

Atskaite
par nekustamā īpašuma – dzīvokļa
Brīvības iela 11 - 7, Viļāni, Viļānu pagasts, Rēzeknes
novads novērtēšanu



Pasūtītājs:

Viļānu apvienība pārvalde

Novērtēšanas datums:

2025.gada 14.oktobris

2025.gada 14.oktobris
Reģ. Nr. D –25/193

Viļānu apvienības pārvalde

*Novērtējuma atskaite un tai pievienotie dokumenti paredzēti
tikai atskaitē uzrādītajam mērķim un nododami tikai ar to
saistītajām fiziskajām un juridiskajām personām.*

SLĒDZIENS

**par nekustamā īpašuma – dzīvokļa Brīvības iela 11 - 7, Viļāni, Viļānu pagasts, Rēzeknes novads
tirgus vērtību**

Cienītās dāmas, godātie kungi!

Saskaņā ar vērtēšanas uzdevumu sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs Juris Guntis Vjakse ir veicis nekustamā īpašuma – dzīvokļa Brīvības iela 11 - 7, Viļāni, Viļānu pagasts, Rēzeknes novads, turpmāk tekstā „OBJEKTS”, novērtējumu, nosakot tā *tirgus vērtību* atbilstoši situācijai īpašumā vērtēšanas datumā.

Atskaitē ar jēdzienu OBJEKTS tiek saprasts Latgales rajona tiesas Viļānu pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 82 7 nostiprināts Rēzeknes novada pašvaldībai, reģistrācijas numurs 90009112679, piederošs nekustams īpašums ar kadastra numuru 7817 900 0811, kura sastāvā ietilpst trīs istabu dzīvoklis ar kopējo platību 59,2 m², kopīpašuma 592/2347 domājamās daļas no daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas (kadastra apzīmējums 7817 004 0131 001), palīgēkas (kadastra apzīmējums 7817 004 0131 002), palīgēkas (kadastra apzīmējums 7817 004 0131 003) un zemes vienības (kadastra apzīmējums (7817 004 0131), kā arī inženierkomunikāciju un labiekārtojuma kopums, kurš atrodas objektā un ir ar to nesaraujami saistīts. Dzīvoklis nav izīrēts.

OBJEKTS ir novērtēts saskaņā ar Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013.

OBJEKTA vērtēšanai izmantota *tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja*.

OBJEKTA novērtējuma atskaites derīguma termiņš ir 6 (seši) mēneši.

Vērtēšanas mērķis: noteikt minētā OBJEKTA visticamāko **tirgus vērtību** atsavināšanas vajadzībām.

Pēc veiktā novērtējuma 2025.gada 14.oktobrī
**visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir
EUR 3 000
(trīs tūkstoši eiro).**

Noteiktā vērtība ir piemērojama tikai gadījumā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašumtiesības uz vērtējamo objektu, tā sastāvs un tehniskais stāvoklis atbilst vērtēšanas atskaitē konstatētajam.

Šajā atskaitē tiek uzskatīts, ka īpašniekam ir pilnas tiesības rīkoties ar OBJEKTU, tas ir brīvs no jebkāda veida apgrūtinājumiem vai apķīlājumiem un to var realizēt atklātā un konkurējošā nekustamo īpašumu tirgū. Iegūtie rezultāti nav attiecināmi uz kādu citu datumu.

Vērtēšanas atskaite ir sagatavota, ņemot vērā atskaitē aprakstītos pieņēmumus un ierobežojošos faktorus, kā arī informāciju, ko satur Jūsu iesniegtās dokumentu kopijas, kuras ir pievienotas atskaitē pielikumos un ir uzskatāmas par šīs atskaites neatņemamu sastāvdaļu.

SIA „Dzeti” ir neatkarīga firma, un šajā atskaitē ir parādīts labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, ņemot vērā vērtētājam pieejamo informāciju.

Cienā

SIA „Dzeti” valdes priekšsēdētājs Juris Guntis Vjakse

DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

SATURA RĀDĪTĀJS

DARBA UZDEVUMS	4
GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR NEKUSTAMO ĪPAŠUMU	4
LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.....	5
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS ANALĪZE	6
VĒRTĒŠANAS METODIKA	7
VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE	9
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS	10
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS.....	11
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS	13
SECINĀJUMI	17
ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS	17
PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	17
PIELIKUMI.....	19

PIELIKUMI (kopijas)

1. pielikums – zemesgrāmatas nodaļjuma noraksts;
2. pielikums – telpu inventarizācijas lieta;
3. pielikums – informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem;
4. pielikums – kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanai;
5. pielikums – profesionālās kvalifikācijas sertifikāts;
6. pielikums – komersanta reģistrācijas apliecība.

DARBA UZDEVUMS

Noteikt nekustamā īpašuma - dzīvokļa Brīvības iela 11 - 7, Viļāni, Viļānu pagasts, Rēzeknes novads visiespējamāko *tirgus vērtību* vērtēšanas datumā.

Vērtības definīcija (Latvijas standarts „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013):

Tirgus vērtība – aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdēvēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas. (LVS 401:2013 p.3.12.1.)

GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR NEKUSTAMO ĪPAŠUMU

Adrese	Brīvības iela 11 - 7, Viļāni, Viļānu pagasts, Rēzeknes novads.
Kadastra Nr.	7817 900 0811
Īpašumtiesības	Uz 2023.gada 27.februāra tiesneša lēmuma pamata, īpašuma tiesības uz vērtējamo OBJEKTU nostiprinātas Rēzeknes novada pašvaldībai, reģistrācijas numurs 90009112679.
Apgrūtinājumi	Nav informācijas.
Īres līgums	Dzīvoklis nav apdzīvots, nav izīrēts.
Vērtējuma pasūtītājs	Rēzeknes novada pašvaldība.
Vērtējuma mērķis	Tirgus vērtības noteikšana atsavināšanas vajadzībām.
Objekta apsekošanas datums	2025.gada 22.augusts.
Objekta apsekotājs	Juris Guntis Vjakse.
Informācija par vērtējamo OBJEKTU:	
Istabu skaits	1
Fiskālā kadastrālā vērtība uz 01.01.2025	1 522 EUR.
Universālā kadastrālā vērtība uz 01.01.2025	1 672 EUR.
Konstruktīvais risinājums	Kokmateriālu daudzdzīvokļu dzīvojamā māja.
Ēkas būvniecības gads	1940.
Ēkas konstrukcijas materiāls (ķieģelis, betons, koks, jaukts)	Pamati – keramzītbetona bloki; sienas (vertikālā konstrukcija) – Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi; pārsegumi – koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu.
Jumta konstrukcijas un pārseguma materiāls	Divslīpņu jumts; segums – azbestcimenta loksnes.
Dzīvojamās mājas vispārējais stāvoklis (konstrukciju stāvoklis, kāpņu telpas labiekārtošana)	Saskaņā ar telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lietu mājas fiziskais nolietojums ir V4 (Ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī).
Dzīvokļa atrašanās stāvs	2.
Stāvu skaits ēkai	2
Dzīvokļa dzīvojamā platība	59,2 m ² .
Dzīvokļa kopējā platība	40,6 m ² .
Dzīvokļa vispārējais stāvoklis	Dzīvokļa tehniskais un iekšējais apdares stāvoklis vērtējams kā apmierinošs.
Plānojums	OBJEKTA plānojums atbilst telpu grupas plāna shēmai. Dzīvoklī nav sanmezgla. Dzīvoklis nosacīti ir sadalīts vairākās funkcionālajās grupās: tam ir trīs ieejas, viena ieeja ievēd virtuvē un koridorā (telpas Nr.5,6), otra- dzīvojamajās istabās (telpas Nr.1,2); trešā- dzīvojamajā istabā (telpas Nr.3). Ejot no pirmā stāva kāpņutelpas un otro stāvu, nonākam dzīvokļa koridorā (telpa Nr.4).

