

## Nekustamā īpašuma



## **“Ūdenstornis”, Lipuški, Mākoņkalna pagastā, Rēzeknes novadā**

Tirgus vērtības aprēķins

**Rēzeknes novada pašvaldību iestādes  
Kaunatas apvienības pārvalde**

2026.gada 15.aprīlis

Par nekustamā īpašuma  
**‘Ūdenstornis’, Lipuški, Mākoņkalna 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. Novērtējamais nekustamais īpašums sastāv no **zemes gabala 1213 m<sup>2</sup>** platībā (kadastra apzīmējums 787620080474) un (būve kadastra apzīmējums 78720080474 001) ar **29,9 m<sup>2</sup>** platību, kura īpašuma tiesības reģistrētas **Mākoņkalna pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 10000953613** ar kadastra Nr. **7872 008 0556**.

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

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 piespiešanas. (LVS 401:2013, p.2.1.11.)

Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta **2026.gada 13.aprīlī**.

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:

**6'500,- EUR**  
**(Seši tūkstoši pieci simti euro)**

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

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

Ar cieņu,

Pēteris Strautmanis  
SIA VCG Ekspertu grupa valdes priekšsēdētājs

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

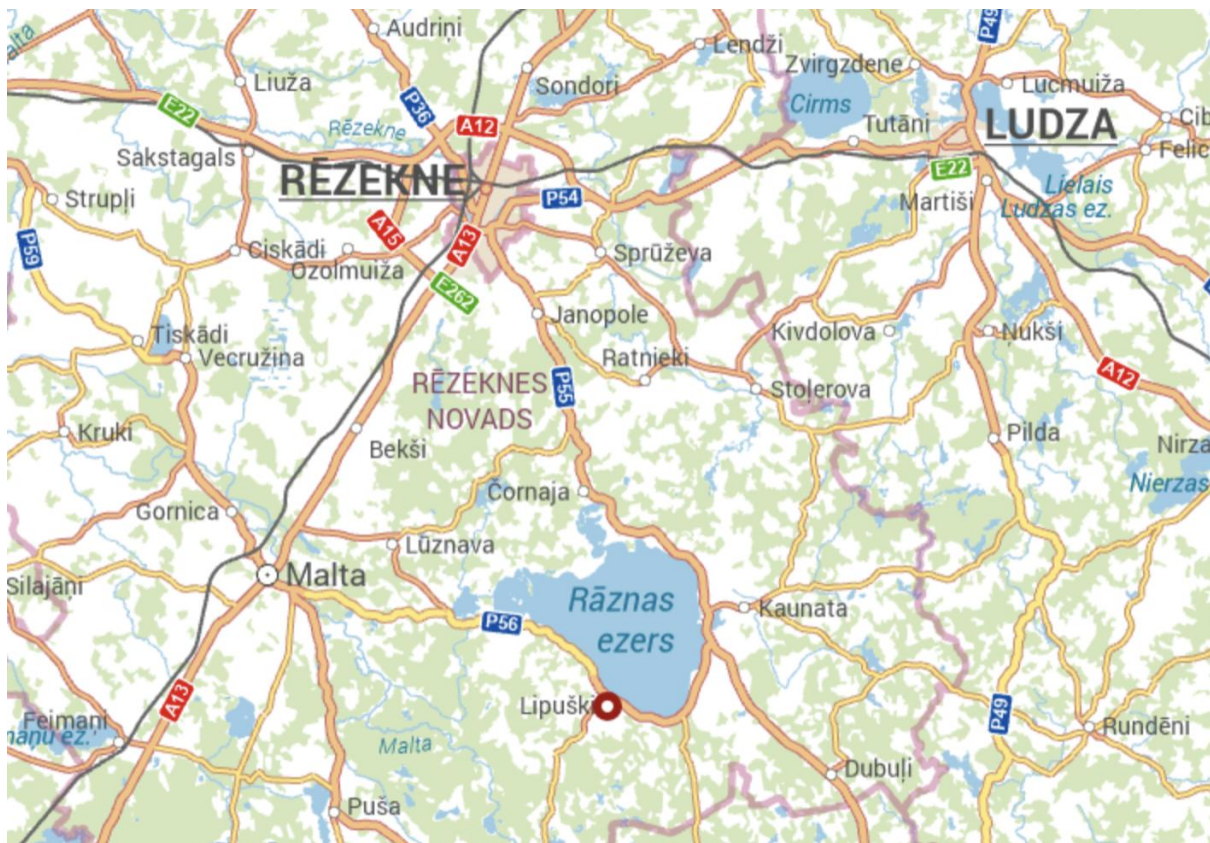
## Saturs

1. Nozīmīgāko faktu un secinājumu izklāsts .....	4
2. Novietnes plāns .....	5
3. Situācijas plāns .....	6
4. Piebraucamais ceļš .....	7
5. Zemes gabala izvietojums apkārtnē .....	8
6. Zemesgabala robežu plāns .....	9
7. Foto attēli .....	10
8. Inženierbūves plāns .....	11
9. Vērtības definīcija.....	12
10. Pieņēmumi un ierobežojošie faktori.....	12
11. Apkaimes apraksts.....	13
12. Atrašanās vieta .....	14
13. Zemes gabala īss apraksts.....	15
14. Ēkas īss apraksts .....	16
15. Labākā un efektīvākā izmantošanas veida analīze .....	17
16. Pozitīvie un negatīvie faktori, kas ietekmē īpašuma vērtību .....	17
17. Novērtēšanas pieejas.....	18
18. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja .....	18
19. Iegūtā vērtība .....	21
20. Neatkarības apliecinājums .....	21
21. Iesniegtie dokumenti un pielikumi .....	22

## 1. Nozīmīgāko faktu un secinājumu izklāsts

<b>Novērtējamais īpašums:</b>	<b>“Ūdenstornis”, Lipuški, Mākoņkalna pagasts, Rēzeknes novads</b>
<b>Kadastra Nr.:</b>	<b>7872 008 0556</b>
<b>Zemes vienība:</b>	<b><u>7872 008 0474</u></b>
<b>Īpašnieks:</b>	<b>Rēzeknes novada pašvaldība, reģ. Nr. 90009112679</b>
<b>Objekta juridiskais apraksts:</b>	Īpašuma tiesības reģistrētas <b>Mākoņkalna pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000953613</b>
<b>Zemes platība:</b>	<b>1213 m<sup>2</sup></b>
<b>Ēkas platība:</b>	<b>29,9 m<sup>2</sup></b>
<b>Esošais izmantošanas veids:</b>	Neapdzīvojama ēka (ūdenstornis)
<b>Labākais un efektīvākais izmantošanas veids:</b>	Neapdzīvojama ēka
<b>Vērtējuma pasūtītājs:</b>	<b>Rēzeknes novada pašvaldību iestādes Kaunatas apvienības pārvalde</b>
<b>Vērtējuma mērķis:</b>	<b>Nekustamā īpašuma vērtības noteikšana atsavināšanai organizējot izsoli</b>
<b>Apgrūtinājumi:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nacionālā parka neitrālās zonas teritorija – 0,1213 ha</li> <li>• Vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu- - 0,1213 ha</li> <li>• Vietējās nozīmes arheoloģiska kultūras pieminekļa teritorija un objekti – 0,1213 ha</li> <li>• Eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju – 0,0003 ha</li> </ul>
<b>Tirgus vērtība:</b>	<b>6'500,- EUR (Seši tūkstoši pieci simti euro)</b>
<b>Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta:</b>	<b>2026.gada 13.aprīlī</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

