

## Nekustamā īpašuma



**“Māllēpes”, Vērēmu pagastā,  
Rēzeknes novadā, LV-4601**

Tirgus vērtības aprēķins

2024.gads  
Rīga

**Rēzeknes novada pašvaldību iestādes  
Nautrēnu apvienības pārvalde**

2024.gada 07.augusts

Par nekustamā īpašuma  
**"Māllēpes", Vērēmu pagastā, Rēzeknes novadā, LV-4604**  
tirgus vērtības aprēķināšanu

Pamatojoties uz Jūsu lūgumu, mēs apskatījām augstāk minēto īpašumu, tā apkārtni un izanalizējām mums pieejamo informāciju, kas varētu ietekmēt nekustamā īpašuma vērtību. Izpētes nolūks bija noteikt nekustamā īpašuma tirgus vērtību. Nekustamais īpašums sastāv no **zemes gabala 0,2 ha** platībā, zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 7896 005 0565 kura īpašuma tiesības reģistrētas **Vērēmu pagasta** zemesgrāmatas nodalījumā Nr. **100000881436** ar kadastra Nr.**7896 005 0659**.

Veicot informācijas analīzi, tika ņemts vērā, ka novērtējuma mērķis ir **nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamais 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 kompetēti, ar aprēķinu un bez piespiešanas. (LVS 401:2013, p.2.1.11.)

Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta **2024.gada 05.augustā**.

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:

**1 900,- EUR**  
**(Viens tūkstotis deviņi simti euro)**

Veicot aprēķinus, mēs ņēmām 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**ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR  
DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU**

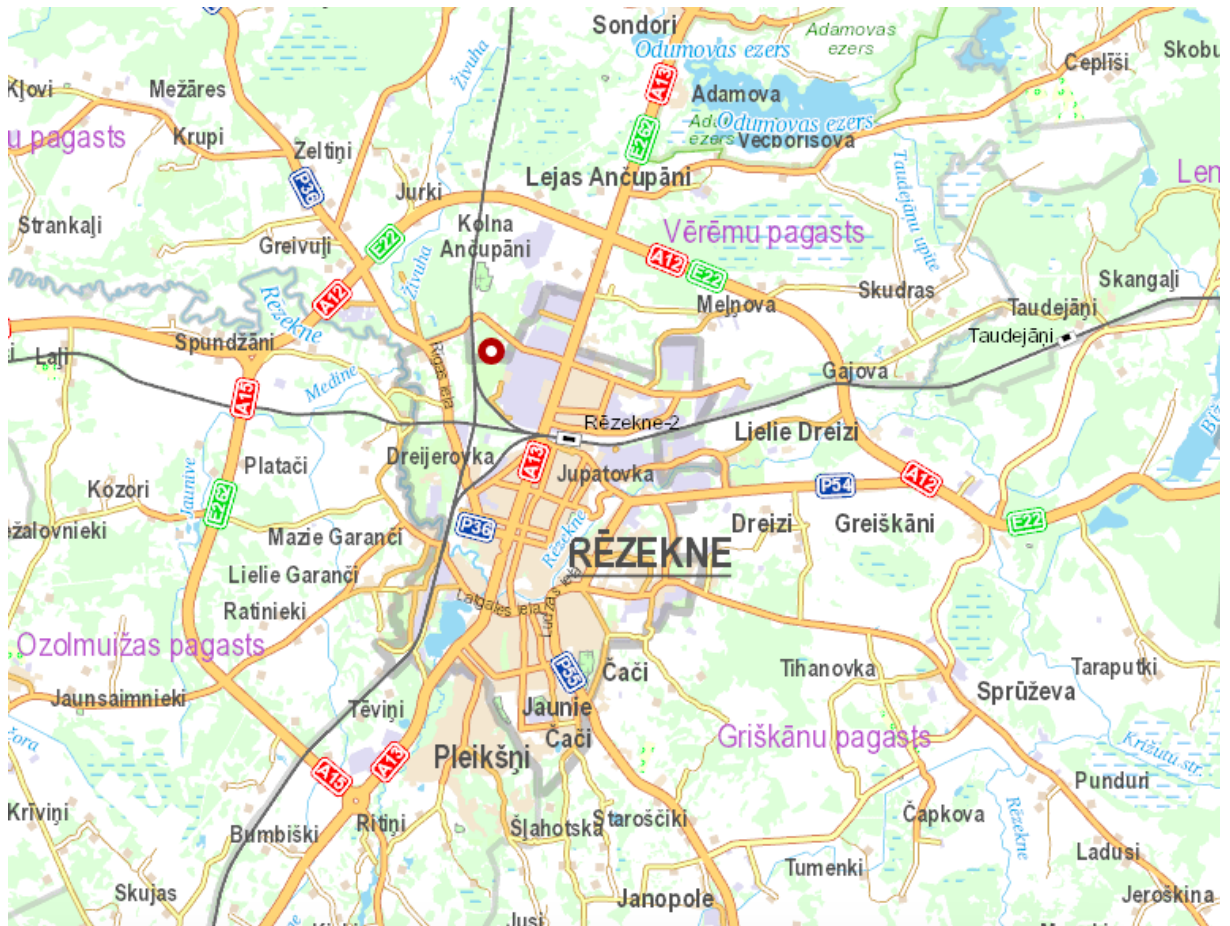
## Saturs

1. Nozīmīgāko faktu un secinājumu izklāsts .....	4
2. Novietnes plāns .....	5
3. Situācijas plāns .....	6
6.Zemes gabala robežu plāns .....	9
7. Teritorijas plānojums .....	10
8. Foto attēli .....	11
9. Vērtības definīcija.....	12
10. Pieņēmumi un ierobežojošie faktori.....	13
11. Apkaimes apraksts.....	14
12. Tirgus analīze .....	15
13. Atrašanās vieta .....	16
14. Zemes gabala īss apraksts.....	16
15. Labākā un efektīvākā izmantošanas veida analīze .....	17
16. Pozitīvie un negatīvie faktori, kas ietekmē īpašuma vērtību .....	17
17. Novērtēšanas pieejas.....	18
18. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.....	18
19. Salīdzināmo objektu īss apraksts.....	19
20. Aprēķins ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju.....	20
21. Iegūtā vērtība .....	21
22. Neatkarības apliecinājums .....	21
23. Iesniegtie dokumenti un pielikumi .....	22

## 1. Nozīmīgāko faktu un secinājumu izklāsts

<b>Novērtējamais īpašums:</b>	<b>“Māllēpes”, Vērēmu pagasts, Rēzeknes novads, LV-4604</b>
<b>Kadastra Nr.:</b>	<b>7896 005 0659</b>
<b>Kadastra apzīmējums:</b>	<b>7896 005 0565</b>
<b>Īpašnieks:</b>	<b>Rēzeknes novada pašvaldība, reģ. Nr. 90009112679</b>
<b>Objekta juridiskais apraksts:</b>	Īpašuma tiesības reģistrētas Vērēmu pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. <b>100000881436</b>
<b>Kopējā platība:</b>	<b>0,2 ha</b>
<b>Esošais izmantošanas veids:</b>	Zemesgabals
<b>Labākais un efektīvākais izmantošanas veids:</b>	Pievienošana kādam no pieguļošajiem īpašumiem, lai realizētu teritorijas plānojumā uzrādīto funkcionālo zonējumu
<b>Vērtējuma pasūtītājs:</b>	<b>Rēzeknes novada pašvaldību iestādes Nautrēnu apvienības pārvalde</b>
<b>Vērtējuma mērķis:</b>	<b>Nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamai atsavināšanai</b>
<b>Apgrūtinājumi:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu 110 kilovolti – 0,17 ha</li> <li>• Eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu 20 kilovolti – 0,06 ha</li> <li>• Eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu transformatoru apakšstaciju– 0,00 ha (0,0009 ha)</li> </ul>
<b>Vērtības;</b>	
<b>Tirgus vērtība:</b>	<b>1 900, - EUR (Viens tūkstotis deviņi simti euro)</b>
<b>Vērtības indikatori:</b>	
<b>Tirgus vērtība par m<sup>2</sup>:</b>	<b>0,93 EUR</b>
<b>Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta:</b>	<b>2024.gada 05.augustā</b>
<b>Piezīmes:</b>	