Iekšējās apdares apraksts						
Nr. pēc plāna eksplik.	Telpa	Grīda	Sienas (apdare)	Griesti	Logi	Durvis
1	Istaba	koka	Tapetes/bez apdares	bez apdares	koka	koka
2	Istaba	koka	Tapetes/bez apdares	bez apdares	koka	koka
3	Istaba	koka	Tapetes/bez apdares	bez apdares	koka	koka
4	Koridors	koka	bez apdares	bez apdares	koka	koka
5	Virtuve	koka	bez apdares	bez apdares	koka	koka
6	Koridors	koka	bez apdares	bez apdares	nav	koka
Ārējās durvis (skaits, materiāls, slēdzenes)			Trīs – koka.			
Komunikācijas			Elektrība – 220 V. Apkure – vietējā, krāsns/plīts. Ūdensapgāde vietējā, akas, kanalizācija – individuālā ārpus dzīvokļa.			
Elektrosistēma (jauna, vidēja, veca)			Dzīvokļa iekšējā elektrosistēmas nav mainītas – sliktā tehniskā stāvoklī.			
Ūdens sistēmas (jauna, restaurēta, veca)			Dzīvokļa iekšējās ūdens sistēmas nav mainītas – sliktā tehniskā stāvoklī.			
Ugunsdrošība			Nav novērojams ugunsdrošības sensors.			
Apsardze			Nav.			
Pašreizējā izmantošana			Dzīvoklis vienai ģimenei.			
Labākais izmantošanas veids			Dzīvoklis vienai ģimenei.			
Apkārtne			Īpašums atrodas Rēzeknes novadā, Viļānu pilsētas centra rajonā. ~ 29 km attālumā no novada centra, Rēzeknes. Tuvākās apkārtnes apbūvi apkārtni veido mazstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, atsevišķi stāvošu savrupmāju un ciema apbūve. Sociālā infrastruktūra ir vidēji/labi attīstīta. Viļānu pilsētā ir mācību iestādes, Viļānu pagasta pārvalde, Viļānu kultūras nams, Viļānu sv. Erceņģeļa Miķeļa Romas katoļu baznīca, vairāki veikali, apskates vietas, poliklīnika, VUGD postenis. Tuvākā sabiedriskā transporta pieturas vieta atrodas ~ 500 m attālumā. Autotransporta novietošana iespējama mājas pagalmā.			
ESG riska faktoru analīze			Mājai nav energosertifikāta. •Plūdu riska scenāriji 1/10 gados: nē; •Plūdu riska scenāriji 1/100 gados: nē (Avots: Latvijas vides, ģeoloģijas un metodoloģijas centrs (2025). Latvijas plūdu riska un plūdu draudu kartes. https://videscentrs.lv/gmc.lv/iebuve/pludu-riska-un-pludu-draudu-kartes , sk. 14.10.2025.); •karstuma viļņu risks – mazs; •vētras risks – mazs; •īpaši smagi nokrišņu risks – mazs.			
Piezīmes			Dzīvoklī nav izbūvēts sanmezgls. Dzīvoklis nosacīti ir sadalīts vairākās funkcionālajās grupās: tam ir trīs ieejas, viena ieeja ieved virtuvē un koridorā (telpas Nr.5,6), otra- dzīvojamajās istabās (telpas Nr.1,2); trešā- dzīvojamajā istabā (telpas Nr.3). Ejot no pirmā stāva kāpnutelpas un otro stāvu, nonākam dzīvokļa koridorā (telpa Nr.4).			

LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota. Labākā un efektīvākā izmantošana var sakrist ar aktīva pašreizējo izmantošanas veidu, vai arī var būt kāds cits alternatīvs izmantošanas veids. (LVS 401:2013 p.3.12.4.)

Labākās un efektīvākās izmantošanas noteikšana ietver šādus apsvērumus:

- lai noteiktu, vai kāda izmantošana ir reāli iespējama, vērā ir ņemami tikai tie apsvērumi, ko par saprātīgiem uzskata tirgus dalībnieki;
- lai atspoguļotu prasību, ka izmantošanai ir jābūt tiesiskai, ir jāņem vērā visi esošie īpašuma lietošanas juridiskie ierobežojumi, piemēram, zonējums;
- prasība, ka izmantošanai ir jābūt finansiāli iespējamai paredz izvērtēt, vai pastāv kāda alternatīva, fiziski iespējama un juridiski pieļaujama izmantošana, kas, ņemot vērā ar īpašuma izmantošanas veida maiņu saistītās izmaksas, tipiskam tirgus dalībniekam nodrošinātu tādu ienesīguma līmeni, kas būtu augstāks un pārsniegtu īpašuma ienesīgumu pie esošās izmantošanas. (LVS 401:2013 p.3.12.6.)

Analizējot nekustamo īpašumu tirgus situāciju, atrašanās vietu un īpašuma raksturu, vērtētājs secina, ka labākais vērtējamā nekustamā īpašuma izmantošanas veids ir dzīvoklis vienai ģimenei.

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS ANALĪZE

Lai spētu objektīvi veikt tirgus situācijas analīzi, ir jāvadās no vispārpieņemta atzinuma, ka ekonomikas attīstība ir vienots veselums, un izmaiņas vienā no tās sistēmām neizbēgami izsauc izmaiņas kādā citā - tās atrodas mijiedarbībā. Līdzīgi ir arī ar nekustamo īpašumu tirgu, kas atrodas mijiedarbībā ar tādiem faktoriem kā iekšzemes kopprodukts, banku procentu likmes, būvniecības izmaksas, mazumtirdzniecības apgrozījums, darba algas rādītāji, demogrāfiskā situācija, u.c.

Tirgu var nosacīti sadalīt divās grupās. Viena grupa - labprātīgs pārdevējs un pircējs vienojas par darījuma nosacījumiem. Otra grupa - piespiedu pārdošanas darījumi, kad nenokārtoto kredītsaistību dēļ nekustamie īpašumi tiek realizēti ar izsoļu palīdzību. Darījumu cenas starp šīm grupām pārsvarā ievērojami atšķiras. Galvenā tendence nekustamā īpašuma tirgū ir pieprasījuma palielināšanās pēc labas kvalitātes īpašumiem.

Prognozējams, ka arī turpmāk visu nekustamā īpašuma tirgus segmentu attīstības tendences būs cieši saistītas ne tikai ar ekonomikas attīstības tempu, banku kredītēšanas apjomu un to rīcību saistībā ar pārņemtajiem īpašumiem, bet arī ar to, kā turpmāk attīstīsies sadarbība starp ES valstīm. Arī turpmāk daļu pieprasījuma apmierinās banku pārņemto īpašumu pakāpeniska realizācija. Nekustamā īpašuma tirgu būtiski ietekmē arī epidemioloģiskā situācija Latvijā un pasaulē.

Nekustamā īpašuma tirgū izveidojušās noteiktas tirgus segmentu cenu robežas, gandrīz izzuduši spekulatīvi darījumi. Tirgus attīstību bremzējošie faktori nav mainījušies, tie joprojām ir valsts ekonomikas zemie attīstības tempi, aktuālās sociālās problēmas - demogrāfiskā situācija, zemā darba samaksa, bezdarbs. Vietējie uzņēmēji, kā arī novadu un pagastu pārvaldes savu attīstību veicina piesaistot ES fondu līdzekļus, taču nozīmīgai uzņēmējdarbības izaugsmei ar to bieži ir par maz. Nerezidentu ietekme uz nekustamo īpašumu tirgu reģionos nav būtiska.

Pieprasījums pēc dzīvokļiem Rēzeknes novadā ir vidējs. NĪ piedāvātie, labā stāvoklī esoši dzīvokļu īpašumi tirgū eksponējas salīdzinoši ilgi - no 6 līdz 12 mēnešiem. Tam par pamatu ir pārdevēju nevēlēšanās samazināt cenu un pircēju ierobežotās iespējas piesaistīt finansējumu (tai skaitā saņemt hipotekāros kredītus). Lielākā daļa pircēju izrāda interesi par dzīvokļiem, kuros var dzīvot bez būtiskiem papildus ieguldījumiem to uzlabošanā un remontā. Lētāki ir dzīvokļi, kas ir sliktā tehniskā stāvoklī. Pircēji bieži vien nav gatavi iegādāties tipveida dzīvokļus par

pārdevēju piedāvāto cenu un vēlas tās samazinājumu. Joprojām daļa piedāvāto dzīvokļu neatbilst pircēju prasībām gan kvalitātes, gan cenas ziņā.

Pēdējo divu gadu laikā, līdz vērtēšanas atskaites sagatavošanas dienai, Viļānos, pamatojoties uz portāla cenubanka.lv datiem, ir reģistrēti 48 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar dzīvokļiem. 8 pirkšanas/pārdošanas darījumi notikuši kokmateriālu daudzdzīvokļu dzīvojamajās. To cenas robežojās no 6 līdz 77 EUR/m².

Sakarā ar „Covid-19” pirmsākumiem valsts teritorijā, nekustamo īpašumu cenas ir svārstīgas, taču pieprasījums ir nosacītā līdzsvarā ar piedāvājumu. Pašlaik „Covid-19” ietekme ir samazinājusies.

