

## Nekustamā īpašuma



**Jaunatnes ielā 3 dz.11, Lūznavā,  
Lūznavas pagastā, Rēzeknes novadā**

Tirgus vērtības aprēķins

**Rēzeknes novada pašvaldības iestādei  
Maltas apvienības pārvalde**

2026.gada 30.janvāris

Par nekustamā īpašuma

**Jaunatnes iela 3 dz. 11, Lūznava, Lūznavas pagasts, Rēzeknes novads**  
tirgus vērtības aprēķināšanu

Pamatojoties uz Jūsu lūgumu, mēs apskatījām augstāk minēto īpašumu, tā apkārtni un izanalizējām mums pieejamo informāciju, kas varētu ietekmēt nekustamā īpašuma vērtību.

Izpētes nolūks bija noteikt nekustamā īpašuma tirgus vērtību. Nekustamais īpašums sastāv no **1-istabu dzīvokļa** ar kopējo platību **33,4 m<sup>2</sup>**, ar pie dzīvokļa īpašuma piederošo kopīpašuma **3340/230030** domājamo daļu no būves (kadastra apzīmējums 78680020072001) un kopīpašuma **3340/230030** domājamo daļu no zemes (kadastra apzīmējums 78680020072), kura īpašuma tiesības reģistrētas **Lūznavas pagasta** zemesgrāmatas nodalījumā Nr. **131 11** ar kadastra Nr. **7868 900 0266**.

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

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

Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta **2026.gada 29.janvārī**.

Atbilstoši vērtības definīcijai, kā arī balstoties uz informāciju, ko satur šis ziņojums, mūsu zināšanām un pieredzi, mūsu viedoklis ir sekojošs:

Nekustamā īpašuma **tirgus vērtība** apskates datumā noapaļojot ir:

**2'900,- EUR**  
**(Divi tūkstoši deviņi simti euro)**

Veicot aprēķinus, mēs ņēmām vērā tādas vērtību ietekmējošus faktoros kā rajons, apkārtnē, attīstības tendences, līdzīgi pārdošanas darījumi, kā arī citi faktori, kas varētu ietekmēt apskatāmā īpašuma tirgus vērtību. Izmantotās informācijas precizitāte un patiesums iespēju robežās ir pārbaudīta, bet nevar tikt garantēta.

Mēs apliecinām, ka personas, kas parakstījušas ziņojumu, kā arī citi uzņēmuma darbinieki nav finansiāli ieinteresēti vai kādā citādā veidā ieinteresēti neobjektīvi atspoguļot tirgus vērtību, un ka arī mūsu atalgojums nav atkarīgs no novērtējuma summas.

Ar cieņu,

Pēteris Strautmanis  
SIA VCG Ekspertu grupa valdes priekšsēdētājs

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

## Saturs

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

## 1. Nozīmīgāko faktu un secinājumu izklāsts

<b>Novērtējamais īpašums:</b>	1-istabu dzīvoklis <b>Jaunatnes iela 3 dz. 11, Lūznava, Lūznavas pagasts, Rēzeknes novads</b>
<b>Kadastra Nr.:</b>	<b>7868 900 0266</b>
<b>Īpašnieks:</b>	<b>Rēzeknes novada pašvaldība, reģistrācijas kods 90009112679</b>
<b>Objekta juridiskais apraksts:</b>	Īpašuma tiesības reģistrētas <b>Lūznavas pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 131 11</b>
<b>Kopējā platība:</b>	<b>33,4 m<sup>2</sup></b>
<b>Novietojums ēkā:</b>	<b>4/5</b>
<b>Esošais izmantošanas veids:</b>	Dzīvoklis
<b>Labākais un efektīvākais izmantošanas veids:</b>	Dzīvoklis
<b>Vērtējuma pasūtītājs:</b>	Rēzeknes pilsētas pašvaldība
<b>Vērtējuma mērķis:</b>	<b>Nekustamā īpašuma vērtības noteikšana izsoles organizēšanai</b>
<b>Apgrūtinājumi:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Noteikts aizliegums bez Aizsardzības ministrijas ,reģistrācijas numurs 90000022632, rakstiskas piekrišanas nekustamo īpašumu atsavināt.</li> <li>• Pamats: Aizsargjoslu likuma 23.1 panta trešā un ceturtā daļa 2006 gada 27. jūnija Ministru kabineta noteikumu Nr.508”Noteikumi par aizsargjoslām ap valsts aizsardzības objektiem un šo aizsargjoslu platumu 2.15.1 apakšpunkts</li> </ul>
<b>Tirgus vērtība:</b>	<b>2’900,- EUR (divi tūkstoši deviņi simti euro)</b>
<b>Tirgus vērtība par m<sup>2</sup>:</b>	<b>~ 90,- EUR</b>
<b>Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta:</b>	<b>2026.gada 29. janvārī</b>
<b>Piezīmes:</b>	

## 2. Novietnes plāns



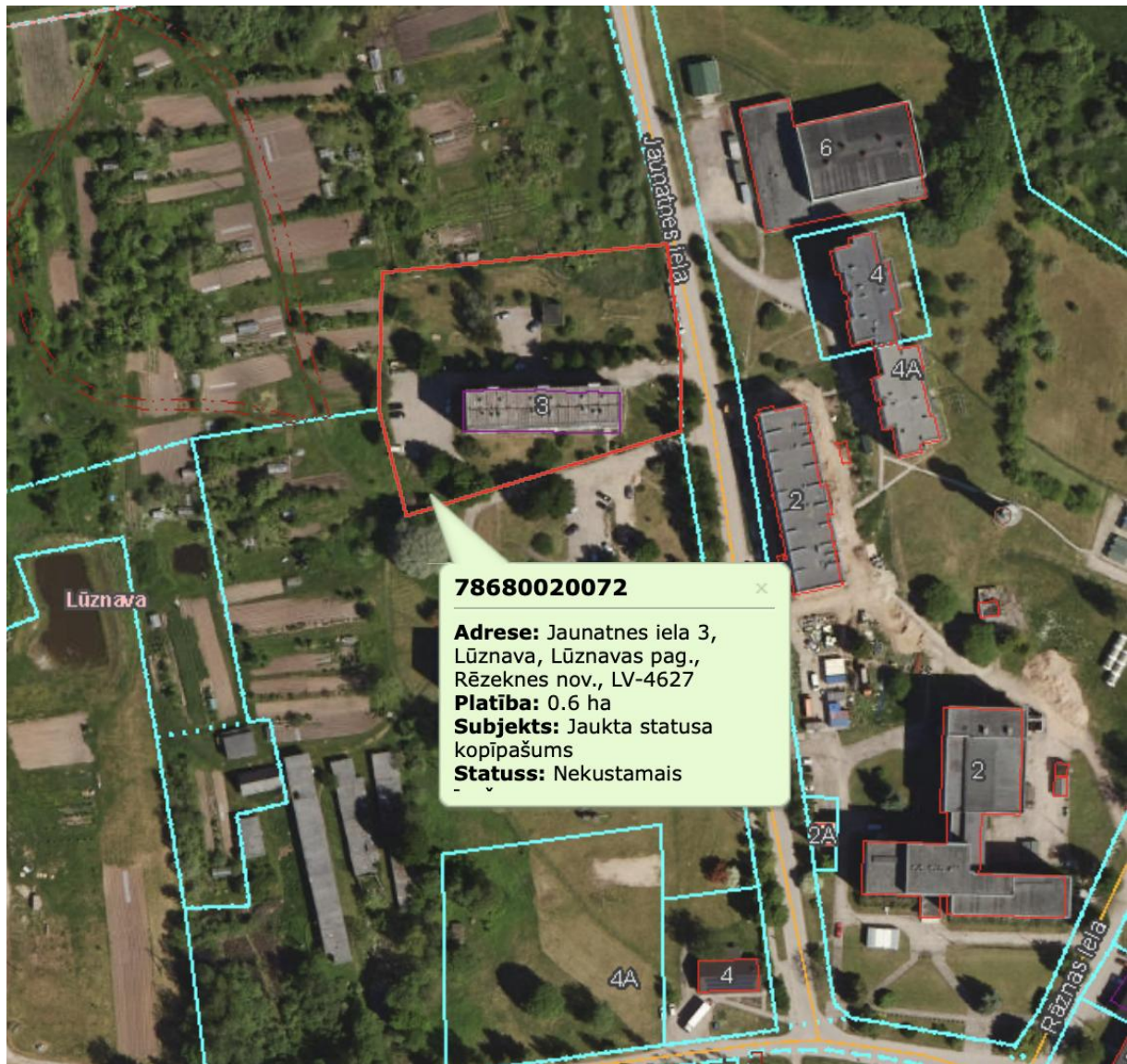
Izmantotais avots: Karšu materiāls no [www.balticmaps.eu](http://www.balticmaps.eu), ©Karšu izdevniecība Jāņa sēta

