

Atskaite
par nekustamā īpašuma – dzīvokļa
Brīvības iela 11 - 2, Viļāni, Rēzeknes novads
novērtēšanu



Pasūtītājs:

Viļānu apvienības pārvalde

Novērtēšanas datums:

2025.gada 8.maijs

2025.gada 8.maijā
Reģ. Nr. D – 25/92

Viļānu apvienības pārvaldei

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 - 2, Viļāni, Rēzeknes novads tirgus vērtību

Cienītās dāmas, godātie kungi!

Pamatojoties uz noslēgto līgumu, sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs Juris Guntis Vjakse ir veicis nekustamā īpašuma – dzīvokļa *Brīvības iela 11 - 2, Viļāni, Rēzeknes novads*, turpmāk tekstā „OBJEKTS”, novērtējumu, nosakot tā *tirgus vērtību*, atbilstoši situācijai īpašuma vērtēšanas datumā.

Atskaitē ar jēdzienu OBJEKTS tiek saprasts Latgales rajona tiesas Viļānu pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 82 2 nostiprināts Rēzeknes novada pašvaldībai, reģistrācijas numurs 90009112679, piederošs nekustams īpašums ar kadastra numuru 7817 900 0810, kura sastāvā ietilpst **divu istabu dzīvoklis ar kopējo platību 27,2 m² un kopīpašuma 272/2347 domājamās daļas no būves (kadastra apzīmējums 7817 004 0131 001), būves (kadastra apzīmējums 7817 004 0131 002), būves (kadastra apzīmējums 7817 004 0131 003) un zemes (kadastra apzīmējums 7817 004 0131), kā arī inženierkomunikāciju un labiekārtojuma kopums, kas atrodas objektā un ir ar to nesaraujami saistīts.**

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

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

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

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

Pēc veiktā novērtējuma 2025.gada 8.maijā
visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir

EUR 2 200

(divi tūkstoši divi simti euro).

Noteiktās vērtības ir piemērojamas 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 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.

Cieņā

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	10
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS	11
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS.....	12
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS	14
OBJEKTA NOVĒRTĒJUMS AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU	14
NOVĒRTĒJAMĀ UN SALĪDZINĀMO OBJEKTU ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS	16
SECINĀJUMI	18
ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS	18
PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	19

PIELIKUMI (kopijas)

1. pielikums – Viļānu pilsētas zemesgrāmatas nodaļjums Nr. 82 2;
2. pielikums – telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lieta;
3. pielikums – informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem;
4. pielikums – kompetences sertifikāts;
5. pielikums – profesionālās kvalifikācijas sertifikāts;
6. pielikums – komersanta reģistrācijas apliecība.

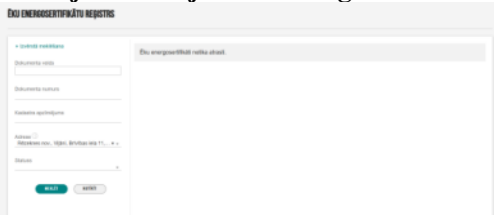
DARBA UZDEVUMS

Noteikt nekustamā īpašuma – dzīvokļa **Brīvības iela 11 - 2, Viļāni, 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 - 2, Viļāni, Rēzeknes novads
Kadastra numurs	7817 900 0810
Īpašumtiesības, īpašumtiesību pamats	Uz 2020.gada 10.jūnija likuma „Administratīvo teritoriju un apdzīvoto vietu likums” pārejas noteikumu 6.punkta pamata, īpašuma tiesības uz vērtējamo OBJEKTU nostiprinātas Rēzeknes novada pašvaldībai, reģistrācijas numurs 90009112679.
Atzīmes un aizliegumi	Nav informācijas.
Apgrūtinājumi	Nav informācijas.
ESG faktoru analīze	Dzīvojamai mājai nav energosertifikāta.  Avots: Būvniecības informācijas sistēma (2025). Ēku energosertifikātu reģistrs. https://bis.gov.lv/bisp/lv/epc_documents, sk.08.05.2025.) Plūdu riska scenāriji 1/10 gados: nē. Plūdu riska scenāriji 1/100 gados: nē. Avots: Latvijas vides, ģeoloģijas un meteoroloģijas centrs (2025). Plūdu riska informācijas sistēma. https://videscentrs.lv/gmc.lv/iebuve/pludu-riska-informācijas-sistema, sk.08.05.2025. Karstuma viļņu risks: mazs. Savvaļas ugunsgrēku risks: mazs. Vētras risks: mazs. Īpaši smagu nokrišņu risks: mazs.
Vērtējuma pasūtītājs	Rēzeknes novada pašvaldība.
Vērtējuma mērķis	Tirgus vērtības noteikšana atsavināšanas vajadzībām.
Objekta apsekošanas datums	2025.gada 24.aprīlī.
Objekta apsekotājs	Laila Bule.
Īres līgumi	Ir, bet dzīvoklis tiks atsavināts izolē.
Informācija par vērtējamo OBJEKTU:	
Zeme	
Kadastra apzīmējums 7817 004 0131	Platība: 0,1552 ha. Kopīpašuma domājamā daļa no zemes 272/2347 (0,0180 ha). Uz zemes vienības atrodas dzīvojamā māja un divi šķūņi.
Istabu skaits	2
Fiskālā kadastrālā vērtība uz 22.01.2025.	446 EUR.
Universālā kadastrālā vērtība uz 30.01.2025.	426 EUR.
Sērija	Divu stāvu kokmateriālu daudzdzīvokļu māja.
Ēkas uzbūvēšanas gads	1940.
Ēkas konstrukcijas materiāls	Pamati – vieglbetoni. Ārsienas un karkasi – kokmateriāli. Pārsegumi –