Sakarā ar karadarbību Ukrainas teritorijā un valūtas vērtības samazināšanos un pieaugšanu atsevišķās valstīs, ir neparedzamas nekustamo īpašumu cenu svārstības. Šobrīd ir pagājis pārāk maz laika, lai ticami spriestu par ekonomisko situāciju un tās ietekmi uz NĪ tirgu.

Nemot vērā OBJEKTA juridisko statusu, ģeogrāfisko izvietojumu un fizisko stāvokli, pēc vērtētāja uzskatiem, tā realizācijas iespējas vērtējamās kā vidējas/apmierinošas.

Objekta vērtību ietekmējošie faktori

- ģeogrāfiskais izvietojums – Rēzeknes novads, Viļānu pagasta, Viļānu pilsētā ar vidēji/labi attīstītu sociālo infrastruktūru;
- dzīvoklis atrodas divu stāvu kokmateriālu dzīvojamās mājas 2.stāvā;
- saskaņā ar telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lietu mājas fiziskais nolietojums ir V4. daudzdzīvokļu māja ir apmierinošā fiziskā stāvoklī;
- dzīvokļa sastāvā ir trīs dzīvojamās istabas;
- dzīvoklī nav izbūvēts sanmezglis;
- dzīvokļa tehniskais un iekšējās apdares stāvoklis vērtējams kā slikts;
- elektrība – 220 V. Apkure – vietējā, krāsns/plīts. Ūdensapgāde – vietējā, akas, kanalizācija – individuālā ārpus dzīvokļa;
- OBJEKTA plānojums atbilst telpu grupas plānam shēmai;
- dzīvokļa iekšējās elektrosistēmas/ūdens sistēmas nav mainītas – sliktā tehniskā stāvoklī;
- blakus dzīvojamajai mājai iespējams novietot autotransportu;
- mājai nav izstrādāts energosertifikāts, ESG riska faktoru līmenis – zems.

Vērtējumā izdarītie pieņēmumi un atrunas

- ar šo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk., komunālo pakalpojumu maksājumu kavējumiem;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar citiem (iepriekš neminētiem) īres, nomas vai patapinājuma līgumiem;
- nekustamais īpašums nav ieguldīts uzņēmējdarbības pamatkapitālā;
- nekustamajā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas.

VĒRTĒŠANAS METODIKA

Iepriekšējās šīs atskaites sadaļās ir aplūkota informācija (fiziskie, ekonomiskie un socioloģiskie faktori), uz kuru balstoties tiek izvēlētas vērtēšanas pieejas.

Vērtēšanas pieejas izvēle: saskaņā ar Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana”, pastāv trīs vispārpieņemtas īpašuma vērtēšanas pieejas. Tās ir Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja (1), Ienākumu pieeja (2) un Izmaksu (3) pieeja.

(1) Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA – DZĪVOKĻA BRĪVĪBAS IELA 11-7, VIĻĀNI, VIĻĀNU PAGATS, RĒZEKNES NOVADS,
NOVĒRTĒJUMS, 14.10.2025.

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. 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, cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta. Tāpat var būt nepieciešams koriģēt informāciju par citu darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkuras faktisko darījuma apstākļu un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām.

Vērtējamam aktīvam un citos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi. Tirgus pieeja ir visbiežāk lietotā ar nekustamo īpašumu saistīto tiesību vērtēšanas pieeja.

Lai salīdzinātu vērtējamo objektu ar citu tirgū nesen pārdotu vai vērtēšanas datumā tirgū pieejamu ar nekustamo īpašumu saistīto tiesību pārdevumu vai piedāvājumu cenām, tiek izraudzītas piemērotas salīdzināšanas vienības. Salīdzināšanas vienības, kuras parasti izmanto pārdevumu cenu analizē, ir aprēķinātā viena ēkas platības kvadrātmetra cena vai zemes hektāra pārdošanas cena. Citas cenu salīdzināšanas vienības, ko izmanto gadījumos, kad dažādiem objektiem ir pietiekami atbilstoši fiziskie raksturlielumi, ir cenas par viesnīcas numuru vai cena par vienu produkcijas vienību, piemēram, par iegūto lauksaimniecības kultūru ražu no hektāra. Salīdzināšanas vienība ir pareiza tikai tad, ja tā ir konsekventi izvēlēta un piemērota katra vērtējamā īpašuma un salīdzināmo objektu analizē. Jebkurai izmantotajai salīdzināšanas vienībai, ciktāl iespējams, būtu jāatbilst tādai, kādu parasti izmanto attiecīgā tirgus dalībnieki.

Tirgus vērtību nosaka zemākā cena, par kuru būtu iespējams iegādāties labāko alternatīvu, kas var būt līdzīga vai identiska konkrētajai precei vai pakalpojumam. Lai aprēķinātu vērtējamā objekta tirgus vērtību, konkrētā īpašuma raksturojošos parametrus salīdzina ar līdzīgiem, pēc kvalitātes un izmantošanas veida, objektu parametriem, veicot salīdzināmo objektu cenu korekcijas, atbilstoši konstatētajām cenu ietekmējošām parametru atšķirībām. Korekcijas faktori un to lielums parasti balstās uz konkrētā nekustamā īpašuma segmenta ilgtermiņa tirgus izpēti un tirgus vērtību ietekmējošo faktoru izpēti. Būtiskākie aprēķinu gaitā pielietotie faktori - īpašuma tiesību, darījuma (pārdošanas) nosacījumu, finansēšanas nosacījumu, tirgus (darījuma laika) apstākļu faktors, atrašanās vietas, objekta fiziskā raksturojuma (platība, tehniskā stāvokļa, kvalitātes, labiekārtotības, inženierkomunikāciju un citi) faktors, izmantošanas veida un ekonomiskie faktori (nomas līgumi, izmantošanas ierobežojumi, specifiski nodokļi un nodevas).

Nekustamā īpašuma tirgus stāvokļa strauju izmaiņu periodus raksturo krasas cenu svārstības, kas var turpināties vairākus gadus, līdz tirgus atgriezīsies līdzsvarotā stāvoklī. Arī krasas svārstības ekonomikā kopumā var radīt plašas tirgus cenu svārstības. Tirgos ar lejupejošu cenu un zemu pieprasījuma līmeni ne vienmēr būs pietiekams skaits "labprātīgu" pārdevēju. Daži darījumi var saturēt finansiāla vai citāda rakstura piespiedu elementus vai notikt apstākļos, kas samazina vai pat izslēdz dažu pārdevēju vēlēšanos pārdot. Vērtētajam jāievēro šāda tirgus visi būtiskie faktori un jāizvērtē konkurējošo darījumu vai piedāvājumu ietekme un to atbilstība tirgus vērtības definīcijai. Ziņas par darījumiem, kuri ievērojami atšķiras no vidējā tirgus datiem tiek vai nu atmetas vai ievērtētas ar būtiskāku korekcijas soli.

(2) Ienākumu pieeja

Ar ienākumu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir nākotnes naudas plūsmu pārvēršana vienā lielumā – kapitāla pašreizējā vērtībā.

Atkarībā no prognozējamās naudas plūsmas periodiskuma ienākumu pieejā pielieto ienākumu naudas plūsmas diskontēšanu vai ienākumu tiešo kapitalizāciju. Ienākumus veido visa veida ienākumi, ko īpašnieks gūst no īpašuma visā tā valdīšanas laikā, kas nekustamā īpašuma vērtēšanā visbiežāk ir ienākumi no ēku vai zemes nomas maksām, no kā aprēķinu periodos tiek atskaitīti ar šo ienākumu nodrošināšanu saistītie izdevumi.

Ienākumu tiešo kapitalizāciju pielieto īpašumiem, kuriem jau vērtēšanas brīdī tiek prognozēta ilgtermiņā stabila naudas plūsma, kas atbilst objekta labākās un efektīvākās izmantošanas nosacījumiem.

Naudas plūsmas diskontēšanu pielieto īpašumiem, kuriem aprēķinu periodos tiek prognozēta mainīga naudas plūsma (mainīgas ienākumu vai izdevumu pozīcijas). Aprēķinu beigu brīdī jeb reversijas brīdī un periodu skaitu nosaka prognozējot naudas plūsmas stabilizācijas brīdī.