### 3. Situācijas plāns



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

## 4. Ar ēku saistītā zemes gabala izvietojums apkārtnē



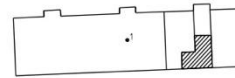
- Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 78680020072 IR iekļauts novērtējamā īpašuma sastāvā.

Izmantoti Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas dati, 2026.gads.

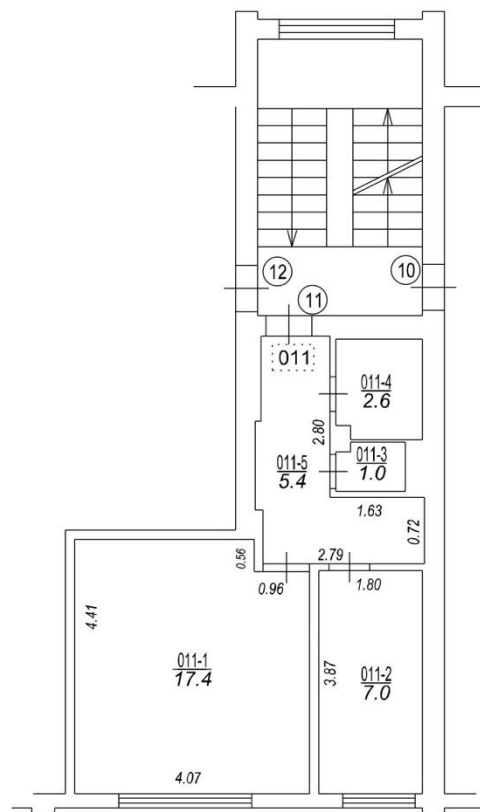
## 5. Dzīvokļa plāns

Būves punkta koordinātas  
Latvijas koordinātu sistēmā LKS-92

Punkta nr	x	y
1	251213.29	701308.68



Jaunatnes iela



Izgatavots no VZD arhīva materiāliem bez apsekošanas apvidū

TELPU GRUPAS PLĀNS		
KADASTRA APZĪMĒJUMS	MĒROGS	LPP.
78680020072001011	1 : 100	4

Apsekojot dzīvokli, vērtētājs konstatēja, ka dzīvoklis atbilst plānojumam, kas uzrādīts iesniegtajā dzīvokļa plānā.

## 6. Foto attēli



**Mājas fasāde**



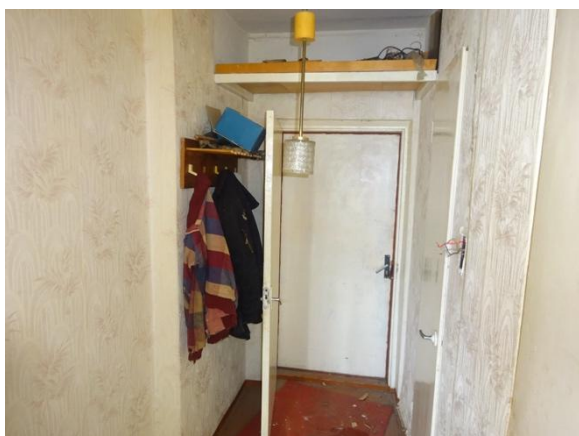
**Ieeja kāpņu telpā**



**Kāpņu telpa**



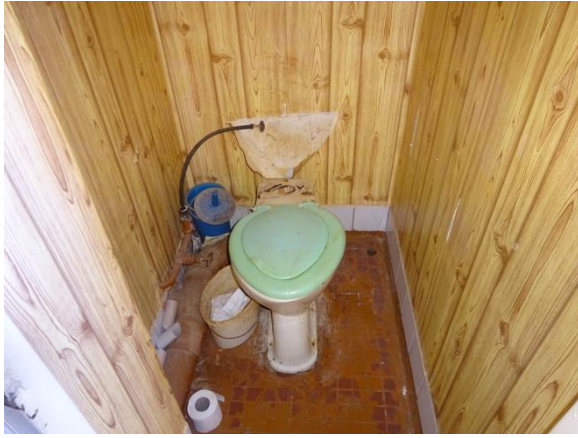
**Dzīvokļa ārdurvis**



**Koridors**



**Vannas istaba**



**Tualete**



**Virtuve**



**Istaba**

## 7. Vērtības definīcija

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

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

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

Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta **2026.gada 29. janvārī**.

## 8. Pieņēmumi un ierobežojošie faktori

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

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

**Ierobežojošie faktori:**

- Vērtējuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim;
- Vērtējuma saturs ir konfidenciāls, izņemot gadījumus, ja to nepieciešams iesniegt attiecīgās organizācijās sertifikāta vai licences iegūšanai, kā arī kvalitātes pārbaudei strīdus jautājumu gadījumos
- Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti atskaitē, attiecināmi tikai uz konkrēto novērtējumu un nav izmantojami atrauti no konteksta;
- Īpašums tika apsekots vizuāli un tehniskais stāvoklis noteikts balstoties uz dabā konstatētajiem un publiskajos reģistros reģistrētiem datiem. Apsekošanas laikā netika izmantotas speciālas metodes, mērierīces vai instrumenti un vērtētāji neuzņemas atbildību par slēptiem defektiem, kas nevar tikt vizuāli konstatēti un kuri nav reģistrēti publiskajos reģistros, un var tikt konstatēti veicot būves tehniskā stāvokļa apsekošanu, ko saskaņā ar normatīviem aktiem veic atbilstoši speciālisti;
- Tā kā ģeoloģisko apstākļu izpēte netika iekļauta vērtēšanas uzdevumā, kā arī netika iesniegta nekāda informācija, kas liecinātu par īpašām gruntīm, īpašuma tirgus vērtība ir noteikta, pieņemot, ka nepastāv nekāda objekta vērtību ietekmējošas grunts īpatnība;
- Ir pieņemts, ka vērtējamais īpašums atbilst visām vides aizsardzības prasībām, un nav paredzama ar vides aizsardzību saistītu prasību ietekme uz īpašuma vērtību;
- Vērtētājs nav atbildīgs par datiem - ziņām, plāniem, precizējumiem, izpētes materiāliem un citiem dokumentiem, ko ir iesniedzis vērtējuma pasūtītājs;
- Novērtētāji ir pieņēmuši, ka, bez novērtējumā apskatītajiem, nav citu rakstisku vienošanos vai nomas līgumu, kas ietekmē vērtību;

