

Atskaite
par nekustamā īpašuma – dzīvokļa
„2”-18, Nagļi, Nagļu pagasts, Rēzeknes novads
novērtēšanu



Pasūtītājs:

Rēzeknes novada pašvaldība

Novērtēšanas datums:

2025.gada 21.aprīlis

2025.gada 21.aprīlis
Reģ. Nr. D –25/81

Rēzeknes novada pašvaldībai

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 „2”- 18, Nagļi, Nagļu pagasts, Rēzeknes novads tirgus vērtību

Cienītās dāmas, godātie kungļi!

Saskaņā ar vērtēšanas uzdevumu sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs Juris Guntis Vjakse ir veicis nekustamā īpašuma – dzīvokļa „2”- 18, Nagļi, Nagļu 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 Nagļu pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 105 18 nostiprināts Rēzeknes novada pašvaldībai, reģistrācijas numurs 90009112679, piederošs nekustams īpašums ar kadastra numuru 7874 900 0083, kura sastāvā ietilpst **trīs istabu dzīvoklis ar kopējo platību 58,3 m², kopīpašuma 5830/82910 domājamās daļas no būves (kadastra apzīmējums 7874 005 0367 001) un 5830/82910 domājamās daļas no zemes vienības (kadastra apzīmējums (7874 005 0367)), 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 21.aprīlī
**visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir
EUR 1 800
(viens tūkstotis astoņi simti 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 „Dzieti” ir neatkarīga firma, un šajā atskaitē ir parādīts labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, ņemot vērā vērtētājam pieejamo informāciju.

Cieņā

SIA „Dzieti” 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.....	6
VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE	9
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS	10
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS.....	11
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS	13
NOVĒRTĒJAMĀ UN SALĪDZINĀMO OBJEKTU ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS	106
SECINĀJUMI	178
ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS	178
PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	19

PIELIKUMI (kopijas)

1. pielikums – Nagļu pagasta zemesgrāmatas nodaļuma Nr. 105 - 18 noraksts;
2. pielikums – telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas 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 „2”-18, Nagļi, Nagļu 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	„2” - 18, Nagļi, Nagļu pagasts, Rēzeknes novads.
Kadastra Nr.	7874 900 0083
Īpašumtiesības	Uz 2020.gada 1.oktobra Rēzeknes novada pašvaldības izziņas Nr.12.2.5/1426, 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 14.aprīlis.
Objekta apsekotājs	Juris Guntis Vjakse.
Informācija par vērtējamo OBJEKTU:	
Istabu skaits	3
Fiskālā kadastrālā vērtība uz 01.01.2025	1 727 EUR.
Universālā kadastrālā vērtība uz 30.01.2025	1 778 EUR.
Konstruktīvais risinājums	Dzelzsbetona/ betona daudzdzīvokļu dzīvojamā māja.
Ēkas būvniecības gads	1975.
Ēkas konstrukcijas materiāls (ķieģelis, betons, koks, jaukts)	Pamati – dzelzsbetons; sienas (vertikālā konstrukcija) – ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biežāks; pārsegumi – betona, dzelzsbetona, ķieģeļu mūra velves.
Jumta konstrukcijas un pārseguma materiāls	Divslīpņu jumts, segums – azbestcements.
Dzīvojamās mājas vispārējais stāvoklis (konstrukciju stāvoklis, kāpņu telpas labiekārtošana)	Saskaņā ar telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lietu mājas fiziskais nolietojums ir V2 (Ēka labā tehniskā stāvoklī). Apsekojot objektu, tika secināts, ka daudzdzīvokļu māja ir apmierinošā fiziskā stāvoklī.
Dzīvokļa atrašanās stāvs	3.
Stāvu skaits ēkai	3
Dzīvokļa dzīvojamā platība	41,3 m ² .
Dzīvokļa kopējā platība	58,3 m ² .
Dzīvokļa vispārējais stāvoklis	Dzīvokļa tehniskais un iekšējais apdares stāvoklis vērtējams kā slikts.
Plānojums	OBJEKTA plānojums atbilst telpu grupas plāna shēmai.