(ķieģelis, betons, koks, jaukts)		kokmateriāli.				
Jumta konstrukcijas un pārseguma materiāls		Daudzslīpņu jumts. Jumta segums – azbestcements.				
Dzīvokļa atrašanās stāvs		1.				
Stāvu skaits ēkai		2				
Dzīvokļa dzīvojamā platība		22,6 m².				
Dzīvokļa kopējā platība		27,2 m².				
Dzīvojamās mājas vispārējais stāvoklis		Dzīvojamās mājas fiziskais nolietojums atbilstoši VZD izdrukai – V4 - ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī. Apsekojot OBJEKTU dabā, tiek secināts, ka dzīvojamā māja un kāpņu telpa ir apmierinošā tehniskā stāvoklī.				
Dzīvokļa iekštelpu plānojums		Dzīvokļa plānojums dabā atbilst telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lietas telpu grupas plānam.				
Dzīvojamās mājas vispārējais stāvoklis		Dzīvokļa tehniskais un iekšējās apdares stāvoklis vērtējams kā apmierinošs. Vietām ir redzamas sienas apdares nolietojuma pazīmes.				
Iekšējās apdares apraksts						
Nr. pēc plāna eksplik .	Telpa	Grīda	Sienas (apdare)	Griesti	Logi	Durvis
1	Dzīvojamā istaba	krāsoti koka dēļi	tapetes	krāsojums	koka	koka rāmis
2	Dzīvojamā istaba	krāsoti koka dēļi	tapetes	krāsojums	koka	koka rāmis
3	Virtuve	krāsoti koka dēļi	tapetes	krāsojums	koka	koka
Ārējās durvis (skaits, materiāls, slēdzenes)		Vienas – koka.				
Komunikācijas		Pieejamas centralizētās inženierkomunikācijas: aukstā un karstā ūdens apgāde, elektroapgāde. Kanalizācija – individuālā (sausā bedre). Tualete koplietošanas telpās. Apkure - krāsns				
Elektrosistēma (jauna, vidēja, veca)		Dzīvokļa iekšējā elektrosistēma nav mainīta – apmierinošā stāvoklī				
Ūdens sistēma (jauna, restaurēta, veca)		Dzīvokļa iekšējās ūdens sistēma nav mainīta – apmierinošā stāvoklī				
Ugunsdrošība		Nav novērojami ugunsdrošības sensori.				
Apsardze		Nav.				
Pašreizējā izmantošana		Dzīvoklis vienai ģimenei.				
Labākais izmantošanas veids		Dzīvoklis vienai ģimenei.				
Apkārtne/ satiksme		Vērtējamais OBJEKTS atrodas Rēzeknes novadā, Viļānos. Apkārtējo apbūvi veido dzīvojamā un sabiedrībai nozīmīgu objektu apbūve – veikals, pakomāts, bankomāts, aptieka. Sociālā infrastruktūra apmierinoši attīstīta. Viļānos atrodas vairākas tirdzniecības vietas, pakomāti, aptiekas, bankomāti, pilsētā ir muzejs, baznīca, izglītības iestādes, degvielas uzpildes stacija, dzelzceļa stacija. Piebraukšanas iespējas pie OBJEKTA vērtējamās kā labas. Autotransporta novietne iespējama mājas pagalmā. Viļānu autoosta atrodas aptuveni 520 m attālumā.				
Piezīmes		Dzīvoklis uz apsekošanas brīdi ir apdzīvots, bet, saskaņā ar pasūtītāja sniegto informāciju, tiks atsavināts izsolē.				

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:

- a) lai noteiktu, vai kāda izmantošana ir reāli iespējama, vērā ir ņemami tikai tie apsvērumi, ko par saprātīgiem uzskata tirgus dalībnieki;
- b) lai atspoguļotu prasību, ka izmantošanai ir jābūt tiesiskai, ir jāņem vērā visi esošie īpašuma lietošanas juridiskie ierobežojumi, piemēram, zonējums;
- c) 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.

Izvērtējot situāciju nekustamo īpašumu tirgū, jāsecina, ka Latvijas pilsētās dzīvokļu tirgus raksturojams ar samērā augstu piedāvājumu un zemu pieprasījumu. Galvenie pieprasījuma veidotāji ir fiziskas personas, kas iegādājas mājokli pastāvīgai dzīvošanai. Vērojams, ka dzīvokļu cenas atgriezušās pirktspējai atbilstošā līmenī. Iepriekš sakāpinātās dzīvokļu cenas strauji samazinājušās. Šobrīd novērojama tendence – pircēji gaida tālāku nekustamo īpašumu cenu kritumu, turpretī īpašumu pārdevēji, lai noturētu pircēju, ir gatavi samazināt īpašuma cenu. Dzīvokļu segmentā, balstoties uz zemesgrāmatā reģistrēto darījumu skaitu, ir novērota darījumu skaita stabilizēšanās.

