

## Nekustamā īpašuma



**“Grasis”, Mozgi, Kaunatas pagastā,  
Rēzeknes novadā, LV-4622**

Tirgus vērtības aprēķins

**Rēzeknes novada pašvaldību iestādes  
Kaunatas apvienības pārvalde**

2025.gada 20.februāris

Par nekustamā īpašuma  
**“Grasis”, Mozgi, Kaunatas pagastā, Rēzeknes novadā, LV - 4622**  
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 0,5332 ha** platībā zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 78620010092, kura īpašuma tiesības reģistrētas **Kaunatas pagasta** zemesgrāmatas nodaļījumā Nr.100000907536 ar kadastra Nr.**7862 001 0092**.

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

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

Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta **2025.gada 17. februārī**

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:

**1'500, - EUR**  
**(Viens tūkstotis pieci 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
4. Piebraucamais ceļš .....	7
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.....	17
15. Labākā un efektīvākā izmantošanas veida analīze .....	18
16. Pozitīvie un negatīvie faktori, kas ietekmē īpašuma vērtību .....	18
17. Novērtēšanas pieejas.....	19
18. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.....	19
19. Salīdzināmo objektu īss apraksts.....	20
20. Aprēķins ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju.....	21
21. Iegūtā vērtība .....	22
22. Neatkarības apliecinājums .....	22
23. Iesniegtie dokumenti un pielikumi .....	23

## 1. Nozīmīgāko faktū un secinājumu izklāsts

<b>Novērtējamais īpašums:</b>	Zemes gabals <b>Grasis, Mozgi, Kaunatas pagastā, Rēzeknes novadā LV-4622</b>
<b>Kadastra Nr.:</b>	<b>7862 001 0092</b>
<b>Īpašnieks:</b>	<b>Rēzeknes novada pašvaldība, reģ. Nr. 90009112679</b>
<b>Objekta juridiskais apraksts:</b>	Īpašuma tiesības reģistrētas <b>Kaunatas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000907536</b>
<b>Kopējā platība:</b>	<b>0,5332 ha</b>
<b>Esošais izmantošanas veids:</b>	Zemes gabals
<b>Labākais un efektīvākais izmantošanas veids:</b>	Lauksaimniecības zeme
<b>Vērtējuma pasūtītājs:</b>	<b>Rēzeknes novada pašvaldību iestādes Kaunatas apvienības pārvalde</b>
<b>Vērtējuma mērķis:</b>	<b>Nekustamā īpašuma vērtības noteikšana atsavināšanai organizējot izsoli</b>
<b>Apgrūtinājumi:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vairāk par 100 kilometriem garas dabiskas ūdensteces vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija lauku apvidos – 0,5332 ha</li> <li>• Nacionālā parka dabas parka zonas teritorija – 0,5332 ha</li> <li>• Pierobeža – 0,3202 ha</li> <li>• Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam – 0,3202 ha</li> <li>• Eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību ceļiem lauku apvidos – 0,3202 ha</li> </ul>
<b>Vērtības:</b>	
<b>Tirgus vērtība:</b>	<b>1'500,- EUR (Viens tūkstotis pieci simti euro)</b>
<b>Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta:</b>	<b>2025.gada 17.februārī</b>
<b>Piezīmes:</b>	Zemesgabals nekopta – pļava

## 2. Novietnes plāns



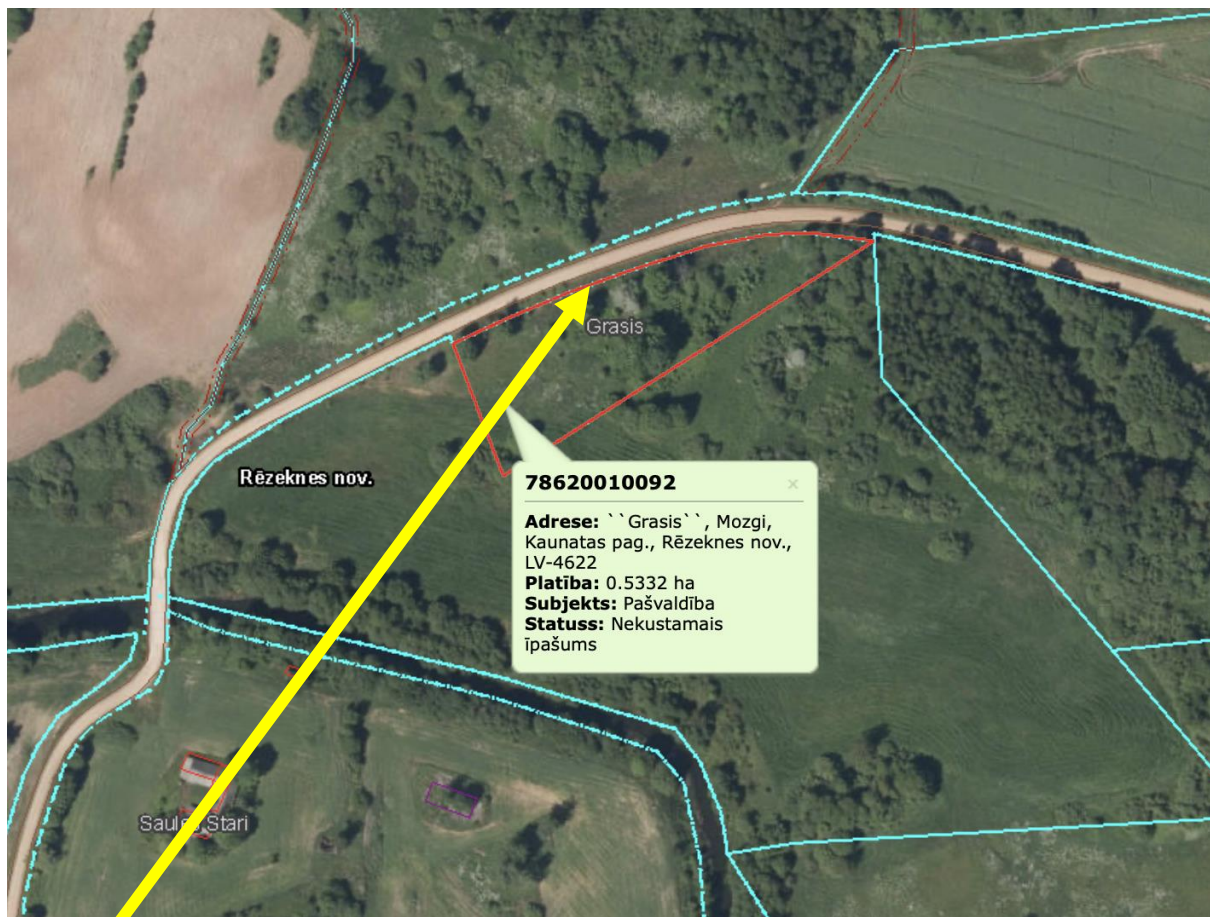
Izmantotais avots: Karšu materiāls no [www.balticmaps.eu](http://www.balticmaps.eu), ©Karšu izdevniecība Jāņa sēta