## 2. Novietnes plāns



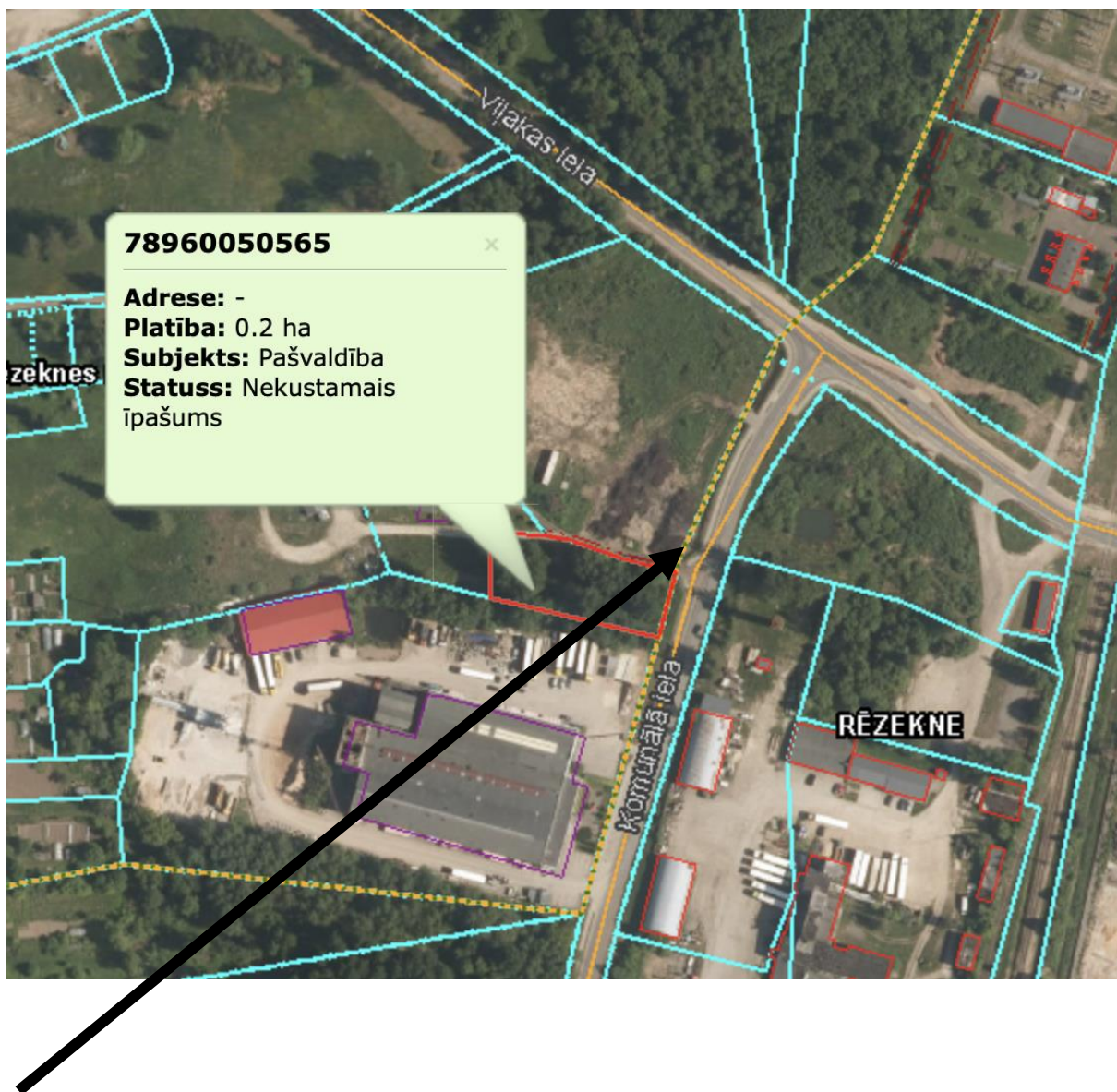
Izmantotais avots: Karšu materiāls no [www.balticmaps.eu](http://www.balticmaps.eu), ©Karšu izdevniecība Jāņa sēta

