <b>Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta:</b>  | 2025.gada 21.novembrī                                                                       |

## 2. Novietnes plāns



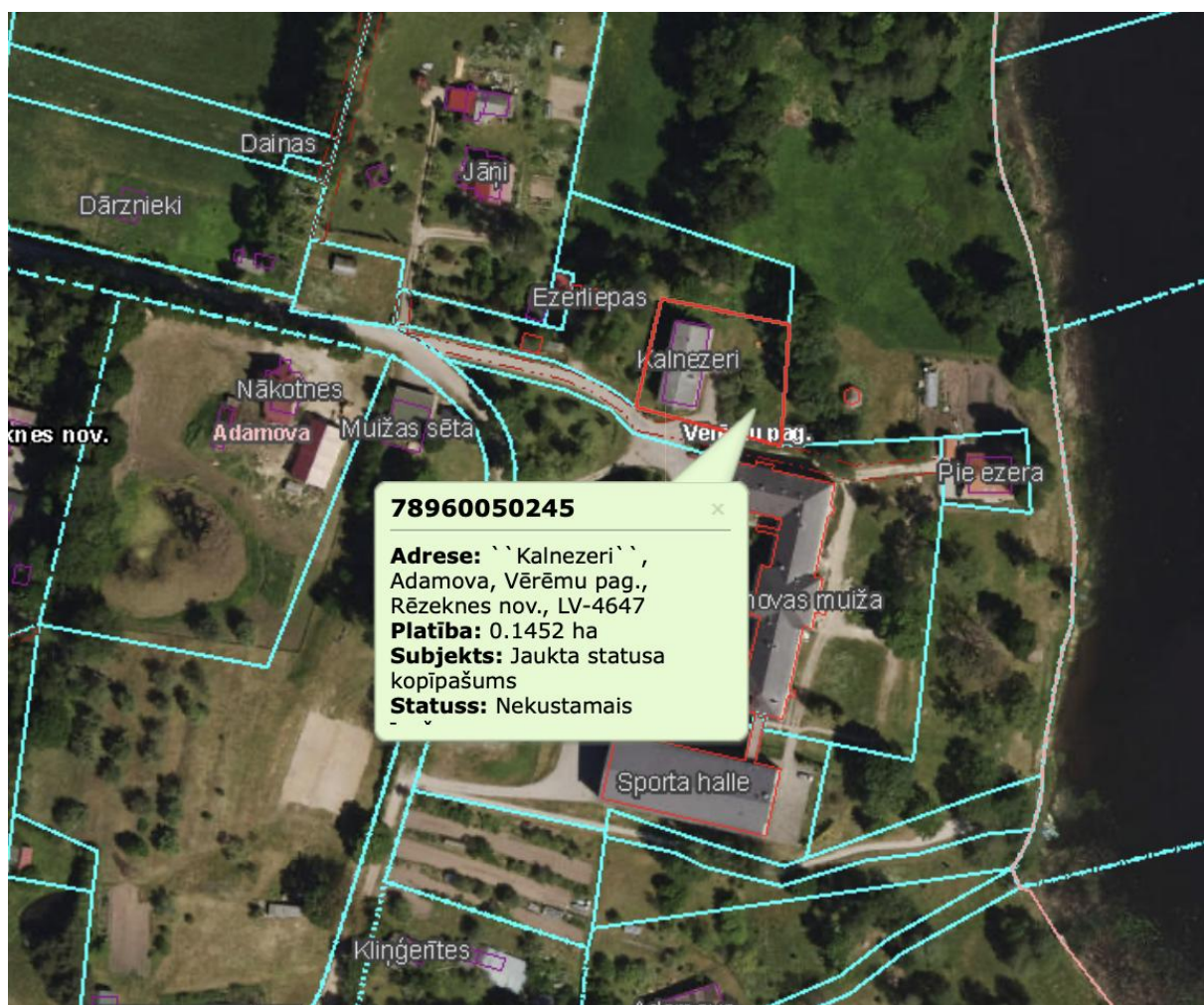
Izmantotais avots: Karšu materiāls no [www.balticmaps.eu](http://www.balticmaps.eu), ©Karšu izdevniecība Jāņa sēta

### 3. Situācijas plāns



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

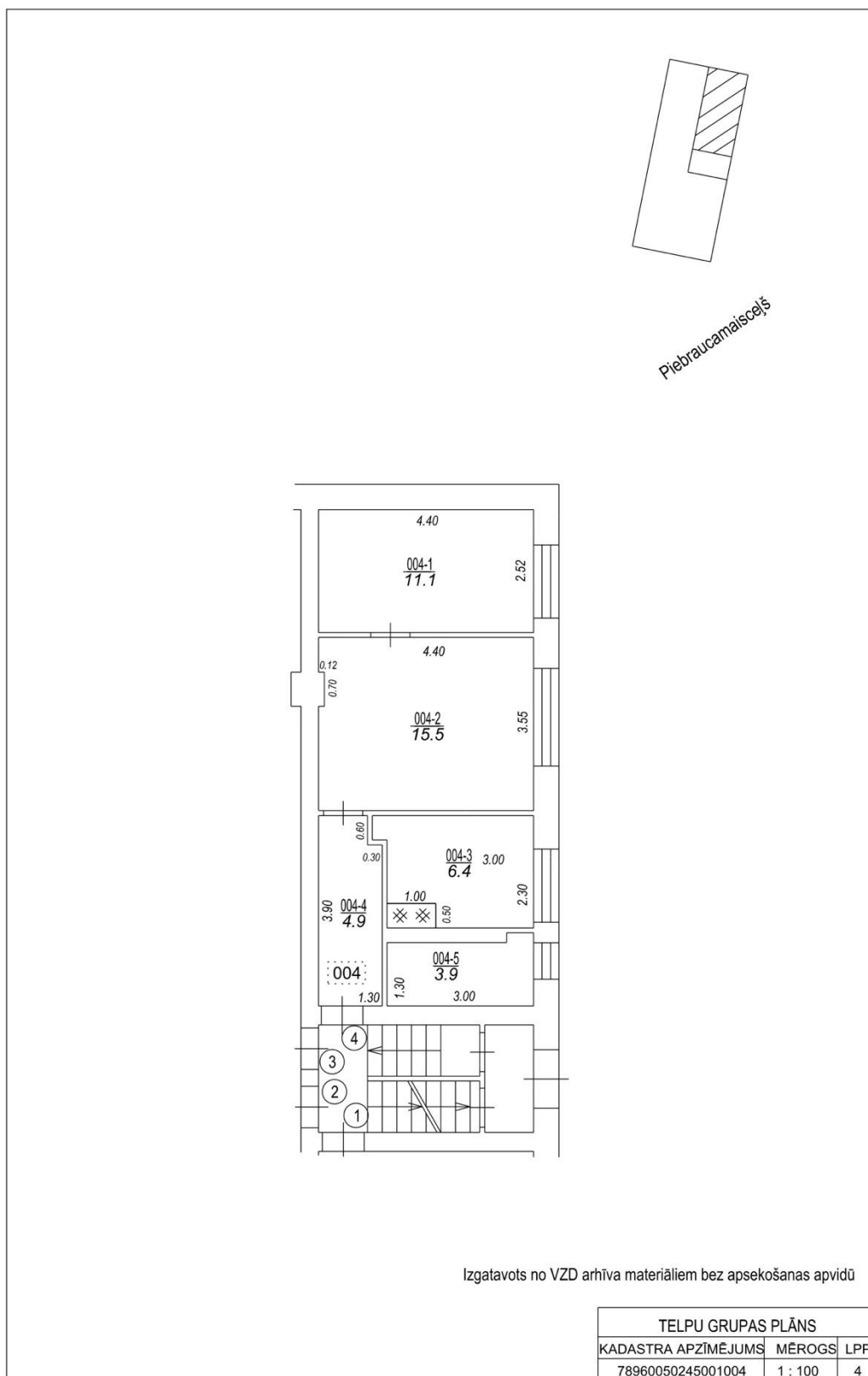
#### 4. Ar ēku saistītā zemes gabala izvietojums apkārtnē