(3) Izmaksu pieeja

Izmaksu pieeju parasti izmanto gadījumos, kad nav pierādījumu par līdzīgu īpašumu darījuma cenām, vai arī kad nav nosakāma ar attiecīgajām īpašnieka tiesībām saistītā faktiskā vai nosacītā ienākumu plūsma. Ar izmaksu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kas balstās uz ekonomikas principu, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par paredzamajām identiskas lietderības aktīva iegādes, vai izveides izmaksām. Šī pieeja ir balstīta uz principu, ka gadījumā, ja nepastāv līdzvērtīga aktīva radīšanai nepieciešamā laika, neērtību, risku vai citu faktoru problēmas, tad cena, ko pircējs tirgū maksātu par vērtējamo aktīvu, nebūtu lielāka par ekvivalenta aktīva iegādes vai izveides izmaksām.

Īpašuma izmaksu aprēķinu pamatā ir vai nu atjaunošanas izmaksas vai aizvietošanas izmaksas. Atjaunošanas izmaksas ir izmaksas, kas vajadzīgas lai radītu īpašuma faktisku kopiju, izmantojot identiskus materiālus un celtniecības metodes. Atjaunošanas izmaksas praksē pielieto reti, galvenokārt tiek pielietota aizvietošanas izmaksu metode, kas paredz modernu ekvivalentu ar līdzīgu lietderību, izmantojot šobrīd tirgū lietojamus materiālus, konstrukcijas un tehnoloģijas. Aizvietošanas izmaksas tiek noteiktas izvērtējot konkrētā brīža vidējās būvizmaksas.

Izmaksu pieeja, galvenokārt, tiek izmantota, vērtējot specializētus īpašumus, tas ir, tādus īpašumus, kas tirgū tiek pārdoti reti (ja vispār tiek pārdoti), izņemot pārdošanu uzņēmuma vai struktūrvienības, kurā tas ietilpst, sastāvā.

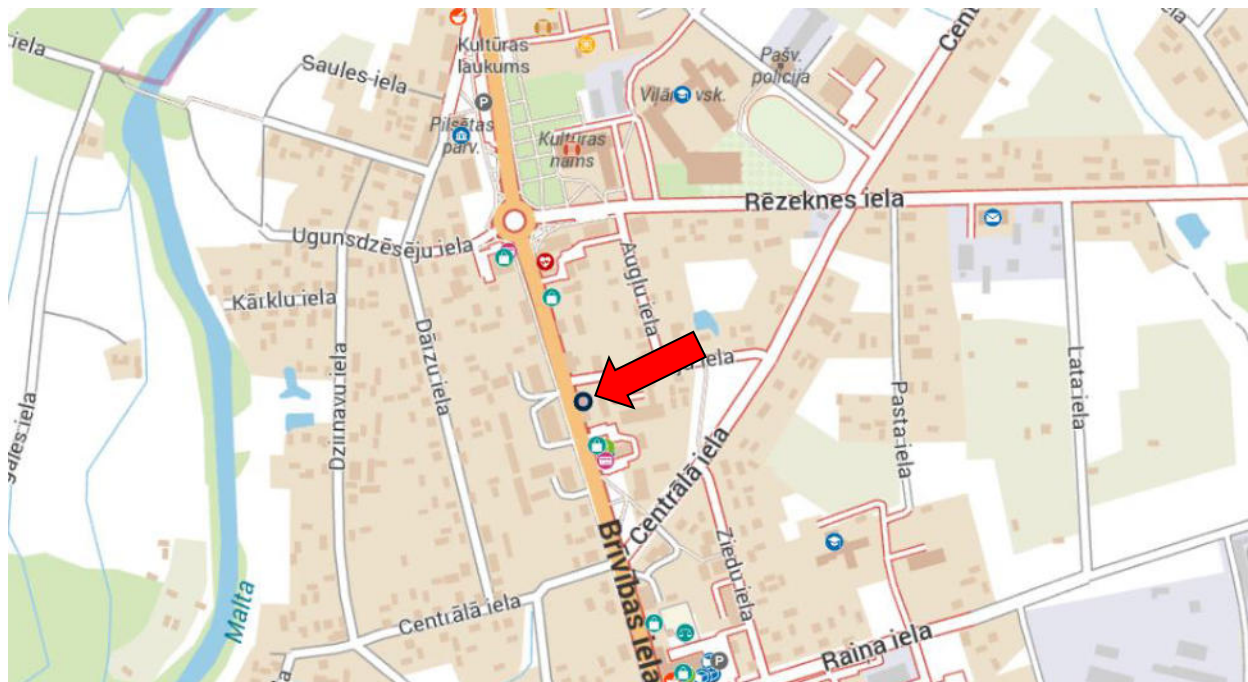
VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE

Iepriekš minētā informācija, vērtēšanas uzdevums, kā arī OBJEKTA sastāvs un izmantošanas iespējas liek izdarīt secinājumu, ka OBJEKTA vērtēšanai izmantojama tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.

Ienākumu pieeja netiek pielietota, jo dzīvojamo telpu īres tirgus Rēzeknes novada lauku teritorijās kopumā nav attīstīts, īres maksas ir zemas un neatspoguļo patieso īpašumu vērtību.

Izmaksu pieeja netiek pielietota, jo būvniecības izmaksas reģionā atšķiras no īpašumu pirkuma/ pārdevuma cenām.

NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS



Avots: Jāņa Sēta (2025). BalticMaps. https://balticmaps.eu/lv/c___56.951932-24.112745-11/bl___cl



Avots: Jāņa Sēta (2025). BalticMaps. https://balticmaps.eu/lv/c___56.951932-24.112745-11/bl___cl

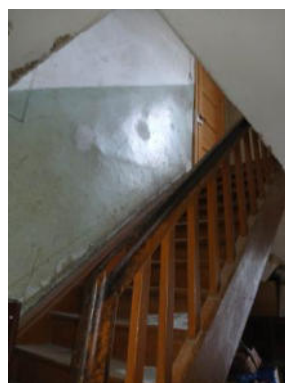
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS



1., 2. attēls. Dzīvojamā māja



3.attēls. Ieejas durvis kāpņu telpā



4.attēls. Kāpņu telpa



5., 6. attēls. Kāpņu telpa starp dzīvokļa ieejas durvīm (telpa Nr.4)



7., 8.attēls. Virtuve (telpa Nr.5)



9., 10. attēls. Istaba (telpa Nr.1)



11., 12. attēls. Istaba (telpa Nr.2)



13., 14. attēls. Istaba (telpa Nr.3)



15., 16. attēls. Dzīvojamās mājas apkārtnē

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS

OBJEKTA NOVĒRTĒJUMS AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU

Izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, tiek analizēti darījumi ar vērtējamajam OBJEKTAM konkurētspējīgu nekustamo īpašumu. Tiek apskatīts salīdzināmo īpašumu ģeogrāfiskais novietojums (dzīvokļa novietojums ēkā), ēkas un dzīvokļa tehniskais stāvoklis, pašreizējais izmantošanas veids, veiktie/ nepieciešamie ieguldījumi, kā arī pārdošanas laiks un nosacījumi. Ievērojot visu minēto, kā arī novērtējot remontiem, pārbūvei un modernizācijai ieguldīto/ nepieciešamo līdzekļu apjomu, eksperts izsecina visticamāko dzīvojamo telpu cenu.

Pamatojoties uz nekustamo īpašumu tirgus stāvokli, OBJEKTA tirgus vērtības noteikšanā tiek izmantota salīdzināšana ar pārdotiem nekustamajiem īpašumiem.

Par salīdzināšanas pamatrādītāju ir pieņemta dzīvokļa telpu kopējās platības 1 m^2 pārdošanas cena, kas tiek koriģēta, salīdzinot pārdoto īpašumu ar vērtējamo, balstoties uz pārdošanas cenu ietekmējošiem faktoriem. Salīdzināmie kritēriji ir ņemti pēc profesionālo vērtētāju prakses metodiskajiem ieteikumiem, ņemot vērā būtiskākās atšķirības starp salīdzināmo un vērtējamo objektiem. Korekcijas ir uzrādītas procentos, kur „+” zīme norāda, ka vērtējamais objekts ir salīdzinoši labāks, bet „-” zīme, ka sliktāks par salīdzināmo. Cenas un vērtības ir uzrādītas *euro*. Vērtēšanas secība dota tabulas veidā (skat.2. tabulu).

Analizējot līdzīgu nekustamo īpašumu kopējās platības 1 m^2 cenas, vērtētājs secina, ka vērtējamajam objektam atbilstošāki ir zemāk minētie dzīvokļu īpašumi Rēzeknes novadā (skat.1.tabulu).