### 3. Situācijas plāns



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

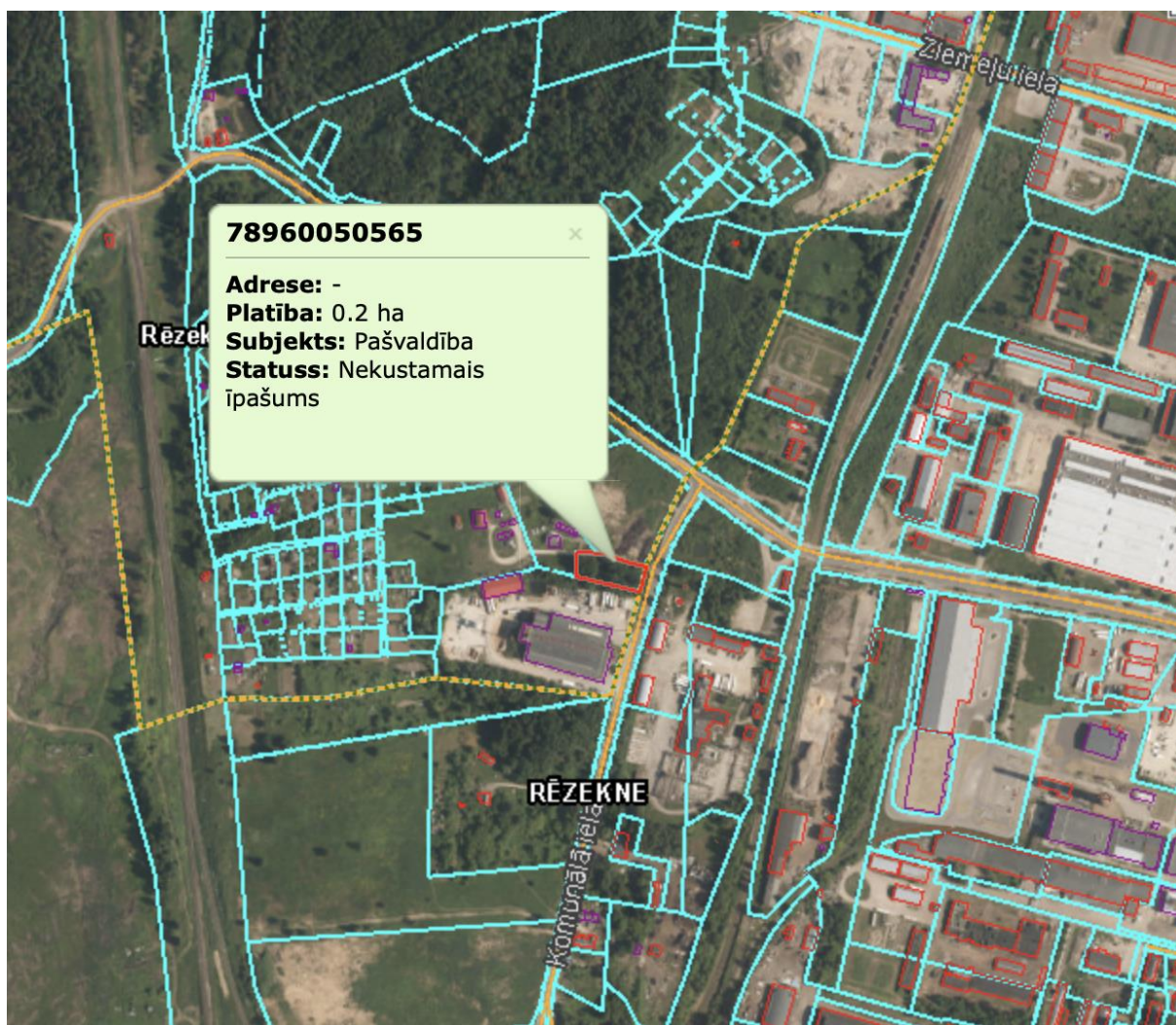
## 4. Piebraucamais ceļš



Piebraukšana pa Komunālā iela, kas pieder Rēzeknes valstspilsētai, informācijas avots: LR VZD kadastra informācijas sistēma

Izmantoti Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas dati, 2024.gads.

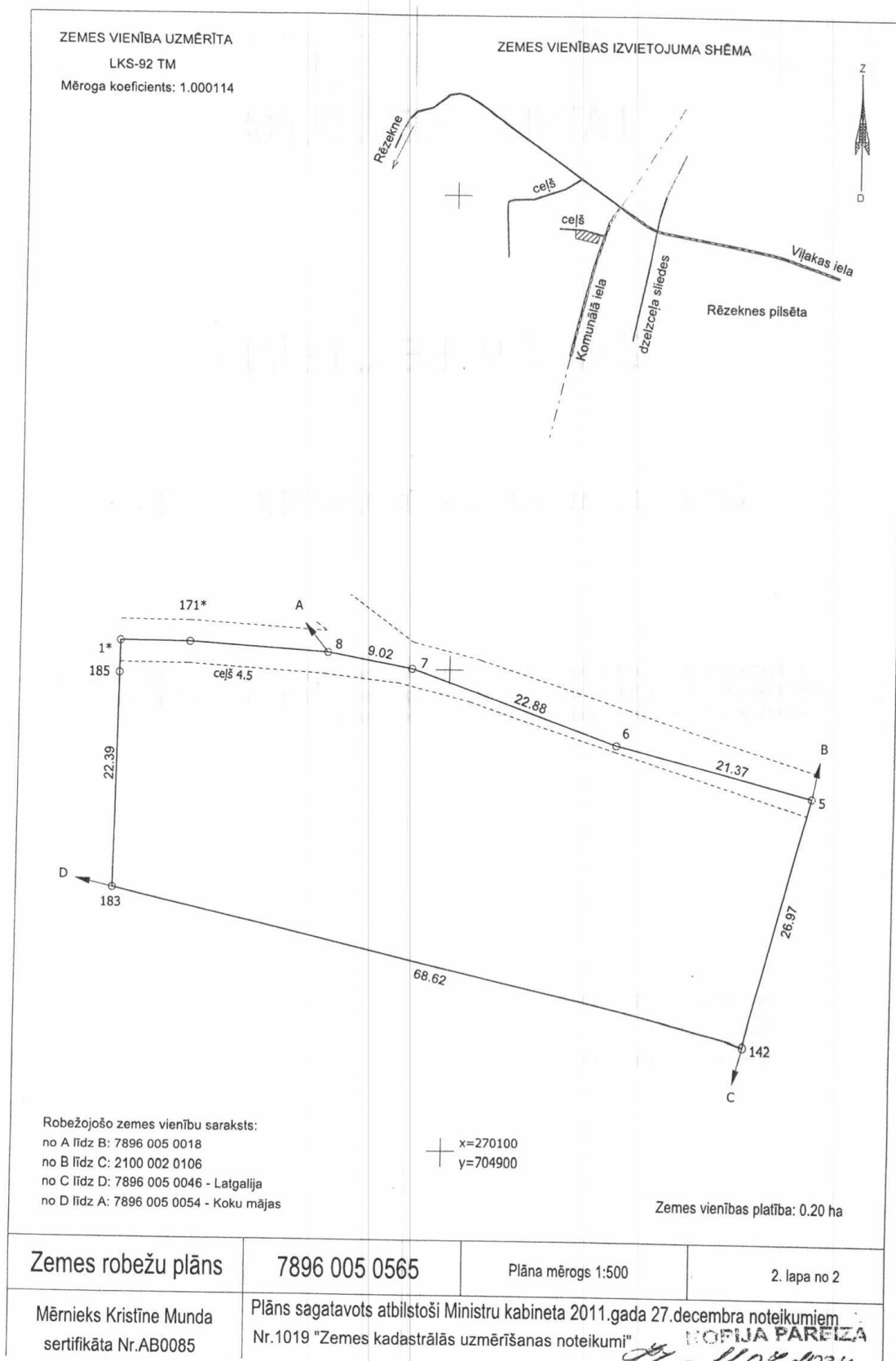
## 5.Zemes gabala izvietojums apkārtnē



Izmantoti Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas dati, 2024.gads.



## 6.Zemes gabala robežu plāns



## 7. Teritorijas plānojums



### FUNKCIONĀLĀS ZONAS

-  Savrupmāju apbūves teritorija (DzS)
-  Savrupmāju apbūves teritorija (DzS1)
-  Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM)
-  Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzĻ)
-  Publiskās apbūves teritorija (P)
-  Publiskās apbūves teritorija (P1, P2)
-  Jauktas centra apbūves teritorija (JC)
-  Rūpnieciskās apbūves teritorija (R)
-  Transporta infrastruktūras teritorija (TR)
-  Tehniskās apbūves teritorija (TA)
-  Dabas un apstādījumu teritorija (DA)
-  Dabas un apstādījumu teritorija (DA1, DA2)
-  Mežu teritorija (M)
-  Lauksaimniecības teritorija (L)
-  Lauksaimniecības teritorija (L1, L2)

## 8. Foto attēli



**Piekļūšana zemes gabalam**



**Zemes gabals**



**Zemes gabals**



**Zemes gabals**

## 9. Vērtības definīcija

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

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

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

Galvenie pieņēmumi, kas nosaka pārdevēja grūtību iemeslus, ir:

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

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

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

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

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

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

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

Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta **2024.gada 05.augustā**.

## 10. Pieņēmumi un ierobežojošie faktori

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

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

**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, publiskot, reproducēt, izplatīt vai kā citādi darīt publiski pieejamu, tai skaitā ar reklāmas, sabiedrisko attiecību, informatīvo ziņu, pārdošanas mediju vai citu sabiedriskās saziņas līdzekļu starpniecību, kā arī aizliegts izmantot vērtējuma atskaites formas vai to daļas jaunu vērtējumu atskaišu formu radīšanai.