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 7896 005 0245 **IR** novērtējamā īpašuma sastāvā

Izmantoti Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas dati, 2025.gads.

## 5. Dzīvokļa plāns



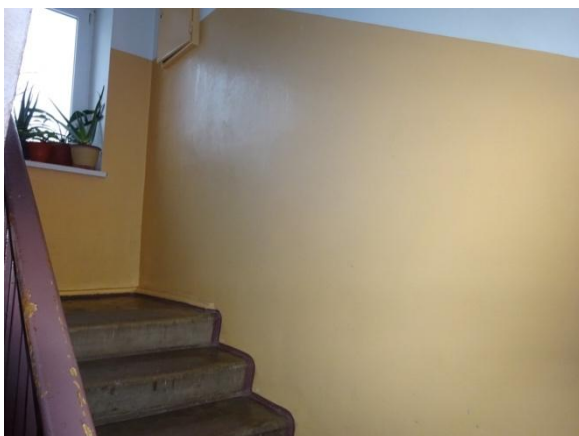
## 6. Foto attēli



**Mājas fasāde**



**Ieeja koplietošanas telpās**



**Kāpņu telpa**



**Dzīvokļa ārdurvis**



**Koridors**



**Sanmezgls**



**Virtuve**



**Istaba**



**Istaba**



**Istaba**

## 7. Vērtības definīcija

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

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

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

Ģipsuma apskate un novērtēšana tika veikta **2025.gada 21.novembrī**

## 8. 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.
- Ģipsums var tikt pārdots tirgū un nepastāv nekādi apgrūtinājumi darījumam - ģipsuma 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 Ģipsums tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši tā konstruktīvām un ekspluatācijas īpatnībām, lai saglabātu tā lietošanas vērtību laika periodā, kamēr tas ir izdevīgi ģipšniekiem;
- Ģipsumam ir pieejamas atskaitē minētās inženierkomunikācijas;
- Ģipsumam nav apslēptu vai neregistrētu uzlabojumu/defektu, kas paaugstina vai pazemina ģipsuma 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;
- Ģipsums tika apsekots 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 ģipšam gruntīm, ģipsuma tirgus vērtība ir noteikta, pieņemot, ka nepastāv nekāda objekta vērtību ietekmējošas grunts īpatnība;
- Ir pieņemts, ka vērtējamais ģipsums atbilst visām vides aizsardzības prasībām, un nav paredzama ar vides aizsardzību saistītu prasību ietekme uz ģipsuma vērtību;
- Vērtētājs nav atbildīgs par datiem - ziņām, plāniem, precizējumiem, izpētes materiāliem un citiem dokumentiem, ko ir iesniedzis vērtējuma pasūtītājs;
- Novērtētāji ir pieņēmuši, ka, bez novērtējumā apskatītajiem, nav citu rakstisku vienošanos vai nomas līgumu, kas ietekmē vērtību;

- Vērtējamā objekta tirgus vērtība tiek noteikta tikai uz ziņojumā minēto vērtējuma datumu, Vērtētājs neuzņemas atbildību par ekonomiskajiem, juridiskajiem un fiziskajiem faktoriem, kas notikuši pēc vērtēšanas datuma un to ietekmi uz vērtējamā objekta tirgus vērtību;
- Nekustamā īpašuma tirgus vērtība ir spēkā pie nosacījuma, ka īpašums nav apgrūtināts ar īrniekiem, nomniekiem un citiem šāda veida apgrūtinājumiem, ja vērtējumā nav atrunāts citādi;
- Vērtējums ir veikts atbilstoši Latvijas Valsts Standartam LVS 401:2013 un vērtētāju profesionālās ētikas normām;
- Vērtējumā iekļautā informācija, fotogrāfijas un cita dokumentācija, kuru radījis vērtētājs un ir iekļauta atskaitēs, ir vērtētāja un SIA "VCG Ekspertu grupa" intelektuālais īpašums. Atskaites teksts ir izmantojams tikai pilnā apjomā. Bez rakstiskas vērtētāja un SIA "VCG Ekspertu grupa" piekrišanas nevienam no atskaites daļām vai atskaiti kopumā, nedrīkst publicēt, publiskot, reproducēt, izplatīt vai kā citādi darīt publiski pieejamu, tai skaitā ar reklāmas, sabiedrisko attiecību, informatīvo ziņu, pārdošanas mediju vai citu sabiedriskās saziņas līdzekļu starpniecību, kā arī aizliegts izmantot vērtējuma atskaites formas vai to daļas jaunu vērtējumu atskaišu formu radīšanai.

## 9. Tirgus analīze

Laukos daudzstāvu ēku celtniecība Latvijā sākās 50 gadu beigās un 60. gadu sākumā. Tika celtas trīsstāvu ķieģeļu un piecstāvu Lietuviešu projekta ēkas. Vecajām lietuviešu projekta mājām ir balkoni, jaunajām – lodžijas. Lietuviešu projektam raksturīgas piecstāvu lielpaneļu mājas ar ģipšbetona starpsienām.