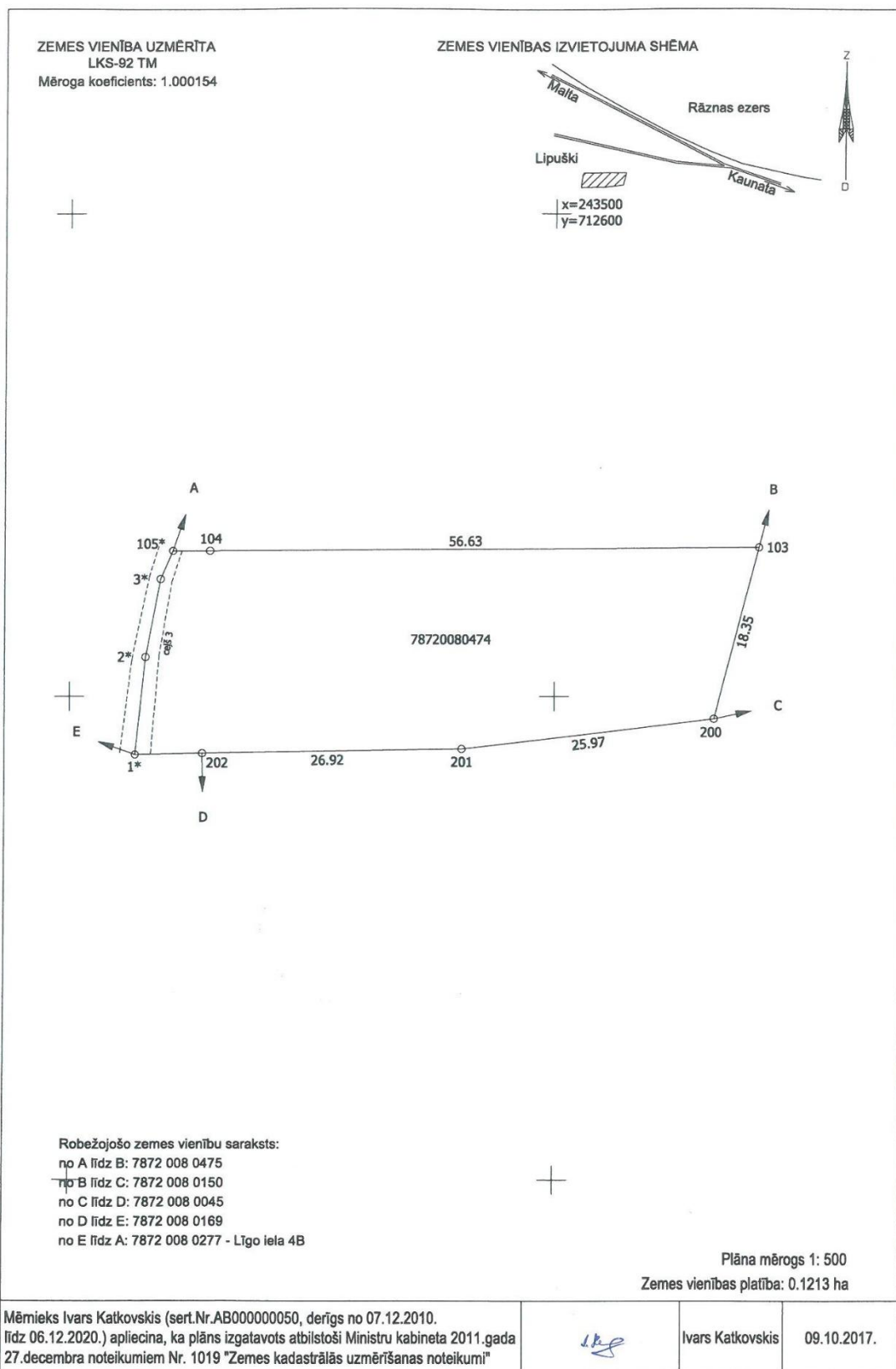


## 5. Zemes gabala izvietojums apkārtnē



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

## 6. Zemesgabala robežu plāns



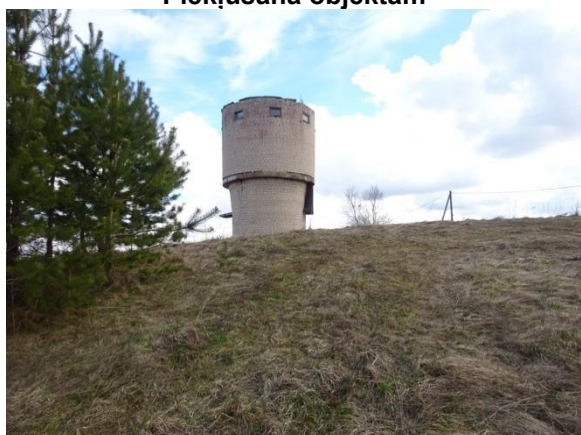
## 7. Foto attēli



Pieklūšana objektam



Zemesgabala robeža



Būve



Būve



Būve



Būve

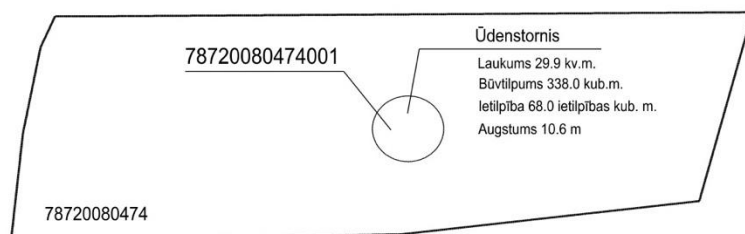


Zemesgabals



Zemesgabala robežstabs

## 8. Inženierbūves plāns



Izgatavots no izpildmērījuma plāna bez apsekošanas apvidū

INŽENIERBŪVES PLĀNS		
KADASTRA APZĪMĒJUMS	MĒROGS	LPP.
78720080474001	1 : 500	4

## 9. Vērtības definīcija

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

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

**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 13.aprīlī**.

## 10. Pieņēmumi un ierobežojošie faktori

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

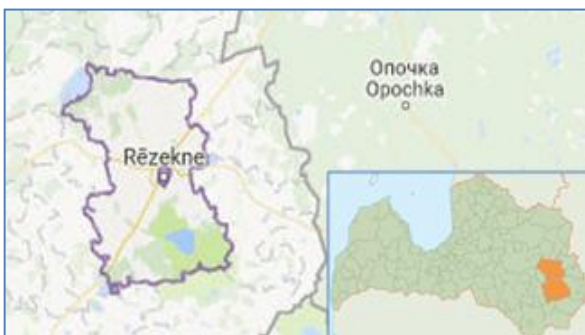
- Pasūtītāja iesniegtajā dokumentācijā fiksētās platības un apraksti ir precīzi;
- Iespējamās mājokļu tirgus izmaiņas, kas var notikt līdz darījumam tiek uzskatītas par nebūtiskām, bet vērtējamā objekta tirgus vērtības noteikšanā tiek ņemtas cenas izmaiņas tendences vērtējamā objekta atrašanās vietā.
- 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 komunikācijas.

**Ierobežojošie faktori:**

- Vērtējuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim;
- Vērtējuma saturs ir konfidenciāls, izņemot gadījumus, ja to nepieciešams iesniegt attiecīgās organizācijās sertifikāta vai licences iegūšanai, kā arī kvalitātes pārbaudei strīdus jautājumu gadījumos
- Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti atskaitē, attiecināmi tikai uz konkrēto novērtējumu un nav izmantojami atrauti no konteksta;
- Īpašuma tehniskais stāvoklis tika apsekots vizuāli uz vietas, tas netika pārbaudīts ar speciālām inženiertehniskām metodēm; Tiek pieņemts, ka nekustamam īpašumam nav apslēptu vai neredzamu konstrukciju stāvokļu, kas paaugstina vai pazemina īpašuma vērtību, un var tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskās izpētes metodēm;
- Tā kā ģeoloģisko apstākļu izpēte netika iekļauta vērtēšanas uzdevumā, kā arī netika iesniegta nekāda informācija, kas liecinātu par īpašām gruntīm, īpašuma tirgus vērtība ir noteikta, pieņemot, ka nepastāv 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.