### 3. Situācijas plāns



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

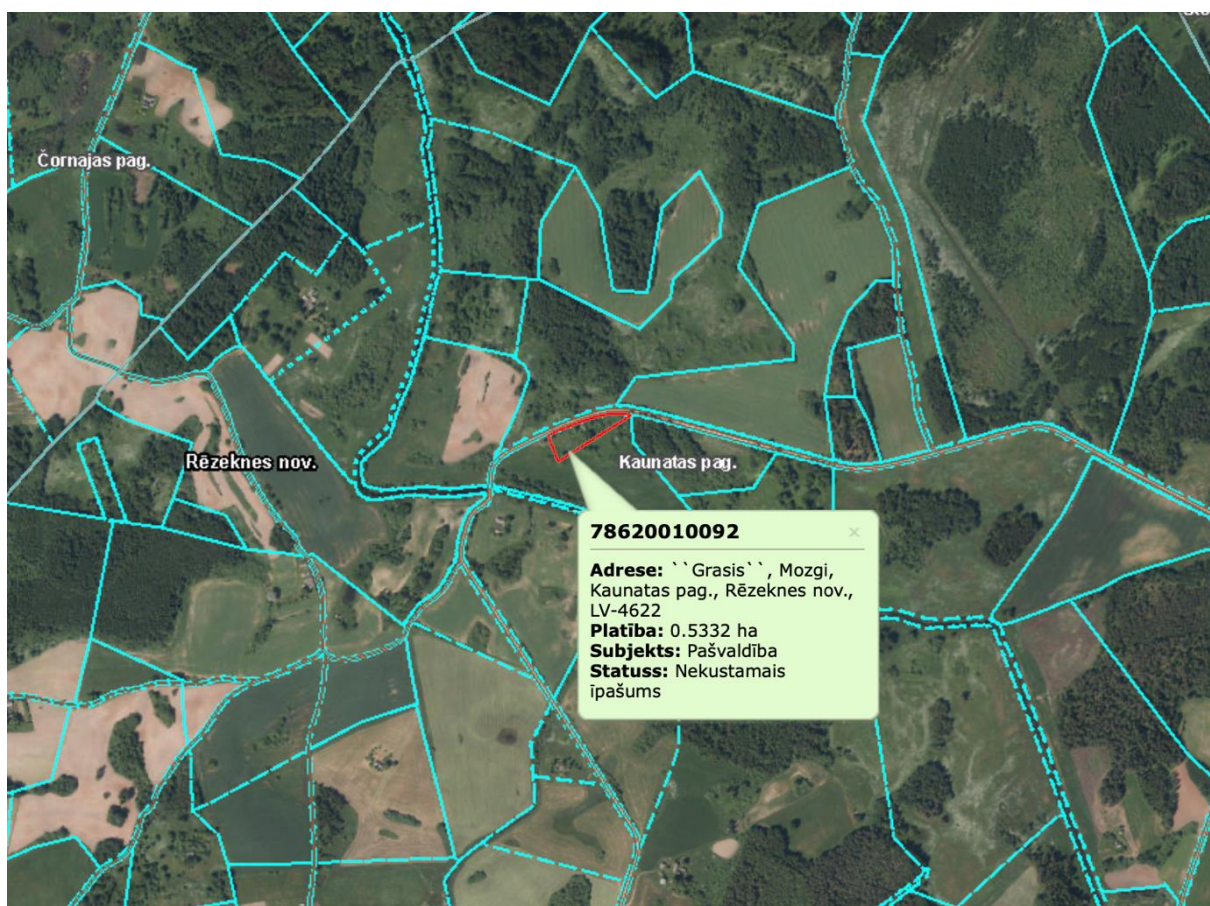
## 4. Piebraucamais ceļš



Piebraukšana pa pagasta grants seguma ceļu, informācijas avots: LR VZD kadastra informācijas sistēma