Plānojuma ziņā dzīvokļi šajās mājās ir ļoti kompakti un pat pašauri. Jāatzīmē, ka dzīvokļu plānojumi visur nav vienādi – iespējamās vairākas variācijas. Tāpat kā visām paneļu mājām, arī lietuviešu projektu ir siltuma, hidroizolācijas un skaņas izolācijas problēmas.

Pastāv arī pārbūves iespējas, ko realizē speciālisti, tomēr tāpat kā citu sēriju ēkās tā jāveic ļoti uzmanīgi un tikai saskaņojot. Dzīvokļu pārbūvi pagastos visbiežāk veic tāpēc ka ir vēlme ierīkot savu neatkarīgu apkures sistēmu, kā arī veic dzīvojamo istabu pārplānojumu.

Rēzeknes novadā, tāpat kā citos novados nekustamā īpašuma tirgus ir atkarīgs no īpašuma atrašanas vietas. Pagastos dzīvokļi tiek izpirkti no pašvaldības gan tiek kas ir nomā gan tos kurus pārdod izsolēs. Protams vislielākais pieprasījums ir pēc viengimeņu mājām, kā arī zemesgabaliem privātmāju apbūvei.

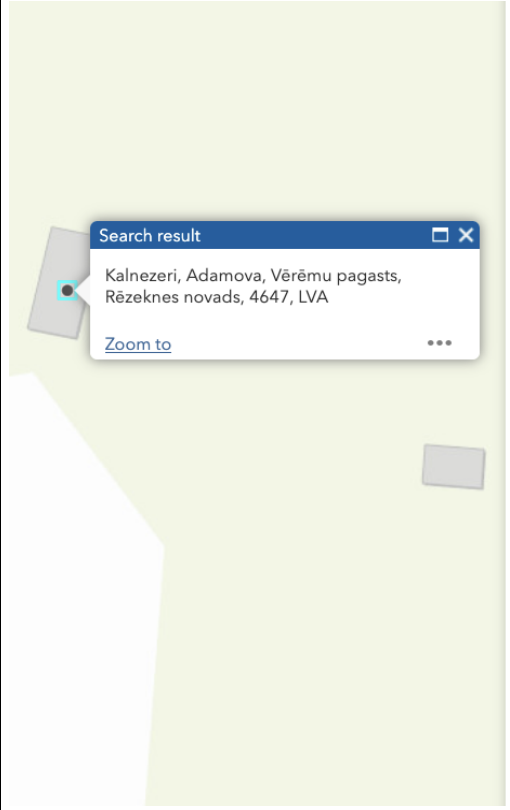
Rēzeknes novadā pēdējā gada laikā notikušie darījumi ar 2 istabu dzīvokļiem kam zeme ir dzīvokļa īpašumā. Dzīvokļu platība ir 40-50 m<sup>2</sup>



|           |                                                               |   |            |      |     |   |      |   |        |     |             |
|-----------|---------------------------------------------------------------|---|------------|------|-----|---|------|---|--------|-----|-------------|
| Dzīvoklis | Liepu iela 2 - 4, Iļezskais, Iļezskais pag., Rēzeknes nov.    | D | 24/10/2025 | 1988 | 1/2 | 2 | 41.2 | 0 | 3 000  | 73  | Ķieģeļi     |
| Dzīvoklis | Rēzeknes iela 3 - 7, Audriņi, Audriņu pag., Rēzeknes nov.     | D | 21/10/2025 | 1989 | 1/2 | 2 | 43.2 | 0 | 4 500  | 104 | Ķieģeļi     |
| Dzīvoklis | Robežu iela 13V - 11, Piekļāji, Ozolaines pag., Rēzeknes nov. | D | 06/10/2025 | 1971 | 2/2 | 2 | 40.4 | 0 | 5 000  | 124 | Ķieģeļi     |
| Dzīvoklis | Brīvības iela 12A - 5, Vīļāni, Rēzeknes nov.                  | D | 22/09/2025 | 1960 | 2/3 | 2 | 41.5 | 0 | 3 000  | 72  | Ķieģeļi     |
| Dzīvoklis | Miera iela 15 - 1, Strūžāni, Strūžānu pag., Rēzeknes nov.     | D | 26/06/2025 | 1967 | 1/3 | 2 | 42.0 | 0 | 3 700  | 88  | Ķieģeļi     |
| Dzīvoklis | Skolas iela 38 - 19, Malta, Malas pag., Rēzeknes nov.         | D | 20/05/2025 | 1977 | 2/5 | 2 | 43.5 | 0 | 12 000 | 276 | Viegļbetoni |
| Dzīvoklis | Parka iela 2 - 8, Lūznava, Lūznavas pag., Rēzeknes nov.       | D | 20/03/2025 | 1966 | 2/3 | 2 | 43.8 | 0 | 4 000  | 91  | Ķieģeļi     |
| Dzīvoklis | Ozolmāja - 7, Strūžāni, Gaigalavas pag., Rēzeknes nov.        | D | 19/03/2025 | 1930 | 1/2 | 2 | 42.1 | 0 | 4 300  | 102 | Ķieģeļi     |
| Dzīvoklis | Saules iela 15 - 10, Gornica, Silmalas pag., Rēzeknes nov.    | D | 11/02/2025 | 1969 | 2/2 | 2 | 41.6 | 0 | 1 400  | 34  | Ķieģeļi     |
| Dzīvoklis | Jaunatnes iela 8 k-1 - 43, Malta, Malas pag., Rēzeknes nov.   | D | 17/01/2025 | 1985 | 5/5 | 2 | 44.9 | 0 | 10 000 | 223 | Ķieģeļi     |
| Dzīvoklis | Mežakalns - 1, Dekteri, Naudrēnu pag., Rēzeknes nov.          | D | 13/01/2025 | 1958 | 1/2 | 2 | 42.0 | 0 | 2 100  | 50  | Ķieģeļi     |
| Dzīvoklis | Parka iela 4 - 2, Strūžāni, Strūžānu pag., Rēzeknes nov.      | D | 10/12/2024 | 1958 | 1/2 | 2 | 44.1 | 0 | 2 000  | 45  | Ķieģeļi     |