- Vērtējamā objekta tirgus vērtība tiek noteikta tikai uz ziņojumā minēto vērtējuma datumu, Vērtētājs neuzņemas atbildību par ekonomiskajiem, juridiskajiem un fiziskajiem faktoriem, kas notikuši pēc vērtēšanas datuma un to ietekmi uz vērtējamā objekta tirgus vērtību;
- Nekustamā īpašuma tirgus vērtība ir spēkā pie nosacījuma, ka īpašums nav apgrūtināts ar īrniekiem, nomniekiem un citiem šāda veida apgrūtinājumiem, ja vērtējumā nav atrunāts citādi;
- Vērtējums ir veikts atbilstoši Latvijas Valsts Standartam LVS 401:2013 un vērtētāju profesionālās ētikas normām;
- Vērtējumā iekļautā informācija, fotogrāfijas un cita dokumentācija, kuru radījis vērtētājs un ir iekļauta atskaitēs, ir vērtētāja un SIA "VCG Ekspertu grupa" intelektuālais īpašums. Atskaites teksts ir izmantojams tikai pilnā apjomā. Bez rakstiskas vērtētāja un SIA "VCG Ekspertu grupa" piekrišanas nevienu no atskaites daļām vai atskaiti kopumā, nedrīkst publicēt, publiskot, reproducēt, izplatīt vai kā citādi darīt publiski pieejamu, tai skaitā ar reklāmas, sabiedrisko attiecību, informatīvo ziņu, pārdošanas mediju vai citu sabiedriskās saziņas līdzekļu starpniecību, kā arī aizliegts izmantot vērtējuma atskaites formas vai to daļas jaunu vērtējumu atskaišu formu radīšanai.

## 9. Tirgus analīze

Rēzeknes pilsētā pārsvarā ir Lietuviešu projekta daudzstāvu mājas, ir arī 103 sērijas projekta mājas, Stajņa laika projekta mājas kā arī Hruščova laika projekta mājas, Pēdējos gados ir uzbūvētas individuālā projekta daudzstāvu mājas kuros dzīvokļi tika izpirkti bez iekšējās apdares, un pēc publiskās informācijas tiek gatavoti projekti vairāku jauno māju būvniecībai.

Lietuviešu projekta ēku celtniecība Latvijā sākās 60. gadu sākumā. Izšķir vecās un jaunās lietuviešu projekta ēkas. To būtiskākā atšķirība: vecajām lietuviešu projekta mājām ir balkoni, jaunajām – lodžijas. Lietuviešu projektam raksturīgas piecstāvu lielpaneļu mājas ar ģipšbetona starpsienām.

Plānojuma ziņā dzīvokļi šajās mājās ir ļoti kompakti un pat pašauri. Jāatzīmē, ka dzīvokļu plānojumi visur nav vienādi – iespējamās vairākas variācijas. Tāpat kā visām paneļu mājām, arī lietuviešu projektu ir siltuma, hidroizolācijas un skaņas izolācijas problēmas. Pieprasījums rāda, ka nekustamā īpašuma tirgū nedaudz populārāki ir dzīvokļi jaunajās lietuviešu projekta mājās. Tas ir likumsakarīgi, jo ēku ekspluatācijas termiņš ir ilgāks nekā vecajām mājām, tomēr citu būtisku priekšrocību šajā ziņā nav.

Pastāv arī pārbūves iespējas, ko realizē speciālisti, tomēr tāpat kā citu sēriju ēkās tā jāveic ļoti uzmanīgi un tikai saskaņojot. Pārbūvi visbiežāk veic divstābu dzīvokļos, savienojot virtuvi ar dzīvojamu istabu.

Sākot ar 2020 gadu tiek uzbūvētas jaunas daudzdzīvokļu mājas ar divu, trīs un četru istabu dzīvokļiem kuri tiek iegādāti ņemot hipotekāro kredītu. Uz doto brīdi ir uzcelta vēl viena trīs stāvu daudzdzīvokļu māja kur dzīvokļi ir vai nopirkti vai rezervēti. Ir klienti kas vēlās pirkt janbūvēs dzīvokļus un otreizējais tirgus viņus neinteresē jo remontā jāiegulda daudz līdzekļu kas gala rezultātā sadārdzina dzīvokli.

Darījumi -Rēzeknes novadā pēdējā gada laikā ar vienistabu dzīvokļiem kuriem zeme ir dzīvokļa īpašuma sastāvā, platība ir 25-35 kvm