Iekšējās apdares apraksts						
Nr. pēc plāna eksplik.	Telpa	Grīda	Sienas (apdare)	Griesti	Logi	Durvis
1	Dzīvojamā	koka	Bez apdares	Bez apdares	koka	koka
2	Dzīvojamā	koka	Bez apdares	Bez apdares	koka	koka
3	Dzīvojamā	koka	Bez apdares	Bez apdares	koka	koka
4	Virtuve	koka	flīzes/krāsojums	Bez apdares	koka	koka
5	Gaitenis	koka	Bez apdares	Bez apdares	nav	koka
6	Sanitārais mezgls	Bez apdares	Bez apdares	Bez apdares	nav	koka
7	Tualete	Bez apdares	Bez apdares	Bez apdares	nav	koka
Ārējās durvis (skaits, materiāls, slēdzenes)			Dubultās – koka.			
Komunikācijas			Elektrība – 220 V. Apkure – vietējā (plīts, krāsns). Ūdensapgāde un kanalizācija centralizētā.			
Elektrosistēma (jauna, vidēja, veca)			Dzīvokļa iekšējā elektrosistēmas nav mainītas – sliktā/vidējā tehniskā stāvoklī.			
Ūdens sistēmas (jauna, restaurēta, veca)			Dzīvokļa iekšējās ūdens sistēmas nav mainītas – sliktā/vidējā 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, Nagļu ciemā, apmēram 41 km attālumā no novada centra – Rēzeknes pilsētas. Tuvākās apkārtnes apbūvi apkārtni veido mazstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, atsevišķi stāvošu savrupmāju un ciema apbūve. Sociālā infrastruktūra ir vāji attīstīta. Sociālās infrastruktūras objektu šajā ciemā nav, Autotransporta novietošana iespējama mājas pagalmā.			
ESG riska faktoru analīze			Mājai nav energosertifikāta. <ul style="list-style-type: none"> •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. 04.02.2025.); •karstuma viļņu risks – mazs; •vētras risks – mazs; •īpaši smagi nokrišņu risks – mazs. 			
Piezīmes			-			

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.

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 kreditēšanas 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, Rēzeknes novadā, pamatojoties uz portāla cenubanka.lv datiem, ir reģistrēti 250 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar dzīvokļiem. Nagļu pagastā ir reģistrēts 1 dzīvokļu pirkšanas/pārdošanas darījums. Gaigalavas pagastā ir reģistrēti 6 dzīvokļu pirkšanas/pārdošanas darījumi. 4 pirkšanas/ pārdošanas darījumi ir veikti ar divistabu dzīvokļiem, 1 pirkšanas/ pārdošanas darījums ir veikts ar trīsistabu dzīvokļiem un 1 pirkšanas/ pārdošanas darījums ir veikts ar četrstabu dzīvokli. To cenas robežojās no 23 līdz 102 EUR/m². Bērzgales pagastā ir reģistrēti 7 dzīvokļu pirkšanas/pārdošanas darījumi. 5 pirkšanas/ pārdošanas darījumi ir veikti ar divistabu dzīvokļiem un 2 pirkšanas/ pārdošanas darījumi ir veikti ar trīs istabu dzīvokļiem. To cenas robežojās no 24 līdz 142 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.

Ņemot vērā OBJEKTA juridisko statusu, ģeogrāfisko izvietojumu un fizisko stāvokli, pēc vērtētāja uzskatiem, tā realizācijas iespējas vērtējamas kā vidējas.

Objekta vērtību ietekmējošie faktori

- ģeogrāfiskais izvietojums – Rēzeknes novads, Nagļu pagasts, Nagļu ciems ar apmierinoši attīstītu sociālo infrastruktūru;
- dzīvoklis atrodas trīs stāvu ķieģeļu mūra dzīvojamās mājas 3.stāvā;
- saskaņā ar telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lietu mājas fiziskais nolietojums ir V2. daudzdzīvokļu māja ir apmierinošā fiziskā stāvoklī;
- dzīvokļa sastāvā ir trīs dzīvojamās istabas;
- dzīvokļa tehniskais un iekšējās apdares stāvoklis vērtējams kā slikts;
- elektrība – 220 V. Apkure – vietējā, plīts, krāsns. Ūdensapgāde un kanalizācija centralizētā;
- OBJEKTA plānojums atbilst telpu grupas plānam shēmai;
- dzīvokļa iekšējās elektrosistēmas/ūdens sistēmas nav mainītas – sliktā/vidējā tehniskā stāvoklī;
- dzīvoklis nav izīrēts, ilgstoši nav apdzīvots;
- blakus dzīvojamajai mājai iespējams novietot autotransportu;
- 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

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 vienu 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. Vērtētājam 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.

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 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 izmaksas. 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.