Avots: [www.cenubanka.lv](http://www.cenubanka.lv), SIA VCG Ekspertu grupa

## 10. Atrāšanās vieta

|                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                    |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Novietojums:</b>                                             | Novērtējamais īpašums atrodas Adamovas ciematā Vērēmu pagastā 5 km attālumā no Rēzeknes pilsētas                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                    |
| <b>Sabiedriskā transporta pieejamība, piekļūšanas iespējas:</b> | Sabiedriskā transporta kustību nodrošina vietējie maršruta autobusi pa valsts autoceļu A 13. Autotransporta kustība notiek pa valsts autoceļu A 13.                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                    |
| <b>Apkārtne, infrastruktūra, auto novietošanas iespējas:</b>    | Īpašuma apkārtni veido daudzstāvu māja, privātmājas, praktiski blakus atrodas Adamovas ezers, rehabilitācijas centrs, netālu Vērēmu pagasta pārvalde. Lielākie infrastruktūru veidojošie objekti atrodas Rēzeknes pilsētā. Auto novietošanas iespējas mājas pagalmā: Kalnezeri .                                                                                                                                              |                                                                                                    |
| <b>Vides, sociālo un pārvaldības (ESG) faktoru analīze:</b>     |  <p>Avots: <a href="https://videscentrs.lv/gmc.lv/iebuve/pludu-riska-un-pludu-draudu-kartes">https://videscentrs.lv/gmc.lv/iebuve/pludu-riska-un-pludu-draudu-kartes</a></p> <p>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"> <li>- krasta erozija ("Coastal erosion")</li> <li>- karstuma viļņu ("Heatwave") risks</li> <li>- savvaļas ugunsgrēku (Wildfire) risks</li> <li>- vētras ("Storms") risks</li> <li>- īpaši smagi nokrišņi ("Heavy precipitation") risks</li> </ul>                                                                                                                                          | Nav oficiālu informācijas avotu. Riski saistīti ar klimatiskajai joslai raksturīgajiem apstākļiem. |

## 11. Ēkas īss apraksts

|                                                    |                                                                                          |
|----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Ēka/projekts:</b>                               | <b>Padomju laikā celta ķieģeļu māja</b>                                                  |
| <b>Stāvu skaits ēkā:</b>                           | 3 + pagrabstāvs                                                                          |
| <b>Koplietošanas telpu stāvoklis:</b>              | Apmierinošs                                                                              |
| <b>Lifti:</b>                                      | Nav                                                                                      |
| <b>Ekspluatācijas uzsākšanas gads:</b>             | 1970.                                                                                    |
| <b>Ēkas tehniskie uzlabojumi, veiktie remontu:</b> | Kāpņu telpas ieejas durvis ar koda atslēgu                                               |
| <b>Tehniskais stāvoklis:</b>                       | Apmierinošs                                                                              |
| <b>Inženiertehniskās komunikācijas:</b>            | Elektrība, pagasta ūdensvads un kanalizācija, apkure dzīvoklī saglabājusies malkas plīts |

## 12. Dzīvokļa kadastrālā vērtība

|                                                 |             |
|-------------------------------------------------|-------------|
| <b>Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:</b> | 01.01.2025. |
| <b>Fiskālā kadastrālā vērtība:</b>              | 1344,- EUR  |
| <b>Universālā kadastrālā vērtība:</b>           | 6315,- EUR  |

### 13. Dzīvokļa īss apraksts

| <b>Stāvs ēkā:</b>                     | <b>1</b>  | <b>Griestu augstums:</b> | <b>2,80 m</b> |           |             |        |           |           |
|---------------------------------------|-----------|--------------------------|---------------|-----------|-------------|--------|-----------|-----------|
| Telpu nosaukums                       | Telpu Nr. | Platība, m <sup>2</sup>  | Virsmas       |           |             |        |           | Stāvoklis |
|                                       |           |                          | Sienas        | Griesti   | Grīdas      | Durvis | Logi      |           |
| Istaba                                | Nr. 1     | 11,10                    | tapetes       | balsināti | preskartons | koka   | standarta | Slikts    |
| Istaba                                | Nr. 2     | 15,50                    | tapetes       | balsināti | preskartons | koka   | standarta | Slikts    |
| Virtuve                               | Nr. 3     | 6,40                     | krāsotas      | balsināti | preskartons | koka   | standarta | Slikts    |
| Sanitārais mezgls                     | Nr. 4     | 3,90                     | krāsotas      | balsināti | linolejs    | koka   | standarta | Slikts    |
| Koridors                              | Nr. 5     | 4,90                     | tapetes       | balsināti | preskartons | koka   | ---       | Slikts    |
| <b>Kopējā platība, m<sup>2</sup>:</b> |           | <b>41,80</b>             |               |           |             |        |           |           |

## 14. Labākā un efektīvākā izmantošanas veida analīze

Īpašuma tirgus vērtība ir ekonomiskās situācijas funkcija un tiek noteikta, pamatojoties uz vērtēšanas pamatprincipiem, ņemot vērā visus sociāli – ekonomiskos, fiziskos un politiskos faktorus. Tā atspoguļo nekustamo īpašumu tirgus dalībnieku spēku samēru, kā arī iezīmē šo samēru izmaiņas tendences. Jebkurš saprātīgs pircējs vai investors tiecas iegūt maksimālu atdevi no ieguldītajiem līdzekļiem, nekustamo īpašumu izmantojot atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam. Šis izmantošanas veids būs atkarīgs no nekustamo īpašumu tirgus stāvokļa, savukārt tirgus vērtība pie minētā izmantošanas veida būs visaugstākā

Saskaņā ar šā ziņojuma mērķi labākais un efektīvākais izmantošanas veids ir definējams kā nekustamā īpašuma pielietojums, kurš vērtēšanas brīdī radīs lielāko ieguvumu īpašniekam (naudas vai ērtību ziņā).

**Labākā un efektīvākā izmantošana** ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota. (LVS 401:2013)

Labākā un efektīvākā izmantošana var sakrist ar aktīva pašreizējo izmantošanas veidu, vai arī var būt kāds cits alternatīvs izmantošanas veids. To nosaka izmantošanas veids, kuru tirgus dalībnieks iecerējis, nosakot cenu, kuru tas būtu ar mieru maksāt par īpašumu. (LVS 401:2013)

Labāko un efektīvāko lietošanas veidu var ierobežot atsevišķu darbību aizliegums.

Līdzsvarots un konsekvents pielietojums ir svarīgs apsvērums, nosakot labāko un efektīvāko izmantošanas veidu.

Labākais un efektīvākais izmantošanas veids dotajā situācijā ir **dzīvoklis**, 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.