## 11. Apkaimes apraksts



**Rēzeknes novada** platība – 2524 km<sup>2</sup>  
Rēzeknes novads atrodas pašā Latgales vidū. Tā lielākā daļa atrodas Latgales augstienē, tās ziemeļu un ziemeļrietumu nogāzē. Rietumdaļa – Vidusdaugavas zemienē un Lubāna līdzenumā, bet ziemeļdaļa nedaudz iesniedzas Ziemeļlatgales pacēlumā. Rēzeknes novads atrodas netālu no Latvijas valsts un arī visas Eiropas Savienības austrumu robežas ar Krieviju un Baltkrieviju, kas paver plašas potenciālās sadarbības iespējas visās jomās. Novada teritoriju šķērso starptautiskas nozīmes automaģistrāles Rīga – Maskava,

Sanktpēterburga – Varšava, kā arī starptautiskas nozīmes dzelzceļa maģistrāles šajos pašos virzienos, kas novada teritorijai piešķir ērta tranzīta koridora statusu.

**Rēzeknes novadā ir 25 pagasti:** Audriņu, Bērzgales, Čornajas, Dricānu, Feimaņu, Gaigalavas, Griškānu, Ilzeskalna, Kantinieku, Kaunatas, Lendžu, Lūznavas, Maltas, Mākoņkalna, Nautrēnu, Nagļu, Ozolaines, Ozolmuižas, Pušas, Rikavas, Sakstagala, Silmalas, Stoļerovas, Strūžānu, Vērēmu.

Gleznainā daba, kultūrvēsturiskie un dabas objekti ir labs priekšnoteikums tūrisma attīstībai. Novada tūrisma uzņēmumi ne tikai piedāvā atpūsties pie ūdeņiem, bet arī iepazīt kultūrvēsturiskās bagātības, apmeklēt svētkus un nobaudīt īpatnējo Latgales kulināro mantojumu, izjust latgaliešu valodas un viesmīlības īpašo burvību.

Rēzeknes novads ir viens no bagātākajiem novadiem Latvijā ar kultūras pieminekļiem. Valsts aizsargājamo kultūras pieminekļu sarakstā ir iekļauti 252 Rēzeknes novadā esošie kultūras pieminekļi. Rēzeknes novads var lepoties arī ar nemateriālām kultūras vērtībām – mākslinieciskās pašdarbības kolektīviem, tautas daiļamata meistariem, talantīgām un neordinārām personībām.

Lielākais rūpniecības uzņēmums ir RSEZ SIA „Verems” Vērēmu pagastā. Lauksaimniecības sfērā aktīvi darbojas SIA „Sprūževa”. Rēzeknes novads atrodas aptuveni 250 km no Rīgas. Novada teritoriju šķērso starptautiskas nozīmes autoceļi Rīga –Maskava, Sanktpēterburga –Varšava, kā arī starptautiskas nozīmes dzelzceļa maģistrāles šajos pat virzienos, kas novada teritorijai piešķir ērta tranzīta koridora statusu. Rēzeknes novads atrodas netālu no Latvijas un arī visas Eiropas Savienības austrumu robežas ar Krieviju un Baltkrieviju, kas paver plašas sadarbības iespējas visās jomās.

Rēzeknes novada iedzīvotāju pamatnodarbošanās ir lauksaimniecība –45% no novada teritorijas aizņem lauksaimniecībā izmantojamā zeme. Zemnieki audzē graudaugus, linus, dārzeņus, nodarbojas ar piena un gaļas lopkopību, cūkkopību, netradicionālo lauksaimniecību. Dominējošās ražošanas nozares Rēzeknes novadā ir kokapstrāde, ceļu un maģistrāļu būvniecība, kravu pārvadājumi, kā arī lauksaimniecības ražošana, kuru pārstāv lauksaimniecības kooperatīvi. Starp uzņēmumiem visvairāk ir mikrouzņēmumu un mazo uzņēmumu. Ekonomikas attīstību novadā sekmē Rēzeknes speciālā ekonomiskā zona (RSEZ), tās teritorijā atrodas trīs lielākie novada uzņēmumi –RSEZ SIA „Verems”, kas eksportam uz ES valstīm, kā arī Japānu un Koreju ražo lielformāta saplākšņus, metālapstrādes uzņēmums RSEZ SIA „LEAX Rēzekne” un RSEZ SIA „Rigamet”, kas nodarbojas ar cauruļu ražošanu. Rēzeknes novads ir īpaši bagāts ar kultūrvēsturiskām liecībām – noslēpumiem apvītiem pilskalniem, senkapiem un muižām. Arhitektūras mantojumā galveno vietu ieņem baznīcas, kas glabā neskaitāmi daudz mākslas vērtību. Jāatzīmē, ka Valsts aizsargājamo kultūras pieminekļu sarakstā ir iekļauti 237 Rēzeknes novadā esošie kultūras pieminekļi.

Rēzeknes novads izceļas ar lielāko ezeru kopplatību valstī –novada teritorijā ir ap 200 ezeriem, tai skaitā Latvijas lielākie ezeri –Rāzna un Lubāns, kas ir arī nozīmīgākie zivsaimniecības ezeri Latvijā.

Avots: [www.rezeknesnovads.lv](http://www.rezeknesnovads.lv)

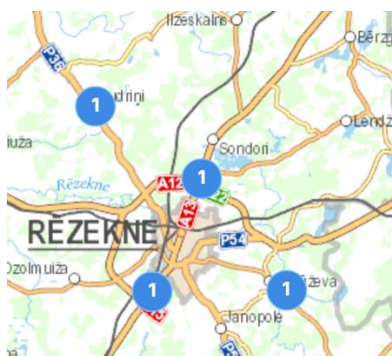
## 12. Tirgus analīze

No ekonomiskā viedokļa zeme ir kapitāls, kuram ir noteikta ekonomiskā/tirgus vērtība, un tas tāpat kā jebkurš cits kapitāls nodrošina tirgus situācijai atbilstošu ienākumu. Nomas līgums ir atlīdzības līgums un nomas maksai par lietas lietošanu ir jāatspoguļo abu līgumslēdzēju saistību ekonomiskā līdzvērtība. Nomas maksai jābūt patiesai atlīdzībai par lietas lietošanu. Arī tiesiskajās attiecībās starp zemes un apbūves īpašniekiem zemes nomas maksai ir jābūt atbilstošai atlīdzībai par zemes lietošanu.

Zemes nomas līgums tiek slēgts tad, ja zemes un ēku īpašnieki ir divas dažādas personas, piemēram, pašvaldība iznomā sev piederošos zemes gabalus dažādaī saimnieciskai darbībai uz tiem, dažāda rakstura apbūvei. Zemes noma lauku reģionos ir plaši izplatīta lauksaimniecībā izmantojamo zemju segmentā, jo daudzi zemju īpašnieki, kuri paši nevēlas vai nespēj lauksaimnieciski izmantot zemes platības, iznomā tos ekonomiski aktīvajiem zemniekiem. Savukārt pilsētās zeme tiek iznomāta ēku īpašniekiem, lai funkcionāli paplašinātu ēkas izmantošanas iespējas (piemēram, stāvlaukums pie biroju ēkas vai sporta laukums pie skolas), kā arī lai nodrošinātu ēku primāro izmantošanu (piemēram, zeme zem daudzdzīvokļu ēkas).

Kaut arī nomas maksa par zemi ir likumā atrunāta tomēr daudzi zemes nomnieki vēlas to izpirkt jo īpaši tie nomnieki kam uz zemesgabala atrodas būves.