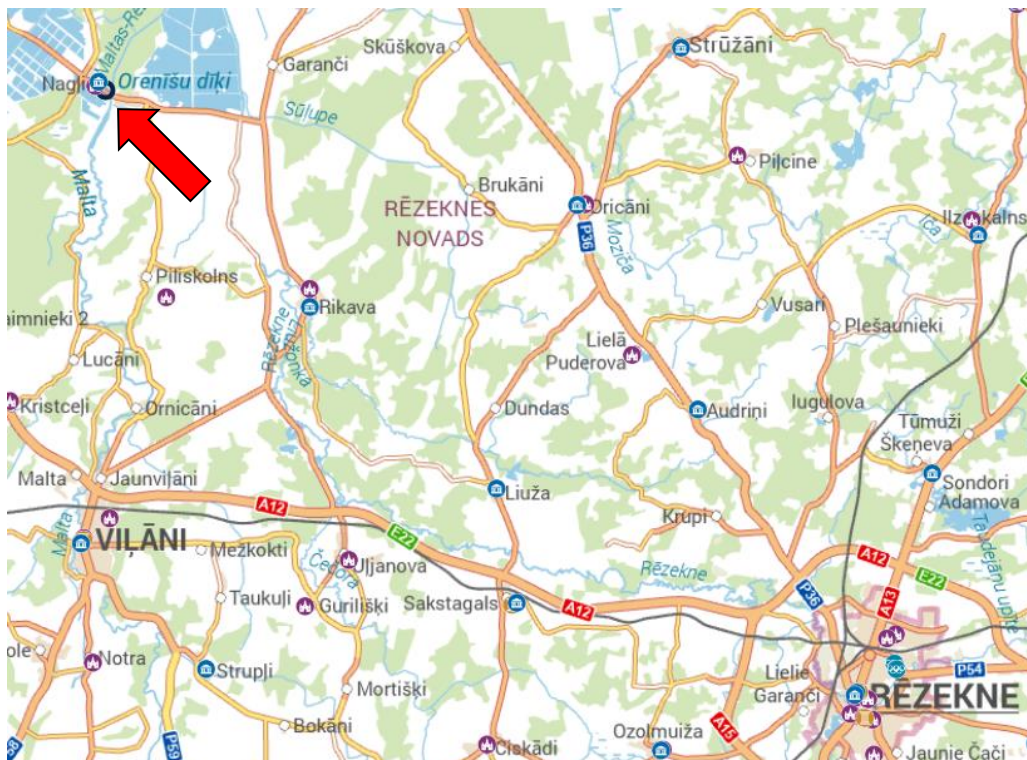
VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE

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

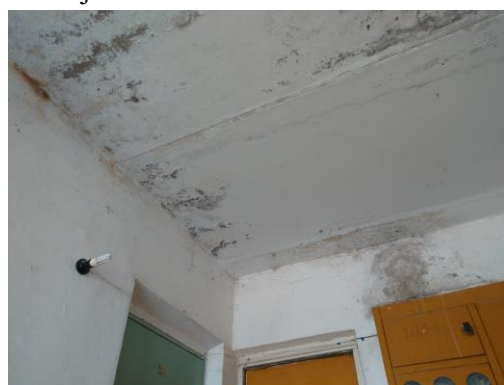
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS



1., 2. attēls. Dzīvojamā māja



3.attēls. Pagalms



4.attēls. Kāpņu telpa



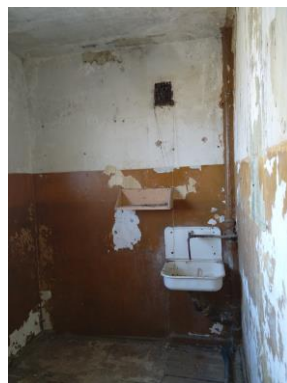
5., 6. attēls. Dzīvojamā istaba (telpa Nr.1)



7., 8.attēls. Dzīvojamā istaba (telpa Nr.2)



9., 10.attēls. Dzīvojamā istaba (telpa Nr.3)



11., 12. attēls. Virtuve (telpa Nr.4)



13., 14. Gāitenis (telpa Nr.5)



15., 16.attēls. Sanitārais mezgs un tualete (telpa Nr.6 un Nr.7)

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 m² 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 m² cenas, vērtētājs secina, ka vērtējamajam objektam atbilstoši ir zemāk minētie dzīvokļu īpašumi Rēzeknes novadā, Nagļu, Vecsaules un Iecavas pagastā (skat.1.tabulu).