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

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

- Īpašums atrodas tīrā vidē
- Zemes zem mājas domājamās daļas ietilpst īpašuma sastāvā

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

- Dzīvoklī vēlams kapitālais remonts

## 16. 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.

## 17. 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 raksturojumi. (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

## 18. Salīdzināmo objektu īss apraksts

### Salīdzināmais objekts Nr. 1

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                |                                                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|----------------------------------------------------------|
|  <p><b>78420040194</b></p> <p><b>Adrese:</b> Rēzeknes iela 3, Audriņi, Audriņu pag., Rēzeknes nov., LV-4611<br/> <b>Platība:</b> 0.233 ha<br/> <b>Subjekts:</b> Jaukta statusa kopīpašums<br/> <b>Statuss:</b> Nekustamais</p> | <b>Adrese:</b>                 | <b>Rēzeknes 3-7, Audriņi, Audriņu pag. Rēzeknes. nov</b> |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>Kopējā platība, m²:</b>     | 43,2 m²                                                  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>Istabu skaits:</b>          | 2                                                        |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>Ēka/projekts:</b>           | Ķieģeļu projekts                                         |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>Novietojums ēkā:</b>        | 1/2                                                      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>Tehniskais stāvoklis:</b>   | Labs                                                     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>Pārdošanas datums:</b>      | 21.10.2025                                               |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>Cena:</b>                   | <b>4 500,- EUR</b>                                       |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>Zemes īpašuma tiesības:</b> | Ir īpašuma sastāvā                                       |

### Salīdzināmais objekts Nr. 2

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                |                                                             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------------------------------|
|  <p><b>78680020080</b></p> <p><b>Adrese:</b> Parka iela 2, Lūznava, Lūznavas pag., Rēzeknes nov., LV-4627<br/> <b>Platība:</b> 0.3118 ha<br/> <b>Subjekts:</b> Fiziska persona<br/> <b>Statuss:</b> Nekustamais īpašums</p> | <b>Adrese:</b>                 | <b>Parka 2-8, Lūznava Lūznavas pag., pag. Rēzeknes nov.</b> |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>Kopējā platība, m²:</b>     | 43,8 m²                                                     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>Istabu skaits:</b>          | 2                                                           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>Ēka/projekts:</b>           | Ķieģeļu projekts                                            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>Novietojums ēkā:</b>        | 2/3                                                         |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>Tehniskais stāvoklis:</b>   | Labs                                                        |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>Pārdošanas datums:</b>      | 20.03.2025                                                  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>Cena:</b>                   | <b>4 000,- EUR</b>                                          |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>Zemes īpašuma tiesības:</b> | Ir īpašuma sastāvā                                          |

### Salīdzināmais objekts Nr. 3

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                |                                                          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|----------------------------------------------------------|
|  <p><b>78940020129</b></p> <p><b>Adrese:</b> Miera iela 15, Strūžāni, Strūžānu pag., Rēzeknes nov., LV-4643<br/> <b>Platība:</b> 0.0783 ha<br/> <b>Subjekts:</b> Jaukta statusa kopīpašums<br/> <b>Statuss:</b> Nekustamais</p> | <b>Adrese:</b>                 | <b>Miera 15-1, Strūžāni, Strūžānu pag. Rēzeknes nov.</b> |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>Kopējā platība, m²:</b>     | 42m²                                                     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>Istabu skaits:</b>          | 2                                                        |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>Ēka/projekts:</b>           | Ķieģeļu projekts                                         |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>Novietojums ēkā:</b>        | 1/3                                                      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>Tehniskais stāvoklis:</b>   | Labs                                                     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>Pārdošanas datums:</b>      | 26.06.2025                                               |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>Cena:</b>                   | <b>3'700,- EUR</b>                                       |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>Zemes īpašuma tiesības:</b> | Ir īpašuma sastāvā                                       |

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

|                                                          | Novērtējamais īpašums | 1                     |     |       | 2                     |    |      | 3                     |    |      |
|----------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----|-------|-----------------------|----|------|-----------------------|----|------|
| Projekta sērija                                          | Ķieģeļu projekta māja | ķieģeļu projekta māja |     |       | ķieģeļu projekta māja |    |      | ķieģeļu projekta māja |    |      |
| Cena, EUR                                                | ---                   | 4500                  |     |       | 4000                  |    |      | 3700                  |    |      |
| Platība, m2                                              | 41,8                  | 43,2                  |     |       | 43,8                  |    |      | 42                    |    |      |
| Cena par m2, EUR                                         | ---                   | 104,17                |     |       | 91,32                 |    |      | 88,1                  |    |      |
| Vērtības koriģēšana:                                     | Raksturojums          | Raksturojums          | %   | EUR   | Raksturojums          | %  | EUR  | Raksturojums          | %  | EUR  |
| Pārdošanas laiks                                         | ---                   | 21.10.2025            | 0%  | 0     | 20.03.2025            | 0% | 0    | 26.06.2025            | 0% | 0    |
| <b>Koriģējamā vērtība:</b>                               | ---                   | <b>104,17</b>         |     |       | <b>91,32</b>          |    |      | <b>88,1</b>           |    |      |
| Novietojums rajonā                                       | ---                   | Nedaudz labāks        | -5% | -5,21 | Atbilst               | 0% | 0    | Nedaudz sliktāks      | 5% | 4,41 |
| Novietojums apkārtnē                                     | ---                   | Atbilst               | 0%  | 0     | Atbilst               | 0% | 0    | Atbilst               | 0% | 0    |
| Novietojums kvartālā                                     | ---                   | Atbilst               | 0%  | 0     | Nedaudz sliktāks      | 5% | 4,57 | Atbilst               | 0% | 0    |
| Novietojums ēkā                                          | ---                   | Atbilst               | 0%  | 0     | Atbilst               | 0% | 0    | Atbilst               | 0% | 0    |
| Pieklūšanas iespējas, auto novietošanas iespējas         | ---                   | Atbilst               | 0%  | 0     | Atbilst               | 0% | 0    | Atbilst               | 0% | 0    |
| Platība                                                  | ---                   | Atbilst               | 0%  | 0     | Atbilst               | 0% | 0    | Atbilst               | 0% | 0    |
| Projekta kvalitāte, dzīvokļa plānojums                   | ---                   | Atbilst               | 0%  | 0     | Atbilst               | 0% | 0    | Atbilst               | 0% | 0    |
| Ēkas tehniskais stāvoklis                                | ---                   | Atbilst               | 0%  | 0     | Atbilst               | 0% | 0    | Atbilst               | 0% | 0    |
| Koplietošanas telpu tehniskais stāvoklis                 | ---                   | Atbilst               | 0%  | 0     | Atbilst               | 0% | 0    | Atbilst               | 0% | 0    |
| Dzīvokļa inženierkomunikāciju tehniskais stāvoklis       | ---                   | Atbilst               | 0%  | 0     | Atbilst               | 0% | 0    | Atbilst               | 0% | 0    |
| Dzīvokļa tehniskais stāvoklis                            | ---                   | Atbilst               | 0%  | 0     | Atbilst               | 0% | 0    | Atbilst               | 0% | 0    |
| Papildus aprīkojums                                      |                       | Atbilst               | 0%  | 0     | Atbilst               | 0% | 0    | Atbilst               | 0% | 0    |
| Zemes domājamās daļas īpašuma tiesības                   |                       | Ir īpašumā            | 0%  | 0     | Ir īpašumā            | 0% | 0    | Ir īpašumā            | 0% | 0    |
| Kopējā korekcija par m2, EUR                             |                       | <b>98,96</b>          | -5% | -5,21 | <b>95,89</b>          | 5% | 4,57 | <b>92,51</b>          | 5% | 4,41 |
| <b>Nekustamā īpašuma noteiktā vērtība par m2, EUR</b>    | <b>95,79</b>          |                       |     |       |                       |    |      |                       |    |      |
| <b>Nekustamā īpašuma noteiktā vērtība noapaļota, EUR</b> | <b>4000</b>           |                       |     |       |                       |    |      |                       |    |      |