Dzīvokļi ir viens no aktīvākajiem tirgus segmentiem nekustamā īpašuma tirgū Latgales reģionā. Pieprasītākie ir divu istabu dzīvokļi, kas kopsummā ir lētāki nekā lielākas platības dzīvokļi. Turklāt, ierobežoto līdzekļu dēļ, mazos dzīvokļus bieži pērk ģimenes, kuras vēlētos, bet nevar atļauties iegādāties lielākas platības dzīvokļus. Pieprasījumu pēc dzīvokļiem nosaka arī to izvietojums pilsētā, inženierkomunikāciju pieejamība un piebraucamo ceļu esamība labā tehniskā stāvoklī.

Pieprasījums pēc dzīvokļiem Viļānos ir salīdzinoši zems. Tiek novērots mērens aktivitātes pieaugums NĪ dzīvokļu tirgus segmentā, kā arī vērojams mājokļu cenu pieaugums. NĪ piedāvātie, labā stāvoklī esoši dzīvokļu īpašumi tirgū eksponējas salīdzinoši ilgi - no 6-12 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. Lētākie 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, pamatojoties uz portāla cenubanka.lv datiem, Rēzeknes novadā ir reģistrēti 247 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar dzīvokļiem. Viļānos ir reģistrēti 49 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar dzīvokļiem. 9

pirkšanas/pārdošanas darījumi ar vienistabas dzīvokļiem, 30 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar divsistabu dzīvokļiem, 7 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar trīsistabu dzīvokļiem, 3 pirkšanas/pārdošanas darījumu ar četrīstabu dzīvokļiem. No tiem kokmateriālu mājās ir reģistrēti 9 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar dzīvokļu īpašumiem. Dzīvokļu 1m² cena robežojas no 6 EUR/m² līdz 217 EUR/m². Maltā ir reģistrēti 31 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar dzīvokļiem. 6 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar vienistabas dzīvokļiem, 20 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar divsistabu dzīvokļiem, 5 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar trīsistabu dzīvokļiem. No tiem kokmateriālu mājās ir reģistrēti 10 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar dzīvokļu īpašumiem. Šo dzīvokļu 1m² cena robežojas no 22 EUR/m² līdz 183 EUR/m². Ludzas novadā ir reģistrēts 251 pirkšanas/pārdošanas darījums ar dzīvokļiem. Zilupē ir reģistrēti 17 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar dzīvokļiem. 5 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar vienistabas dzīvokļiem, 8 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar divsistabu dzīvokļiem, 3 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar trīsistabu dzīvokļiem, 1 pirkšanas/pārdošanas darījums ar četrīstabu dzīvokli. No tiem kokmateriālu mājās ir reģistrēti 4 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar dzīvokļu īpašumiem. Šo dzīvokļu 1m² cena robežojas no 24 EUR/m² līdz 121 EUR/m² (Cenu Banka (2025). Cenu Banka. <https://cenubanka.lv/lv/objects>, sk.08.05.2025.).

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 ģeogrāfisko izvietojumu un fizisko stāvokli, kā arī juridisko statusu, pēc vērtētāja uzskatiem, tā realizācijas iespējas vērtējamās kā labas.

Objekta vērtību ietekmējošie faktori

- ģeogrāfiskais izvietojums – Viļāni, Rēzeknes novads;
- dzīvojamā māja un kāpņu telpa ir apmierinošā tehniskā stāvoklī;
- vērtējamā objekta sastāvā ietilpst domājamās daļas no dzīvojamās mājas, palīgēkām un zemes;
- dzīvoklis atrodas divu stāvu kokmateriālu daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas 1.stāvā;
- divu istabu dzīvoklis;
- dzīvokļa tehniskais un iekšējās apdares stāvoklis vērtējams kā apmierinošs;
- pieejamas centralizētās inženierkomunikācijas: aukstā un karstā ūdens apgāde, elektroapgāde. Kanalizācija – individuālā (sausā bedre). Tualete koplietošanas telpās. Apkure - krāsns;
- dzīvokļa plānojums dabā atbilst telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lietas telpu grupas plānam;
- dzīvokļa iekšējās elektrosistēmas un ūdens sistēmas nav mainītas - apmierinošā tehniskā stāvoklī;
- autotransportu novietošana iespējama mājas pagalmā;
- ESG faktoru ietekme: zema;
- dzīvoklis uz apsekošanas brīdi ir apdzīvots, bet, saskaņā ar pasūtītāja sniegto informāciju, tiks atsavināts izsolē.

Vērtējumā izdarītie pieņēmumi un atrunas:

- nekustamais īpašums nav ieguldīts uzņēmējdarbības pamatkapitālā;
- nekustamais īpašums ir reģistrēts zemesgrāmatā;
- ar šo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- tajā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- nekustamais īpašums nav ieķīlāts vai apgrūtināts ar jebkādiem citiem apgrūtinājumiem, izņemot vērtējumā uzrādītos;
- vērtējamais īpašums var tikt pārdots un nepastāv nekādi apgrūtinājumi īpašumtiesību maiņai.

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

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.

Ar nekustamo īpašumu saistītās tiesības nav viendabīgas. Pat ja zemei un ēkām, uz kurām attiecas vērtējamās tiesības, ir ar citiem tirgū pārdotiem īpašumiem identiskas fiziskās īpašības, to atrašanās vieta būs atšķirīga. Neskatoties uz šīm atšķirībām, 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 analīzē, 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 analīzē. 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 atmestas 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.