Notikušie darījumi Rēzeknes novadā pēdējo gadu laikā ar neapbūvētiem zemesgabaliem, kur platību sadalījums ir no 2000 m<sup>2</sup> līdz 5000 m<sup>2</sup>.




<input type="checkbox"/>	Zeme	Mazie Kīriši, Tēviņi, Ozolaines pag., Rēzeknes nov.	22/02/2024	3 193	37 300	12	Ražošanai
<input type="checkbox"/>	Zeme	Vērēmu pag., Rēzeknes nov.	18/09/2023	2 000	2 000	1	Ražošanai
<input type="checkbox"/>	Zeme	Audriņu pag., Rēzeknes nov.	27/01/2023	4 700	2 950	1	Sabiedriskajiem objektiem
<input type="checkbox"/>	Zeme	Grīškānu pag., Rēzeknes nov.	25/04/2022	3 900	2 596	1	Ražošanai

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

### 13. Atrašanās vieta

<b>Novietojums:</b>	Novērtējamais īpašums atrodas Vērēmu pagasta teritorijā, Stučevā uz robežas ar Rēzeknes valstpilsētu
<b>Sabiedriskā transporta pieejamība, piekļūšanas iespējas:</b>	Pie īpašuma var piekļūt pa Komunālā ielu Sabiedriskā transporta kustību nodrošina mikroautobusu maršruti, pieturvietā atrodas uz Viļakas ielas netālu no īpašumam.
<b>Apkārtne, infrastruktūra:</b>	Īpašuma apkārtne – ražošanas un komercobjekti mazdārziņi, vasrnīcas, viengimeņu mājas

### 14. Zemes gabala īss apraksts

<b>Zemes gabala platība:</b>	<b>0,2 ha</b>
<b>Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:</b>	<b>01.01.2024</b>
<b>Zemes kadastrālā vērtība:</b>	<b>396,- EUR</b>
<b>Apgrūtinājumi:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu 110 kilovolti – 0,17 ha</li> <li>• Eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu 20 kilovolti – 0,06 ha</li> <li>• Eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu transformatoru apakšstaciju – 0,00 ha (0,0009 ha)</li> </ul>
<b>Uzlabojumi:</b>	Nav
<b>Pieejamās komunikācijas:</b>	Nav
<b>Konfigurācija:</b>	Neregulāra taisnstūra forma
<b>Reljefs:</b>	Līdzens
<b>Riski (piem. applūšana, erozija u.c.):</b>	<p>Maz ticami</p>  <p>Vērēmu pagasts, Rēzeknes novads, LVA  <a href="#">Show more results</a></p> <p>Avots: <a href="https://videscentrs.lv/gmc.lv/iebuve/vets/pludu-riska-un-pludu-draudu-kartes">https://videscentrs.lv/gmc.lv/iebuve/vets/pludu-riska-un-pludu-draudu-kartes</a></p>



## 15. Labākā un efektīvākā izmantošanas veida analīze

Īpašuma tirgus vērtība ir ekonomiskās situācijas funkcija un tiek noteikta, pamatojoties uz vērtēšanas pamatprincipiem, ņemot vērā visus sociāli – ekonomiskos, fiziskos un politiskos 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 **rūpnieciskās ražošanas teritorija**, 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.

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

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

- Neliels attālums līdz pilsētas centram
- Laba piekļūšana

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

- Reģistrētie apgrūtinājumi

## 17. Novērtēšanas pieejas

LVS 401:2013 p. 3.20. „Vērtēšanas pieejas” apakšpunkts 3.20.1. skan sekojoši: „Lai ģipašuma 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 ģipašuma vērtības noteikšanai tiek izmantota **tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja**, jo šī ir vienīgā no metodēm, kas vispatiesāk atspoguļo nekustamā ģipašuma tirgus vērtību.

## 18. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

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

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

Tirgus dati, ja tie tiek rūpīgi izvērtēti un analizēti, ir labs ģipašuma vērtības rādītājs, jo tie atspoguļo pārdevēju, lietotāju un investoru darbības. Tirgus datu pieeja balstās uz aizvietošanas principu, tas nozīmē, ka apdomīga persona par ģipašuma iegādi vai nomu nemaksās vairāk kā par līdzīga ģipašuma 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, darījumus 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 ģipašuma tirgus vērtību.
4. **Fiziskie parametri.** Tiek veiktas korekcijas, atkarībā no objektu platības, konfigurācijas, reljefa u.c. parametriem.


Korekcijas koeficienti parāda katra faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtējamo ģipašumu un salīdzināmiem ģipašumiem.

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.

## 19. Salīdzināmo objektu īss apraksts

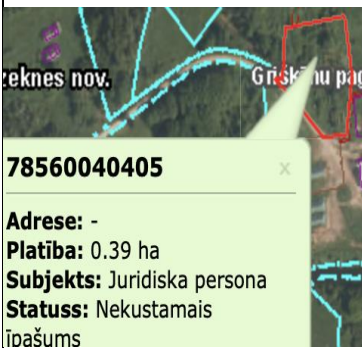
### Salīdzināmais objekts Nr. 1

	<b>Atrašanās vieta:</b>	<b>Mazās lejas, Vērēmu pag Rēzeknes nov.</b>
	<b>Kopējā platība:</b>	2000 m <sup>2</sup>
	<b>Inženierkomunikācijas:</b>	Nav
	<b>Konfigurācija:</b>	Trīstūra forma
	<b>Pieklūšanas iespējas:</b>	Labas
	<b>Pārdošanas datums:</b>	18.09.2023
	<b>Cena:</b>	<b>2000,- EUR</b>
	<b>Piezīmes:</b>	Neapbūvēts zemesgabals

### Salīdzināmais objekts Nr. 2

	<b>Atrašanās vieta:</b>	<b>Piekalne, Audriņu pag., Rēzeknes nov.</b>
	<b>Kopējā platība:</b>	4700 m <sup>2</sup>
	<b>Inženierkomunikācijas:</b>	Nav
	<b>Konfigurācija:</b>	Daudzstūra forma
	<b>Pieklūšanas iespējas:</b>	Labas
	<b>Pārdošanas datums:</b>	27.01.2023
	<b>Cena:</b>	<b>2 950,- EUR</b>
	<b>Piezīmes:</b>	Neapbūvēts zemesgabals

### Salīdzināmais objekts Nr. 3

	<b>Atrašanās vieta:</b>	<b>Pundurs, Griškānu pag., Rēzeknes nov.</b>
	<b>Kopējā platība:</b>	3 900m <sup>2</sup>
	<b>Inženierkomunikācijas:</b>	Blakus
	<b>Konfigurācija:</b>	Daudzstūra forma
	<b>Pieklūšanas iespējas:</b>	Apmierinošas
	<b>Pārdošanas datums:</b>	25.04.2022
	<b>Cena:</b>	<b>2 596,- EUR</b>
	<b>Piezīmes:</b>	Neapbūvēts zemesgabals