## 20. Iegūtā vērtība

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

**Nekustamā īpašuma tirgus vērtība noapaļojot ir:**

**4'000,- EUR**  
**(Četri tūkstoši euro)**

## 21. Neatkarības apliecinājums

Ar šo apliecinu:

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

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

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

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

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

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

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

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

**Sertificēts vērtētājs:** \_\_\_\_\_

(Pēteris Strautmanis, LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 92)

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

## 22. Iesniegtie dokumenti un pielikumi

### Iesniegtie dokumenti:

- Zemesgrāmatas nodalījuma izdrukas kopija
- Kadastrālās uzmērīšanas lietas kopija

### Pielikumos iekļautie dokumenti:

- Zemesgrāmatas nodalījuma izdrukas kopija
- Kadastrālās uzmērīšanas lietas kopija
- SIA "VCG Ekspertu grupa" reģistrācijas apliecības kopija
- SIA "VCG Ekspertu grupa" kompetences sertifikāta Nr. 6 kopija
- SIA "VCG Ekspertu grupa" civiltiesiskās apdrošināšanas polises kopija
- Pētera Strautmaņa LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāta Nr. 92 kopija

Informāciju pieprasīja Inese Pridane 28.10.2024 10:00:02

**LATGALES RAJONA TIESA**

**Vērēmu pagasta zemesgrāmatas nodaļums Nr. 511 4**

**Kadastra numurs: 7896 900 0206**

**Adrese: "Kalnezeri" - 4, Adamova, Vērēmu pag., Rēzeknes nov.**

| I. daļa 1. iedaļa                                                     |                                                                                                           |          |                     |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|---------------------|
| Ieraksta Nr.                                                          | Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas                                                                | Daļa     | Platība, lielums    |
| 1.1.                                                                  | Dzīvoklis Nr. 4.                                                                                          |          | 41.8 m <sup>2</sup> |
| 1.2.                                                                  | Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 78960050245001).                                   | 418/5381 |                     |
| 1.3.                                                                  | Kopīpašuma domājamā daļa no zemes (kadastra apzīmējums 78960050245).                                      | 418/5381 |                     |
| Žurn. Nr. 300007805939, lēmums 23.10.2024, tiesnese Zeltīte Zdanoviča |                                                                                                           |          |                     |
| I. daļa 2. iedaļa                                                     |                                                                                                           |          |                     |
| Ieraksta Nr.                                                          | No nekustama īpašuma atdalītie zemes gabali, servitūtu un reālnastu pārgrozījumi un dzēsumi               | Daļa     | Platība, lielums    |
| Nav ierakstu                                                          |                                                                                                           |          |                     |
| II. daļa 1. iedaļa                                                    |                                                                                                           |          |                     |
| Ieraksta Nr.                                                          | Īpašnieks, dzimšanas gads, vieta, personas/nodokļu maksātāja kods, tiesību pamats                         | Daļa     | Summa               |
| 1.1.                                                                  | Īpašnieks: Rēzeknes novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90009112679.                                  | 1        |                     |
| 1.2.                                                                  | Pamats: Rēzeknes novada pašvaldības 2024.gada 3.oktobra lēmums Nr. 920.                                   |          |                     |
| Žurn. Nr. 300007805939, lēmums 23.10.2024, tiesnese Zeltīte Zdanoviča |                                                                                                           |          |                     |
| II. daļa 2. iedaļa                                                    |                                                                                                           |          |                     |
| Ieraksta Nr.                                                          | Atzīmes par maksātnespēju, piedziņas vēršanu, aizliegumiem, pēcmantinieku iecelšanu un mantojuma līgumiem |          |                     |
| Nav ierakstu                                                          |                                                                                                           |          |                     |
| III. daļa 1. iedaļa                                                   |                                                                                                           |          |                     |
| Ieraksta Nr.                                                          | Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu                                                           |          | Platība, lielums    |
| Nav ierakstu                                                          |                                                                                                           |          |                     |
| III. daļa 2. iedaļa                                                   |                                                                                                           |          |                     |
| Ieraksta Nr.                                                          | Pārgrozījumi 1.iedaļas ierakstos, ierakstu un pārgrozījumu dzēsumi                                        |          | Platība, lielums    |
| Nav ierakstu                                                          |                                                                                                           |          |                     |

1.

VALSTS ZEMES DIENESTS

**TELPU GRUPAS KADASTRĀLĀS  
UZMĒRĪŠANAS LIETA**

Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....78960050245001004  
Nosaukums:.....Dzīvoklis  
Adrese:....."Kalnezeri" - 4, Adamova, Vērēmu pag., Rēzeknes nov.  
Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....10.02.2002

|                           |                             |        |
|---------------------------|-----------------------------|--------|
| Izdrukas ID: 390002775092 | Izdrukas datums: 22.07.2024 | 1 no 3 |
|---------------------------|-----------------------------|--------|

Skaidrojumi:

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

## Telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lieta

### 1. Kadastra objekta identifikators

1.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....78960050245001004

1.2. Nekustamā īpašuma kadastra numurs:.....Nav

### 10. Būves pamatdati

10.1. Būves kadastra apzīmējums:.....78960050245001

Reģistrētie dati nav izmantojami ierakstīšanai zemesgrāmatā

10.1.1. Adrese:....."Kalnezeri", Adamova, Vērēmu pag., Rēzeknes nov.

10.1.2. Nosaukums:.....Dzīvojamā māja

10.1.3. Galvenais lietošanas veids:.....1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas

10.1.4. Kopējā platība (m²):.....752

10.1.5. Apbūves laukums (m²):.....249

10.1.6. Virszemes stāvu skaits:.....3

10.1.7. Pazemes stāvu skaits:.....1

10.1.8. Telpu grupu skaits:.....14

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

10.1.10. Eksploatācijas uzsākšanas gads:.....1970

10.1.11. Nolietojums (%):.....30

10.1.12. Nolietojuma aprēķina datums:.....Nav

10.1.13. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....16.02.2005

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:.....