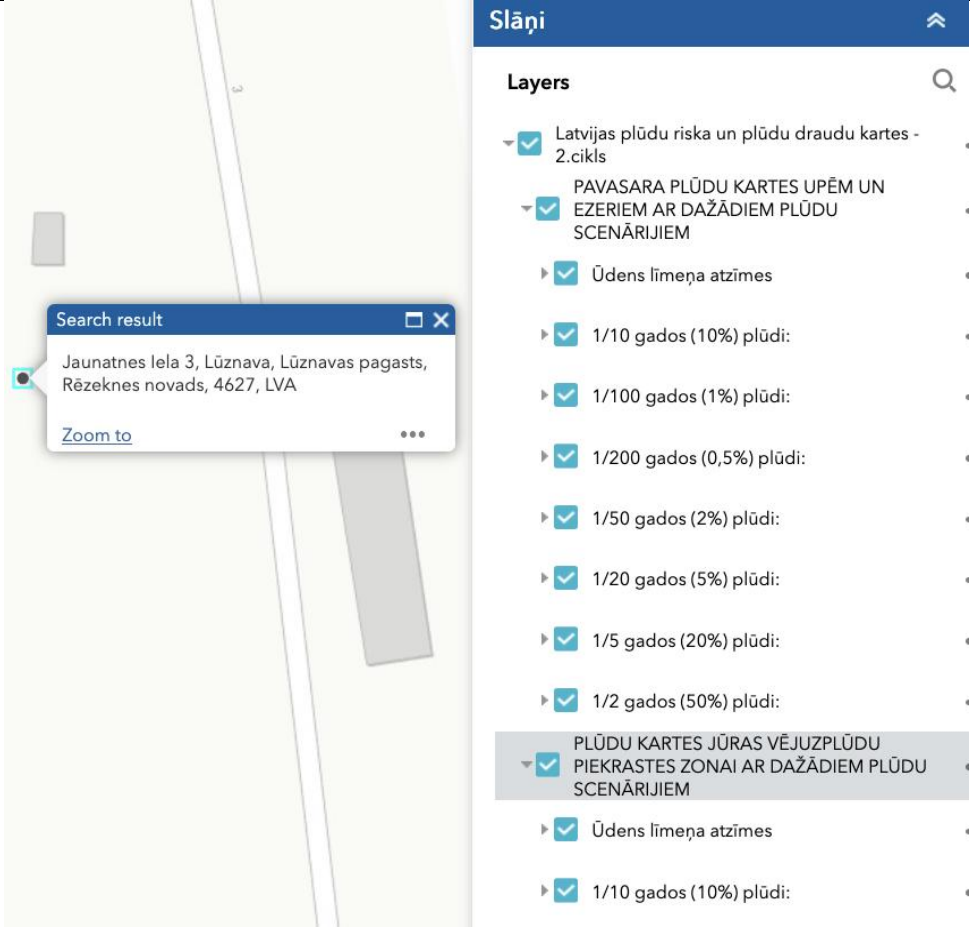


Dzīvoklis	Eglu iela 2 - 14, Lendži, Lendžu pag., Rēzeknes nov.	D	03/06/2025	1975	3/3	1	34.4	0	2 000	58	Mākslīgie materiāli
Dzīvoklis	Kalmu iela 3 - 14, Malta, Malta pag., Rēzeknes nov.	D	12/05/2025	1989	3/3	1	34.0	0	2 500	74	Kieģeļi
Dzīvoklis	Mehānizatoru iela 5 - 20, Vīļāni, Rēzeknes nov.	D	04/04/2025	1975	3/4	1	24.4	0	3 000	123	Kieģeļi
Dzīvoklis	Raiņa iela 12 - 20, Vīļāni, Rēzeknes nov.	D	07/10/2025	1969	3/4	1	25.2	0	4 000	159	Kieģeļi

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

**Novērtējamais īpašums:** Jaunatnes iela 3-11, Lūznava, Lūznavas pag., Rēzeknes nov.

## 10. Atrašanās vieta

<b>Novietojums:</b>	Novērtējamais īpašums atrodas Rēzeknes Novada, Lūznavas pagasta Lūznavas ciematā	
<b>Sabiedriskā transporta pieejamība, piekļūšanas iespējas:</b>	Sabiedriskā autotransporta satiksme un auto transporta satiksme notiek pa Valsts vietējo autoceļu V551 Brātova-Lūznavas -Vertukšņa, autobusu pieturvietas atrodas ~ 400 m attālumā novērtējamajam īpašumam.	
<b>Apkārtne, infrastruktūra, auto novietošanas iespējas:</b>	Apkārtējo apbūvi pārsvarā vienģimeņu mājas un dažas daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, blakus atrodas pārtikas veikals pagasta pārvalde, un citi infrastruktūras objekti Auto novietošanas iespējas mājas pagalmā: Jaunatnes iela 3.	
<b>Vides, sociālo un pārvaldības (ESG) faktoru analīze:</b>	 <p>Avots: <a href="https://videscentrs.lv/gmc.lv/iebuve/pludu-riska-un-pludu-draudu-kartes">https://videscentrs.lv/gmc.lv/iebuve/pludu-riska-un-pludu-draudu-kartes</a></p> <p>Pamatojoties uz pieejamo informāciju (skatīt Avots) un teritorijas plānojumu, novērtējamais īpašums neatrodas plūdu (t.sk. vējuzplūdu riska) teritorijā</p>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- krasta erozija ("Coastal erosion")</li> <li>- karstuma viļņu ("Heatwave") risks</li> <li>- savvaļas ugunsgrēku (Wildfire) risks</li> <li>- vētras ("Storms") risks</li> <li>- īpaši smagi nokrišņu ("Heavy precipitation") risks</li> </ul>	Nav oficiālu informācijas avotu. Riski saistīti ar klimatiskajai joslai raksturīgajiem apstākļiem.

## 11. Ēkas īss apraksts

<b>Ēka/projekts:</b>	<b>Ķieģeļu- paneļu projekta māja</b>
<b>Ēkas/projekta īss apraksts:</b>	<b>Daudzdzīvokļu māja</b>
<b>Stāvu skaits ēkā:</b>	5 +pagrabstāvs
<b>Koplietošanas telpu stāvoklis:</b>	Labs
<b>Lifti:</b>	Nav
<b>Ekspluatācijas uzsākšanas gads:</b>	1991
<b>Ēkas tehniskie uzlabojumi, veiktie remontu:</b>	leejas durvis koplietošanas telpās metāla
<b>Tehniskais stāvoklis:</b>	Apmierinošs
<b>Inženiertehniskās komunikācijas:</b>	Pieslēgumi centrālajām inženierkomunikācijām (elektrība, centrālā apkure, kanalizācija, aukstais ūdens, karstais ūdens, gāze, vājstrāvas tīkli)

## 12. Dzīvokļa kadastrālā vērtība

<b>Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:</b>	<b>23.12.2025</b>
<b>Fiskālā kadastrālā vērtība:</b>	<b>1108,- EUR</b>
<b>Universālā kadastrālā vērtība:</b>	<b>1568,- EUR</b>

### 13. Dzīvokļa īss apraksts

Stāvs ēkā:	4	Griestu augstums:	2,55 m					
Telpu nosaukums	Telpu Nr.	Platība, m <sup>2</sup>	Virsmas					Stāvoklis
			Sienas	Griesti	Grīdas	Durvis	Logi	
Istaba	Nr. 1	17,40	tapetes	balsināti	preskartons	koka	standarta	Slikts
Virtuve	Nr. 2	7,00	tapetes	balsināti	preskartons	koka	standarta	Slikts
Tualete	Nr. 3	1,00	tapetes	balsināti	flīzes	koka	---	Slikts
Vannas istaba	Nr. 4	2,60	flīzes	balsināti	flīzes	koka	---	Slikts
Koridors	Nr. 5	5,40	tapetes	balsināti	preskartons	koka	---	Slikts
<b>Kopējā platība, m<sup>2</sup>:</b>		<b>33,40</b>						

## 14. Labākā un efektīvākā izmantošanas veida analīze

Īpašuma tirgus vērtība ir ekonomiskās situācijas funkcija un tiek noteikta, pamatojoties uz vērtēšanas pamatprincipiem, ņemot vērā visus sociāli – ekonomiskos, fiziskos un politiskos faktoros. Tā atspoguļo nekustamo īpašumu tirgus dalībnieku spēku samēru, kā arī iezīmē šo samēru izmaiņas tendences. Jebkurš saprātīgs pircējs vai investors tiecas iegūt maksimālu atdevi no ieguldītajiem līdzekļiem, nekustamo īpašumu izmantojot atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam. Šis izmantošanas veids būs atkarīgs no nekustamo īpašumu tirgus stāvokļa, savukārt tirgus vērtība pie minētā izmantošanas veida būs visaugstākā

Saskaņā ar šā ziņojuma mērķi labākais un efektīvākais izmantošanas veids ir definējams kā nekustamā īpašuma pielietojums, kurš vērtēšanas brīdī radīs lielāko ieguvumu īpašniekam (naudas vai ērtību ziņā).

**Labākā un efektīvākā izmantošana** ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota. (LVS 401:2013)

Labākā un efektīvākā izmantošana var sakrist ar aktīva pašreizējo izmantošanas veidu, vai arī var būt kāds cits alternatīvs izmantošanas veids. To nosaka izmantošanas veids, kuru tirgus dalībnieks iecerējis, nosakot cenu, kuru tas būtu ar mieru maksāt par īpašumu. (LVS 401:2013)

Labāko un efektīvāko lietošanas veidu var ierobežot atsevišķu darbību aizliegums.