Ienākumu pieejas ietvaros ietilpst šādas metodes:

- a) ienākumu tiešā kapitalizācija, ar kuru tipiskiem viena perioda ienākumiem tiek piemērota visus riskus aptveroša vai kopējā kapitalizācijas likme,
- b) diskontētās naudas plūsmas metode, ar kuru vairāku nākamo periodu naudas plūsmas ar atbilstošu diskonta likmi tiek kapitalizētas to pašreizējā vērtībā,
- c) dažādi opciju cenu veidošanas modeļi.

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 nekustāmā 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 brīdi.

(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. Bieži vien vērtējamais aktīvs, ņemot vērā tā vecumu vai nolietojumu, ir mazāk pievilcīgs kā alternatīvs aktīvs, ko būtu iespējams iegādāties vai izveidot. Šādos gadījumos, atkarībā no izvēlētajās vērtības bāzes, var būt nepieciešamas alternatīvā aktīva izmaksu korekcijas.

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. Bieži vien vērtējamais objekts, ņemot vērā apbūves vecumu, fizisko un funkcionālo nolietojumu, kā arī ārējo faktoru ietekmi, ir mazāk pievilcīgs par modernu ekvivalentu. Šo nolietojuma faktoru ievērtēšanai noteiktajai aizvietošanas izmaksu vērtībai pielieto atbilstošas korekcijas. Aizvietošanas izmaksas tiek noteiktas izvērtējot konkrētā brīža vidējās būvizmaksas.

Vērtības zudumi jeb nolietojumi ir sekojoši:

- a) fiziskais nolietojums ir vērtības zudums, kas radies apbūves ekspluatācijas gaitā no fizisku vai ķīmisku faktoru ietekmes, pārslodzes vai nepareizas ekspluatācijas, nekvalitatīviem materiāliem un tehnoloģijas u.tml,
- b) funkcionālais nolietojums ir vērtības zudums, kas saistīts ar ēku un būvju raksturlielumu neatbilstību pašreizējām tirgus prasībām (plānojuma, platības, apjoma, konstruktīvā risinājuma, inženierkomunikāciju, sanitāro normu un ES direktīvu prasībām),
- c) ārējais nolietojums ir vērtības zudums, kas veidojas ārējo apstākļu iespaidā, kuru novērst nav īpašnieka spēkos. Šie vērtību ietekmējošie apstākļi var būt gan tehniska, gan

ekonomiska rakstura (ekonomiskās situācijas pasliktināšanās valstī, piesātināts tirgus vai arī pārāk dārgi un grūti pieejami kredītresursi, izmaiņas apkārtējā vidē un apbūvē).

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 nomas tirgus Viļānos nav attīstīts, nomas maksas ir zemas un neatspoguļo patieso īpašumu vērtību.

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

NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS



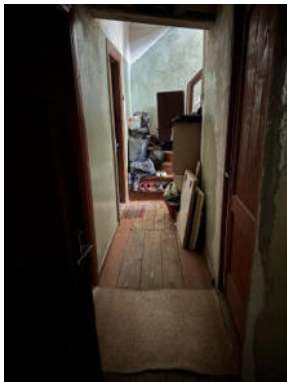
1., 2.attēls. Daudzdzīvokļu dzīvojamā māja



3. attēls. Ieejas durvis kāpņu telpā



4. attēls. Kāpņu telpa



5.attēls. Kāpņu telpa



6..attēls. Koplietošanas tualete



7., 8.attēls. Dzīvojamā istaba (telpa Nr.1)



9., 10.attēls. Dzīvojamā istaba (telpa Nr.2)



11., 12.attēls. Virtuve (telpa Nr.3)



13., 14.attēls. 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.

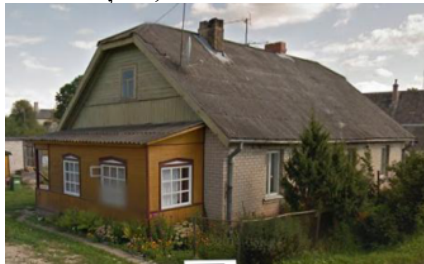
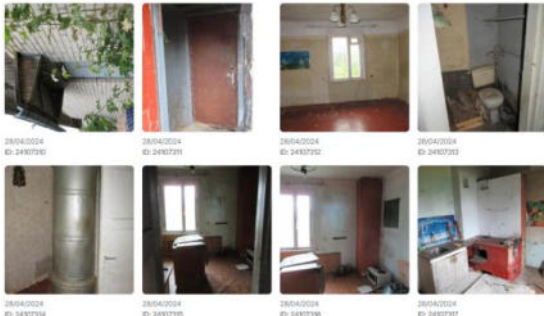
Pamatojoties uz nekustamo īpašumu tirgus stāvokli Rēzeknes novadā, Viļānos, OBJEKTA tirgus vērtības noteikšanā tiek izmantota salīdzināšana ar pārdotiem nekustamajiem īpašumiem.

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 atbilstoši ir zemāk minētie dzīvokļu īpašumi Rēzeknes un Ludzas novadā – Viļānos, Maltā un Zilupē (skat.1.tabulu).