## 11. Apkaimes apraksts



**Rēzeknes novada** platība – 2524 km<sup>2</sup> Rēzeknes novads atrodas pašā Latgales vidū. Tā lielākā daļa atrodas Latgales augstienē, tās ziemeļu un ziemeļrietumu nogāzē. Rietumdaļa – Vidusdaugavas zemienē un Lubāna līdzenumā, bet ziemeļdaļa nedaudz iesniedzas Ziemeļlatgales pacēlumā. Rēzeknes novads atrodas netālu no Latvijas valsts un arī visas Eiropas Savienības austrumu robežas ar Krieviju un Baltkrieviju, kas paver plašas potenciālās sadarbības iespējas visās jomās. Novada teritoriju šķērso starptautiskas nozīmes automaģistrāles Rīga – Maskava,

Sanktpēterburga – Varšava, kā arī starptautiskas nozīmes dzelzceļa maģistrāles šajos pašos virzienos, kas novada teritorijai piešķir ērta tranzīta koridora statusu.

**Rēzeknes novadā ir 25 pagasti:** Audriņu, Bērzgales, Čornajas, Dricānu, Feimaņu, Gaigalavas, Griškānu, Ilzeskalna, Kantinieku, Kaunatas, Lendžu, Lūznavas, Maltas, Mākoņkalna, Nautrēnu, Nagļu, Ozolaines, Ozolmuižas, Pušas, Rikavas, Sakstagala, Silmalas, Stoļerovas, Strūžānu, Vērēmu. Gleznainā daba, kultūrvēsturiskie un dabas objekti ir labs priekšnoteikums tūrisma attīstībai. Novada tūrisma uzņēmumi ne tikai piedāvā atpūsties pie ūdeņiem, bet arī iepazīt kultūrvēsturiskās bagātības, apmeklēt svētkus un nobaudīt īpatnējo Latgales kulināro mantojumu, izjust latgaliešu valodas un viesmīlības īpašo burvību.

Rēzeknes novads ir viens no bagātākajiem novadiem Latvijā ar kultūras pieminekļiem. Valsts aizsargājamo kultūras pieminekļu sarakstā ir iekļauti 252 Rēzeknes novadā esošie kultūras pieminekļi. Rēzeknes novads var lepoties arī ar nemateriālām kultūras vērtībām – mākslinieciskās pašdarbības kolektīviem, tautas daiļamata meistariem, talantīgām un neordinārām personībām.

Lielākais rūpniecības uzņēmums ir RSEZ SIA "Verems" Vērēmu pagastā. Lauksaimniecības sfērā aktīvi darbojas SIA "Sprūževa". Rēzeknes novads atrodas aptuveni 250 km no Rīgas. Novada teritoriju šķērso starptautiskas nozīmes autoceļi Rīga –Maskava, Sanktpēterburga –Varšava, kā arī starptautiskas nozīmes dzelzceļa maģistrāles šajos pat virzienos, kas novada teritorijai piešķir ērta tranzīta koridora statusu. Rēzeknes novads atrodas netālu no Latvijas un arī visas Eiropas Savienības austrumu robežas ar Krieviju un Baltkrieviju, kas paver plašas sadarbības iespējas visās jomās.

Rēzeknes novada iedzīvotāju pamatnodarbošanās ir lauksaimniecība –45% no novada teritorijas aizņem lauksaimniecībā izmantojamā zeme. Zemnieki audzē graudaugus, linus, dārzeņus, nodarbojas ar piena un gaļas lopkopību, cūkkopību, netradicionālo lauksaimniecību. Dominējošās ražošanas nozares Rēzeknes novadā ir kokapstrāde, ceļu un maģistrāļu būvniecība, kravu pārvadājumi, kā arī lauksaimniecības ražošana, kuru pārstāv lauksaimniecības kooperatīvi. Starp uzņēmumiem visvairāk ir mikrouzņēmumu un mazo uzņēmumu. Ekonomikas attīstību novadā sekmē Rēzeknes speciālā ekonomiskā zona (RSEZ), tās teritorijā atrodas trīs lielākie novada uzņēmumi –RSEZ SIA „Verems”, kas eksportam uz ES valstīm, kā arī Japānu un Koreju ražo lielformāta saplākšņus, metālapstrādes uzņēmums RSEZ SIA „LEAX Rēzekne” un RSEZ SIA „Rigamet”, kas nodarbojas ar cauruļu ražošanu. Rēzeknes novads ir īpaši bagāts ar kultūrvēsturiskām liecībām – noslēpumiem apvītiem pilskalniem, senkapiem un muižām. Arhitektūras mantojumā galveno vietu ieņem baznīcas, kas glabā neskaitāmi daudz mākslas vērtību. Jāatzīmē, ka Valsts aizsargājamo kultūras pieminekļu sarakstā ir iekļauti 237 Rēzeknes novadā esošie kultūras pieminekļi.

Rēzeknes novads izceļas ar lielāko ezeru kopplatību valstī –novada teritorijā ir ap 200 ezeriem, tai skaitā Latvijas lielākie ezeri –Rāzna un Lubāns, kas ir arī nozīmīgākie zivsaimniecības ezeri Latvijā.

Avots: [www.rezeknesnovads.lv](http://www.rezeknesnovads.lv)

## 12.Atrašanās vieta

<b>Novietojums:</b>	Nekustamais īpašums atrodas Lipušku ciematā. 38 km attālumā no Rēzeknes valstspilsētas	
<b>Sabiedriskā transporta pieejamība, piekļūšanas iespējas:</b>	Piebraukšana ar visa veida autotransportu un sbiedrisko autotransportu notiek pa vietējo autoceļu P-56 Malta - Kaunata, autobusu pieturvietā atrodas ~ 800 metru novērtējamajam objektam.	
<b>Apkārtne, infrastruktūra, auto novietošanas iespējas:</b>	Netālu atrodas, Lipušku ciemata centrs ar savu infrastruktūru.	
<b>Vides, sociālo un pārvaldības (ESG) faktoru analīze:</b>	<div data-bbox="430 546 925 1232"> </div> <p data-bbox="478 1232 1404 1265">                     Avots: <a href="https://videscentrs.lv/gmc.lv/iebuve/vets/pludu-riska-un-pludu-draudu-kartes">https://videscentrs.lv/gmc.lv/iebuve/vets/pludu-riska-un-pludu-draudu-kartes</a> </p> <p data-bbox="478 1276 1404 1344">                     Pamatojoties uz pieejamo informāciju (skatīt Avots) un teritorijas plānojumu, novērtējamais īpašums neatrodas plūdu (t.sk. vējuzplūdu riska) teritorijā                 </p> <div data-bbox="430 1366 1037 1630"> <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>- ģpaši smagi nokrišņu ("Heavy precipitation") risks</li> </ul> </div> <div data-bbox="1037 1366 1463 1630"> <p>Riski saistģti ar klimatiskajai joslai raksturģgajiem apstākļiem.</p> </div>	