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

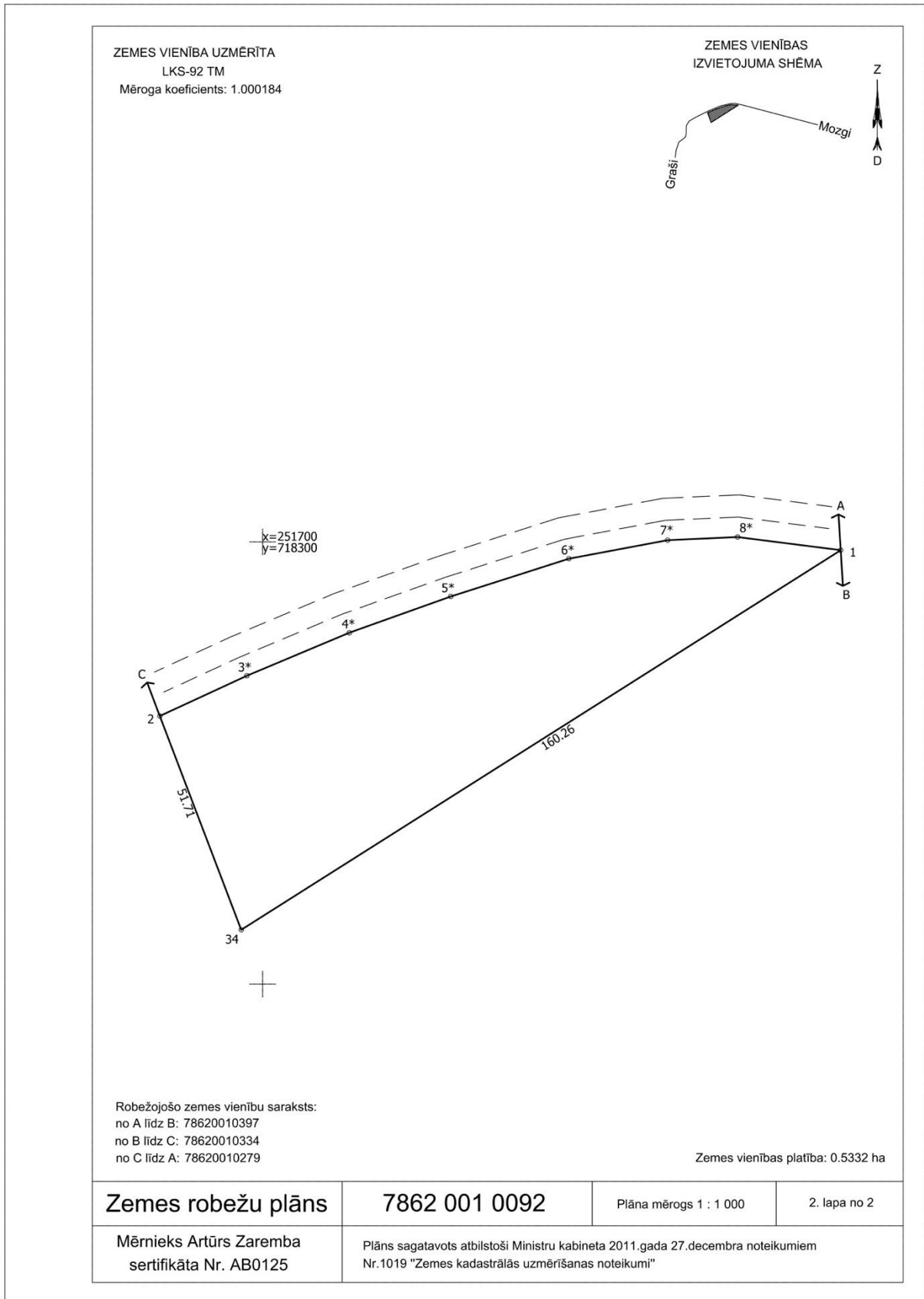
## 5. Zemes gabala izvietojums apkārtnē



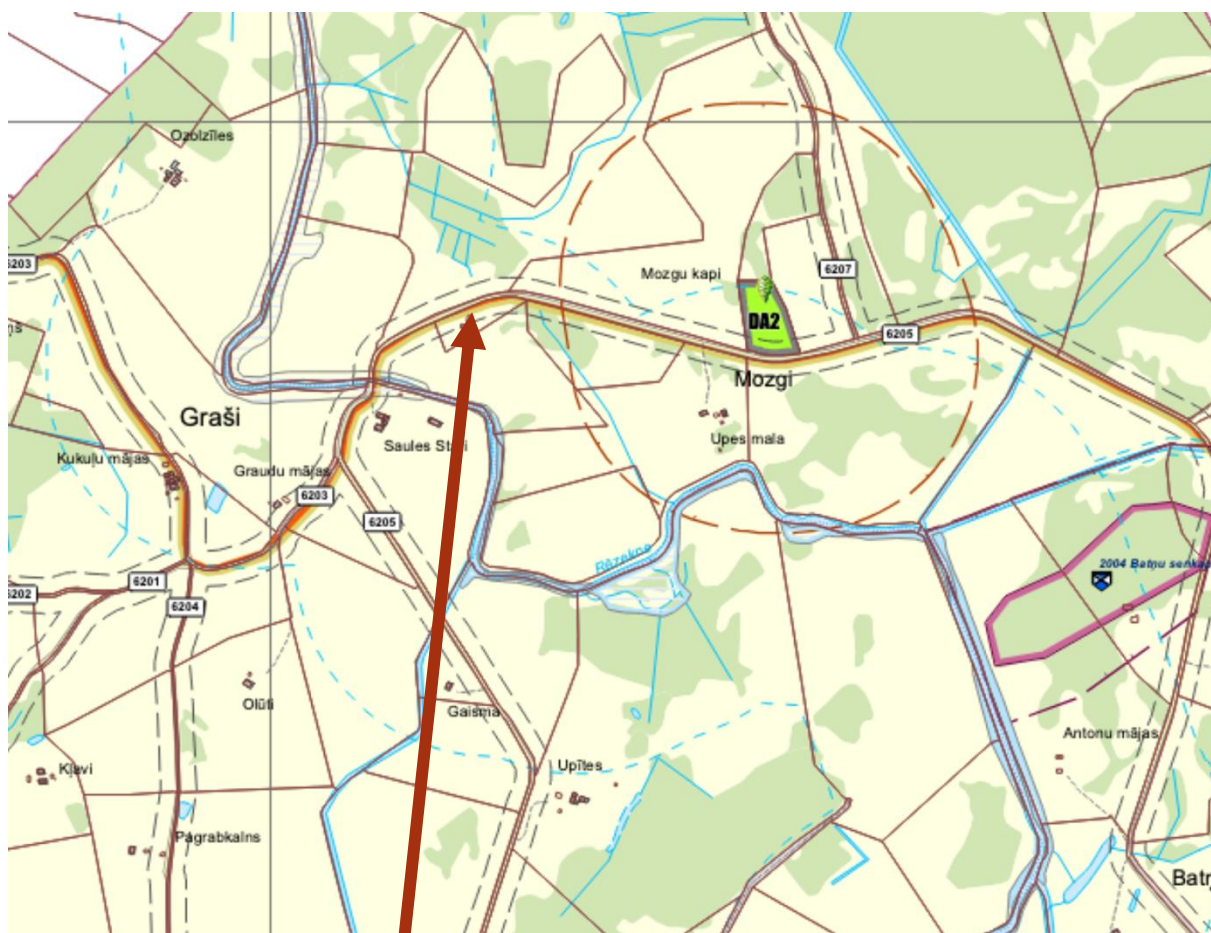
Izmantoti Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas dati, 2025.gads.