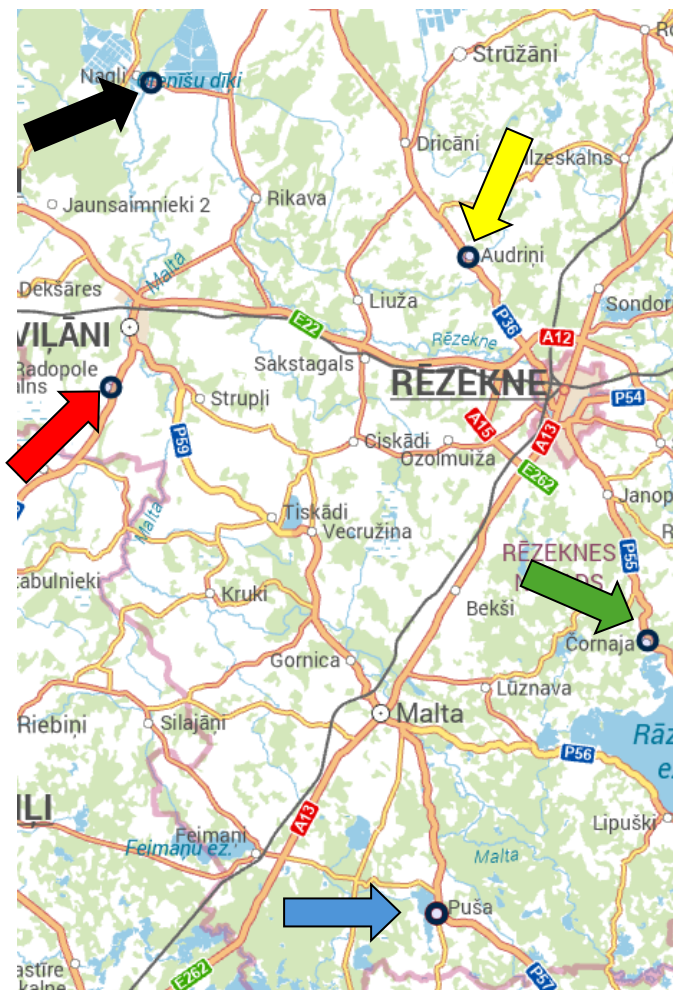
1.tabula

Salīdzināmie objekti





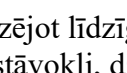
<p>Objekts Nr.1 Īpašums Rēzeknes iela 1 - 11, Audriņi, Audriņu pag., Rēzeknes nov.</p>  <p>Avots: https://www.google.lv/maps</p>	<p>Dzīvoklis atrodas trīs stāvu ķieģeļu mūra dzīvojamās mājas (būvniecības gads 1975.) 3.stāvā. Dzīvokļa kopējā platība ir 46,3 m², divu istabu plānojums. Dzīvoklim nav ārtelpas. Pie dzīvokļa īpašuma pieder domājamās daļas no daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas (fiziskais nolietojums V3) un zemes. Dzīvojamā māja atrodas Audriņu pagastā, Audriņos. 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 elektropieslēgums, ciemata centralizētā ūdensapgāde un kanalizācija, dzīvoklī pieejama krāsns apkure. Dzīvokļa tehniskais un iekšējās apdares stāvoklis vērtējams kā apmierinošs. Dzīvoklis nav izīrēts.</p> <p>Darījuma laiks: 2023.gada septembris, pārdošanas cena 1 500 EUR.</p>
<p>Objekts Nr.2 Īpašums Ezera iela 6 - 10, Radopole, Viļānu pag., Rēzeknes nov.</p>  <p>Avots: https://www.google.lv/maps</p>	<p>Dzīvoklis atrodas trīs stāvu ķieģeļu mūra dzīvojamās mājas (būvniecības gads 1979.) 2.stāvā. Dzīvokļa kopējā platība ir 76,2 m², trīs istabu plānojums. Dzīvoklim ir lodžija. Pie dzīvokļa īpašuma pieder domājamās daļas no daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas (fiziskais nolietojums V1). Dzīvojamā māja atrodas Viļānu pagastā, Radopolē. Tuvākās apkārtnes apbūvi apkārtni veido mazstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas un ciema apbūve. Sociālā infrastruktūra ir vāji attīstīta. Ir iespējams novietot personīgo transportu mājas pagalmā. Dzīvojamā mājā ir pieejams elektropieslēgums, ciemata centralizētā ūdensapgāde un kanalizācija, dzīvoklī pieejama krāsns apkure. Dzīvokļa tehniskais un iekšējās apdares stāvoklis vērtējams kā apmierinošs. Dzīvoklis nav izīrēts.</p> <p>Darījuma laiks: 2024.gada februāris, pārdošanas cena 2 900 EUR.</p>