### 13. Zemes gabala īss apraksts

<b>Zemes gabala platība:</b>	<b>1213 m<sup>2</sup></b>
<b>Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:</b>	<b>17.07.2025</b>
<b>Fiskālā kadastrālā vērtība:</b>	<b>255,- EUR</b>
<b>Universālā kadastrālā vērtība:</b>	<b>388,- EUR</b>
<b>Apgrūtinājumi:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nacionālā parka neitrālās zonas teritorija – 0,1213 ha</li> <li>• Vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu - 0,1213 ha</li> <li>• Vietējās nozīmes arheoloģiska kultūras pieminekļa teritorija un objekti – 0,1213 ha</li> <li>• Eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju – 0,0003 ha</li> </ul>
<b>Uzlabojumi:</b>	Nav
<b>Pieejamās komunikācijas:</b>	Nav
<b>Konfigurācija:</b>	Daudzstūra
<b>Reljefs:</b>	Kalnains
<b>Drenāža un gruntsūdeņi:</b>	Nav informācijas

## 14. Ēkas īss apraksts

<b>Ēka:</b>	<b>Ūdenstornis</b>	
<b>Kadastra apzīmējums:</b>	<b>78720080474001</b>	
<b>Stāvu skaits ēkā:</b>	1	
<b>Ekspluatācijā uzsākšanas gads:</b>	1980.	
<b>Ekspluatācijā pieņemšanas gads:</b>	Nav	
<b>Kapitālā remonta gads:</b>	Nav	
<b>Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:</b>	17.07.2025.	
<b>Fiskālā kadastrālā vērtība:</b>	3 870, - EUR	
<b>Universālā kadastrālā vērtība:</b>	2 992, - EUR	
<b>Tehniskais stāvoklis:</b>	Slikts	
<b>Plānojums:</b>	Atbilst projektam	
<b>Tehniskie parametri:</b>		
Būves apbūves laukums:	29,9 m <sup>2</sup>	
Būvtilpums:	338 m <sup>3</sup>	
Būves kopējā platība (ietilpība):	68 ietilpības kub.m.	
Griestu augstums:	10,6 m	
<b>Ārpuse &amp; konstrukcijas:</b>		<b>Tehniskais stāvoklis</b>
Pamati:	Dzelzsbetons	Apmierinošs
Ārsienas:	Ķieģeļu mūris	Apmierinošs
Pārsegumi:		
Jumts:		
<b>Inženiertehniskais aprīkojums:</b>		
Apkure:	Nav	
Elektrība:	Nav	
Gāze:	Nav	
Kanalizācija:	Nav	
Ūdens:	Nav	

## 15. Labākā un efektīvākā izmantošanas veida analīze

Īpašuma tirgus vērtība ir ekonomiskās situācijas funkcija un tiek noteikta, pamatojoties uz vērtēšanas pamatprincipiem, ņemot vērā visus sociāli – ekonomiskos, fiziskos un politiskos faktorus. 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 **neapdzīvojamā ēka**, jo šis izmantošanas veids ir reāli iespējams, saprātīgi pamatots, juridiski likumīgs un šim īpašuma veidam visatbilstošākais.

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

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

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

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

- Atrašanās vieta, ciemata teritorija

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

- Apgrūtināta piekļūšana
- Reģistrētie apgrūtinājumi

## 17. Novērtēšanas pieejas

LVS 401:2013 p. 3.20. „Vērtēšanas pieejas” apakšpunkts 3.20.1. skan sekojoši: „Lai ģpašuma 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 ģpašuma vērtības noteikšanai tiek izmantota **tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja**, jo šī pieeja vispatiesāk atspoguļo nekustamā ģpašuma tirgus vērtību.

## 18. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

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

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

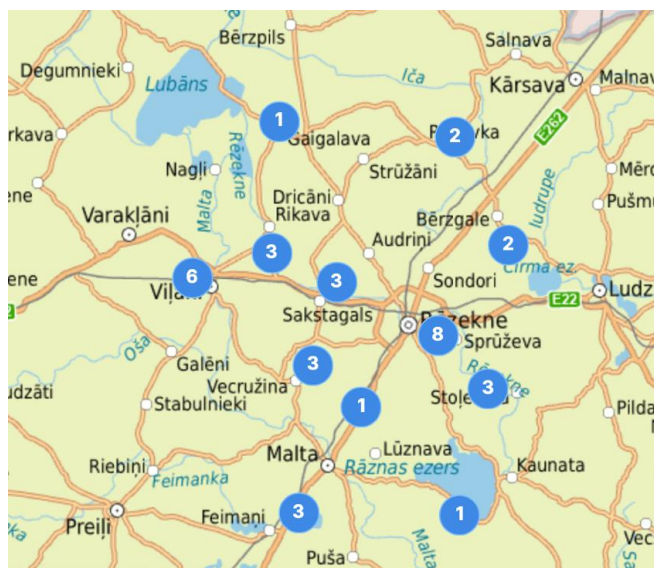
Tirgus dati, ja tie tiek rūpīgi izvērtēti un analizēti, ir labs ģpašuma vērtības rādītājs, jo tie atspoguļo pārdevēju, lietotāju un investoru darbības. Tirgus datu pieeja balstās uz aizvietošanas principu, tas nozīmē, ka apdomīga persona par ģpašuma iegādi vai nomu nemaksās vairāk kā par līdzīga ģpašuma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

**Lai noteiktu novērtējamā objekta tirgus vērtību būvei, tika analizēti reģistrētie darījumi, kuri notika pēdējo trīs gadu laikā Rēzeknes novadā:**