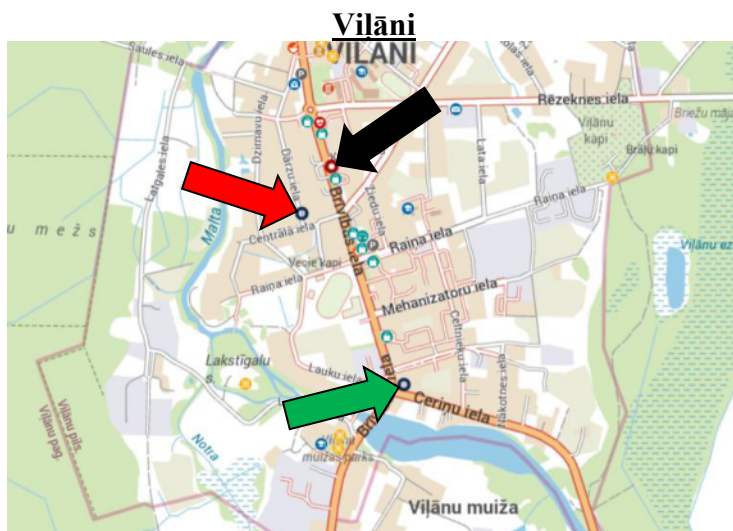
1.tabula

Salīdzināmie objekti

Objekts Nr.1 Īpašums Dārzu iela 19 - 3, Viļāni, Rēzeknes nov.  <i>Avots: Google. (2025). Google map. https://www.google.com/maps, sk.08.05.2025.</i>	Salīdzināmais objekts atrodas Rēzeknes novadā, Viļānos. Dzīvoklis atrodas viena stāva kokmateriālu daudzdzīvokļu mājas (1952. gads, nolietojums – V3 – ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī) 1.stāvā. Pie dzīvokļa īpašuma pieder domājamās daļas no dzīvojamās mājas, palīgēkas un zemes vienības. Vienas istabas dzīvoklis, kura kopējā platība ir $32,7 \text{ m}^2$. Nav ārtelpas. Dzīvoklis nodrošināts ar centralizēto elektroapgādi, ūdensapgādi, kanalizāciju, vietējo krāsns, plīts apkuri. Apkārtni veido dzīvojamā un pilsētas apbūve. Autotransporta novietošana iespējama blakus dzīvokļu mājai. Pārdevējs: pašvaldība. Dzīvoklis nav izīrēts. Dzīvojamai mājai nav izstrādāts energosertifikāts. Pārdošanas datums: 2024.gada februāris, cena 2 500 EUR.  <i>Avots : Cenu Banka (2025). Cenu Banka. https://cenubanka.lv/lv/objects, sk.08.05.2025.</i>
--	---

Objekts Nr.2 Īpašums Brīvības iela 47 - 2, Viļāni, Rēzeknes nov.  Avots: Google. (2025). Google map. https://www.google.com/maps, sk.08.05.2025.	Salīdzināmais objekts atrodas Rēzeknes novadā, Viļānos. Dzīvoklis atrodas viena stāva kokmateriālu daudzdzīvokļu mājas (1968. gads, nolietojums – V2 – ēka labā tehniskā stāvoklī) 1.stāvā. Pie dzīvokļa īpašuma pieder domājamās daļas no dzīvojamās mājas, palīgēkas un zemes vienības. Divu istabu dzīvoklis, kura kopējā platība ir 44,2 m². Nav ārtelpas. Dzīvoklis nodrošināts ar centralizēto elektroapgādi, ūdensapgādi, individuālo kanalizāciju, vietējo krāsns, plīts apkuri. Dzīvoklī ir tualetes telpa. Apkārtni veido dzīvojamā un pilsētas apbūve. Autotransporta novietošana iespējama blakus dzīvokļu mājai. Pārdevējs: pašvaldība. Dzīvoklis ir izīrēts. Dzīvojamai mājai nav izstrādāts energosertifikāts. Pārdošanas datums: 2024.gada aprīlis, cena 3 400 EUR.
Objekts Nr.3 Īpašums Stacijas iela 57 - 5, Malta, Maltas pag., Rēzeknes nov.  Avots: Google. (2025). Google map. https://www.google.com/maps, sk.08.05.2025.	Salīdzināmais objekts atrodas Rēzeknes novadā, Maltā. Dzīvoklis atrodas divu stāvu kokmateriālu daudzdzīvokļu mājas (1928. gads, nolietojums – V3 – ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī) 1.stāvā. Pie dzīvokļa īpašuma pieder domājamās daļas no dzīvojamās mājas, palīgēkām un zemes vienības. Divu istabu dzīvoklis, kura kopējā platība ir 48,1 m². Nav ārtelpas. Dzīvoklis nodrošināts ar centralizēto elektroapgādi, ūdensapgādi, kanalizāciju, vietējo krāsns, plīts apkuri. Tualetes koplietošanas telpās. Apkārtni veido dzīvojamā un ciema apbūve. Autotransporta novietošana iespējama blakus daudzdzīvokļu mājai. Pārdevējs: pašvaldība. Dzīvoklis ir izīrēts. Dzīvojamai mājai nav izstrādāts energosertifikāts. Pārdošanas datums: 2023.gada septembris, cena 2 900 EUR.
Objekts Nr.4 Īpašums Brīvības iela 27 - 3, Zilupe, Ludzas nov.  Avots: Google. (2025). Google map. https://www.google.com/maps, sk.08.05.2025.	Salīdzināmais objekts atrodas Ludzas novadā, Zilupē. Dzīvoklis atrodas divu stāvu kokmateriālu daudzdzīvokļu mājas (1953. gads, nolietojums – V3 – ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī) 1.stāvā. Pie dzīvokļa īpašuma pieder domājamās daļas no dzīvojamās mājas, palīgēkām un zemes vienības. Vienas istabas dzīvoklis, kura kopējā platība ir 22,8 m². Nav ārtelpas. Dzīvoklis nodrošināts ar centralizēto elektroapgādi, dziļurbuma ūdensapgādi, individuālo kanalizāciju, vietējo krāsns apkuri. Tualetes koplietošanas telpās. Apkārtni veido dzīvojamā un pilsētas apbūve. Autotransporta novietošana iespējama blakus daudzdzīvokļu mājai. Pārdevējs: juridiska persona. Dzīvoklis nav izīrēts. Dzīvojamai mājai nav izstrādāts energosertifikāts. Pārdošanas datums: 2024.gada aprīlis, cena 2 000 EUR.  Avots : Cenu Banka (2025). Cenu Banka. https://cenubanka.lv/lv/objects, sk.08.05.2025.