<p>Objekts Nr.3 Īpašums Nākotnes iela 7 - 7, Čornaja, Čornajas pag., Rēzeknes nov.</p>  <p><i>Avots: https://www.google.lv/maps</i></p>	<p>Dzīvoklis atrodas trīs stāvu ķieģeļu mūra dzīvojamās mājas (būvniecības gads 1980.) 1.stāvā. Dzīvokļa kopējā platība ir 71 m², četru istabu plānojums. Dzīvoklim ir balkons. Pie dzīvokļa īpašuma pieder domājamās daļas no daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas (fiziskais nolietojums V2) un zemes. Dzīvojamā māja atrodas Čornajas pagastā, Čornajā. 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 elektropieslēgums, ciemata centralizētā ūdensapgāde un kanalizācija, dzīvoklī pieejama krāsns apkure. Dzīvokļa tehniskais un iekšējās apdares stāvoklis vērtējams kā apmierinošs. Dzīvoklis nav izīrēts. Darījuma laiks: 2024.gada decembris, pārdošanas cena 2 500 EUR.</p>
<p>Objekts Nr.4 Īpašums Jaunatnes iela 4 - 7, Puša, Pušas pag., Rēzeknes nov.</p>  <p><i>Avots: https://www.google.lv/maps</i></p>	<p>Dzīvoklis atrodas trīs stāvu ķieģeļu mūra dzīvojamās mājas (būvniecības gads 1970.) 1.stāvā. Dzīvokļa kopējā platība ir 68,5 m², trīs istabu plānojums. Dzīvoklim ir divas lodžijas. Pie dzīvokļa īpašuma pieder domājamās daļas no daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas (fiziskais nolietojums V3) un zemes. Dzīvojamā māja atrodas Pušas pagastā, Pušā. 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 elektropieslēgums, ciemata centralizētā ūdensapgāde, kanalizācija un apkure. Dzīvokļa tehniskais un iekšējās apdares stāvoklis vērtējams kā apmierinošs. Dzīvoklis ir izīrēts. Darījuma laiks: 2024.gada janvāris, pārdošanas cena 2 100 EUR.</p>

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 m² cenas un ņemot vērā novērtējamā objekta fizisko stāvokli, dzīvokļa "2"-18, Nagļi, Nagļu pagasts, Rēzeknes novads kopējās platības 1 m² vērtība ir EUR 30,85 (skat.2.tabulu).

Dzīvokļa "2"-18, Nagļi, Nagļu pagasts, Rēzeknes novads tirgus vērtības noteikšana:

$$58,3 \text{ m}^2 \times 30,85 \text{ EUR/m}^2 = 1798,56 \text{ EUR}, \sim \mathbf{1\ 800 \text{ EUR}}, \text{ kur}$$

58,3 m² – dzīvokļa kopējā platība,
30,85 EUR/m² – noteiktā 1 m² vērtība.

SECINĀJUMI

Veicot nekustamā īpašuma – dzīvokļa „2” - 18, Nagļi, Nagļu pagasts, Rēzeknes novads novērtējumu, ir noteikts, ka 2025.gada 21.aprīlī

**visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir
EUR 1 800
(viens tūkstotis astoņi simti euro).**

ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS

Ar šo apliecinu, ka pamatojoties uz manu pārlicību 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**Nagļu pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 105 18****Kadastra numurs: 7874 900 0083****Adrese: "2" - 18, Nagļi, Nagļu pag., Rēzeknes nov.**

I. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Dzīvoklis Nr. 18.		58.3 m ²
1.2.	Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 78740050367001).	5830/82910	
1.3.	Kopīpašuma domājamā daļa no zemes (kadastra apzīmējums 78740050367).	5830/82910	
<i>Žurn. Nr. 300005221778, lēmums 15.10.2020, tiesnese Diāna Koroševska</i>			
I. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	No nekustama īpašuma atdalītie zemes gabali, servitūtu un reālnastu pārgrozījumi un dzēsumi	Daļa	Platība, lielums
<i>Nav ierakstu</i>			
II. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Īpašnieks, dzimšanas gads, vieta, personas/nodokļu maksātāja kods, tiesību pamats	Daļa	Summa
1.1.	Īpašnieks: Rēzeknes novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90009112679.	1	
1.2.	Pamats: 2020.gada 1.oktobra Rēzeknes novada pašvaldības izziņa Nr.12.2.5/1426, 2007.gada 15.maija Ministru kabineta rīkojums Nr.270 "Par valsts dzīvojamo māju neprivatizētās daļas nodošanu pašvaldību īpašumā".		
<i>Žurn. Nr. 300005221778, lēmums 15.10.2020, tiesnese Diāna Koroševska</i>			
II. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Atzīmes par maksātnespēju, piedziņas vēršanu, aizliegumiem, pēcmantinieku iecelšanu un mantojuma līgumiem		
<i>Nav ierakstu</i>			
III. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Lietu tiesības, kas aprūrina nekustamu īpašumu		Platība, lielums
<i>Nav ierakstu</i>			
III. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Pārgrozījumi 1.iedaļas ierakstos, ierakstu un pārgrozījumu dzēsumi		Platība, lielums
<i>Nav ierakstu</i>			
IV. daļa 1.,2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Ķīlas tiesība un tās pamats		Summa
<i>Nav ierakstu</i>			
IV. daļa 3. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Pārgrozījumi ķīlas tiesībās, pārgrozījumu dzēsumi		Summa
<i>Nav ierakstu</i>			
IV. daļa 4.,5. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Ķīlu dzēsumi pilnībā vai daļēji		Summa
<i>Nav ierakstu</i>			

VALSTS ZEMES DIENESTS

**TELPU GRUPAS KADASTRĀLĀS
UZMĒRĪŠANAS LIETA**

Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....78740050367001018
Nosaukums:.....Dzīvoklis
Adrese:....."2" - 18, Nagļi, Nagļu pag., Rēzeknes nov.
Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....12.12.1999

Reģionālās nodaļas vadītājs (pilnvarotā persona):

_____ (vārds, uzvārds)

_____ (paraksts)

Datums: _____ gada ____.

Izdrukas ID: 390002361388	Izdrukas datums: 21.12.2019	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:.....78740050367001018

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

10. Būves pamatdati

10.1. Būves kadastra apzīmējums:.....78740050367001

10.1.1. Adrese:....."2", Nagļi, Nagļu pag., Rēzeknes nov.

10.1.2. Nosaukums:.....Dzīvojamā māja

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

10.1.4. Kopējā platība (m²):.....1204.7

10.1.5. Apbūves laukums (m²):.....381.8

10.1.6. Virszemes stāvu skaits:.....3

10.1.7. Pazemes stāvu skaits:.....1

10.1.8. Telpu grupu skaits:.....22

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

10.1.10. Eksploatācijas uzsākšanas gads:.....1980

10.1.11. Nolietojums (%):.....20

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

10.1.13. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....13.05.2011

10.1.14. Būve ir pirmsreģistrēta:.....Nē

10.1.15. Veicot kadastrālo uzmērīšanu, būve apvidū nav konstatēta:.....Nē

10.1.16. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:.....
78740050367

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

11. Būves tips

11.1. Būves kadastra apzīmējums:.....78740050367001

Tipa kods	Tipa nosaukums
11220103	Daudzdzīvokļu 3-5 stāvu mājas

12. Būves konstruktīvie elementi

12.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 78740050367001 konstruktīvie elementi:

Nosaukums	Konstruktijas veids	Materiāls	Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i)	Eksploatācijas uzsākšanas gads	Nolietojums (%)
Pamati	Nav	Dzelzsbetons	Nav	1980	20
Ārsienas un karkasi	Nav	Silikātķieģeļi	Nav	1980	20
Pārsegumi	Nav	Dzelzsbetons	Nav	1980	20
Jumts (segums)	Nav	Azbestcements	Nav	1980	20

13. Būves apjoma rādītāji

13.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 78740050367001 apjoma rādītāji:

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/ elementa kods	Tipa/ elementa nosaukums
Apbūves laukums	Nav	381.8 apbūves laukuma kv.m.	Nav	Nav
Kopējā platība	Nav	1204.7 kv.m.	Nav	Nav
Būvtilpums	Nav	3877 kub.m.	Nav	Nav

14. Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

14.1. Telpu grupa ar kadastra apzīmējumu.....78740050367001018

14.1.1. Kopējā platība (m²).....58.3

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

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

Izdrukas ID: 390002361388	Izdrukas datums: 21.12.2019	2 no 3
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