Zeme Būve	Stacijas iela 13A, Sakstagals, Sakstagala pag., Rēzeknes nov.	D	22/04/2025	1937	1	114	2 800	6 000	53	Rūpnicas
Zeme Būve	Rīlupes iela 11, Bērzgale, Bērzgales pag., Rēzeknes nov.	D	29/08/2023	1970	1	241	1173	12 000	50	Tirdzniecība
Zeme Būve	Malkut, Mihalki, Rikavas pag., Rēzeknes nov.	D	09/12/2025	1970	2	370	67 300	15 663	42	Rūpnicas
Zeme Būve	Meža iela 21, Bikava, Gaigalavas pag., Rēzeknes nov.	D	16/01/2025	1976	1	73	22 000	3 000	41	Lauksaimniecība
Zeme Būve	Leikumi, Skobujņiki, Lendžu pag., Rēzeknes nov.	D	17/01/2024	1936	1	92	17 000	3 500	38	Lauksaimniecība
Zeme Būve	Atpūtnieki, Feimaņi, Feimaņu pag., Rēzeknes nov.	D	16/07/2023	1970	1	58	13 600	2 200	38	Lauksaimniecība
Zeme Būve	Stacijas iela 13A, Sakstagals, Sakstagala pag., Rēzeknes nov.	D	09/08/2023	1937	1	114	2 800	4 000	35	Rūpnicas
Zeme Būve	Ieņāc, Dekšāres, Dekšāres pag., Rēzeknes nov.	D	02/06/2023	1960	1	180	3 003	6 000	33	Tirdzniecība
Zeme Būve	Pumpuri, Malta, Viļņu pag., Rēzeknes nov.	D	05/11/2025	1970	1	159	16 000	5 000	32	Rūpnicas
Zeme Būve	Žogotu ferma, Žogotas, Nautrēnu pag., Rēzeknes nov.	D	30/05/2024	1988	1	1 863	26 000	56 000	30	Lauksaimniecība
Zeme Būve	Pizīši B10, Pizīši, Viļņu pag., Rēzeknes nov.	D	26/01/2026	1975	1	8 081	89 000	220 000	27	Lauksaimniecība
Zeme Būve	Jauņa iela 7C, Jānciņi, Grīškānu pag., Rēzeknes nov.	D	08/05/2023	1967	2	742	2 809	20 000	27	Rūpnicas
Zeme Būve	Žagati, Grīškānu pag., Rēzeknes nov.	D	03/01/2024	1996	1	43	112 000	33 000	764	Lauksaimniecība
Zeme Būve	Mārgrietāns, Nīperova, Grīškānu pag., Rēzeknes nov.	D	13/07/2023	1940	1	64	63 000	37 000	579	Lauksaimniecība
Zeme Būve	Piekalni, Tuči, Čornajas pag., Rēzeknes nov.	D	11/12/2023	1930	1	70	37 000	16 000	228	Lauksaimniecība
Zeme Būve	Piekalni, Tuči, Čornajas pag., Rēzeknes nov.	D	13/06/2023	1930	1	70	37 000	10 811	154	Lauksaimniecība
Zeme Būve	Ieņāc, Dekšāres, Dekšāres pag., Rēzeknes nov.	D	27/06/2024	1960	1	180	3 003	25 000	139	Tirdzniecība
Zeme Būve	Dārzu iela 2, Audriņi, Audriņu pag., Rēzeknes nov.	D	10/10/2024	1970	1	129	967	17 700	137	Rūpnicas
Zeme Būve	Kaļnamuža, Sarkaņi, Lendžu pag., Rēzeknes nov.	D	15/11/2024	1930	1	95	8 400	9 000	95	Lauksaimniecība
Zeme Būve	Pīternieki, Bīšeni, Nautrēnu pag., Rēzeknes nov.	D	27/09/2023	1957	1	67	36 000	6 000	89	Lauksaimniecība
Zeme Būve	Rēzeknes iela 6, Ratnieki, Čornajas pag., Rēzeknes nov.	D	03/03/2026	1992	1	861	9 200	75 000	87	Rūpnicas
Zeme Būve	Feimaņu veikals, Feimaņi, Feimaņu pag., Rēzeknes nov.	D	18/04/2023	1950	1	175	4 700	4 000	23	Tirdzniecība
Zeme Būve	Lapas, Kūkoji, Viļņu pag., Rēzeknes nov.	D	14/11/2025	1981	1	414	21 200	7 699	19	Lauksaimniecība
Zeme Būve	Ziemeļu iela 7C, Lejas Anīčupāni, Vērtimu pag., Rēzeknes nov.	D	25/02/2025	1973	2	3 170	6 052	57 000	18	Noliktavas, bunkuri
Zeme Būve	Jauņa iela 7C, Jānciņi, Grīškānu pag., Rēzeknes nov.	D	15/11/2024	1967	2	5 104	12 733	85 000	17	Rūpnicas
Zeme Būve	Raiņa iela 14/2, Viļņi, Rēzeknes nov.	D	09/01/2025	1998	1	69	166	1 000	15	Garāžas
Zeme Būve	Ligo iela 6, Lipuški, Mākoņkalna pag., Rēzeknes nov.	D	12/11/2024	1970	1	209	3 000	3 000	14	Rūpnicas
Zeme Būve	Darbnīcas, Bekļi, Ozolaines pag., Rēzeknes nov.	D	30/10/2023	1980	1	147	621	1 900	13	Rūpnicas
Zeme Būve	Stils 3, Uļjanova, Sakstagala pag., Rēzeknes nov.	D	01/12/2024	1975	1	481	2 616	4 900	10	Rūpnicas
Zeme Būve	Pie Ozoliem, Rikava, Rikavas pag., Rēzeknes nov.	D	09/12/2025	1980	1	412	4 640	3 941	10	Lauksaimniecība
Zeme Būve	Ezermalas iela 2A, Vecružina, Sīmalas pag., Rēzeknes nov.	D	09/04/2025	1985	1	396	7 254	3 500	9	Rūpnicas
Zeme Būve	Ezermalas iela 2A, Vecružina, Sīmalas pag., Rēzeknes nov.	D	18/12/2023	1985	1	396	7 254	3 000	8	Rūpnicas
Zeme Būve	Stārķu iela 1, Stojerova, Stojerovas pag., Rēzeknes nov.	D	07/01/2026	1993	1	32	432	200	6	Lauksaimniecība
Zeme Būve	Zīles, Jaunsaimnieki, Ozolmuižas pag., Rēzeknes nov.	D	01/06/2023	1980	2	1 077	12 000	5 000	5	Rūpnicas
Zeme Būve	Katrinās iela 2, Malta, Matas pag., Rēzeknes nov.	D	21/08/2023	1988	1	820	5 286	3 000	4	Tirdzniecība
Zeme Būve	Pirmie Anči, Čornajas pag., Rēzeknes nov.	D	20/12/2024	1993	1	1510	10 000	2 500	2	Lauksaimniecība

**Reģistrēto darījumu izvietojums Rēzeknes novadā kuri notika pēdējo trīs gadu laikā:**



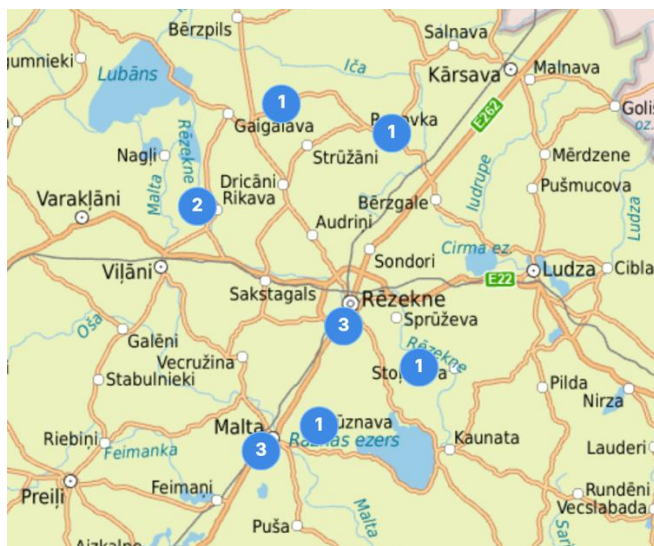
Avots: [www.cenubanka.lv](http://www.cenubanka.lv)

Izvērtējot nekustamo īpašumu tirgū reāli notikušos darījumus, kā arī ņemot vērā vērtējamā īpašuma atrašanās vietu, piebraukšanas ceļu kvalitāti, zemes gabala lielumu, izmantošanas iespējas, apkārtējās apbūves izvietojumu, pieejamās inženierkomunikācijas, ēku tehnisko stāvokli, īpašuma specifiku, ar īpašumu saistītos riskus un citus tirgus vērtību ietekmējošos faktorus vērtētāji uzskata, ka nekustamā īpašuma tirgus vērtība būvei ar 29,9 m<sup>2</sup> platību, tiek noteikta 178,- EUR/m<sup>2</sup>, jeb kopā noapaļojot 5'300,- EUR.

Lai noteiktu novērtējamā objekta zemes gabala vērtību tika ņemti vērā notikušie darījumi ar apbūvētiem zemes gabaliem Rēzeknes novadā pēdējo trīs gadu laikā. Kuri tika izmantoti komerc apbūvei, un platība nepārsniedza 5000 m<sup>2</sup>