NOVĒRTĒJAMĀ UN SALĪDZINĀMO OBJEKTU ĢEOGRĀFISKAIS NOVĒTOJUMS



Avots: Jāņa Sēta (2025). BalticMaps. https://balticmaps.eu/lv/c/56.951932-24.112745-11/bl_c/, sk.08.05.2025.

Malta

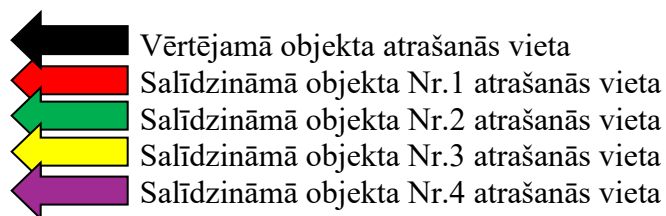


Avots: Jāņa Sēta (2025). BalticMaps. https://balticmaps.eu/lv/c/56.951932-24.112745-11/bl_c/, sk.08.05.2025.

Zilupe



Avots: Jāņa Sēta (2025). BalticMaps. https://balticmaps.eu/lv/c/56.951932-24.112745-11/bl_c/, sk.08.05.2025.



Analizējot līdzīgu īpašumu kopējās platības 1 m² cenas un ņemot vērā novērtējamā objekta fizisko stāvokli, dzīvokļa *Brīvības iela 11 - 2, Viļāni, Rēzeknes novads* kopējās platības 1 m² vērtība ir *EUR 79,96* (skat.2.tabula).

Dzīvokļa *Brīvības iela 11 - 2, Viļāni, Rēzeknes novads* tirgus vērtības noteikšana:

$$27,2 \text{ m}^2 \times 79,96 \text{ EUR/m}^2 = 2\,174,91 \text{ EUR}, \sim \mathbf{2\,200 \text{ EUR}}, \text{ kur}$$

27,2 m² – dzīvokļa kopējā platība,

79,96 EUR/m² – noteiktā 1 m² vērtība.