## 6. Zemes gabala robežu plāns



## 7. Teritorijas plānojums



### APZĪMĀJUMI FUNKCIONĀLĀS ZONAS

- Savrupmāju apbūves teritorija (DzS)
- Savrupmāju apbūves teritorija (DzS1)
- Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM)
- Publiskās apbūves teritorija (P)
- Publiskās apbūves teritorija (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



**Piebraukšana zemesgabalam**



**Zemesgabals**



**Zemesgabals**



**Zemesgabals**



**Zemesgabals**



**Zemesgabals**

## 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 **2025 gada 17.februārī**.

## 10. Pieņēmumi un ierobežojošie faktori

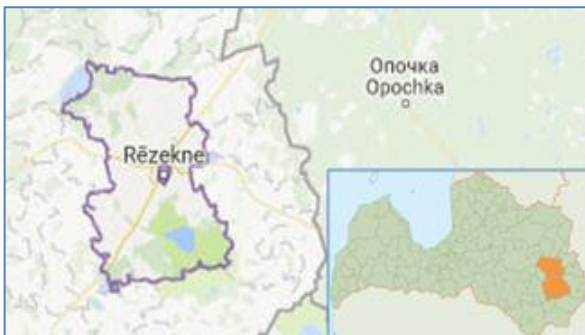
**Tirgus vērtības noteikšanā tiek piemēroti šādi nozīmīgākie pieņēmumi:**

- Pasūtītāja iesniegtajā dokumentācijā fiksētās platības un apraksti ir precīzi;
- Iespējamās mājokļu tirgus izmaiņas, kas var notikt līdz darījumam tiek uzskatītas par nebūtiskā, bet vērtējamā objekta tirgus vērtības noteikšanā tiek ņemtas cenas izmaiņas tendence 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 nekādas 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 neuzņemamies 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)

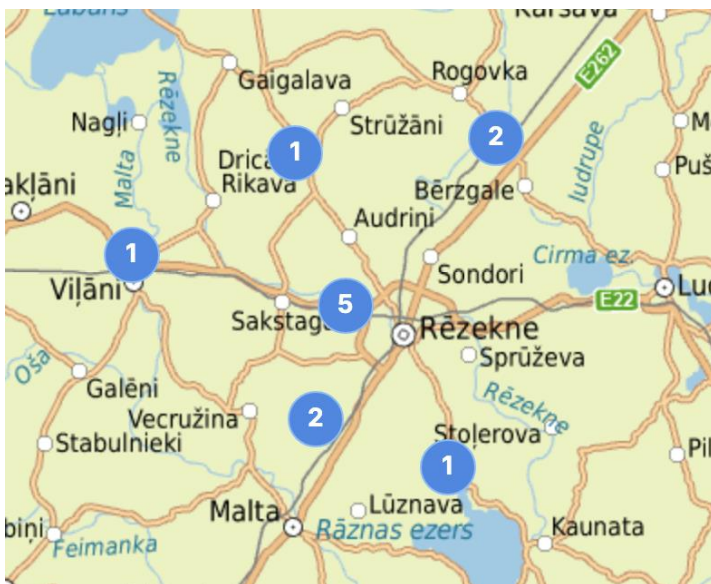
## 12. Tirgus analīze

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.

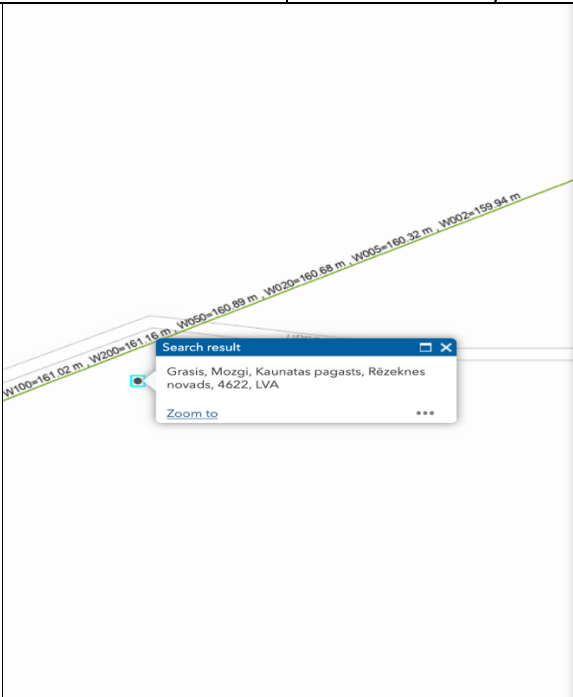
Notikušie darījumi Rēzeknes novadā ar neapbūvētiem zemesgabaliem, kur platību sadalījums ir no 0,4 ha līdz 0,8 ha. 2024 gads