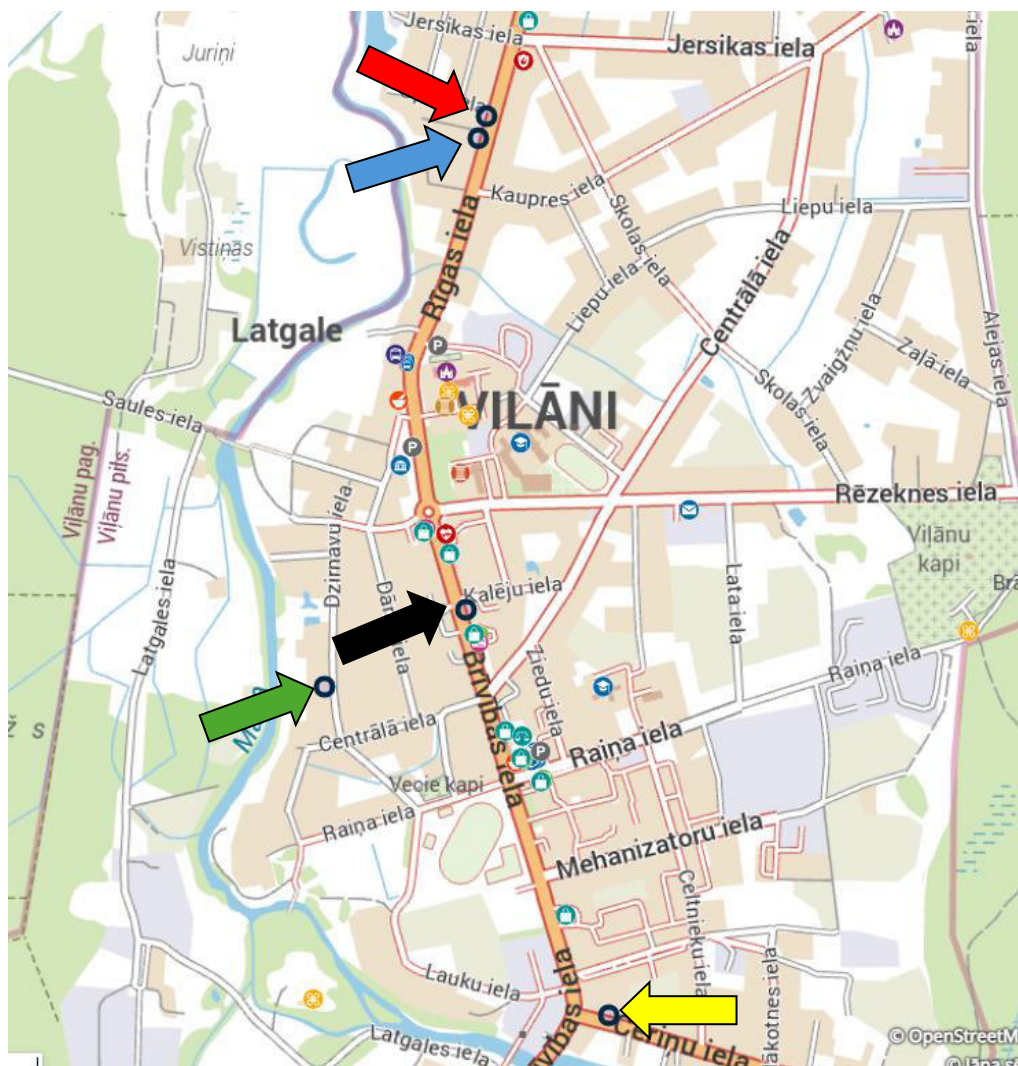
1.tabula

Salīdzināmie objekti

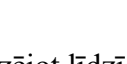
Objekts Nr.1 īpašums Ceriņu iela 1 - 1, Viļāni, Rēzeknes nov.  Avots: https://www.google.lv/maps	Dzīvoklis atrodas viena stāva kokmateriālu dzīvojamajā mājā (būvniecības gads 1930.). Dzīvokļa kopējā platība ir $62,5 \text{ m}^2$, trīs istabu plānojums. Dzīvoklim nav ārtelpas. Pie dzīvokļa īpašuma pieder domājamās daļas no daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas (fiziskais nolietojums V4), vienas palīgēkas (apmierinošā stāvoklī) un zemes. Dzīvojamā māja atrodas Rēzeknes novadā, Viļānu pilsētā. Tuvākās apkārtnes apbūvi apkārtni veido mazstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas un ciema apbūve. Sociālā infrastruktūra ir vidēji attīstīta. Ir iespējams novietot personīgo transportu mājas pagalmā. Dzīvojamā mājā ir pieejams centralizētais elektropieslēgums, akas ūdensapgāde un individuālā kanalizācija, apkure – vietējā, plīts/krāsns. Dzīvokļa tehniskais un iekšējās apdares stāvoklis vērtējams kā slikts. Pārdeva pašvaldība. Darījuma laiks: 2024.gada aprīlis, pārdošanas cena 3 000 EUR.
Objekts Nr.2 īpašums Rīgas iela 25 - 2, Viļāni, Rēzeknes nov.  Avots: https://www.google.lv/maps	Dzīvoklis atrodas viena stāva kokmateriālu dzīvojamajā mājā (būvniecības gads 1953.). Dzīvokļa kopējā platība ir $34,8 \text{ m}^2$, divu istabu plānojums. Dzīvoklim nav ārtelpas. Pie dzīvokļa īpašuma pieder domājamās daļas no daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas (fiziskais nolietojums V3), trīs palīgēkām (apmierinošā stāvoklī) un zemes. Dzīvojamā māja atrodas Rēzeknes novadā, Viļānu pilsētā. Tuvākās apkārtnes apbūvi apkārtni veido mazstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas un ciema apbūve. Sociālā infrastruktūra ir vidēji attīstīta. Ir iespējams novietot personīgo transportu mājas pagalmā. Dzīvojamā mājā ir pieejams centralizētais elektropieslēgums, akas ūdensapgāde un individuālā kanalizācija, apkure – vietējā, plīts/krāsns. Dzīvoklī nav sanmezgls. Dzīvokļa tehniskais un iekšējās apdares stāvoklis vērtējams kā slikts. Pārdeva pašvaldība. Darījuma laiks: 2024.gada novembris, pārdošanas cena 1 800 EUR.

Objekts Nr.3 īpašums Dzirnau iela 18 - 1, Viļāni, Rēzeknes nov..  Avots: https://www.google.lv/maps	Dzīvoklis atrodas viena stāva kokmateriālu dzīvojamajā mājā (būvniecības gads 1952.). Dzīvokļa kopējā platība ir 41,1 m², divu istabu plānojums. Dzīvoklim nav ārtelpas. Pie dzīvokļa īpašuma pieder domājamās daļas no daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas (fiziskais nolietojums V4), divām palīgēkām (apmierinošā stāvoklī) un zemes. Dzīvojamā māja atrodas Rēzeknes novadā, Viļānu pilsētā. Tuvākās apkārtnes apbūvi apkārtni veido mazstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas un ciema apbūve. Sociālā infrastruktūra ir vidēji attīstīta. Ir iespējams novietot personīgo transportu mājas pagalmā. Dzīvojamā mājā ir pieejams centralizētais elektropieslēgums, akas ūdensapgāde un individuālā kanalizācija, apkure – vietējā, plīts/krāsns. Dzīvoklī nav sanmezglis. Dzīvokļa tehniskais un iekšējās apdares stāvoklis vērtējams kā slikts. Pārdeva fiziska persona. Darījuma laiks: 2023.gada novembris, pārdošanas cena 2 000 EUR.
Objekts Nr.4 īpašums Rīgas iela 27 - 4, Viļāni, Rēzeknes nov.  Avots: https://www.google.lv/maps	Dzīvoklis atrodas divu stāvu kokmateriālu dzīvojamās mājas (būvniecības gads 1949.) 1.stāvā. Dzīvokļa kopējā platība ir 53,5 m², divu istabu plānojums. Dzīvoklim nav ārtelpas. Pie dzīvokļa īpašuma pieder domājamās daļas no daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas (fiziskais nolietojums V4), divām palīgēkām (apmierinošā stāvoklī) un zemes. Dzīvojamā māja atrodas Rēzeknes novadā, Viļānu pilsētā. Tuvākās apkārtnes apbūvi apkārtni veido mazstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas un ciema apbūve. Sociālā infrastruktūra ir vidēji attīstīta. Ir iespējams novietot personīgo transportu mājas pagalmā. Dzīvojamā mājā ir pieejams centralizētais elektropieslēgums, akas ūdensapgāde un individuālā kanalizācija, apkure – vietējā, plīts/krāsns. Dzīvoklī nav sanmezglis. Dzīvokļa tehniskais un iekšējās apdares stāvoklis vērtējams kā slikts. Pārdeva fiziska persona. Darījuma laiks: 2023.gada oktobris, pārdošanas cena 2 400 EUR.