78960050245

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

10.1.18. Dati par būves atzīmēm nav reģistrēti.

### 11. Būves tips

11.1. Būves kadastra apzīmējums:.....78960050245001

| Tipa kods | Tipa nosaukums                |
|-----------|-------------------------------|
| 11220103  | Daudzdzīvokļu 3-5 stāvu mājas |

### 12. Būves konstruktīvie elementi

12.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 78960050245001 konstruktīvie elementi:

| Nosaukums                       | Konstruktijas veids | Materiāls                                     | Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i) | Eksploatācijas uzsākšanas gads | Nolietojums (%) |
|---------------------------------|---------------------|-----------------------------------------------|------------------------------------|--------------------------------|-----------------|
| Pamati                          | Nav                 | Dzelzsbetona, betona bloki                    | Nav                                | 1970                           | 30              |
| Sienas (vertikālā konstrukcija) | Nav                 | Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biežāks | Nav                                | 1970                           | 30              |
| Pārsegumi                       | Nav                 | Betona, dzelzsbetona, ķieģeļu mūra velvēs     | Nav                                | 1970                           | 30              |
| Jumta segums                    | Nav                 | Azbestcimenta loksnes                         | Nav                                | 1970                           | 30              |

### 13. Būves apjoma rādītāji

13.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 78960050245001 apjoma rādītāji:

| Apjoma rādītāja veids | Apjoma rādītāja nosaukums | Apjoms un mērvienība      | Tipa/ elementa kods | Tipa/ elementa nosaukums |
|-----------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------|--------------------------|
| Apbūves laukums       | Nav                       | 249 apbūves laukuma kv.m. | Nav                 | Nav                      |
| Kopējā platība        | Nav                       | 752 kv.m.                 | Nav                 | Nav                      |
| Būvtilpums            | Nav                       | 2890 kub.m.               | Nav                 | Nav                      |

### 14. Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

14.1. Telpu grupa ar kadastra apzīmējumu.....78960050245001004

14.1.1. Kopējā platība (m²).....41.8

|                           |                             |        |
|---------------------------|-----------------------------|--------|
| Izdrukas ID: 390002775092 | Izdrukas datums: 22.07.2024 | 2 no 3 |
|---------------------------|-----------------------------|--------|

Skaidrojumi:

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

|                                                       |      |
|-------------------------------------------------------|------|
| 14.1.1.1. Lietderīgā platība (m²).....                | Nav  |
| 14.1.1.1.1. Dzīvokļu kopējā platība (m²).....         | Nav  |
| 14.1.1.1.1.1. Dzīvokļu platība (m²).....              | 41.8 |
| 14.1.1.1.1.1.1. Dzīvojamā platība (m²).....           | 26.6 |
| 14.1.1.1.1.1.2. Dzīvokļu palīgtelpu platība (m²)..... | 15.2 |
| 14.1.1.1.1.2. Dzīvokļu ārtelpu platība (m²).....      | 0    |
| 14.1.1.1.2. Nedzīvojamo telpu platība (m²).....       | 0    |
| 14.1.1.1.2.1. Nedzīvojamo iekštelpu platība (m²)..... | 0    |
| 14.1.1.1.2.2. Nedzīvojamo ārtelpu platība (m²).....   | 0    |
| 14.1.1.2. Koplietošanas palīgtelpu platība (m²).....  | 0    |
| 14.1.1.2.1. Koplietošanas iekštelpu platība (m²)..... | 0    |
| 14.1.1.2.2. Koplietošanas ārtelpu platība (m²).....   | 0    |

#### 16. Telpu grupas pamatdati

16.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....78960050245001004

Reģistrētie dati nav izmantojami ierakstīšanai zemesgrāmatā

|                                                                                         |                                                               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| 16.1.1. Adrese:.....                                                                    | "Kalnezeri" - 4, Adamova, Vērēmu pag., Rēzeknes nov.          |
| 16.1.2. Nosaukums:.....                                                                 | Dzīvoklis                                                     |
| 16.1.3. Lietošanas veids:.....                                                          | 1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa |
| 16.1.4. Stāvs (stāvi), kurā atrodas telpu grupa:.....                                   | 1                                                             |
| 16.1.5. Telpu skaits:.....                                                              | 5                                                             |
| 16.1.6. Kopējā platība (m²):.....                                                       | 41.8                                                          |
| 16.1.7. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....                                            | 10.02.2002                                                    |
| 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:.....                         | 78960050245001                                                |
| 16.1.11. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:..... | 78960050245                                                   |

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

17.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....78960050245001004

| Numurs | Nosaukums         | Veids                   | Stāvs | Augstums (m) | Mazākais augstums (m) | Lielākais augstums (m) | Platība (m²) | Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i) |
|--------|-------------------|-------------------------|-------|--------------|-----------------------|------------------------|--------------|------------------------------------|
| 1      | Dzīvojamā istaba  | 1 - Dzīvojamā telpa     | 1     | 2.8          | 2.8                   | 2.8                    | 11.1         | Nav                                |
| 2      | Dzīvojamā istaba  | 1 - Dzīvojamā telpa     | 1     | 2.8          | 2.8                   | 2.8                    | 15.5         | Nav                                |
| 3      | Virtuve           | 2 - Dzīvokļa palīgtelpa | 1     | 2.8          | 2.8                   | 2.8                    | 6.4          | Nav                                |
| 4      | Sanitārais mezgls | 2 - Dzīvokļa palīgtelpa | 1     | 2.8          | 2.8                   | 2.8                    | 3.9          | Nav                                |
| 5      | Koridors          | 2 - Dzīvokļa palīgtelpa | 1     | 2.8          | 2.8                   | 2.8                    | 4.9          | Nav                                |