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

	Novērtējamais īpašums	1			2			3		
Cena, EUR	---	2000			2950			2596		
Platība, m2	2000	2000			4700			3900		
Cena par m2, EUR	---	1			0,63			0,67		
<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	---	18.09.2023	0%	0	27.01.2023	0%	0	25.04.2022	0%	0
<b>Koriģējamā vērtība:</b>	<b>---</b>	<b>1</b>			<b>0,63</b>			<b>0,67</b>		
Novietojums rajonā	---	Atbilst	0%	0	Sliktāks	10%	0,06	Sliktāks	10%	0,07
Novietojums apkārtnē	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Novietojums kvartālā	---	Atbilst	0%	0	Nedaudz sliktāks	5%	0,03	Sliktāks	10%	0,07
Attālums līdz maģistrālajiem ceļiem	---	Atbilst	0%	0	Nedaudz sliktāks	5%	0,03	Atbilst	0%	0
Apkārtnē apbūve, ainaviskums	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Nedaudz sliktāks	5%	0,03
Infrastruktūra	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Inženierkomunikācijas	---	Atbilst	0%	0	Sliktāks	10%	0,06	Sliktāks	10%	0,07
Piekļūšanas iespējas, piebraucamo ceļu kvalitāte	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Sliktāks	10%	0,07
Uzlabojumi, teritorijas labiekārtojums	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Zemes gabala konfigurācija	---	Atbilst	0%	0	Sliktāks	10%	0,06	Atbilst	0%	0
Zemes gabala lielums	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Zemes gabala izmantošanas iespējas, apgrūtinājumi		Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Kopējā korekcija par m2, EUR		<b>1</b>	<b>0%</b>	<b>0</b>	<b>0,87</b>	<b>40%</b>	<b>0,24</b>	<b>0,98</b>	<b>45%</b>	<b>0,31</b>
<b>Nekustamā īpašuma noteiktā vērtība par m2, EUR</b>	<b>0,93</b>									
<b>Nekustamā īpašuma noteiktā vērtība noapaļota, EUR</b>	<b>1900</b>									

## 21. Iegūtā vērtība

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

Nekustamā īpašuma tirgus vērtība noapaļojot ir:

**1 900,- EUR**  
(Viens tūkstotis deviņi simti euro)

## 22. Neatkarības apliecinājums

Ar šo apliecinu:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 23. Iesniegtie dokumenti un pielikumi

### Iesniegtie dokumenti:

- Zemesgrāmatu nodalījuma noraksta kopija
- Zemes robežu plāna kopija

### Pielikumos iekļautie dokumenti:

- Zemesgrāmatu nodalījuma noraksta kopija
- Zemes robežu plāna 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 26.07.2024 08:15:40

**LATGALES RAJONA TIESA**

**Vērēmu pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 10000881436**

**Kadastra numurs: 7896 005 0659**

**Nosaukums: Māllēpes**

**Adrese: "Māllēpes", Vērēmu pag., Rēzeknes nov.**

<b>I. daļa 1. iedaļa</b>			
<b>Ieraksta Nr.</b>	<b>Nekustams īpašums, servitūti un reālnavas</b>	<b>Daļa</b>	<b>Platība, lielums</b>
1.1.	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 78960050565). <i>Žurn. Nr. 300007161893, lēmums 25.07.2024, tiesnese Diāna Koroševska</i>		0.2 ha
<b>I. daļa 2. iedaļa</b>			
<b>Ieraksta Nr.</b>	<b>No nekustama īpašuma atdalītie zemes gabali, servitūti un reālnavu pārgrozījumi un dzēsumi</b>	<b>Daļa</b>	<b>Platība, lielums</b>
<i>Nav ierakstu</i>			
<b>II. daļa 1. iedaļa</b>			
<b>Ieraksta Nr.</b>	<b>Īpašnieks, dzimšanas gads, vieta, personas/nodokļu maksātāja kods, tiesību pamats</b>	<b>Daļa</b>	<b>Summa</b>
1.1.	Īpašnieks: Rēzeknes novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90009112679.	1	
1.2.	Pamats: 2024.gada 18.jūlija uzziņa par pašvaldībai piekrietošo zemes gabalu Nr.RNP/2024/12.2.3/145. <i>Žurn. Nr. 300007161893, lēmums 25.07.2024, tiesnese Diāna Koroševska</i>		
<b>II. daļa 2. iedaļa</b>			
<b>Ieraksta Nr.</b>	<b>Atzīmes par maksātnespēju, piedziņas vēršanu, aizliegumiem, pēcmantinieku iecelšanu un mantojuma līgumiem</b>		
<i>Nav ierakstu</i>			
<b>III. daļa 1. iedaļa</b>			
<b>Ieraksta Nr.</b>	<b>Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu</b>	<b>Daļa</b>	<b>Platība, lielums</b>
<i>Nav ierakstu</i>			
<b>III. daļa 2. iedaļa</b>			
<b>Ieraksta Nr.</b>	<b>Pārgrozījumi 1.iedaļas ierakstos, ierakstu un pārgrozījumu dzēsumi</b>	<b>Daļa</b>	<b>Platība, lielums</b>
<i>Nav ierakstu</i>			

1.

# LATVIJAS REPUBLIKA

## ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 7896 005 0565

Plāns izgatavots pamatojoties uz Rēzeknes novada domes 2009.gada 29.decembra lēmumu, sēdes protokola izrakstu Nr.18, 27.& "Par Rēzeknes novada pašvaldībai piekriļošajām apbūvētām un neapbūvētām zemes vienībām, valstij piekriļīgajām apbūvētajām un neapbūvētajām zemes vienībām un zemes izmantošanu zemes reformas pabeigšanai"

Robežas noteiktas: 2024.gada 04.jūnijā

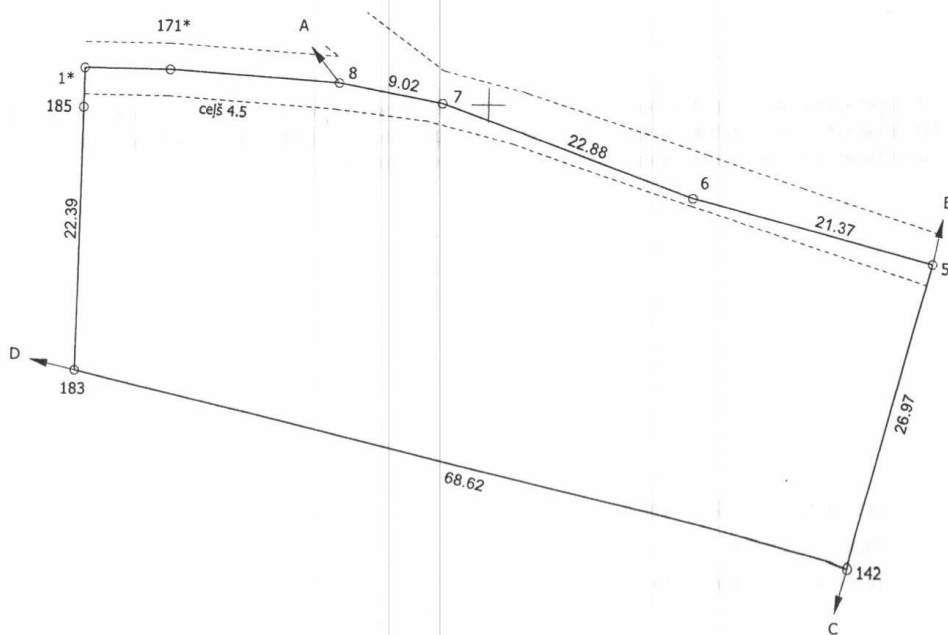
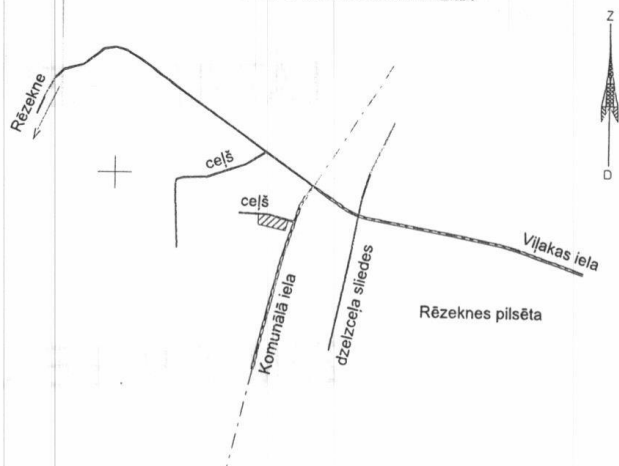
Plāna mērogs 1: 500