Zeme	Klusā Vipīnga, Jaunie Čači, Griškānu pag., Rēzeknes nov.	D	29/01/2024	2 109	2 109	5 045	2	Ražošanai
Zeme	Pasta mīļa, Strūžāni, Gaigalavas pag., Rēzeknes nov.	D	16/02/2024	1600	1600	3 080	2	Sabiedriskajiem objektiem
Zeme	Malta pag., Rēzeknes nov.	D	24/07/2025	2 146	2 146	3 200	1	Sabiedriskajiem objektiem
Zeme	Andrupenes iela 53A, Malta, Malta pag., Rēzeknes nov.	D	28/08/2025	758	758	900	1	Komercobjektiem
Zeme	Ozolaines pag., Rēzeknes nov.	D	02/01/2024	4 677	4 677	3 500	1	Ražošanai
Zeme	Salas, Balbēli, Ozolaines pag., Rēzeknes nov.	D	26/10/2023	2 520	2 520	1 500	1	Sabiedriskajiem objektiem
Zeme	Pie Modesta, Rogovka, Naudrēnu pag., Rēzeknes nov.	D	14/07/2025	876	876	500	1	Komercobjektiem
Zeme	Pilskalna pasts, Pilskalns, Rikavas pag., Rēzeknes nov.	D	24/02/2025	1130	1130	627	1	Sabiedriskajiem objektiem
Zeme	Rāznas iela 1, Lūznava, Lūznavas pag., Rēzeknes nov.	D	22/01/2025	460	460	246	1	Sabiedriskajiem objektiem
Zeme	Vagaju kalts, Vagaji, Čornajās pag., Rēzeknes nov.	D	09/01/2026	4 895	4 895	2 500	1	Ražošanai
Zeme	Graudu kalte, Rikava, Rikavas pag., Rēzeknes nov.	D	10/11/2025	4 514	4 514	2 200	0	Ražošanai
Zeme	Vainovas pasts, Vainova, Feimāņu pag., Rēzeknes nov.	D	13/03/2024	487	487	192	0	Sabiedriskajiem objektiem

### Notikušo darījumu izvietojums ar apbūvētiem zemesgabaliem Rēzeknes novadā, platība līdz 5000 m<sup>2</sup>:



Analizējot portāla [www.cenubanka.lv](http://www.cenubanka.lv) apkopoto informāciju tika secināts, ka notikušo darījumu cenas amplitūda ir no 1 līdz pat 2 eur par vienu kvadrātmetru. Reģistrētajiem darījumiem ar apbūvētām zemēm ir ar dažāds pielietojums un platības, kas izskaidro cenu amplitūdu.

Ņemot vērā novērtējamās zemes gabala izvietojumu, piekļūšanas iespējas, pieejamās komunikācijas, platību, konfigurāciju, izmantošanas iespējas, apkārtējo apbūvi un citus faktorus vērtētājs uzskata, ka tās viena kvadrātmetra vērtība sastāda 1,- EUR jeb uz kopējo platību: 1213 x 1 = 1213,- EUR (viens tūkstotis divi simti trīspadsmit euro).

Kopējā īpašuma tirgus vērtība:

6'500,- EUR (Seši tūkstoši pieci simti euro)

## 19. Iegūtā vērtība

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

Nekustamā īpašuma tirgus vērtība noapaļojot ir:

**6'500,- EUR**  
(Seši tūkstoši pieci simti euro)

## 20. 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**

## 21. Iesniegtie dokumenti un pielikumi

### Iesniegtie dokumenti:

- Zemesgrāmatu nodalījuma noraksta kopija
- Zemes robežu plāna kopija
- Ēku un būvju inventarizācijas lietas kopija

### Pielikumos iekļautie dokumenti:

- Zemesgrāmatu nodalījuma noraksta kopija
- Zemes robežu plāna kopija
- Ēku un būvju inventarizācijas 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 Jeļena Kručāne 23.02.2026 09:50:38

**LATGALES RAJONA TIESA**

**Mākoņkalna pagasta zemesgrāmatas nodaļums Nr. 100000953613**

**Kadastra numurs: 7872 008 0556**

**Nosaukums: Ūdenstornis**

**Adrese: "Ūdenstornis", Lipuški, Mākoņkalna pag., Rēzeknes nov.**

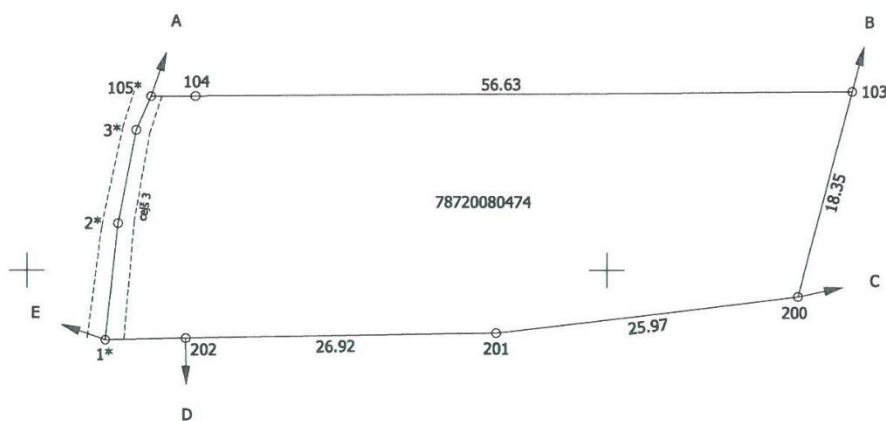
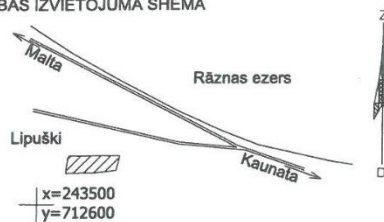
<b>I. daļa 1. iedaļa</b>			
<b>Ieraksta Nr.</b>	<b>Nekustams īpašums, servitūti un reālīstas</b>	<b>Daļa</b>	<b>Platība, lielums</b>
1.1.	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 78720080474).		0.1213 ha
1.2.	Būve (kadastra apzīmējums 78720080474001). <i>Žurn. Nr. 300008518014, lēmums 22.02.2026, tiesnesis Gunārs Siliņš</i>		
<b>I. daļa 2. iedaļa</b>			
<b>Ieraksta Nr.</b>	<b>No nekustama īpašuma atdalītie zemes gabali, servitūti un reālīstas 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: 2026.gada 16.februāra uzziņa par pašvaldībai piekrītošo zemes gabalu Nr.RNP/2026/12.2.3/27, 2026.gada 16.februāra izziņa par ēku/būvju piederību Nr.RNP/2026/12.2.5/170. <i>Žurn. Nr. 300008518014, lēmums 22.02.2026, tiesnesis Gunārs Siliņš</i>		
<b>II. daļa 2. iedaļa</b>			
<b>Ieraksta Nr.</b>	<b>Atzīmes par maksātnespēju, piedziņas vēršanu, aizliegumiem, pēcmantinieku iecelšanu un mantojuma līgumiem</b>		
	<i>Nav ierakstu</i>		

1.



ZEMES VIENĪBA UZMĒRĪTA  
LKS-92 TM  
Mēroga koeficients: 1.000154

ZEMES VIENĪBAS IZVIETOJUMA SHĒMA



Robežojošo zemes vienību saraksts:  
no A līdz B: 7872 008 0475  
no B līdz C: 7872 008 0150  
no C līdz D: 7872 008 0045  
no D līdz E: 7872 008 0169  
no E līdz A: 7872 008 0277 - Līgo iela 4B



Plāna mērogs 1: 500  
Zemes vienības platība: 0.1213 ha

Mēmiēks Ivars Katkovskis (sert.Nr.AB000000050, derīgs no 07.12.2010. līdz 06.12.2020.) apliecina, ka plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr. 1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"

Ivars Katkovskis

09.10.2017.