**Līdzīgu nekustamo īpašumu salīdzināšana,
balstoties uz 1 m² pārdošanas cenu ietekmējošiem faktoriem**

Rādītāji	Vērtējamais objekts	Salīdzināmie īpašumi			
	Brīvības iela 11 - 2, Viļāni, Rēzeknes novads	Dārzu iela 19 - 3, Viļāni, Rēzeknes nov.	Brīvības iela 47 - 2, Viļāni, Rēzeknes nov.	Stacijas iela 57 - 5, Malta, Malas pag., Rēzeknes nov.	Brīvības iela 27 - 3, Zilupe, Ludzas nov.
Darījuma datums	2025-05	2024-02	2024-04	2023-09	2024-04
Pārdevuma nosacījumi (standarta/uz nomaksu)		standarta	standarta	standarta	standarta
Īpašuma juridiskais statuss	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks
Palīgēku īpašumtiesības	d/d (2 palīgēkas)	d/d (1 palīgēka)	d/d (1 palīgēka)	d/d (2 palīgēkas)	d/d (3 palīgēkas)
Zemes īpašumtiesības	d/d (0,0180ha)	d/d (0,0331 ha)	d/d (0,0392 ha)	d/d (0,0365 ha)	d/d (0,0140 ha)
Īpašuma pārdošanas cena		2500	3400	2900	2000
Kopējā telpu platība, m ²	27,20	32,70	44,20	48,10	22,80
Īpašuma 1m ² pārdošanas cena		76,45	76,92	60,29	87,72
Pamatkorekcijas					
Korekcija uz pārdošanas laiku		3	3	5	3
Korekcija uz pārdevuma nosacījumiem		0	0	0	0
Korekcija uz objekta juridisko statusu		0	0	0	0
Kopējā pamatkorekcija		3	3	5	3
Pamatkorekcijas koeficients		1,03	1,03	1,05	1,03
Pamatkorekcijas korigētā 1m² pārdošanas cena		78,75	79,23	63,31	90,35
Dzīvojamās mājas konstruktīvais risinājums	Divu stāvu kokmateriālu daudzdzīvokļu māja	Viena stāva kokmateriālu daudzdzīvokļu māja	Viena stāva kokmateriālu daudzdzīvokļu māja	Divu stāvu kokmateriālu daudzdzīvokļu māja	Divu stāvu kokmateriālu daudzdzīvokļu māja
Dzīvokļa atrašanās stāvs/ stāvu skaits mājā	1./2	1./1	1./1	2./2	1./2
Istabu skaits	2	1	2	2	1
Labiekārtojums					
* ūdensapgāde	centralizētā	centralizētā	centralizētā	centralizētā	dziļurbums
* kanalizācija	koplietošanas tualete (individuālā - sausā bedrē)	centralizētā	individuālā	centralizētā	individuālā (sausā bedrē)
* apkure	vietējā - krāsns	vietējā - krāsns, plīts	vietējā - krāsns, plīts	vietējā - krāsns, plīts	vietējā - krāsns
* elektroapgāde	centralizētā	centralizētā	centralizētā	centralizētā	centralizētā
* autotransporta novietošanas iespēja pie mājas	ir	ir	ir	ir	ir
Korekcijas					
Korekcija uz mājas atrašanās vietu reģionā		0	0	5	2
Korekcija uz mājas atrašanās vietu pilsētā		1	2	0	0
Korekcijas uz zemes vienības d.d. īpašuma sastāvā		-3	-3	-3	0
Korekcijas uz palīgēku d.d. īpašuma sastāvā		1	1	-2	-2
Korekcija uz mājas konstruktīvo risinājumu		0	0	0	0
Korekcija uz mājas kapitalitāti		0	0	0	0
Korekcija uz mājas apkārtni un sociālo infrastruktūru		0	1	3	0
Korekcija uz objekta novietni mājā		0	0	0	0
Korekcija uz objekta labiekārtošanas līmeni/labierīcību esamību dzīvoklī		-5	0	-5	3
Korekcija uz objekta platības ietekmi uz 1 m ² cenu		3	7	7	-2
Korekcija uz objekta plānojuma izmantošanas iespējām		-1	-2	-2	1
Korekcija uz balkona/lodžijas esamību		0	0	0	0
Korekcija uz iekšējiem remontiem, fiz. stāvokli		3	-5	3	-5
Korekcija uz īres līgumu		0	5	5	0
Citas korekcijas		0	0	0	0
Kopējā korekcija		-1	6	11	-3
Korekcijas koeficients		0,99	1,06	1,11	0,97
Korigētā 1 m² pārdošana cena, EUR	79,96	77,96	83,98	70,27	87,64
Noteiktā tirgus vērtība, EUR	2174,91				
Tirgus vērtība noapaļojot, EUR	2200				

SECINĀJUMI

Veicot nekustamā īpašuma – dzīvokļa **Brīvības iela 11 - 2, Viļāni, Rēzeknes novads** novērtējumu 2025.gada 8.maijā ir noteikts, ka

visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir

EUR 2 000

(divi tūkstoši divi simti euro).

ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS

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

- ✓ faktu konstatācija, ko satur šī atskaite, ir patiesa un pareiza;
- ✓ atskaites analīzes, viedokļi un secinājumi ir ierobežoti tikai ar atskaitē minētiem 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 aizspriedumu 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 šī atskaite tika sagatavota saskaņā ar Latvijas īpašumu vērtētāju asociācijas Padomes apstiprinātajiem „Īpašumu vērtētāju profesionālās prakses standartiem”;
- ✓ mans asistents, Laila Bule, ir veikusi īpašuma, par kuru tiek veidota atskaite, personīgu apskati.

Nekustamā īpašuma vērtētājs Juris Guntis Vjaksē

(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 2
Kadastra numurs: 7817 900 0810
Adrese: Brīvības iela 11 - 2, Viļāni, Rēzeknes nov.

I. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Dzīvoklis Nr. 2.		27.2 m²
1.2.	Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 78170040131001).	272/2347	
1.3.	Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 78170040131002).	272/2347	
1.4.	Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 78170040131003).	272/2347	
1.5.	Kopīpašuma domājamā daļa no zemes (kadastra apzīmējums 78170040131).	272/2347	
Žurn. Nr. 300004461032, 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.1.3.6/1542.		
Žurn. Nr. 300004461032, 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: 2020.gada 10.jūnija likuma "Administratīvo teritoriju un apdzīvoto vietu likums" Pārejas noteikumu 6.punkts.		
Žurn. Nr. 300005817807, lēmums 27.02.2023, tiesnese Elīna Volika			
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:.....78170040131001002
Nosaukums:.....Dzīvojamā
Adrese:.....Brīvības iela 11 - 2, 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*

(paraksts)

O. Nikitins

Datums: _____ gada 09.06.2015

Izdrukas ID: 390001795696	Izdrukas 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:.....78170040131001002

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:.....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
11220101	Daudzdzīvokļu mājas ar koka ārsienām

12. Būves konstruktīvie elementi

12.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 78170040131001 konstruktīvie elementi:

Nosaukums	Materiāls
Pamati	Vieglbetoni
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.....78170040131001002