Līdzsvarots un konsekvents pielietojums ir svarīgs apsvērums, nosakot labāko un efektīvāko izmantošanas veidu.

Labākais un efektīvākais izmantošanas veids dotajā situācijā ir **dzīvoklis**, jo šis izmantošanas veids ir reāli iespējams, saprātīgi pamatots, juridiski likumīgs un šim īpašuma veidam visatbilstošākais.

Nekustamā īpašuma esošais lietošanas veids **atbilst** labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

Nekustamais īpašums tiek vērtēts atbilstoši tā **esošajam** izmantošanas veidam.

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

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

- Mājas iedzīvotājiem savs auto stāvlaukums pagalmā
- Zeme zem mājas īpašuma sastāvā

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

- Dzīvoklī nepieciešams remonts

## 16. Novērtēšanas pieejas

LVS 401:2013 p. 3.20. „Vērtēšanas pieejas” apakšpunkts 3.20.1. skan sekojoši: „Lai īpašuma vērtību aprēķinātu saskaņā ar atbilstošo vērtēšanas bāzi, vērtētājam jāizmanto viena vai vairākas vērtēšanas pieejas. Trīs šajā ietvarā aprakstītās un definētās pieejas ir galvenās vērtēšanā izmantotās pieejas. Visu pieeju pamatā ir cenu līdzsvara, sagaidāmā labuma un aizvietošanas ekonomiskie principi.” Šīs pieejas ir:

- **Izmaksu pieeja;**
- **Ienākumu pieeja;**
- **Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.**

Šajā gadījumā nekustamā īpašuma vērtības noteikšanai tiek izmantota **tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja**, jo šī ir vienīgā no metodēm, kas vispatiesāk atspoguļo nekustamā īpašuma tirgus vērtību.

## 17. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

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

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

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

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

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

Vērtēšanas gaitā korekcijas tiek sagrupētas pēc sekojošām galvenajām pazīmēm:


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

Korekcijas koeficienti parāda katra faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtējamo īpašumu un salīdzināmiem īpašumiem.


Koeficients ir lielāks par 0% (jeb pozitīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena novērtējamais Objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārāks attiecībā pret salīdzināmajiem objektiem, kuru raksturojums ir sekojošs: +5% – nedaudz labāks; +5 ..... 15% – labāks, +10 ..... 25% – daudz labāks. Koeficients ir mazāks par 0% (jeb negatīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena salīdzināmais objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārāks attiecībā pret novērtējamo Objektu, kuru raksturojums ir sekojošs: - 5% – nedaudz sliktāks; -5 ..... 15% – sliktāks, -10 ..... 25% – daudz sliktāks

## 18. Salīdzināmo objektu īss apraksts


### Salīdzināmais objekts Nr. 1

 <p><b>78700031070</b></p> <p><b>Adrese:</b> Kalnu iela 3, Malta, Maltas pag., Rēzeknes nov., LV-4630  <b>Platība:</b> 0.3155 ha  <b>Subjekts:</b> Jaukta statusa kopīpašums  <b>Statuss:</b> Nekustamais</p>	<b>Adrese:</b>	<b>Kalnu 3-14, Malta, Maltas pag., Rēzeknes novads</b>
	<b>Kopējā platība, m<sup>2</sup>:</b>	34 m <sup>2</sup>
	<b>Istabu skaits:</b>	1
	<b>Ēka/projekts:</b>	Ķieģeļu projekta māja
	<b>Novietojums ēkā:</b>	3/3
	<b>Tehniskais stāvoklis:</b>	Labs
	<b>Pārdošanas datums:</b>	12.05.2025
	<b>Cena:</b>	<b>2'500,- EUR</b>
	<b>Zemes īpašuma tiesības:</b>	Ir īpašuma sastāvā

### Salīdzināmais objekts Nr. 2

 <p><b>78170040321</b></p> <p><b>Adrese:</b> Mehanizatoru iela 5, Viļāni, Rēzeknes nov., LV-4650  <b>Platība:</b> 0.419 ha  <b>Subjekts:</b> Jaukta statusa kopīpašums  <b>Statuss:</b> Nekustamais īpašums</p>	<b>Adrese:</b>	<b>Mehanizatoru 5-20, Viļāni, Rēzeknes novads</b>
	<b>Kopējā platība, m<sup>2</sup>:</b>	24,4 m <sup>2</sup>
	<b>Istabu skaits:</b>	1
	<b>Ēka/projekts:</b>	Ķieģeļu projekta māja
	<b>Novietojums ēkā:</b>	3/4
	<b>Tehniskais stāvoklis:</b>	Labs
	<b>Pārdošanas datums:</b>	04.04.2025
	<b>Cena:</b>	<b>3 000,- EUR</b>
	<b>Zemes īpašuma tiesības:</b>	Ir īpašuma sastāvā

### Salīdzināmais objekts Nr. 3

 <p><b>78660030184</b></p> <p><b>Adrese:</b> Egļu iela 2, Lendži, Lendžu pag., Rēzeknes nov., LV-4625  <b>Platība:</b> 0.4 ha  <b>Subjekts:</b> Jaukta statusa kopīpašums  <b>Statuss:</b> Nekustamais</p>	<b>Adrese:</b>	<b>Egļu 2-14, Lendži, Lendžu pag., Rēzeknes novads</b>
	<b>Kopējā platība, m<sup>2</sup>:</b>	34,4 m <sup>2</sup>
	<b>Istabu skaits:</b>	1
	<b>Ēka/projekts:</b>	Paneļu projekta. māja
	<b>Novietojums ēkā:</b>	3/3
	<b>Tehniskais stāvoklis:</b>	Labs
	<b>Pārdošanas datums:</b>	03.06.2025
	<b>Cena:</b>	<b>2 000,- EUR</b>
	<b>Zemes īpašuma tiesības:</b>	Ir īpašuma sastāvā

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

	Novērtējamais īpašums	1			2			3		
Projekta sērija	paneļu projekts	ķieģeļu projekta māj			ķieģeļu projekta māja			ķieģeļu mprojekta māja		
Cena, EUR	---	2500			3000			2000		
Platība, m2	33,4	34			24,4			34,4		
Cena par m2, EUR	---	73,53			122,95			58,14		
Vērtības koriģēšana:	Raksturojums	Raksturojums	%	EUR	Raksturojums	%	EUR	Raksturojums	%	EUR
Pārdošanas laiks	---	12.05.2025	0%	0	04.04.2025	0%	0	03.06.2025	0%	0
<b>Koriģējamā vērtība:</b>	---	<b>73,53</b>			<b>122,95</b>			<b>58,14</b>		
Novietojums rajonā	---	Sliktāks	10%	7,35	Labāks	-10%	-12,3	Atbilst	0%	0
Novietojums apkārtnē	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Sliktāks	10%	5,81
Novietojums kvartālā	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Novietojums ēkā	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Pieklūšanas iespējas, auto novietošanas iespējas	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Nedaudz sliktāks	5%	2,91
Platība	---	Atbilst	0%	0	Nedaudz mazāks	5%	6,15	Atbilst	0%	0
Projekta kvalitāte, dzīvokļa plānojums	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Ēkas tehniskais stāvoklis	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Koplietošanas telpu tehniskais stāvoklis	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Dzīvokļa inženierkomunikāciju tehniskais stāvoklis	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Papildus aprīkojums		Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Zemes domājamās daļas īpašuma tiesības		Ir īpašumā	0%	0	Ir īpašumā	0%	0	Ir īpašumā	0%	0
Kopējā korekcija par m2, EUR		<b>80,88</b>	<b>10%</b>	<b>7,35</b>	<b>116,8</b>	<b>-5%</b>	<b>-6,15</b>	<b>66,86</b>	<b>15%</b>	<b>8,72</b>
<b>Nekustamā īpašuma noteiktā vērtība par m2, EUR</b>	<b>88,18</b>									
<b>Nekustamā īpašuma noteiktā vērtība noapaļota, EUR</b>	<b>2900</b>									