NOVĒRTĒJAMĀ UN SALĪDZINĀMO OBJEKTU ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS



Avots: Jāņa Sēta (2025). BalticMaps. https://balticmaps.eu/lv/c_56.951932-24.112745-11/bl__cl

-  Vērtējamā objekta atrašanās vieta
-  Salīdzināmā objekta Nr.1 atrašanās vieta
-  Salīdzināmā objekta Nr.2 atrašanās vieta
-  Salīdzināmā objekta Nr.3 atrašanās vieta
-  Salīdzināmā objekta Nr.4 atrašanās vieta

Analizējot līdzīgu īpašumu kopējās platības 1 m^2 cenas un ņemot vērā novērtējamā objekta fizisko stāvokli, dzīvokļa Brīvības iela 11 - 7, Viļāni, Viļānu pagasts, Rēzeknes novads kopējās platības 1 m^2 vērtība ir EUR 50,00 (skat.2.tabulu).

Dzīvokļa Brīvības iela 11 - 7, Viļāni, Viļānu pagasts, Rēzeknes novads tirgus vērtības noteikšana:

$$59,2 \text{ m}^2 \times 50,00 \text{ EUR/m}^2 = 2960,00 \text{ EUR}, \sim \mathbf{3\ 000 \text{ EUR}}, \text{ kur}$$

59,2 m^2 – dzīvokļa kopējā platība,
50,00 EUR/ m^2 – noteiktā 1 m^2 vērtība.

**Līdzīgu nekustamo īpašumu salīdzināšana,
balstoties uz pārdošanas cenu ietekmējošiem faktoriem**

2. tabula

Rādītāji	Vērtējamais objekts	Salīdzināmie īpašumi			
	Brīvības iela 11-7, Viļāni, Viļānu pagasts, Rēzeknes novads	Ceriņu iela 1 - 1, Viļāni, Rēzeknes nov.	Rīgas iela 25 - 2, Viļāni, Rēzeknes nov.	Dzirnavu iela 18 - 1, Viļāni, Rēzeknes nov.	Rīgas iela 27 - 4, Viļāni, Rēzeknes nov.
Darījuma datums	2025-10	2024-04	2024-11	2023-11	2023-10
Pārdevuma nosacījumi (standarta/uz nomaksu)		standarta	standarta	standarta	standarta
Īpašuma juridiskais statuss	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks
Palīgēku īpašumtiesības	divu palīgēku d/d	vienas palīgēkas d/d	trīs palīgēku d/d	divu palīgēku d/d	divu palīgēku d/d
Zemes īpašumtiesības	d/d	d/d	d/d	d/d	d/d
Īpašuma pārdošanas cena		3000	1800	2000	2400
Kopējā telpu platība, m ²	59,20	62,50	34,80	41,10	53,50
Ārtelpas platība, m ²	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Īpašuma 1m ² pārdošanas cena		48,00	51,72	48,66	44,86
Pamatkorekcijas					
Korekcija uz pārdošanas laiku		3	2	5	6
Korekcija uz pārdevuma nosacījumiem		0	0	0	0
Korekcija uz objekta juridisko statusu		0	0	0	0
Kopējā pamatkorekcija		3	2	5	6
Pamatkorekcijas koeficients		1,03	1,02	1,05	1,06
Pamatkorekcijas koriģētā 1m² pārdošanas cena		49,44	52,76	51,09	47,55
Dzīvojamās mājas konstruktīvais risinājums	kokmateriālu daudzīvokļu dzīvojamā māja	kokmateriālu daudzīvokļu dzīvojamā māja	kokmateriālu daudzīvokļu dzīvojamā māja	kokmateriālu daudzīvokļu dzīvojamā māja	kokmateriālu daudzīvokļu dzīvojamā māja
Dzīvokļa atrašanās stāvs/ stāvu skaits mājā	2./2	1./1	1./1	1./1	1./2
Istabu skaits	3	3	2	2	2
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis	slikts/apmierinošs	slikts	slikts	slikts	slikts
Labie kārtojums					
* ūdensapgāde (pilsētas/vietējā)	akas	akas	akas	akas	akas
* kanalizācija (pilsētas/vietējā)	individuāla	individuāla	individuāla	individuāla	individuāla
* apkure (pilsētas/ciema - centrālā)	vietējā, krāsns/ plīts	vietējā, krāsns/ plīts	vietējā, krāsns/ plīts	vietējā, krāsns/ plīts	vietējā, krāsns/ plīts
* elektroapgāde	īr	īr	īr	īr	īr
* autotransporta novietojuma iespēja pie mājas	īr	īr	īr	īr	īr
Korekcijas					
Korekcija uz mājas atrašanās vietu reģionā/pilsētā		-2	-2	-1	-2
Korekcija uz sociālo infrastruktūru		0	0	0	0
Korekcijas uz zemes vienības/palīgēku d.d. īpašuma sastāvā		1	-1	0	0
Korekcija uz mājas konstruktīvo risinājumu		0	0	0	0
Korekcija uz mājas tehnisko stāvokli		0	0	-2	-5
Korekcija uz mājas apkārti		0	0	0	0
Korekcija uz objekta novietni mājā		0	0	0	0
Korekcija uz objekta labiekārtošanas līmeni		-3	0	0	0
Korekcija uz objekta platības ietekmi uz 1 m ² cenu		0	5	4	2
Korekcija uz objekta plānojumu		0	0	0	0
Korekcija uz objekta nolietojumu		0	-1	0	0
Korekcija uz balkona/lodžijas esamību		0	0	0	0
Korekcija uz iekšējiem remontiem, fiz. stāvokli		5	0	0	0
Citas korekcijas (īres līgums)		0	0	0	0
Kopējā korekcija		1	1	1	-5
Korekcijas koeficients		1,01	1,01	1,01	0,95
Koriģētā 1 m² pārdošana cena, EUR	50,00	49,93	53,29	51,61	45,17
Noteiktā tirgus vērtība, EUR	2960,00				
Tirgus vērtība noapaļojot, EUR	3000				

SECINĀJUMI

Veicot nekustamā īpašuma – dzīvokļa **Brīvības ielā 11 - 7, Viļāni, Viļānu pagasts, Rēzeknes novads** novērtējumu, ir noteikts, ka 2025.gada 14.oktobrī

**visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir
EUR 3 000
(trīs tūkstoši eiro).**

ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS

Ar šo apliecinu, ka pamatojoties uz manu pārliecību un zināšanām:

- faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza;
- ziņojuma analīzes, viedokļi un secinājumi ir ierobežoti tikai ar ziņojuma pieņēmumiem un limitējošiem apstākļiem. Tās ir manas personīgās, objektīvās, profesionālās domas, viedokļi un secinājumi;
- man nav īpašas, patreizējas vai perspektīvas intereses par šo īpašumu, un man nav īpašas personīgas intereses vai aizspriedumi attiecībā uz tām pusēm, kuras šeit ir iesaistītas;
- mana darba apmaksa nav atkarīga no iepriekš noteiktas vērtības paziņošanas, vai arī vērtības virzīšanās tā, lai tā nāktu par labu klientam, vērtības noteikšanas lieluma, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta, vai arī kāda cita sekojoša notikuma;
- manas domas, viedokļi un secinājumi tika veikti, un šis ziņojums tika sagatavots saskaņā ar Īpašuma Vērtētāju Profesionālās Prakses Standartiem;
- esmu veicis īpašuma, par kuru tiek veidota atskaite, personīgu apskati.