Zeme	Čornājas pag., Rēzeknes nov.	D	24/09/2024	0.4	0.4	880	0	Lauksaimniecībai
Zeme	Audriņu pag., Rēzeknes nov.	D	14/05/2024	0.6	0.6	740	0	Lauksaimniecībai
Zeme	Mīļas, Jaurie Čači, Griškānu pag., Rēzeknes nov.	D	22/10/2024	0.7	0.7	15 500	2	Lauksaimniecībai
Zeme	Nautrēnu pag., Rēzeknes nov.	D	10/10/2024	0.8	0.8	5 000	1	Lauksaimniecībai
Zeme	Gruznovi, Malta, Viļānu pag., Rēzeknes nov.	D	12/07/2024	0.6	0.6	3 700	1	Lauksaimniecībai
Zeme	Jasmiņi, Dundas, Kantīnieku pag., Rēzeknes nov.	D	16/04/2024	0.7	0.7	3 000	0	Lauksaimniecībai
Zeme	Ozolmūižas pag., Rēzeknes nov.	D	20/02/2024	0.7	0.7	2 500	0	Lauksaimniecībai
Zeme	Bērzgales pag., Rēzeknes nov.	D	14/06/2024	0.8	0.8	2 200	0	Lauksaimniecībai
Zeme	Silmalas pag., Rēzeknes nov.	D	25/04/2024	0.5	0.5	1 900	0	Lauksaimniecībai
Zeme	Dričānu pag., Rēzeknes nov.	D	24/04/2024	0.6	0.6	1 200	0	Lauksaimniecībai
Zeme	Ozolaines pag., Rēzeknes nov.	D	27/08/2024	0.8	0.8	1 000	0	Lauksaimniecībai
Zeme	Sakstagala pag., Rēzeknes nov.	D	23/07/2024	0.6	0.6	1 000	0	Lauksaimniecībai

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

## 13. Atrašanās vieta

<b>Novietojums:</b>	Novērtējamais īpašums atrodas Kaunatas pagasta teritorijā
<b>Sabiedriskā transporta pieejamība, piekļūšanas iespējas:</b>	Sabiedriskā transporta kustību nodrošina autobusu maršruti, pa Valsts reģionālo autoceļu P 55 Rēzekne - Dagda pieturvieta atrodas ~ 6km no vērtējamā īpašuma
<b>Apkārtne, infrastruktūra:</b>	Īpašuma apkārtnē – lauksaimniecības zemes, viengimeņu lauku mājas, Kaunatas pagasta centrs ~ 7km. Lielākie infrastruktūras objekti atrodas Rēzeknes pilsētā 28 km attālumā
<b>Vides, sociālo un pārvaldības (ESG) faktoru analīze:</b>	<div style="text-align: center;">  </div> <p style="margin-top: 10px;">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>  <b>Maz ticams</b>, jo pamatojoties uz pieejamo informāciju (skatīt Avots) un teritorijas plānojumu, novērtējamais īpašums neatrodas plūdu (ts.k. 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 nokrišņu (“Heavy precipitation”) risks</li> </ul>	<p>Maz ticams.</p> <p>Riski saistīti ar klimatiskajai joslai raksturīgajiem apstākļiem</p>



## 14. Zemes gabala īss apraksts

<b>Zemes gabala platība:</b>	<b>0,5332 ha</b>						
<b>Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:</b>	<b>01.01.2025</b>						
<b>Zemes kadastrālā vērtība:</b>	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding: 2px;">Fiskālā kadastrālā vērtība</td> <td style="text-align: center; padding: 2px;">138</td> <td style="text-align: right; padding: 2px;">01.01.2025</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Universālā kadastrālā vērtība</td> <td style="text-align: center; padding: 2px;">431</td> <td style="text-align: right; padding: 2px;">01.01.2025</td> </tr> </table> <p style="text-align: center;"><b>Avots un skaidrojums: <a href="http://www.kadastrs.lv">www.kadastrs.lv</a></b></p>	Fiskālā kadastrālā vērtība	138	01.01.2025	Universālā kadastrālā vērtība	431	01.01.2025
Fiskālā kadastrālā vērtība	138	01.01.2025					
Universālā kadastrālā vērtība	431	01.01.2025					
<b>Apgrūtinājumi:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vairāk par 100 kilometriem garas dabiskas ūdensteces vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija lauku apvidos – 0,5332 ha</li> <li>Nacionālā parka dabas parka zonas teritorija – 0,5332 ha</li> <li>Pierobeža – 0,3202 ha</li> <li>Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam – 0,3202 ha</li> <li>Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību ceļiem lauku apvidos – 0,3202 ha</li> </ul>						
<b>Uzlabojumi:</b>	Nav						
<b>Pieejamās komunikācijas:</b>	Nav						
<b>Konfigurācija:</b>	Daudzstūra forma						
<b>Reljefs:</b>	Uzkalns						
<b>Drenāža un gruntsūdeņi:</b>	Nav informācijas						

## 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 pagasta teritorijas plānojumā noteiktais, 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 un efektīvākajam** izmantošanas veidam.