## 20. Iegūtā vērtība

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

**Nekustamā īpašuma tirgus vērtība noapaļojot ir:**

**2'900,- EUR**  
(Divi tūkstoši deviņi simti euro)

## 21. Neatkarības apliecinājums

Ar šo apliecinu:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 22. Iesniegtie dokumenti un pielikumi

### Iesniegtie dokumenti:

- Zemesgrāmatas nodalījuma noraksta kopija
- Tehniskās inventarizācijas lietas **vai** Kadastrālās uzmērīšanas lietas kopija

### Pielikumos iekļautie dokumenti:

- Zemesgrāmatas nodalījuma noraksta kopija
- Tehniskās inventarizācijas lietas **vai** Kadastrālās uzmērīšanas lietas kopija
- SIA "VCG Ekspertu grupa" reģistrācijas apliecības kopija
- SIA "VCG Ekspertu grupa" kompetences sertifikāta Nr. 6 kopija
- SIA "VCG Ekspertu grupa" civiltiesiskās apdrošināšanas polises kopija
- Pētera Strautmaņa LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāta Nr. 92 kopija

Informāciju pieprasīja Ingrida Čerņiševa 23.10.2024 14:24:33

**LATGALES RAJONA TIESA**

**Lūznavas pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 131 11**

**Kadastra numurs: 7868 900 0266**

**Adrese: Jaunatnes iela 3 - 11, Lūznava, Lūznavas pag., Rēzeknes nov.**

<b>I. daļa 1. iedaļa</b>			
<b>Ieraksta Nr.</b>	<b>Nekustams īpašums, servitūti un reālnavas</b>	<b>Daļa</b>	<b>Platība, lielums</b>
1.1.	Dzīvoklis Nr. 11.		33.4 m <sup>2</sup>
1.2.	Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 78680020072001).	3340/230030	
1.3.	Kopīpašuma domājamā daļa no zemes (kadastra apzīmējums 78680020072).	3340/230030	
<i>Žurn. Nr. 300007623598, lēmums 24.09.2024, tiesnese Tatjana Ivanova</i>			
<b>I. daļa 2. iedaļa</b>			
<b>Ieraksta Nr.</b>	<b>No nekustama īpašuma atdalītie zemes gabali, servitūti un reālnavas pārgrozījumi un dzēsumi</b>	<b>Daļa</b>	<b>Platība, lielums</b>
<i>Nav ierakstu</i>			
<b>II. daļa 1. iedaļa</b>			
<b>Ieraksta Nr.</b>	<b>Īpašnieks, dzimšanas gads, vieta, personas/nodokļu maksātāja kods, tiesību pamats</b>	<b>Daļa</b>	<b>Summa</b>
1.1.	Īpašnieks: Rēzeknes novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90009112679.	1	
1.2.	Pamats: 2024.gada 5.septembra Rēzeknes novada pašvaldības lēmums Nr. 817.		
<i>Žurn. Nr. 300007623598, lēmums 24.09.2024, tiesnese Tatjana Ivanova</i>			
<b>II. daļa 2. iedaļa</b>			
<b>Ieraksta Nr.</b>	<b>Atzīmes par maksātnespēju, piedziņas vēršanu, aizliegumiem, pēcmantinieku iecelšanu un mantojuma līgumiem</b>		
1.1.	Noteikts aizliegums bez Aizsardzības ministrijas, reģistrācijas numurs 90000022632, rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt. Ieraksts pārņemts no Lūznavas pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.131 (žurnāls Nr.300006913692) saskaņā ar Zemesgrāmatu likuma 36.pantu.		
1.2.	Pamats: Aizsargjoslu likuma 23.1 panta trešā un ceturtā daļa, 2006. gada 27. jūnija Ministru kabineta noteikumu Nr.508 "Noteikumi par aizsargjoslām ap valsts aizsardzības objektiem un šo aizsargjoslu platumu" 2.15.1 apakšpunkts. Ieraksts pārņemts no Lūznavas pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.131 (žurnāls Nr.300006913692) saskaņā ar Zemesgrāmatu likuma 36.pantu.		
<i>Žurn. Nr. 300007623598, lēmums 24.09.2024, tiesnese Tatjana Ivanova</i>			
<b>III. daļa 1. iedaļa</b>			
<b>Ieraksta Nr.</b>	<b>Lietu tiesības, kas apgrūrina nekustamu īpašumu</b>		<b>Platība, lielums</b>
<i>Nav ierakstu</i>			
<b>III. daļa 2. iedaļa</b>			
<b>Ieraksta Nr.</b>	<b>Pārgrozījumi 1.iedaļas ierakstos, ierakstu un pārgrozījumu dzēsumi</b>		<b>Platība, lielums</b>
<i>Nav ierakstu</i>			

1.

VALSTS ZEMES DIENESTS

**TELPU GRUPAS KADASTRĀLĀS  
UZMĒRĪŠANAS LIETA**

Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....78680020072001011  
Nosaukums:.....Dzīvoklis  
Adrese:.....Jaunatnes iela 3 - 11, Lūznava, Lūznavas pag., Rēzeknes nov.  
Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....12.11.2002

Izdrukas ID: 390002765262	Izdrukas datums: 11.06.2024	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:.....78680020072001011

1.2. Nekustamā īpašuma kadastra numurs:.....78689000266

### 10. Būves pamatdati

10.1. Būves kadastra apzīmējums:.....78680020072001

10.1.1. Adrese:.....Jaunatnes iela 3, Lūznava, Lūznavas 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 (m<sup>2</sup>):.....2907.1

10.1.5. Apbūves laukums (m<sup>2</sup>):.....630.7

10.1.6. Virszemes stāvu skaits:.....5

10.1.7. Pazemes stāvu skaits:.....1

10.1.8. Telpu grupu skaits:.....51

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

10.1.10. Eksploatācijas uzsākšanas gads:.....1982

10.1.11. Nolietojums (%):.....30

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

10.1.13. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....17.03.2009

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:.....