Nekustamā īpašuma vērtētājs Juris Guntis Vjakse
(Profesionālās kvalifikācijas vērtētāja sertifikāts Nr. 83)

DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

Šajā atskaitē atspoguļotās analīzes, viedokļi un secinājumi balstās uz sekojošiem pieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem:

1. Vērtētājs pieņem, ka īpašuma likumīgo piederību apliecinošie dokumenti ir pareizi.
2. Novērtētais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no aizņēmumiem, apķīlājumiem, finansiālām saistībām un apgrūtinājumiem, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
3. Vērtības aprēķins pamatojas uz vērtētāja rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem vērtēšanas dienā. Vērtētājs ir izmantojis pasūtītāja sniegto informāciju. Visa saņemtā informācija tiek pieņemta par ticamu un nav pārbaudīta attiecīgajās institūcijās.
4. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kuri eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz vērtību.
5. Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, tas nav paredzēts nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamo īpašumu, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējas vērtētāja un īpašnieka rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
6. Vērtētājam nav pienākums liecināt tiesas procesā vai būt par liecinieku izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar vērtējamo objektu, ja vien šāda nepieciešamība ar viņu netiek iepriekš īpaši saskaņota.
7. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.
8. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētājs par tiem nenes atbildību.
9. Vērtētājs atsevišķi nav ieinteresēts palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību.
10. Vērtētājs ir neatkarīgs eksperts un šajā atskaitē ir parādīts labākais viedoklis, ko varēja pieņemt, ņemot vērā vērtētājam pieejamo informāciju.

PIELIKUMI

LATGALES RAJONA TIESA
Viļānu pilsētas zemesgrāmatas nodaļums Nr. 82 7
Kadastra numurs: 7817 900 0811
Adrese: Brīvības iela 11 - 7, Viļāni, Rēzeknes nov.

I. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Dzīvoklis Nr. 7.		59.2 m²
1.2.	Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 78170040131001).	592/2347	
1.3.	Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 78170040131002).	592/2347	
1.4.	Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 78170040131003).	592/2347	
1.5.	Kopīpašuma domājamā daļa no zemes (kadastra apzīmējums 78170040131).	592/2347	
Žurn. Nr. 300004461028, lēmums 27.10.2017, tiesnese Elīna Volika			
I. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	No nekustama īpašuma atdalītie zemes gabali, servitūtu un reālnastu pārgrozījumi un dzēsumi	Daļa	Platība, lielums
Nav ierakstu			
II. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Īpašnieks, dzimšanas gads, vieta, personas/nodokļu maksātāja kods, tiesību pamats	Daļa	Summa
1.1.	Īpašnieks: Viļānu novada pašvaldība, reģistrācijas kods 90009114114.	1	
1.2.	Pamats: 2015.gada 18.februāra Viļānu novada pašvaldības lēmums Nr.3, 2017.gada 12.oktobra pašvaldības izziņa Nr.1.3.6/1531.		
Žurn. Nr. 300004461028, lēmums 27.10.2017, tiesnese Elīna Volika			
2.1.	Persona: VIĻĀNU NOVADA PAŠVALDĪBA, reģistrācijas numurs 90009114114. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
2.2.	Īpašnieks: Rēzeknes novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90009112679.	1	
2.3.	Pamats: Administratīvo teritoriju un apdzīvoto vietu likuma pārejas noteikumu 6.punkts.		
Žurn. Nr. 300005817836, lēmums 27.02.2023, tiesnese Vija Pužule			
II. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Atzīmes par maksātnespēju, piedziņas vēršanu, aizliegumiem, pēcmantinieku iecelšanu un mantojuma līgumiem		
Nav ierakstu			
III. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu		Platība, lielums
Nav ierakstu			
III. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Pārgrozījumi 1.iedaļas ierakstos, ierakstu un pārgrozījumu dzēsumi		Platība, lielums
Nav ierakstu			

VALSTS ZEMES DIENESTS

TELPU GRUPAS KADASTRĀLĀS UZMĒRĪŠANAS LIETA

Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....78170040131001008
Nosaukums:.....Dzīvojamā
Adrese:.....Brīvības iela 11 - 7, Viļāni, Viļānu nov.
Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....21.04.1998

Reģionālās nodaļas vadītājs (pilnvarotā persona):

_____ (vārds, uzvārds)

Rēzekne

Valsts zemes dienesta
Latgales reģionālās nodaļas
Rēzeknes biroja
klientu apkalpošanas konsultants



O. Nikitins

(paraksts)

Datums: _____ gada 09.06.2015

Izdruckas ID: 390001795800	Izdruckas datums: 25.05.2015	1 no 3
----------------------------	------------------------------	--------

Skaidrojumi:

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

Telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lieta

1. Kadastra objekta identifikators

1.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....78170040131001008

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

10. Būves pamatdati

10.1. Būves kadastra apzīmējums:.....78170040131001

10.1.1. Adrese:.....Brīvības iela 11, Viļāni, Viļānu nov.

10.1.2. Nosaukums:.....Dzīvojamā māja

10.1.3. Galvenais lietošanas veids:.....I 122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas

10.1.4. Kopējā platība (m²):.....280

10.1.5. Apbūves laukums (m²):.....253.1

10.1.6. Virszemes stāvu skaits:.....2

10.1.7. Pazemes stāvu skaits:.....1

10.1.8. Ārsienas materiāls un kods:.....Nav

10.1.9. Būves telpu grupu skaits:.....9

10.1.10. Pirmreizējais ekspluatācijā pieņemšanas gads:.....Nav

10.1.11. Fiziskais stāvoklis (%):.....60

10.1.12. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....15.05.2013

10.1.13. Būve ir pirmsreģistrēta:.....Nē

10.1.14. Veicot kadastrālo uzmērīšanu būve apvidū nav konstatēta:.....Nē

10.1.15. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:.....78170040131

10.1.16. Funkcionāli saistīto ēku kadastra apzīmējumi:....78170040131002, 78170040131003

11. Būves tips

11.1. Būves kadastra apzīmējums:.....78170040131001

Tipa kods	Tipa nosaukums
I1220101	Daudzdzīvokļu mājas ar koka ārsienām

12. Būves konstruktīvie elementi

12.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 78170040131001 konstruktīvie elementi:

Nosaukums	Materiāls
Pamati	Vieglobetoni
Ārsienas un karkasi	Kokmateriāli
Pārsegumi	Kokmateriāli
Jumts (segums)	Azbestcements

13. Būves apjoma rādītāji

13.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 78170040131001 apjoma rādītāji:

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/ elementa kods	Tipa/ elementa nosaukums
Apbūves laukums	Nav	253.1 apbūves laukuma kv.m.	Nav	Nav
Kopējā platība	Nav	280 kv.m.	Nav	Nav
Būvtilpums	Nav	1047 kub.m.	Nav	Nav

14. Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

14.1. Telpu grupa ar kadastra apzīmējumu.....78170040131001008

14.1.1. Kopējā platība (m²).....59.2

14.1.1.1. Lietderīgā platība (m²).....Nav

14.1.1.1.1. Dzīvokļu kopējā platība (m²).....Nav

14.1.1.1.1.1. Dzīvokļu platība (m²).....59.2

14.1.1.1.1.1.1. Dzīvojamā platība (m²).....40.6

Izdrukas ID: 390001795800	Izdrukas datums: 25.05.2015	2 no 3
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

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

14.1.1.1.1.2. Dzīvokļu palīgtelpu platība (m²).....	18.6
14.1.1.1.2. Dzīvokļu ārtelpu platība (m²).....	0
14.1.1.2. Nedzīvojamo telpu platība (m²).....	0
14.1.1.2.1. Nedzīvojamo iekštelpu platība (m²).....	0
14.1.1.2.2. Nedzīvojamo ārtelpu platība (m²).....	0
14.1.1.2. Koplietošanas palīgtelpu platība (m²).....	0
14.1.1.2.1. Koplietošanas iekštelpu platība (m²).....	0
14.1.1.2.2. Koplietošanas ārtelpu platība (m²).....	0

16. Telpu grupas pamatdati

16.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....	78170040131001008
16.1.1. Adrese:.....	Brīvības iela 11 - 7, Viļāni, Viļānu nov.
16.1.2. Nosaukums:.....	Dzīvojamā
16.1.3. Lietošanas veida kods un apraksts:.....	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
16.1.4. Būves stāvs (stāvi), kurā atrodas telpu grupa:.....	2
16.1.5. Telpu skaits telpu grupā:.....	6
16.1.6. Kopējā platība (m²):.....	59.2
16.1.7. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....	21.04.1998
16.1.8. Telpu grupa ietilpst dzīvokļa īpašumā ar kadastra numuru:.....	Nav
16.1.9. Telpu grupa ietilpst būvē ar kadastra apzīmējumu:.....	78170040131001
16.1.10. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:.....	78170040131

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

17.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....78170040131001008

Numurs	Nosaukums	Veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (m²)
1	Istaba	1 - Dzīvojamā telpa	2	2.7	2.7	2.7	16.2
2	Istaba	1 - Dzīvojamā telpa	2	2.7	2.7	2.7	8.1
3	Istaba	1 - Dzīvojamā telpa	2	2.7	2.7	2.7	16.3
4	Koridors	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.7	2.7	2.7	9
5	Virtuve	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.7	2.7	2.7	6.3
6	Koridors	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.7	2.7	2.7	3.3