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

14.1.1.1.1.1. Dzīvokļu platība (m ²).....	58.3
14.1.1.1.1.1.1. Dzīvojamā platība (m ²).....	41.3
14.1.1.1.1.1.2. Dzīvokļu palīgtelpu platība (m ²).....	17
14.1.1.1.2. Dzīvokļu ārtelpu platība (m ²).....	0
14.1.1.2. Nedzīvojamo telpu platība (m ²).....	0
14.1.1.2.1. Nedzīvojamo iekštelpu platība (m ²).....	0
14.1.1.2.2. Nedzīvojamo ārtelpu platība (m ²).....	0
14.1.2. Koplietošanas palīgtelpu platība (m ²).....	0
14.1.2.1. Koplietošanas iekštelpu platība (m ²).....	0
14.1.2.2. Koplietošanas ārtelpu platība (m ²).....	0

16. Telpu grupas pamatdati

16.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....	78740050367001018
16.1.1. Adrese:.....	"2" - 18, Nagļi, Nagļu pag., Rēzeknes nov.
16.1.2. Nosaukums:.....	Dzīvoklis
16.1.3. Lietošanas veids:.....	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
16.1.4. Stāvs (stāvi), kurā atrodas telpu grupa:.....	3
16.1.5. Telpu skaits:.....	7
16.1.6. Kopējā platība (m ²):.....	58.3
16.1.7. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....	12.12.1999
16.1.8. Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i):.....	Nav
16.1.9. Telpu grupa ietilpst dzīvokļa īpašumā ar kadastra numuru:.....	Nav
16.1.10. Telpu grupa ietilpst būvē ar kadastra apzīmējumu:.....	78740050367001
16.1.11. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:.....	78740050367

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

17.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....	78740050367001018
--	-------------------

Numurs	Nosaukums	Veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (m ²)	Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Dzīvojamā istaba	1 - Dzīvojamā telpa	3	2.6	2.6	2.6	10.3	Nav
2	Dzīvojamā istaba	1 - Dzīvojamā telpa	3	2.6	2.6	2.6	17.3	Nav
3	Dzīvojamā istaba	1 - Dzīvojamā telpa	3	2.6	2.6	2.6	13.7	Nav
4	Virtuve	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	3	2.6	2.6	2.6	6.9	Nav
5	Gaitenis	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	3	2.6	2.6	2.6	6.8	Nav
6	Sanitārais mezgls	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	3	2.6	2.6	2.6	2.6	Nav
7	Tualete	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	3	2.6	2.6	2.6	0.7	Nav

18. Labiekārtojumi

18.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....	78740050367001018
--	-------------------

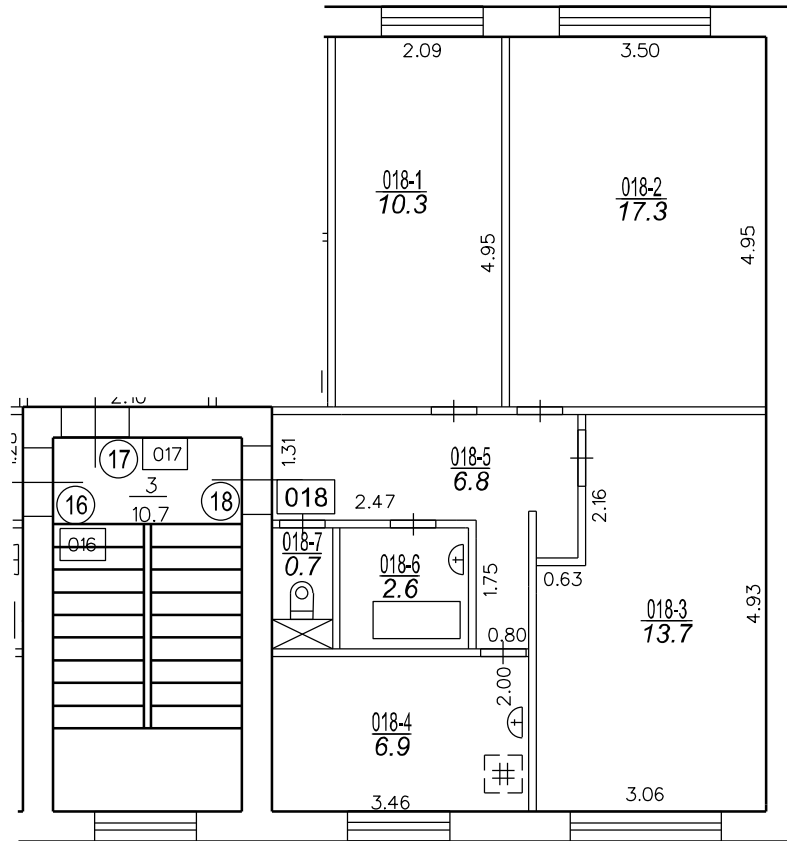
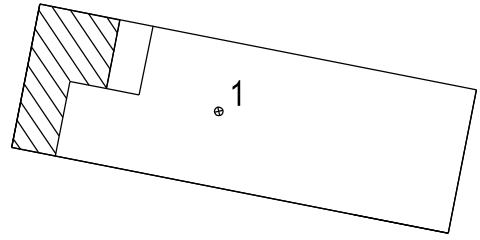
Reģistrētie labiekārtojumi	Noteikšanas veids (ja ir)	Apjoms (ja ir)
Apkure. Vietējā. Krāsns	Dokuments	
Aukstā ūdens apgāde. Centralizētā	Dokuments	
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pusuārs / bidē	Dokuments	
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša	Dokuments	
Elektroapgāde.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