#### 18. Labiekārtojumi

18.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....78960050245001004

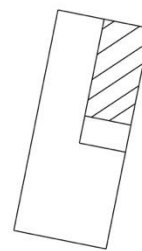
| Reģistrētie labiekārtojumi                                          | Noteikšanas veids (ja ir) | Apjoms (ja ir) |
|---------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------|
| Apkure. Centralizētā                                                | Dokuments                 |                |
| Apkure. Vietējā. Plīts                                              | Dokuments                 |                |
| Aukstā ūdens apgāde. Centralizētā                                   | Dokuments                 |                |
| Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pusuārs / bidē | Dokuments                 |                |
| Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša          | Dokuments                 |                |
| Elektroapgāde. Centralizētā                                         | Dokuments                 |                |
| Kanalizācija. Centralizētā                                          | Dokuments                 |                |
| Karstā ūdens apgāde. Centralizētā                                   | Dokuments                 |                |
| Kurināmais. Cietais                                                 | Dokuments                 |                |
| Vēdināšana. Dabiskā                                                 | Dokuments                 |                |

18.1.1. Labiekārtojumu datums: .....22.07.2024

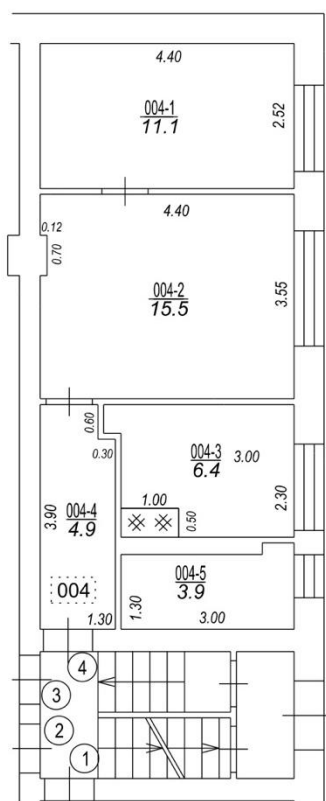
|                           |                             |        |
|---------------------------|-----------------------------|--------|
| Izdrukas ID: 390002775092 | Izdrukas datums: 22.07.2024 | 3 no 3 |
|---------------------------|-----------------------------|--------|

Skaidrojumi:

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



Piebraucamaisceļš



Izgatavots no VZD arhīva materiāliem bez apsekošanas apvidū

| TĒĻU GRUPAS PLĀNS   |         |      |
|---------------------|---------|------|
| KADASTRA APZĪMĒJUMS | MĒROGS  | LPP. |
| 78960050245001004   | 1 : 100 | 4    |

KOMERCREGISTRA IESTĀDE  
LATVIJAS REPUBLIKAS UZŅĒMUMU REĢISTRS

# KOMERSANTA REĢISTRĀCIJAS APLIECĪBA

Nosaukums:

**Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "VCG Ekspertu grupa"**

Veids: Sabiedrība ar ierobežotu atbildību

**Vienotais reģistrācijas numurs: 40003554692**

Uzņēmumu reģistra numurs: 000355469

Reģistrācijas datums Uzņēmumu reģistrā: 18.07.2001

Reģistrācijas datums Komercreģistrā: 10.07.2003

Reģistrācijas vieta: Rīgā

Apliecības izdošanas datums: 10.07.2003

Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistra

Valsts notārs

  
*Stūrmane Sanita*  
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

*STĀ "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**

**Apmaksas 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 atrodamā arī BALTA mājaslapā [www.balta.lv](http://www.balta.lv) vai jebkurā AAS "BALTA" filiālē visā Latvijā. Saglabājiet tos savā datorā vai citā ierīcē. Sazinieties ar mums, ja informāciju nepieciešams nosūtīt uz e-pastu vai pa pastu.

**Apdrošināšanas līguma neatņemama sastāvdaļa ir:**

Apdrošināšanas 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 atļaidzināti                       | Paplašinātais segums / Apakšlimits  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> tiek apdrošināts                                                 |                                     |
| <b>Tiešie finansiālie zaudējumi</b>                                                                  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| <b>Zaudējumi sakarā ar trešās personas dzīvībai, veselībai nodarīto kaitējumu</b>                    | <input checked="" type="checkbox"/> |
| <b>No trešās personas dzīvībai vai veselībai nodarīta kaitējuma izrietošie finansiālie zaudējumi</b> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| <b>Zaudējumi sakarā ar trešās personas īpašuma bojājumu vai bojāeju</b>                              | <input checked="" type="checkbox"/> |

Apdrošināšanas akciju sabiedrība BALTA, vienotais reģ. nr. 40003049409  
Skanstes iela 25, Rīga, LV-1013, Latvija, tālrunis +371 67522275, e-pasts [balta@balta.lv](mailto:balta@balta.lv), [www.balta.lv](http://www.balta.lv)

Lappuse 1 no 3

| Saskaņā ar apdrošināšanas līguma noteikumiem un nosacījumiem tiek atlīdzināti                                 | Paplašinātais segums / Apakšlimits  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| <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 pakalpojumu izdevumi                                                                                | 10% no viena gadījuma limita        |
| 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 pakalpojumus.

#### Apdrošinājumaņēmējs/Apdrošinātais apstiprina

- ☒ Jā ☐ Nē
- ☒ Apdrošinātais tiek apdrošināts sniedzot pakalpojumus tikai apdrošinājumaņēmēja vārdā
- ☐ Apdrošinātais sniedz pakalpojumus ar apdrošinājumaņēmēju un/vai apdrošināto saistītām personām

#### Informācija par zaudējumiem, pretenzijām

Iepriekšējo 3 (trīs) gadu laikā pret apdrošinājumaņēmēju/apdrošināto nav izvirzīta neviena prasība/pretenzija par zaudējumiem, kas saistīti ar apdrošināto profesionālo darbību.

#### Personu datu apstrāde

Apdrošinātājs kā datu pārzinis apstrādā personu datus (tai skaitā īpašu kategoriju personas datus un personas identifikācijas (klasifikācijas) kodus) ar mērķi nodrošināt

Apdrošināšanas akciju sabiedrība BALTA, vienotais reģ. nr. 40003049409  
 Skanstes iela 25, Rīga, LV-1013, Latvija, tālrunis +371 67522275, e-pasts [balta@balta.lv](mailto:balta@balta.lv), [www.balta.lv](http://www.balta.lv)

Lappuse 2 no 3



LATVIJAS  
ĪPAŠUMU  
VĒRTĒTĀJU  
ASOCIĀCIJA

LSPK - S3 - 290

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

NR. **92**

*Pēteris Strautmanis*

vārds, uzvārds

**300180-11224**

personas kods

*Nekustamā īpašuma vērtēšana*

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

**2005. gada 22. decembra**

datums

Sertifikāts piešķirts

**2020. gada 23. decembrī**

datums

Sertifikāts derīgs līdz

**2025. gada 22. decembrim**

datums



*Dainis Junsts*

LĪVA Vērtētāju  
sertifikācijas biroja  
direktors

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