# LATVIJAS REPUBLIKA

## SITUĀCIJAS PLĀNS

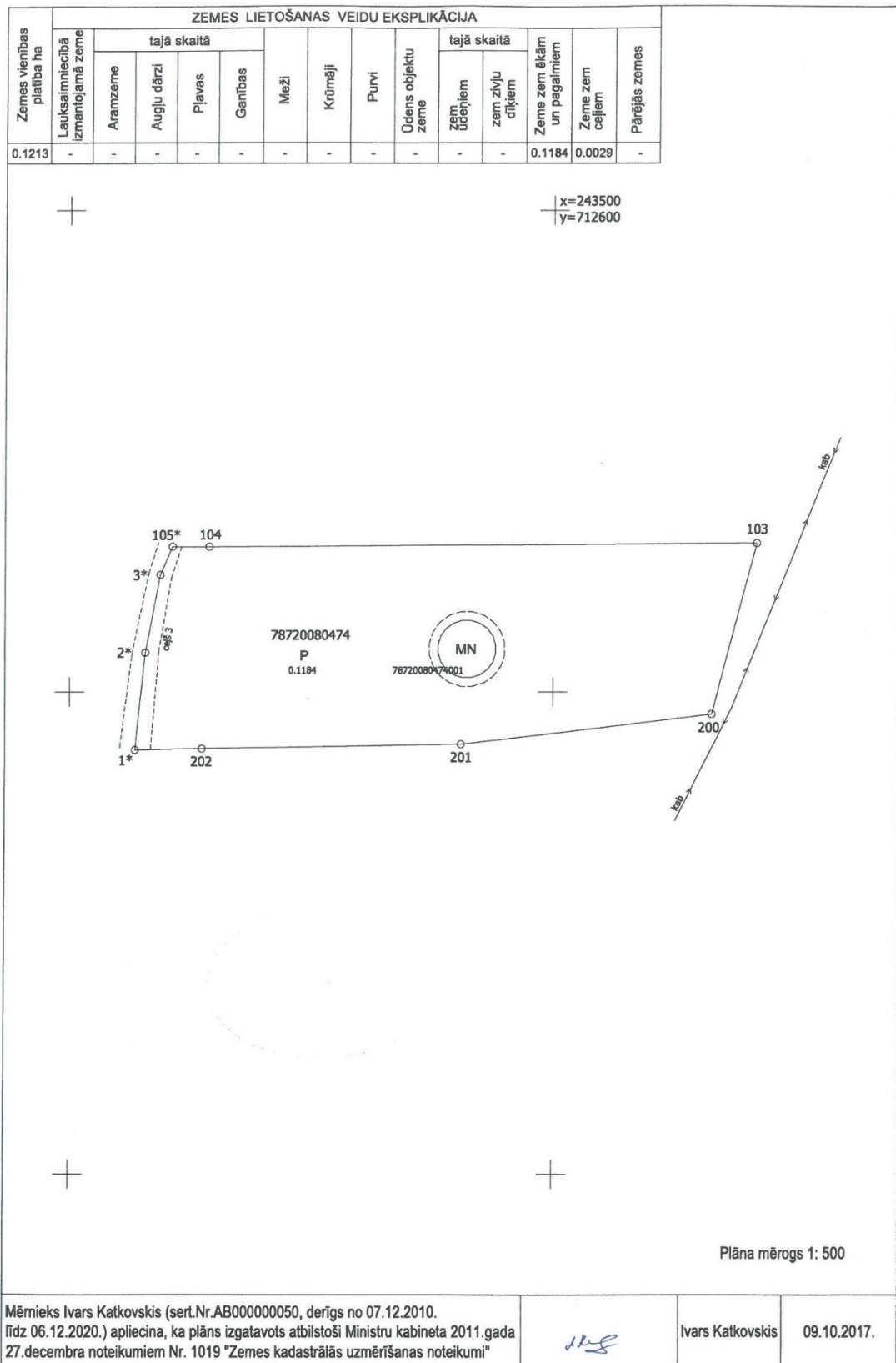
Zemes vienības kadastra apzīmējums: 7872 008 0474

Adrese: "Ūdens tornis", Lipuški, Mākoņkalna pag., Rēzeknes nov.

Situācijas elementi uzņēmīti: 2017.gada 17.augustā  
Plāna mērogs 1: 500  
Zemes vienības platība: 0.1213 ha



SIA "Latvijasmernieks.lv" Rēzeknes biroja vadītājs		Vladislavs Noviks	13.10.2017
Ierosinātājs ir informēts par kadastrālās uzņēmīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.		Rēzeknes novada pašvaldības p.p. Viktors Grišunovs	13.10.2017



# LATVIJAS REPUBLIKA

## APGRŪTINĀJUMU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 7872 008 0474

Adrese: "Ūdens tornis", Lipuški, Mākoņkalna pag., Rēzeknes nov.

Apgrūtinājumu saraksts:

1.	7313020600 - nacionālā parka neitrālās zonas teritorija - 0.1213 ha
2.	7311090900 - vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu - 0.1213 ha
3.	7314010203 - vietējās nozīmes arheoloģiska kultūras pieminekļa teritorija un objekti - 0.1213 ha
4.	7312050201 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju - 0.0003 ha

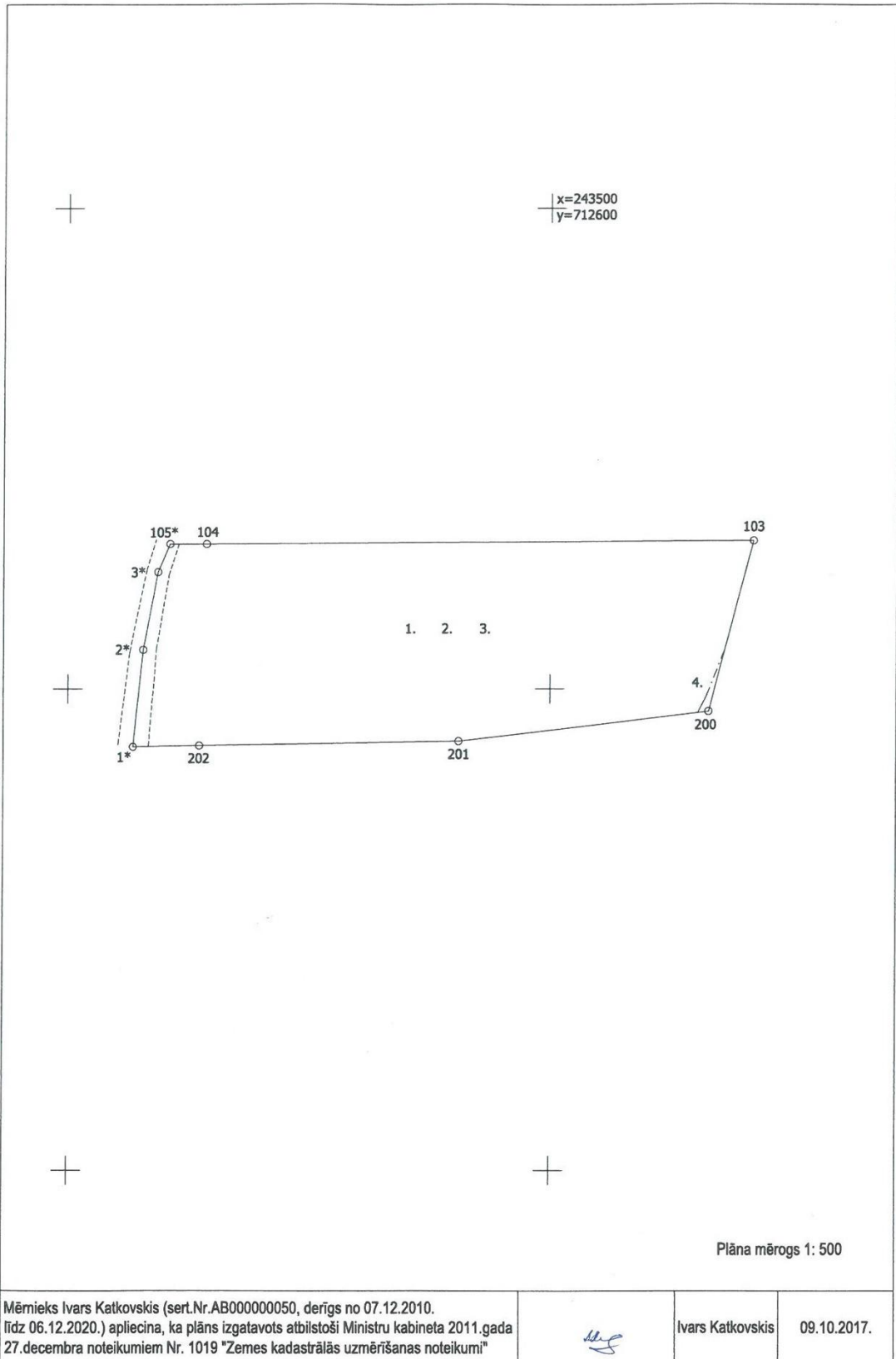
Apgrūtinājumu plāns izgatavots: 2017.gada 09.oktobrī