Zemes vienības platība: 0.20 ha



ZEMES VIENĪBA UZMĒRĪTA  
LKS-92 TM  
Mēroga koeficients: 1.000114

ZEMES VIENĪBAS IZVIETOJUMA SHĒMA



Robežjošo zemes vienību saraksts:  
no A līdz B: 7896 005 0018  
no B līdz C: 2100 002 0106  
no C līdz D: 7896 005 0046 - Latgaliņa  
no D līdz A: 7896 005 0054 - Koku mājas

x=270100  
y=704900

Zemes vienības platība: 0.20 ha

Zemes robežu plāns	7896 005 0565	Plāna mērogs 1:500	2. lapa no 2
Mērnieks Kristīne Munda sertifikāta Nr.AB0085	Plāns sagatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi" <i>ROFIJA PARĒIZA</i> <i>27-11-2012</i>		

KOPIJA

# LATVIJAS REPUBLIKA

## SITUĀCIJAS PLĀNS

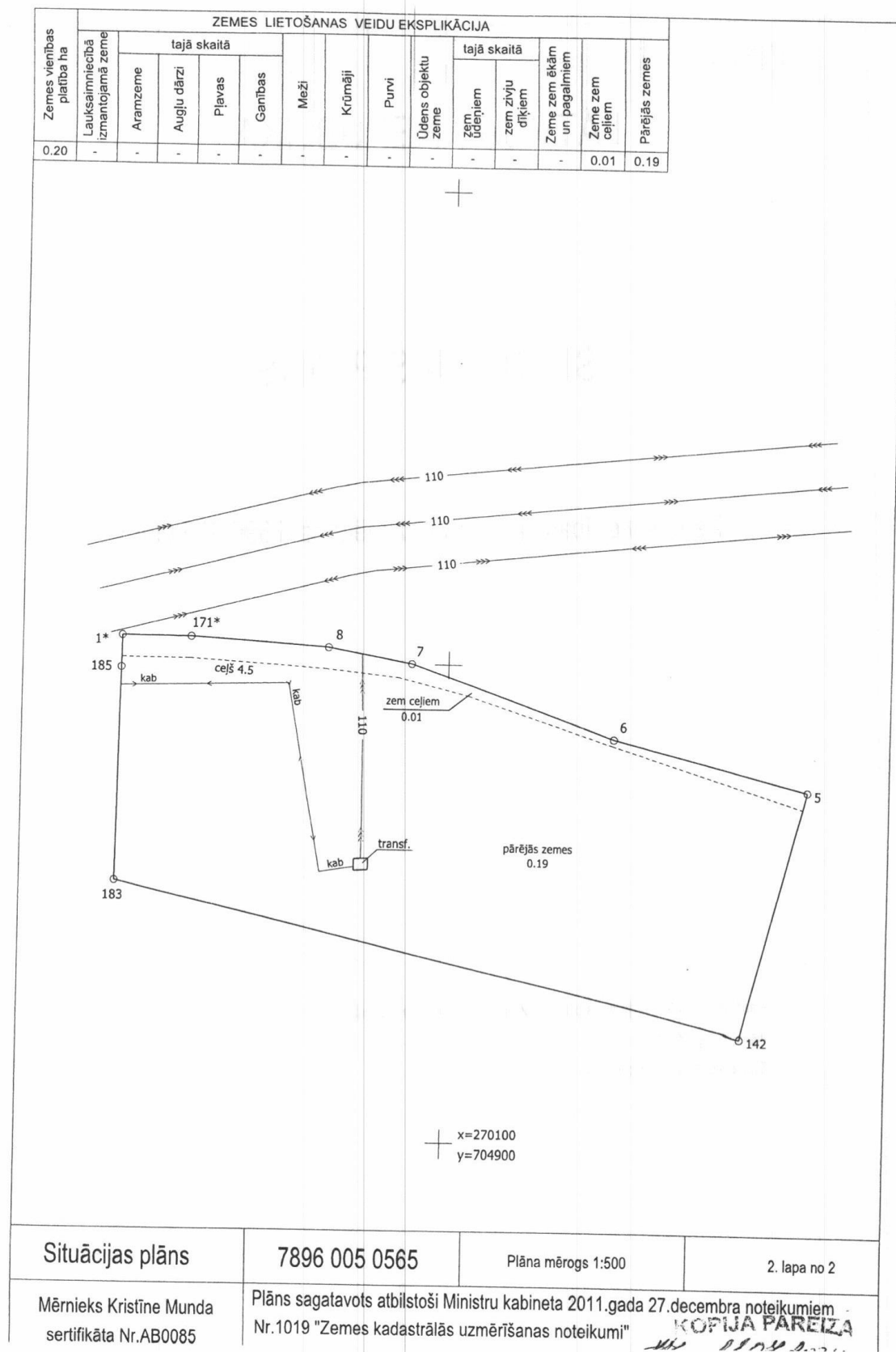
Zemes vienības kadastra apzīmējums: 7896 005 0565

Plānā attēlota informācija atbilstoši situācijai apvidū 2024.gada 04.jūnijā

Plāna mērogs 1: 500

Zemes vienības platība: 0.20 ha

1. lapa no 2



## LATVIJAS REPUBLIKA

## APGRŪTINĀJUMU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 7896 005 0565

Apgrūtinājumu saraksts:

1.	7312050102 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu 110 kilovolti - 0.17 ha
2.	7312050101 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem - 0.06 ha
3.	7312050500 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu transformatoru apakšstaciju - 0.00 ha (0.0009 ha)

Plānā attēlota informācija par apgrūtinājumiem 2024.gada 18.jūnijā

Plāna mērogs 1: 500

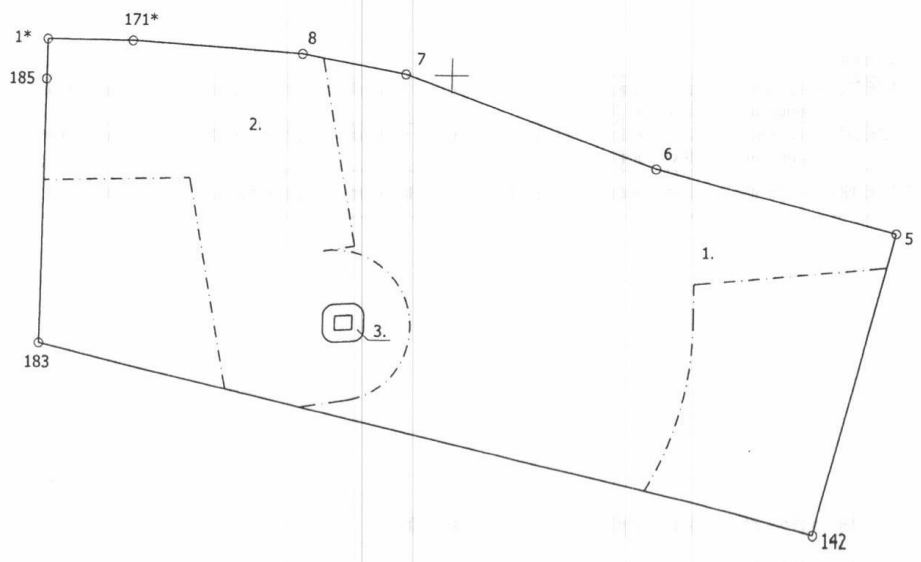
Zemes vienības platība: 0.20 ha

ANĪSĪPĒRI PALĪMTĀJ



PAŠLIJUMS

1. VĒRTĒJAMĀS ĪPAŠĪBĀS



+ x=270100  
y=704900

Aprūtinājumu plāns	7896 005 0565	Plāna mērogs 1:500	2. lapa no 2
Mērniece Kristīne Munda sertifikāta Nr.AB0085	Plāns sagatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi" <b>KOPIJA PAREIZA</b> <i>[Signature]</i> 11.07.2011		