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

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

- Daudzveidīga zemesgabala izmantošana

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

- Jāiegulda līdzekļi zemesgabala sakopšanai

## 17. Novērtēšanas pieejas

LVS 401:2013 p. 3.20. „Vērtēšanas pieejas” apakšpunkts 3.20.1. skan sekojoši: „Lai ģeogrāfiskā vērtību aprēķinātu saskaņā ar atbilstošo vērtēšanas bāzi, vērtētajam 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 ģeogrāfiskā vērtības noteikšanai tiek izmantota **tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja**, jo šī ir vienīgā no metodēm, kas vispatiesāk atspoguļo nekustamā ģeogrāfiskā 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 ģeogrāfiskajiem tirgū, cenas, kuras pieprasa ģeogrāfiskie, un piedāvājumi, kurus izsaka iespējamie ģeogrāfiskie pircēji vai nomnieki tirgū.

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

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

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

Vērtēšanas gaitā korekcijas tiek sagrupētas pēc sekojošām galvenajām pazīmēm:

1. **Darījuma finansēšanas apstākļi.** Ja kādam no salīdzināmajiem objektiem darījumā ir netipiski finansēšanas apstākļi (piem., 100% hipotekārais kredīts, darījumu finansē pārdevējs, samazināta procentu likme, atliktais maksājums u.c.), pārdevuma cena tiek attiecīgi koriģēta.
2. **Pārdošanas apstākļi un laiks.** Salīdzināmo darījumu pārdošanas cenas tiek koriģētas, ņemot vērā to pārdošanas apstākļus (piem., pārdošana piespiedu kārtā izsolē, darījums starp savstarpēji saistītām vai ieinteresētām personām, netipiski īss ekspozīcijas laiks, tirgus cenu līmeņa izmaiņas kopš darījuma veikšanas u.c.).
3. **Novietojums.** Nepieciešams korekcijas faktors, jo novietojums būtiski ietekmē novērtējamā ģeogrāfiskā 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 ģeogrāfiskā un salīdzināmiem ģeogrāfiskajiem.

Koeficients ir lielāks par 0% (jeb pozitīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena novērtējams 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 salīdzinājams 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

 <p><b>78780030241</b>  <b>Adrese: -</b>  <b>Platība:</b> 0.6797 ha  <b>Subjekts:</b> Fiziska persona  <b>Statuss:</b> Nekustamais īpašums</p>	<b>Atrašanās vieta:</b>	<b>Ozolmuižas pagasts, Rēzeknes novads</b>
	<b>Kopējā platība:</b>	0,6797ha
	<b>Inženierkomunikācijas:</b>	Atbilstoši vērtējamajam īpašumam
	<b>Konfigurācija:</b>	Daudzstūra forma
	<b>Pieklūšanas iespējas:</b>	Labas
	<b>Pārdošanas datums:</b>	20.02.2024
	<b>Cena:</b>	<b>2 500,- EUR</b>
	<b>Piezīmes:</b>	Zemesgabals

### Salīdzināmais objekts Nr. 2

 <p><b>78880050047</b>  <b>Adrese: -</b>  <b>Platība:</b> 0.5281 ha  <b>Subjekts:</b> Fiziska persona  <b>Statuss:</b> Nekustamais īpašums</p>	<b>Atrašanās vieta:</b>	<b>Sīmalas pagasts, Rēzeknes novads</b>
	<b>Kopējā platība:</b>	0,5281 ha
	<b>Inženierkomunikācijas:</b>	Atbilstoši vērtējamajam īpašumam
	<b>Konfigurācija:</b>	Taisnstūra forma
	<b>Pieklūšanas iespējas:</b>	Labas
	<b>Pārdošanas datums:</b>	25.04.2024
	<b>Cena:</b>	<b>1 900 - EUR</b>
	<b>Piezīmes:</b>	Zemesgabals

### Salīdzināmais objekts Nr. 3

 <p><b>78440020420</b>  <b>Adrese: -</b>  <b>Platība:</b> 0.7716 ha  <b>Subjekts:</b> Fiziska persona  <b>Statuss:</b> Nekustamais īpašums</p>	<b>Atrašanās vieta:</b>	<b>Pīlādžītis, Bērzgales pagasts, Rēzeknes novads</b>
	<b>Kopējā platība:</b>	0,7716 ha
	<b>Inženierkomunikācijas:</b>	Atbilstoši vērtējamajam īpašumam
	<b>Konfigurācija:</b>	Trīsstūra forma
	<b>Pieklūšanas iespējas:</b>	Labas
	<b>Pārdošanas datums:</b>	14.06.2024
	<b>Cena:</b>	<b>2 200 - EUR</b>
	<b>Piezīmes:</b>	Zemesgabals

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

	Novērtējamais īpašums	1			2			3		
Cena, EUR	---	2500			1900			2200		
Platība, ha	0,5332	0,6797			0,5281			0,7716		
Cena par ha, EUR	---	3678,09			3597,8			2851,22		
<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	---	20.02.2024	0%	0	25.04.2024	0%	0	14.06.2024	0%	0
<b>Koriģējamā vērtība:</b>	<b>---</b>	<b>3678,09</b>			<b>3597,8</b>			<b>2851,22</b>		
Novietojums rajonā	---	Nedaudz labāks	-5%	-183,9	Nedaudz labāks	-5%	-179,89	Atbilst	0%	0
Novietojums apkārtnē	---	Atbilst	0%	0	Nedaudz labāks	-5%	-179,89	Atbilst	0%	0
Novietojums teritorijā	---	Atbilst	0%	0	Labāks	-10%	-359,78	Sliktāks	10%	285,12
Attālums līdz maģistrālajiem ceļiem	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
LIZ īpatsvars	---	Labāks	-10%	-367,81	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
LIZ apsaimniekošanas iespējas	---	Nedaudz labāks	-5%	-183,9	Atbilst	0%	0	Nedaudz labāks	-5%	-142,56
LIZ auglība (novērtējums ballēs)	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Piekļūšanas iespējas, piebraucamo ceļu kvalitāte	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Uzlabojumi (meliorācija)	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Zemes gabala konfigurācija	---	Nedaudz labāks	-5%	-183,9	Atbilst	0%	0	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 ha, EUR		<b>2758,58</b>	<b>-25%</b>	<b>-919,51</b>	<b>2878,24</b>	<b>-20%</b>	<b>-719,56</b>	<b>2993,78</b>	<b>5%</b>	<b>142,56</b>
<b>Nekustamā īpašuma noteiktā vērtība par ha, EUR</b>	<b>2813,20</b>									
<b>Nekustamā īpašuma noteiktā vērtība noapaļota, EUR</b>	<b>1500</b>									