18. Labiekārtojumi

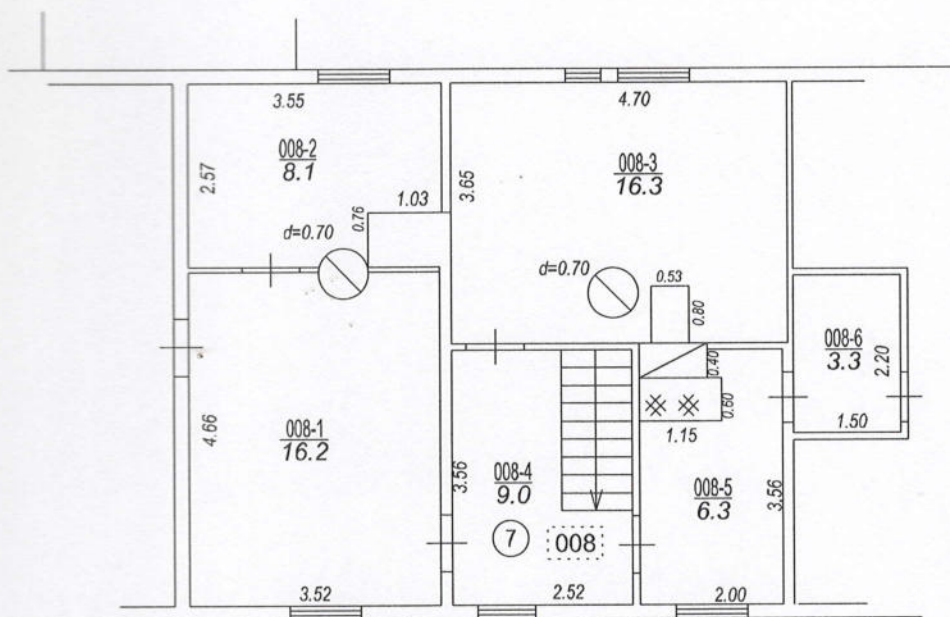
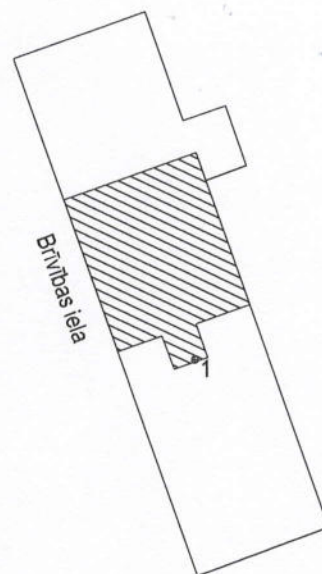
18.1. Telpu grupas ar kadastra apzīmējumu.....78170040131001008 labiekārtojumi

Reģistrētie labiekārtojumi	Noteikšanas veids (ja ir)	Apjoms (ja ir)
Apkure. Vietējā. Krāsns	Dokuments	
Apkure. Vietējā. Plīts	Dokuments	
Aukstā ūdens apgāde. Vietējā. Akas	Dokuments	
Elektroapgāde. Centralizētā	Dokuments	
Gāzes apgāde. Vietējā. Balonu	Dokuments	
Kanalizācija. Individuālā	Dokuments	
Kurināmais. Cietais	Dokuments	
Vēdināšana. Dabiskā	Dokuments	

18.1.1. Labiekārtojumu datums:25.05.2015

Būves punkta koordinātas
Latvijas koordinātu sistēmā LKS-92

Punkta nr	x	y
1	270956.06	679718.57



Izgatavots no VZD arhīva materiāliem bez apsekošanas apvidū

TĒĻU GRUPAS PLĀNS		
KADASTRA APZĪMĒJUMS	MĒROGS	LPP.
7817 004 0131 001 008	1 : 100	4



Valsts zemes dienests

Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
78179000811	-	59,2 m ²	82	7	Viļāni, Rēzeknes novads

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	1522	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	1672	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)
Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā	1522	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	1672	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

Dzīvokļa īpašumā ietilpstošās telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
78170040131001008	Brīvības iela 11 - 7, Viļāni, Rēzeknes nov., LV-4650

Nosaukums:	Dzīvojamā
Lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	2
Telpu skaits:	6
Ēkas apsekošanas datums:	21.04.1998
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	1078	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	1031	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	59.2
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	59.2
Dzīvokļu platība (kv.m.):	59.2
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	40.6
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	18.6
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0

Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Telpas

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.7	2.7	2.7	16.2	-
2	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.7	2.7	2.7	8.1	-
3	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.7	2.7	2.7	16.3	-
4	Koridors	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.7	2.7	2.7	9.0	-
5	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.7	2.7	2.7	6.3	-
6	Koridors	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.7	2.7	2.7	3.3	-

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Vietējā. Krāsns		Dokuments
Apkure. Vietējā. Plīts		Dokuments
Aukstā ūdensapgāde. Vietējā. Akas		Dokuments
Elektroapgāde. Centralizētā		Dokuments
Gāzes apgāde. Vietējā. Balona		Dokuments
Kanalizācija. Individuālā (tai skaitā kanalizācijas produktu bedre)		Dokuments
Kurināmais. Cietais		Dokuments
Vēdināšana. Dabiskā		Dokuments

Datums: 25.05.2015

Pie dzīvokļa īpašuma piederošo zemes vienību domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Domājamā daļa
78170040131	Brīvības iela 11, Viļāni, Rēzeknes nov., LV-4650	592/2347

Pie dzīvokļa īpašuma piederošo būvju domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Domājamā daļa	FSO
78170040131001	Brīvības iela 11, Viļāni, Rēzeknes nov., LV-4650	592/2347	-
78170040131002	Brīvības iela 11, Viļāni, Rēzeknes nov., LV-4650	592/2347	Jā
78170040131003	-	592/2347	Jā

Īpašnieki

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
90009112679	Rēzeknes novada pašvaldība	1/1	pašvaldība	78179000811	Atbrīvošanas aleja 95A, Rēzekne, LV-4601

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Viļānu pilsētas zemesgrāmata	27.02.2023	-
Viļānu pilsētas zemesgrāmata	27.10.2017	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Pašvaldības vai valsts iestādes izziņa	08.05.2015	1.3.6/685	Vilāņu novada pašvaldība
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	26.03.2015	-	Juridiska persona
Cita veida dokuments	04.03.2015	443154-1/1	Juridiska persona

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



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA



EN ISO/IEC 17024
53-290

LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. 83

Juris Guntis Vjakse

vārds, uzvārds

230467-11951

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

2000. gada 10. oktobra

datums

Sertifikāts piešķirts

2024. gada 11. decembrī

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2029. gada 10. decembrim

datums



Dainis Tunsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

LĪVA KOMPETENCES UZRAUDZĪBAS BIROJS

Kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanā

Nr. **15**

Izsniegts

STA "Dzietī"

firma

Reģistrācijas Nr. **42403010964**

Darbība certificēta no

2008. gada 22. oktobra
datums

Sertifikāts izsniegts

2023. gada 25. oktobrī
datums

Sertifikāts derīgs līdz

2028. gada 24. oktobrim
datums


G.N. Reinsons

LĪVA Kompetences uzraudzības biroja
vadītājs

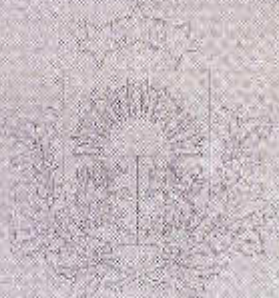




V. Žuromskis

LĪVA valdes priekšsēdētājs

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



KOMERCREGISTRA IESTĀDE
LATVIJAS REPUBLIKAS UZŅĒMUMU REĢISTRS

KOMERSANTA REĢISTRĀCIJAS APLIECĪBA

Nosaukums:

Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "DZIETI"

Veids: Sabiedrība ar ierobežotu atbildību

Vienotais reģistrācijas numurs: 42403010964

Uzņēmumu reģistra numurs: 240301096

Reģistrācijas datums Uzņēmumu reģistrā: 28.04.2000

Reģistrācijas datums Komercreģistrā: 16.01.2003

Reģistrācijas vieta: Rēzeknē

Apliecības izdošanas datums: 16.01.2003

Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistra

Valsts notārs

Pavlova Aija