14.1.1. Kopējā platība (m²).....27.2

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).....27.2

14.1.1.1.1.1.1. Dzīvojamā platība (m²).....22.6

Izdrukas ID: 390001795696	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).....	4.6
14.1.1.1.1.2. Dzīvokļu ārtelpu platība (m²).....	0
14.1.1.1.2. Nedzīvojamo telpu platība (m²).....	0
14.1.1.1.2.1. Nedzīvojamo iekštelpu platība (m²).....	0
14.1.1.1.2.2. Nedzīvojamo ārtelpu platība (m²).....	0
14.1.1.2. Koplietošanas palīgtelpu platība (m²).....	0
14.1.1.2.1. Koplietošanas iekštelpu platība (m²).....	0
14.1.1.2.2. Koplietošanas ārtelpu platība (m²).....	0

16. Telpu grupas pamatdati

16.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....	78170040131001002
16.1.1. Adrese:.....	Brīvības iela 11 - 2, 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:.....	1
16.1.5. Telpu skaits telpu grupā:.....	3
16.1.6. Kopējā platība (m²):.....	27.2
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:.....	78170040131001002
--	-------------------

Numurs	Nosaukums	Veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (m²)
1	Istaba	1 - Dzīvojamā telpa	1	2.9	2.9	2.9	11.1
2	Istaba	1 - Dzīvojamā telpa	1	2.9	2.9	2.9	11.5
3	Virtuve	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.9	2.9	2.9	4.6

18. Labiekārtojumi

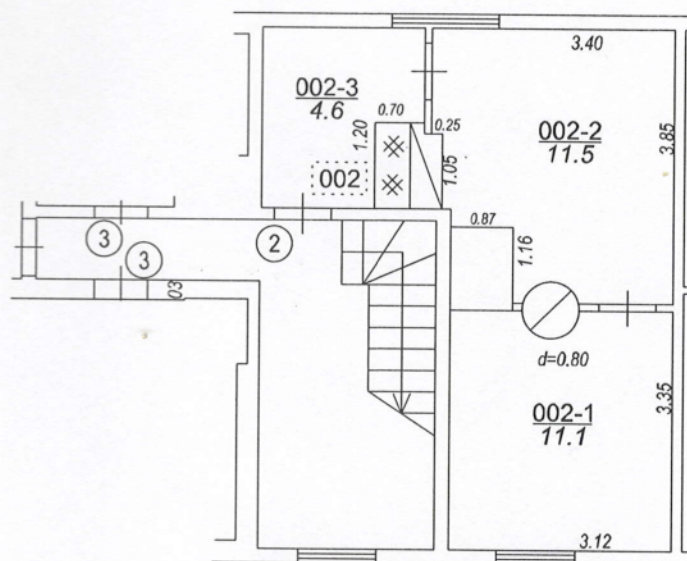
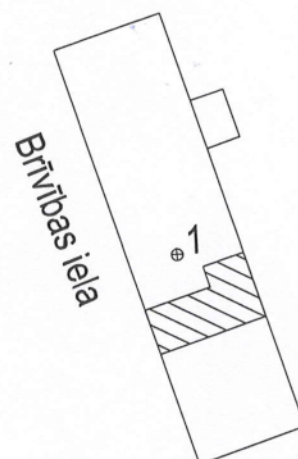
18.1. Telpu grupas ar kadastra apzīmējumu.....	78170040131001002 labiekārtojumi
--	----------------------------------

Reģistrētie labiekārtojumi		Noteikšanas veids (ja ir)	Apjoms (ja ir)
Apkure. Vietējā. Krāsns		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

TELPU GRUPAS PLĀNS		
KADASTRA APZĪMĒJUMS	MĒROGS	LPP.
7817 004 0131 001 002	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
78179000810	-	27,2 m ²	82	2	Viļāni, Rēzeknes novads

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	650	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	721	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)
Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā	650	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	721	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
78170040131001002	Brīvības iela 11 - 2, Viļāni, Rēzeknes nov., LV-4650

Nosaukums:	Dzīvojamā
Lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	3
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	446	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	426	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.):	27.2
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	27.2
Dzīvokļu platība (kv.m.):	27.2
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	22.6
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	4.6
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	1	2.9	2.9	2.9	11.1	-
2	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.9	2.9	2.9	11.5	-
3	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.9	2.9	2.9	4.6	-

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Vietējā. Krāsns		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	272/2347

Pie dzīvokļa īpašuma piederošo būvju domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Domājamā daļa	FSO
78170040131001	Brīvības iela 11, Viļāni, Rēzeknes nov., LV-4650	272/2347	-
78170040131002	Brīvības iela 11, Viļāni, Rēzeknes nov., LV-4650	272/2347	Jā
78170040131003	-	272/2347	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	78179000810	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	1.3.6/683	Viļānu novada pašvaldība
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	26.03.2015	-	Juridiska persona
Cita veida dokuments	04.03.2015	443103-1/1	Juridiska persona

¹
Šai informācijai ir tikai informatīvs raksturs un tai nav juridiska spēka.



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"



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

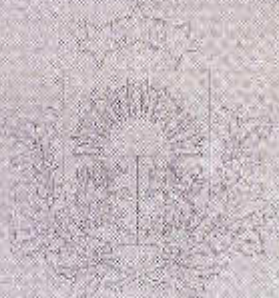
2029. gada 10. decembrim

datums



Dainis Tunsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors



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