## 21. Iegūtā vērtība

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

**Nekustamā īpašuma tirgus vērtība noapaļojot ir:**

**1'500, - EUR**  
**(Viens tūkstotis pieci 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
- Kadastra informatīvā izziņa

### Pielikumos iekļautie dokumenti:

- Zemesgrāmatu nodalījuma noraksta kopija
- Zemes robežu plāna kopija
- Kadastra informatīvā izziņa
- 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 Jeļena Kručāne 17.09.2024 08:52:16

**LATGALES RAJONA TIESA**

**Kaunatas pagasta zemesgrāmatas nodaļums Nr. 100000907536**

**Kadastra numurs: 7862 001 0092**

**Nosaukums: Grasis**

**Adrese: "Grasis", Mozgi, Kaunatas 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 78620010092). <i>Žurn. Nr. 300007588992, lēmums 16.09.2024, tiesnese Tatjana Ivanova</i>		0.5332 ha
<b>I. daļa 2. iedaļa</b>			
<b>Ieraksta Nr.</b>	<b>No nekustama īpašuma atdalītie zemes gabali, servitūtu 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 4.septembra uzziņa Nr.RNP/2024/12.2.3/180. <i>Žurn. Nr. 300007588992, lēmums 16.09.2024, tiesnese Tatjana Ivanova</i>		
<b>II. daļa 2. iedaļa</b>			
<b>Ieraksta Nr.</b>	<b>Atzīmes par maksātspēju, piedziņas vēršanu, aizliegumiem, pēcmantnieku iecelšanu un mantojuma līgumiem</b>		
<i>Nav ierakstu</i>			

1.



**LATVIJAS REPUBLIKA**  
**ZEMES ROBEŽU PLĀNS**

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 7862 001 0092  
Adrese: "Grasis", Mozgi, Kaunatas pag., Rēzeknes nov.

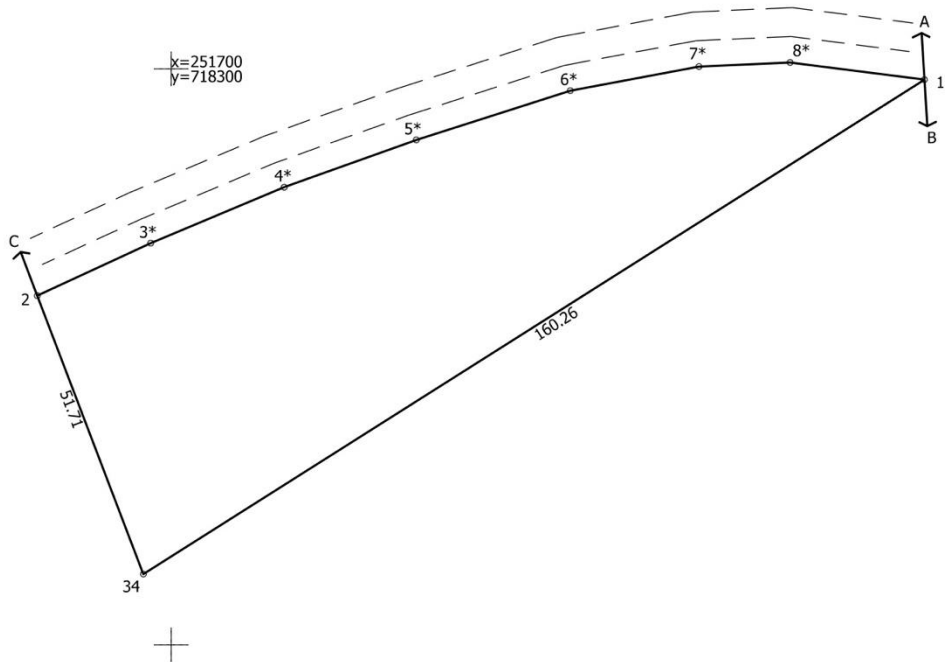
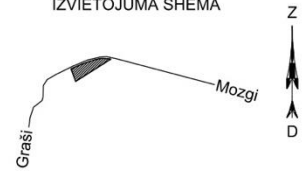
Plāns izgatavots pamatojoties uz Rēzeknes novada domes 2011. gada 15. septembra lēmumu, protokols Nr.19, 32.punkts "Par zemes lietošanas tiesību izbeigšanu Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrētām lietošanā esošām zemes vienībām Kaunatas pagastā" un pamatojoties uz Rēzeknes novada pašvaldības 2014. gada 2. oktobra lēmumu Nr.1.6/111 "Par zemes vienību platību precizēšanu Kaunatas pagastā".