78680020072

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

10.1.18. Dati par būves atzīmēm nav reģistrēti.

### 11. Būves tips

11.1. Būves kadastra apzīmējums:.....78680020072001

Tipa kods	Tipa nosaukums
I1220103	Daudzdzīvokļu 3-5 stāvu mājas

### 12. Būves konstruktīvie elementi

12.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 78680020072001 konstruktīvie elementi:

Nosaukums	Konstrukcijas veids	Materiāls	Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i)	Eksploatācijas uzsākšanas gads	Nolietojums (%)
Pamati	Nav	Dzelzsbetona, betona bloki	Nav	1982	30
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Nav	Cits neklasificēts materiāls	Nav	1982	30
Pārsegumi	Nav	Betona, dzelzsbetona, ķieģeļu mūra velves	Nav	1982	30
Jumta segums	Nav	Cits neklasificēts materiāls	Nav	1982	30

### 13. Būves apjoma rādītāji

13.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 78680020072001 apjoma rādītāji:

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/ elementa kods	Tipa/ elementa nosaukums
Apbūves laukums	Nav	630.7 apbūves laukuma kv.m.	Nav	Nav
Kopējā platība	Nav	2907.1 kv.m.	Nav	Nav
Būvtilpums	Nav	12111 kub.m.	Nav	Nav

### 14. Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

14.1. Telpu grupa ar kadastra apzīmējumu.....78680020072001011

14.1.1. Kopējā platība (m<sup>2</sup>).....33.4

14.1.1.1. Lietderīgā platība (m<sup>2</sup>).....Nav

Izdrukas ID: 390002765262	Izdrukas datums: 11.06.2024	2 no 3
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

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

14.1.1.1.1. Dzīvokļu kopējā platība (m <sup>2</sup> ).....	Nav
14.1.1.1.1.1. Dzīvokļu platība (m <sup>2</sup> ).....	33.4
14.1.1.1.1.1.1. Dzīvojamā platība (m <sup>2</sup> ).....	17.4
14.1.1.1.1.1.2. Dzīvokļu palīgtelpu platība (m <sup>2</sup> ).....	16
14.1.1.1.1.2. Dzīvokļu ārtelpu platība (m <sup>2</sup> ).....	0
14.1.1.1.2. Nedzīvojamo telpu platība (m <sup>2</sup> ).....	0
14.1.1.1.2.1. Nedzīvojamo iekštelpu platība (m <sup>2</sup> ).....	0
14.1.1.1.2.2. Nedzīvojamo ārtelpu platība (m <sup>2</sup> ).....	0
14.1.1.2. Koplietošanas palīgtelpu platība (m <sup>2</sup> ).....	0
14.1.1.2.1. Koplietošanas iekštelpu platība (m <sup>2</sup> ).....	0
14.1.1.2.2. Koplietošanas ārtelpu platība (m <sup>2</sup> ).....	0

## 16. Telpu grupas pamatdati

16.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....	78680020072001011
16.1.1. Adrese:.....	Jaunatnes iela 3 - 11, Lūznava, Lūznavas 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:.....	4
16.1.5. Telpu skaits:.....	5
16.1.6. Kopējā platība (m <sup>2</sup> ):.....	33.4
16.1.7. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....	12.11.2002
16.1.8. Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i):.....	Nav
16.1.9. Telpu grupa ietilpst dzīvokļa īpašumā ar kadastra numuru:.....	78689000266
16.1.10. Telpu grupa ietilpst būvē ar kadastra apzīmējumu:.....	78680020072001
16.1.11. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:.....	78680020072

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

17.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....	78680020072001011
--	-------------------

Numurs	Nosaukums	Veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (m <sup>2</sup> )	Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Dzīvojamā istaba	1 - Dzīvojamā telpa	4	2.55	2.55	2.55	17.4	Nav
2	Virtuve	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	4	2.55	2.55	2.55	7	Nav
3	Tualete	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	4	2.55	2.55	2.55	1	Nav
4	Vannas istaba	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	4	2.55	2.55	2.55	2.6	Nav
5	Koridors	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	4	2.55	2.55	2.55	5.4	Nav

## 18. Labiekārtojumi

18.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....	78680020072001011
--	-------------------

Reģistrētie labiekārtojumi	Noteikšanas veids (ja ir)	Apjoms (ja ir)
Apkure. Centralizētā	Dokuments	
Aukstā ūdens apgāde. Centralizētā	Dokuments	
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pīsuārs / bidē	Dokuments	
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša	Dokuments	
Elektroapgāde. Centralizētā	Dokuments	
Gāzes apgāde. Vietējā. Balonu	Dokuments	
Kanalizācija. Centralizētā	Dokuments	
Karstā ūdens apgāde. Individuālā	Dokuments	
Vēdināšana. Dabiskā	Dokuments	

18.1.1. Labiekārtojumu datums: .....	20.05.2024
--------------------------------------	------------

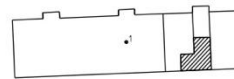
Izdrukas ID: 390002765262	Izdrukas datums: 11.06.2024	3 no 3
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

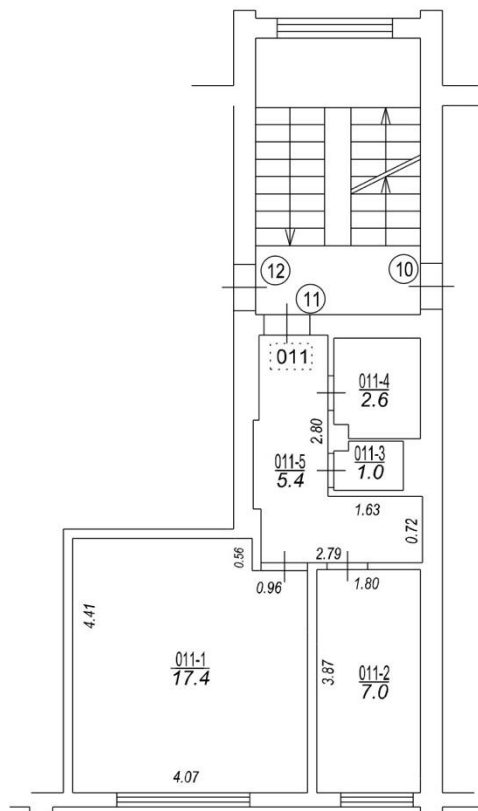
Nav – Kadastra informācijas sistēmā dati nav reģistrēti; Neregistrē – atbilstoši normatīvajiem aktiem dati netiek reģistrēti

Būves punkta koordinātas  
Latvijas koordinātu sistēmā LKS-92

Punkta nr	x	y
1	251213.29	701308.68



Jaunatnes iela



Izgatavots no VZD arhīva materiāliem bez apsekošanas apvidū

TELPU GRUPAS PLĀNS		
KADASTRA APZĪMĒJUMS	MĒROGS	LPP.
78680020072001011	1 : 100	4

KOMERCREGISTRA IESTĀDE  
LATVIJAS REPUBLIKAS UZŅĒMUMU REĢISTRS

# KOMERSANTA REGISTRĀCIJAS APLIECĪBA

Nosaukums:

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

Veids: Sabiedrība ar ierobežotu atbildību

**Vienotais reģistrācijas numurs: 40003554692**

Uzņēmumu reģistra numurs: 000355469

**Reģistrācijas datums Uzņēmumu reģistrā: 18.07.2001**

**Reģistrācijas datums Komercreģistrā: 10.07.2003**

**Reģistrācijas vieta: Rīgā**

**Apliecības izdošanas datums: 10.07.2003**

Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistra

Valsts notārs



Stūrmane Sanita

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

C 015804



LATVIJAS  
ĪPAŠUMU  
VĒRTĒTĀJU  
ASOCIĀCIJA

LĪVA KOMPETENCES UZRAUDZĪBAS BIROJS

## Kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma un kustamās mantas vērtēšanā

Nr. 6

Izsniegts

*SIA "VGG Ekspertu grupa"*  
firma

Reģistrācijas Nr. 40003554692

Darbība sertificēta no

2008. gada 4. septembra  
datums

Sertifikāts izsniegts

2025. gada 23. oktobrī  
datums

Sertifikāts derīgs līdz

2030. gada 22. 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\*

**Profesionālās civiltiesiskās atbildības apdrošināšanas  
POLISE NR. 905487698**



**Līguma darbības periods**

No **04.08.2025** plkst. 00:00 līdz **03.08.2026** plkst. 23:59

Noslēgšanas datums: 01.08.2025

Retroaktīvais datums: **04.08.2021**

Pagarinātais zaudējumu pieteikšanas periods: **36** mēneši

**Apdrošinājumaņēmējs**

Nosaukums: **VCG Ekspertu grupa, SIA**

Reģ. Nr.: **40003554692**

Adrese: **Krišjāņa Barona iela 31, Rīga, LV-1011**

**Atmaksas nosacījumi**

Bankas rekvizīti:	AS Swedbank	LV13HABA0551008461190
	AS SEB Banka	LV60UNLA0050002300708
	Luminor Bank AS Latvijas filiāle	LV93RIKO0002013051362
	AS Citadele banka	LV03PARX0000231821015
	VAS Latvijas Pasts	LV38LPNS0001001855899

**Veicot apmaksu, maksājuma uzdevumā jānorāda polises vai rēķina numurs!**

Polise stājas spēkā, ja samaksa ir veikta polisē norādītajā termiņā.

**Atbildības limits**

Kopējais atbildības limits: **500 000 EUR**

Atbildības limits vienam apdrošināšanas gadījumam: **500 000 EUR**

Pašrisks: **1 400 EUR**

**Apdrošinātā profesionālā darbība**

Nekustamā īpašuma vērtēšanas pakalpojumi;

Sauszemes transportlīdzekļu vērtēšanas pakalpojumi.

**Apdrošināšanas teritorija**

Latvija.

**Apdrošināšanas noteikumi**

Visi apdrošināšanas noteikumi un apdrošināšanas produkta informācija ir atrodami arī BALTA mājaslapā [www.balta.lv](http://www.balta.lv) vai jebkurā AAS "BALTA" filiālē visā Latvijā. Saglabājiet tos savā datorā vai citā ierīcē. Sazinieties ar mums, ja informāciju nepieciešams nosūtīt uz e-pastu vai pa pastu.

**Apdrošināšanas līguma neatņemama sastāvdaļa ir:**

Apdrošināšanas līguma vispārējie noteikumi [Nr. 07](#)

Profesionālās civiltiesiskās atbildības apdrošināšanas noteikumi [Nr. 58.04](#)

[Klauzula Nr.FZ1 "Atbildība par finansiāliem zaudējumiem, kas izriet no trešās personas īpašuma bojājuma vai bojāejas"](#)

[Klauzula Nr.MK1 "Atbildība par nodarīto morālo kaitējumu"](#)

[Klauzula Nr.UD1 "Atbildība par uzticēto dokumentu bojājumu, bojāeju vai nozaudēšanu"](#)

[Klauzula Nr.VR1 "Vērtētāju profesionālā civiltiesiskā atbildība"](#)

**Apdrošināšanas produkta informācijas dokuments**

[Noteikumu kopsavilkums](#)

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

tiek apdrošināts

**Tiešie finansiālie zaudējumi**

**Zaudējumi sakarā ar trešās personas dzīvībai, veselībai nodarīto kaitējumu**

**No trešās personas dzīvībai vai veselībai nodarīta kaitējuma izrietošie finansiālie zaudējumi**

**Zaudējumi sakarā ar trešās personas īpašuma bojājumu vai bojāeju**

**Paplašinātais segums / Apakšlimits**

Apdrošināšanas akciju sabiedrība BALTA, vienotais reģ. nr. 40003049409  
Skanstes iela 25, Rīga, LV-1013, Latvija, tālrunis +371 67522275, e-pasts [balta@balta.lv](mailto:balta@balta.lv), [www.balta.lv](http://www.balta.lv)

Lappuse 1 no 3

Saskaņā ar apdrošināšanas līguma noteikumiem un nosacījumiem tiek atļidzināti	Paplašinātais segums / Apakšlimits
<input checked="" type="checkbox"/> tiek apdrošināts	
<b>Finansiālie zaudējumi, kas izriet no trešās personas īpašuma bojājuma vai bojāejas, tajā skaitā atrautā peļņa</b>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Tiesāšanas izdevumi</b>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Glābšanas izdevumi</b>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Ekspertīzes izdevumi</b>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Juridisko pakalpojumu izdevumi</b>	10% no viena gadījuma limita
<b>Izdevumi par tiesas sēdes apmeklējumu Civilprocesā 50 EUR dienā</b>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Morālais kaitējums</b>	30 000
<b>Uzticēto dokumentu bojājums, bojāeja vai nozaudēšana</b>	30 000
<b>Apakšuzņēmēju atbildība ar regresa tiesībām no AAS BALTA puses</b>	<input checked="" type="checkbox"/>

#### Vispārējā informācija par apdrošināto risku

#### Papildu informācija par apdrošināto profesionālo darbību

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

Apgrozījuma / Ieņēmumu prognoze šim gadam EUR: 300 000

#### Apdrošinājumaņēmējs/Apdrošinātais apstiprina

- Jā  Nē
- Apdrošinātais tiek apdrošināts sniedzot pakalpojumus tikai apdrošinājumaņēmēja vārdā
- Apdrošinātais sniedz pakalpojumus ar apdrošinājumaņēmēju un/vai apdrošināto saistītām personām

#### Informācija par zaudējumiem, pretenzijām

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

#### Personu datu apstrāde

Apdrošinātājs kā datu pārzinis apstrādā personu datus (tai skaitā īpašu kategoriju personas datus un personas identifikācijas (klasifikācijas) kodus) ar mērķi nodrošināt

Apdrošināšanas akciju sabiedrība BALTA, vienotais reģ. nr. 40003049409  
Skanstes iela 25, Rīga, LV-1013, Latvija, tālrunis +371 67522275, e-pasts [balta@balta.lv](mailto:balta@balta.lv), [www.balta.lv](http://www.balta.lv)

Lappuse 2 no 3



LATVIJAS  
ĪPAŠUMU  
VĒRTĒTĀJU  
ASOCIĀCIJA

  
EN ISO/IEC 17024  
53-290

LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA  
PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. 92

*Peteris Strautmanis*

vārds, uzvārds

300180-11224

personas kods

*Nekustamā īpašuma vērtēšana*

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

*2005. gada 22. decembra*

datums

Sertifikāts piešķirts

*2025. gada 23. decembrī*

datums

Sertifikāts derīgs līdz

*2030. gada 22. decembrim*

datums



*Dainis Junsts*

LĪVA Vērtētāju  
sertifikācijas biroja  
direktors

Izsniegts saskaņā ar Latvijas Republikas Ministru Kabineta 2014. gada 23. septembra noteikumiem Nr. 559