Plāna mērogs 1: 500

Zemes vienības platība: 0.1213 ha



Saskaņoja: Rēzeknes novada pašvaldības p.p. Mākoņkalna pagasta Zemes pārvaldības dienesta zemes lietu speciālists	Paraksts	Viktors Grišunovs	13.10.2017.
SIA "Latvijasmemeks.lv" Rēzeknes biroja vadītājs		Vladislavs Noviks	13.10.2017.
Ierosinātājs ir informēts par kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.		Rēzeknes novada pašvaldības p.p. Viktors Grišunovs	13.10.2017.



VALSTS ZEMES DIENESTS

**INŽENIERBŪVES KADASTRĀLĀS  
UZMĒRĪŠANAS LIETA**

Būves kadastra apzīmējums:.....78720080474001  
Nosaukums:.....Ūdenstornis  
Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....26.05.2025

Izdrukas ID: 390002857135	Izdrukas datums: 16.07.2025	1 no 3
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

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

V1 - Ēka ļoti labā tehniskā stāvoklī, V2 - Ēka labā tehniskā stāvoklī, V3 - Ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī, V4 - Ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī, V5 - Ēka ir kritiskā stāvoklī vai sabrukusi.

## Inženierbūves kadastrālās uzmērīšanas lieta

### 1. Kadastra objekta identifikators

1.1. Būves kadastra apzīmējums:.....78720080474001

1.2. Nekustamā īpašuma kadastra numurs:.....78720080556

### 9. Nekustamā īpašuma objekta apgrūtinājumi

9.1. Dati par nekustamā īpašuma objekta apgrūtinājumu nav reģistrēti.

### 10. Būves pamatdati

10.1. Būves kadastra apzīmējums:.....78720080474001

10.1.1. Adrese:....."Ūdenstornis", Lipuški, Mākoņkalna pag., Rēzeknes nov.

10.1.2. Nosaukums:.....Ūdenstornis

10.1.3. Galvenais lietošanas veids:....2222 - Vietējās nozīmes aukstā un karstā ūdens apgādes būves

10.1.4. Kopējā platība (m<sup>2</sup>):.....29.9

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

10.1.6. Virszemes stāvu skaits:.....0

10.1.7. Pazemes stāvu skaits:.....0

10.1.8. Telpu grupu skaits:.....Nav

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

10.1.10. Uzbūvēšanas gads:.....2025

10.1.11. Nolietojums:.....0%

10.1.12. Nolietojuma noteikšanas datums:.....16.07.2025

10.1.13. Apsekošanas datums:.....26.05.2025

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:.....

78720080474

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:.....78720080474001

Tipa kods	Tipa nosaukums
22220201	Ūdenstorni ar ūdens rezervuāra ietilpību līdz 200 m <sup>3</sup> (ieskaitot)

### 13. Būves apjoma rādītāji

13.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 78720080474001 apjoma rādītāji:

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/ elementa kods	Tipa/ elementa nosaukums
Augstums	Nav	10.6 m	Nav	Nav
Būvtilpums	Nav	338 kub.m.	Nav	Nav
Ietilpība	Nav	68 ietilpības kub.m.	22220201	Ūdenstorni ar ūdens rezervuāra ietilpību līdz 200 m <sup>3</sup> (ieskaitot)
Laukums	Nav	29.9 kv.m.	Nav	Nav

### 14. Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

14.1. Būve ar kadastra apzīmējumu.....78720080474001

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

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

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>):.....Nav

Izdrukas ID: 390002857135	Izdrukas datums: 16.07.2025	2 no 3
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

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

V1 - Ēka ļoti labā tehniskā stāvoklī, V2 - Ēka labā tehniskā stāvoklī, V3 - Ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī, V4 - Ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī, V5 - Ēka ir kritiskā stāvoklī vai sabrukusi.

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

#### **16. Telpu grupas pamatdati**

16.1. Būves sastāvā telpu grupas nav reģistrētas

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

17.1. Būves sastāvā telpu grupas nav reģistrētas

#### **18. Labiekārtojumi**

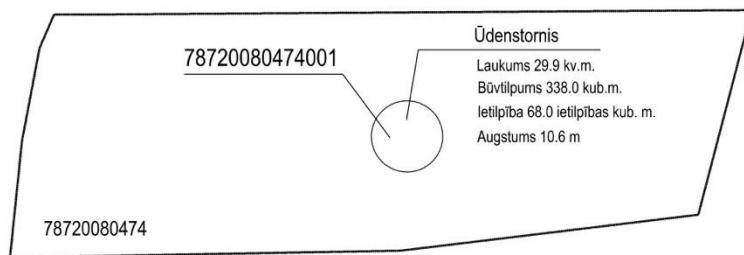
18.1. Nevienai būvei labiekārtojumi nav reģistrēti

Izdrukas ID: 390002857135	Izdrukas datums: 16.07.2025	3 no 3
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

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

V1 - Ēka ļoti labā tehniskā stāvoklī, V2 - Ēka labā tehniskā stāvoklī, V3 - Ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī, V4 - Ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī, V5 - Ēka ir kritiskā stāvoklī vai sabrukusi.



Izgatavots no izpildmērījuma plāna bez apsekošanas apvidū

INŽENIERBŪVES PLĀNS		
KADASTRA APZĪMĒJUMS	MĒROGS	LPP.
78720080474001	1 : 500	4

KOMERCREĢISTRA IESTĀDE  
LATVIJAS REPUBLIKAS UZŅĒMUMU REĢISTRS

# KOMERSANTA REĢISTRĀCIJAS 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**

**Apmaksas nosacījumi**

Bankas rekvizīti:	AS Swedbank	LV13HABA0551008461190	<b>Veicot apmaksu, maksājuma uzdevumā jānorāda polises vai rēķina numurs!</b> Polise stājas spēkā, ja samaksa ir veikta polisē norādītajā termiņā.
	AS SEB Banka	LV60UNLA0050002300708	
	Luminor Bank AS Latvijas filiāle	LV93RIKO0002013051362	
	AS Citadele banka	LV03PARX0000231821015	
	VAS Latvijas Pasts	LV38LPNS0001001855899	

**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 atļūdzināti	Paplašinātais segums / Apakšlimits
<input checked="" type="checkbox"/> tiek apdrošināts	
<b>Tiešie finansiālie zaudējumi</b>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Zaudējumi sakarā ar trešās personas dzīvībai, veselībai nodarīto kaitējumu</b>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>No trešās personas dzīvībai vai veselībai nodarīta kaitējuma izrietošie finansiālie zaudējumi</b>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Zaudējumi sakarā ar trešās personas īpašuma bojājumu vai bojāeju</b>	<input checked="" type="checkbox"/>

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.

#### 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 CERTIFIKĀCIJAS BIROJS

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA  
PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS CERTIFIKĀTS

NR. 92

*Pēteris 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