Robežas noteiktas: 2024.gada 03.aprīlī  
Plāna mērogs 1 : 1 000  
Zemes vienības platība: 0.5332 ha

1. lapa no 2

ZEMES VIENĪBAS UZMĒRĪTA  
LKS-92 TM  
Mēroga koeficients: 1.000184

ZEMES VIENĪBAS  
IZVIETOJUMA SHĒMA



Robežojošo zemes vienību saraksts:  
no A līdz B: 78620010397  
no B līdz C: 78620010334  
no C līdz A: 78620010279

Zemes vienības platība: 0.5332 ha

Zemes robežu plāns

7862 001 0092

Plāna mērogs 1 : 1 000

2. lapa no 2

Mērnieks Artūrs Zaremba  
sertifikāta Nr. AB0125

Plāns sagatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem  
Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"



## Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

### Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
78620010092	Grasis	0.5332 ha	100000907536	-	Kaunatas pagasts, Rēzeknes novads

### Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	138	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	431	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)
Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā	138	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu . Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa
Universālais īpašuma novērtējums Kadastrā	431	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8) . Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa

### Īpašuma sastāvs

#### Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
78620010092	1/1	"Grasis", Mozgi, Kaunatas pag., Rēzeknes nov., LV-4622

Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.5332
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	35

#### Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	138	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	431	01.02.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

#### Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.5332
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.2627
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000

t.sk. Pļavu platība:	0.2627
t.sk. Ganību platība:	0.0000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.0000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.2705
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0000
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0000
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0000
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0000

#### Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība	0101	0.5332	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:		0.2627	
t.sk. Aramzemes platība:		0.0000	
t.sk. Augļu dārzu platība:		0.0000	
t.sk. Pļavu platība:		0.2627	
t.sk. Ganību platība:		0.0000	
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:		0.0000	
Mežu platība:		0.0000	
Krūmāju platība:		0.2705	
Purvu platība:		0.0000	
Ūdens objektu zeme:		0.0000	
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:		0.0000	
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:		0.0000	
Zemes zem ēkām platība:		0.0000	
Zemes zem ceļiem platība:		0.0000	
Pārējās zemes platība:		0.0000	

#### Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	7311020101	vairāk par 100 kilometriem garas dabiskas ūdensteces vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija lauku apvidos	0.5332	ha
-	01.02.2025	7313020400	nacionālā parka dabas parka zonas teritorija	0.5332	ha
-	01.02.2025	7316120300	pierobeža	0.5332	ha
-	01.02.2025	8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.3202	ha
-	01.02.2025	7312030303	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos	0.3202	ha

#### Mērniecība

Mērniecības metode	Mērnieks	Uzmērīšanas datums
uzmērīts LKS-92TM	Artūrs Zaremba	03.04.2024

**Īpašnieki**

Personas kods / reg. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
90009112679	Rēzeknes novada pašvaldība	1/1	pašvaldība	78620010092	Atbrīvošanas aleja 95A, Rēzekne, LV-4601
Citi vārdi:				-	
Īpašumtiesību statuss:				Īpašnieks	

**Zemesgrāmata**

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Kaunatas pagasta zemesgrāmata	16.09.2024	-

**Zemes vienības**

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
78620010092	1/1	"Grasis", Mozgi, Kaunatas pag., Rēzeknes nov., LV-4622

**Dokumenti**

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējinstāde
Lēmums par nekustamā īpašuma nosaukumu	10.05.2024	RNP/2024/1.8/231	Rēzeknes novada pašvaldība
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	17.04.2024	-	Rēzeknes novada pašvaldība; p.p. Klismete Inta
Apgūtinājumu plāns	15.04.2024	-	Zaremba Artūrs AB0125
Zemes robežu plāns	15.04.2024	-	Zaremba Artūrs AB0125
Situācijas plāns	15.04.2024	-	Zaremba Artūrs AB0125
Robežas noteikšanas akts	03.04.2024	-	Zaremba Artūrs AB0125
Robežas apsekošanas akts	03.04.2024	-	Zaremba Artūrs AB0125
Lēmums par zemes robežu un platību precizēšanu	02.10.2014	1.6/111	Rēzeknes novada pašvaldība
Pašvaldības lēmums par zemes piekritību pašvaldībai	15.09.2011	19.32	Rēzeknes novada dome
Pašvaldības lēmums par zemes lietošanas tiesību izbeigšanu	15.09.2011	19.32	Rēzeknes novada dome
Pašvaldības vai valsts iestādes izziņa	02.04.2007	3-15/107	Kaunatas pagasta padome
Lēmums par zemes piešķiršanu lietošanā	28.02.1992	-	Pagasta padome 19.sas. 13 .ses.

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

KOMERCREĢISTRA 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*  
Stūrmane Sanita

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

C 015804



LATVIJAS  
ĪPAŠUMU  
VĒRTĒTĀJU  
ASOCIĀCIJA

LĪVA KOMPETENCES UZRAUDZĪBAS BIROJS

## Kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma un kustamās mantas vērtēšanā

Nr. 6

Izsniegts

*SIA «VGG Ekspertu grupa»*  
firma

Reģistrācijas Nr. 40003554692

Darbība sertificēta no

2008. gada 4. septembra

datums

Sertifikāts izsniegts

2020. gada 22. oktobrī

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2025. gada 22. oktobrim

datums

  
A. Kandeļa

LĪVA Kompetences  
uzraudzības biroja vadītāja





V. Žuromskis

LĪVA valdes priekšsēdētājs

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

**Profesionālās civiltiesiskās atbildības apdrošināšanas  
POLISE NR. 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**

Pašrisks: **1 400 EUR**

**Apdrošinātā profesionālā darbība**

Nekustamā īpašuma vērtēšanas pakalpojumi;  
Sauszemes transportlīdzekļu vērtēšanas pakalpojumi.

**Apdrošināšanas teritorija**

Latvija.

**Apdrošināšanas noteikumi**

Visi apdrošināšanas noteikumi un apdrošināšanas produkta informācija ir atrodami arī BALTA mājaslapā [www.balta.lv](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>Ekspertizes 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, darbspēju 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 profesionālās 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*

*Peteris 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