18.1.1. Labiekārtojumu datums:	21.12.2019
--------------------------------------	------------

Būves punkta koordinātas
 Latvijas koordinātu sistēmā LKS-92

Punkta nr	x	y
1	285511.00	680242.08

Piebraucamais ceļš



TELPU GRUPAS PLĀNS

KADAŠTRA APZĪMĒJUMS	MĒROGS	LPP.
78740050367001018	1 : 100	4



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
78749000083	-	58.3 m ²	105	18	Nagļu pagasts, Rēzeknes novads

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	1727	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	1778	01.02.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)
Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā	1727	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	1778	01.02.2025	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
78740050367001018	"2" - 18, Nagļi, Nagļu pag., Rēzeknes nov., LV-4631
Nosaukums:	Dzīvoklis
Lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	3
Telpu skaits:	7
Ēkas apsekošanas datums:	12.12.1999
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	1493	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	1511	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.):	58.3
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	58.3
Dzīvokļu platība (kv.m.):	58.3
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	41.3
Dzīvokļu paligtelpu platība (kv.m.):	17
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	Dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	3	2.6	2.6	2.6	10.3	-
2	Dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	3	2.6	2.6	2.6	17.3	-
3	Dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	3	2.6	2.6	2.6	13.7	-
4	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	3	2.6	2.6	2.6	6.9	-
5	Gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	3	2.6	2.6	2.6	6.8	-
6	Sanitārais mezgls	Dzīvokļa palīgtelpa	3	2.6	2.6	2.6	2.6	-
7	Tualete	Dzīvokļa palīgtelpa	3	2.6	2.6	2.6	0.7	-

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Vietējā. Krāsns		Dokuments
Aukstā ūdensapgāde. Centralizētā		Dokuments
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pusuārs / bidē		Dokuments
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša		Dokuments
Elektroapgāde. Centralizētā		Dokuments
Kanalizācija. Centralizētā		Dokuments
Kurināmais. Cietais		Dokuments
Vēdināšana. Dabiskā		Dokuments

Datums: 21.12.2019

Pie dzīvokļa īpašuma piederošo zemes vienību domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Domājamā daļa
78740050367	"2", Nagļi, Nagļu pag., Rēzeknes nov., LV-4631	5830/82910

Pie dzīvokļa īpašuma piederošo būvju domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Domājamā daļa	FSO
78740050367001	"2", Nagļi, Nagļu pag., Rēzeknes nov., LV-4631	5830/82910	-

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	78749000083	Atbrīvošanas aleja 95A, Rēzekne, LV-4601

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Nagļu pagasta zemesgrāmata	15.10.2020	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	03.12.2019	-	Rēzeknes novada pašvaldība; p.p. Puste Valentīna
Labiekārtojumu anketa	03.12.2019	881839-1/1	Rēzeknes novada pašvaldība; p.p. Puste Valentīna
Nodošanas un pieņemšanas akts	10.10.2007	-	Majōklu aģentūra VA; Naģļu pagasta pašvaldība

Šai 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 Funsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

LĪVA KOMPETENCES UZRAUDZĪBAS BIROJS

Kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanā

Nr. *15*

Izsniegts

SIA "Dzietī"

firma

Reģistrācijas Nr. *42403010964*

Darbība sertificēta no

2008. gada 22. oktobra
datums

Sertifikāts izsniegts

2023. gada 25. oktobrī
datums

Sertifikāts derīgs līdz

2028. gada 24. oktobrim
datums

G.N.Reinsons

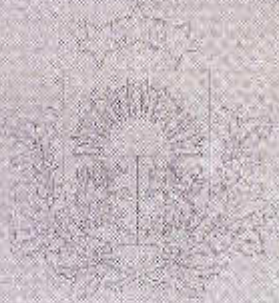
LĪVA Kompetences uzraudzības biroja
vadītājs



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