KOMERCREGISTRA IESTĀDE  
LATVIJAS REPUBLIKAS UZŅĒMUMU REĢISTRS

# KOMERSANTA REGISTRĀCIJAS APLIECĪBA

Nosaukums:

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

Veids: Sabiedrība ar ierobežotu atbildību

**Vienotais reģistrācijas numurs: 40003554692**

Uzņēmumu reģistra numurs: 000355469

**Reģistrācijas datums Uzņēmumu reģistrā: 18.07.2001**

**Reģistrācijas datums Komercreģistrā: 10.07.2003**

**Reģistrācijas vieta: Rīgā**

**Apliecības izdošanas datums: 10.07.2003**

Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistra

Valsts notārs

 Stūrmane Sanita



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

C 015804



LATVIJAS  
ĪPAŠUMU  
VĒRTĒTAJU  
ASOCIĀCIJA

LĪVA KOMPETENCES UZRAUDZĪBAS BIROJS

## Kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma un kustamās mantas vērtēšanā

Nr. 6

Izsniegts

*SIA «VCG 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. 860600935**



**Līguma darbības periods**

No **04.08.2024** plkst. 00:00 līdz **03.08.2025** plkst. 23:59  
Noslēgšanas datums: 22.07.2024  
Retroaktīvais datums: **04.08.2021**  
Pagarinātais zaudējumu pieteikšanas periods: **36** mēneši

**Apdrošinājumaņēmējs**

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

**Apmaksas nosacījumi**

**Kopējā prēmija: 570.00 EUR (Pieci simti septiņdesmit euro un 00 centi)**

Prēmija apmaksai: 570.00 EUR (Pieci simti septiņdesmit euro un 00 centi)

Apmaksas termiņš: 12.08.2024

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**

Pašrīskis: **1 400 EUR**

**Apdrošinātā profesionālā darbība**

Nekustamā īpašuma vērtēšanas pakalpojumi;  
Sauszemes transportlīdzekļu vērtēšanas pakalpojumi.

**Apdrošināšanas teritorija**

Latvija.

**Apdrošināšanas noteikumi**

Visi apdrošināšanas noteikumi un apdrošināšanas produkta informācija ir atrodami arī BALTA mājaslapā [www.balta.lv](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\\_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"](#)

**Apdrošināšanas produkta informācijas dokuments**

[Noteikumu kopsavilkums](#)

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

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**

**Paplašinātais segums / Apakšlimits**

Apdrošināšanas akciju sabiedrība BALTA, vienotais reģ. nr. 40003049409  
Raunas iela 10, Rīga, LV-1039, Latvija, tālrunis +371 67522275, e-pasts [balta@balta.lv](mailto:balta@balta.lv), [www.balta.lv](http://www.balta.lv)

Lappuse 1 no 3



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

#### Polises īpašie nosacījumi

- Zaudējumi sakarā ar trešās personas dzīvībai, veselībai nodarīto kaitējumu  
Saskaņā ar šo apdrošināšanas līgumu trešajai personai tiek atļūdzināti arī zaudējumi kas ir saistīti ar ārstēšanu, pārejošu darbnespēju, darbbspēju zaudējumu, nāvi.
- No trešās personas dzīvībai vai veselībai nodarīta kaitējuma izrietošie finansiālie zaudējumi  
Saskaņā ar šo apdrošināšanas līgumu tiek atļūdzināti arī no trešās personas dzīvībai vai veselībai nodarīta kaitējuma izrietošie finansiālie zaudējumi.
- Īpašuma bojājums vai bojāeja  
Saskaņā ar šo apdrošināšanas līgumu trešajai personai tiek atļūdzināti arī zaudējumi, kas ir saistīti ar īpašuma bojājumu vai bojāeju.
- Apakšuzņēmēji ar regresa tiesībām  
Saskaņā ar šo apdrošināšanas līgumu apdrošinātājs atļūdzina zaudējumus, kurus ir nodarījis apdrošinājuma ņēmēja apakšuzņēmējs, ar kuru apdrošinājuma ņēmējs ir noslēdzis līgumu par dalību apdrošinātās darbības veikšanas procesā, pie nosacījuma, ka pretenzija tika izvirzīta pret apdrošinājuma ņēmēju. Pēc apdrošināšanas atļūdzības izmaksas apdrošinātājs patur tiesības vērst regresa prasību pret vainīgo apakšuzņēmēju.

#### Vispārējā informācija par apdrošināto risku

##### Apdrošinātie

#### Papildu informācija par apdrošināto profesionālo darbību

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

Apgrozījuma / Ieņēmumu prognoze šim gadam EUR: 290 000

#### Apdrošinājuma ņēmējs/Apdrošinātais apstiprina

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

#### Informācija par zaudējumiem, pretenzijām

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

#### Personu datu apstrāde

Apdrošinātājs kā datu pārzinis apstrādā personu datus (tai skaitā īpašu kategoriju personas datus un personas identifikācijas (klasifikācijas) kodus) ar mērķi nodrošināt apdrošināšanas līguma izpildi un apdrošinātāja vai trešās personas legītimo interešu ievērošanai. Uzzināt vairāk par personas datu apstrādi varat apdrošinātāja tīmekļa vietnē [www.balta.lv](http://www.balta.lv) sadaļā par datu apstrādi, apdrošinātāja klientu apkalpošanas centros vai rakstot uz elektroniskā pasta adresi [manidati@balta.lv](mailto:manidati@balta.lv).

#### Apdrošinājuma ņēmējs apstiprina:

- veicot apdrošināšanas prēmijas samaksu, es apliecinu, ka apdrošināšanas līgumā norādītā informācija ir patiesa un pilnīga un pirms apdrošināšanas prēmijas samaksas esmu iepazinies un apspriedis apdrošināšanas polisē norādīto informāciju un noteikumus, un tie pilnībā ir saskaņoti ar mani un atspoguļo manu brīvu gribu,
- esmu saņēmis šajā polisē minētos noteikumus un apdrošināšanas produkta informāciju un/vai esmu informēts, ka noteikumi un apdrošināšanas produkta informācija ir pieejami [www.balta.lv](http://www.balta.lv) vai jebkurā AAS "BALTA" filiālē visā Latvijā,
- man ir izskaidroti Riska/-u īpašie nosacījumi un pašriska būtība.

#### Polise ir sagatavota elektroniski un ir derīga bez paraksta

Apdrošināšanas akciju sabiedrība BALTA, vienotais reģ. nr. 40003049409  
Raunas iela 10, Rīga, LV-1039, 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

LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA  
PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

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