

Atskaite
par nekustamā īpašuma – dzīvokļa
"Muižas māja" - 4, Adamova, Vērēmu pagasts,
Rēzeknes novads novērtēšanu



Pasūtītājs:	Rēzeknes novada pašvaldība
Novērtēšanas datums:	2026.gada 4.maijs

2026.gada 4.maijā
Reģ. Nr. D-26/206

Rēzeknes novada pašvaldībai

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

SLĒDZIENS

par nekustamā īpašuma – dzīvokļa "Muižas māja" - 4, Adamova, Vērēmu pagasts, Rēzeknes novads tirgus vērtību

L. cien. dāmas, a. godātie kungi!

Saskaņā ar vērtēšanas uzdevumu sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs Juris Guntis Vjakse ir veicis nekustamā īpašuma – dzīvokļa "Muižas māja" - 4, Adamova, Vērēmu pagasts, Rēzeknes novads, turpmāk tekstā „OBJEKTS”, novērtējumu, nosakot tā *tirgus vērtību* atbilstoši situācijai īpašumā vērtēšanas datumā.

Atskaitē ar jēdzienu OBJEKTS tiek saprasts Latgales rajona tiesas Vērēmu pagasta zemesgrāmatas nodalījumu Nr. 100000951683 4 nostiprināts Rēzeknes novada pašvaldībai, reģistrācijas numurs 90009112679, piederošs nekustams īpašums ar kadastra numuru 7896 900 0221, kura sastāvā ietilpst **divu istabu dzīvoklis ar platību 57,30 m² un kopīpašuma 573/1914 domājamām daļām no dzīvojamās mājas (kadastra apzīmējums 7896 005 0243 004) un zemes vienības (kadastra apzīmējums 7896 005 0667)**, kā arī inženierkomunikāciju un labiekārtojuma kopums, kurš atrodas objektā un ir ar to nesaraujami saistīts.

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

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

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

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

Pēc veiktā novērtējuma 2026.gada 4.aprīlī
**visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir
EUR 6 900
(seši tūkstoši deviņi simti).**

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

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

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

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

Cieņā,

SIA „Dzieti” valdes priekšsēdētājs Juris Guntis Vjakse

DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

SATURA RĀDĪTĀJS

DARBA UZDEVUMS	4
GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR NEKUSTAMO ĪPAŠUMU	4
LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.....	5
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS ANALĪZE	6
VĒRTĒŠANAS METODIKA.....	7
VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE	9
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS	10
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS.....	11
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS	12
SECINĀJUMI	17
ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS	17
PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	18
PIELIKUMI.....	19

PIELIKUMI (kopijas)

1. pielikums – Vērēmu pagasta zemesgrāmatas nodaļuma Nr. 100000951683 4 noraksts;
2. pielikums – telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lieta;
3. pielikums – informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem;
4. pielikums – kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanai;
5. pielikums – profesionālās kvalifikācijas sertifikāts;
6. pielikums – komersanta reģistrācijas apliecība.

DARBA UZDEVUMS

Noteikt nekustamā īpašuma - dzīvokļa "Muižas māja" - 4, Adamova, Vērēmu pagasts, Rēzeknes novads visiespējamāko *tirgus vērtību* vērtēšanas datumā.

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

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

GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR NEKUSTAMO ĪPAŠUMU

Adrese	"Muižas māja" - 4, Adamova, Vērēmu pagasts, Rēzeknes novads
Kadastra Nr.	7896 900 0221
Īpašumtiesības	Uz 2026.gada 5.marta Rēzeknes novada pašvaldības lēmuma Nr. 204. pamata, īpašuma tiesības uz vērtējamo OBJEKTU nostiprinātas Rēzeknes novada pašvaldībai, reģistrācijas numurs 90009112679.
Apgrūtinājumi	Nav informācijas.
ESG faktoru analīze	Dzīvojamai mājai nav energosertifikāta. <i>Avots: Būvniecības informācijas sistēma (2025). Ēku energosertifikātu reģistrs. https://bis.gov.lv/bisp/lv/epc_documents, sk.04.05.2026.)</i> Plūdu riska scenāriji 1/10 gados: nē. Plūdu riska scenāriji 1/100 gados: nē. <i>Avots: Latvijas vides, ģeoloģijas un meteoroloģijas centrs (2025). Plūdu riska informācijas sistēma. https://videscentrs.lv/gmc.lv/iebuve/pludu-riska-informācijas-sistēma, sk.04.05.2026.</i> Karstuma viļņu risks: mazs. Savvaļas ugunsgrēku risks: mazs. Vētras risks: mazs. Īpaši smagu nokrišņu risks: mazs.
Īres līgums	Dzīvoklis nav izīrēts.
Vērtējuma pasūtītājs	Rēzeknes novada pašvaldība.
Vērtējuma mērķis	Tirgus vērtības noteikšana atsavināšanas vajadzībām.
Objekta apsekošanas datums	2026.gada 30.aprīlis
Objekta apsekotājs	Sertificēta vērtētāja asistente Laila Bule.
Informācija par vērtējamo OBJEKTU:	
Istabu skaits	2
OBJEKTA fiskālā kadastrālā vērtība uz 19.03.2026	1 152 EUR.
OBJEKTA universālā kadastrālā vērtība uz 02.02.2026	7 597 EUR.
Sērija	Viena stāva ķieģeļu mūra daudzdzīvokļu dzīvojamā māja.
Ēkas būvniecības gads	1956.
Ēkas konstrukcijas materiāls (ķieģelis, betons, koks, jaukts)	Pamati – dzelzsbetona, betona bloki; sienas (vertikālā konstrukcija) – ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā un biežāks; pārsegumi – koka siju pārsegums ar koka aizpildījumu.
Jumta konstrukcijas un pārseguma materiāls	Segums – metāla loksnes ar antikorozijas pārklājumu
Dzīvojamās mājas vispārējais stāvoklis (konstrukciju stāvoklis, kāpņu telpas labiekārtoība)	Saskaņā ar telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lietu mājas fiziskais nolietojums ir V3 - ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī ar redzamām tehniskā stāvokļa pasliktināšanās pazīmēm. Ēkas apsekošanas datums – 19.06.2001.
Dzīvokļa atrašanās stāvs	1.
Stāvu skaits ēkai	1

Dzīvokļa dzīvojamā platība		35,10 m².				
Dzīvokļa kopējā platība		57,30 m².				
Dzīvokļa vispārējais stāvoklis		Dzīvokļa tehniskais un iekšējās apdares stāvoklis vērtējams kā slikts.				
Plānojums		OBJEKTA plānojums atbilst telpu grupas plānam shēmai				
Iekšējās apdares apraksts						
Nr. pēc plāna eksplik.	Telpa	Grīda	Sienas (apdare)	Griesti	Logi	Durvis
1	Istaba	Krāsoti koka dēļi	Tapetes	Krāsojums	Koka	Koka
2	Istaba	Krāsoti koka dēļi	Tapetes	Krāsojums	Koka	Koka
3	Virtuve	Krāsoti koka dēļi	Krāsojums	Krāsojums	Koka	Koka
4	Koridors	Koka dēļi	Krāsojums	Krāsojums	Nav	Koka
5	Tualete	Koka dēļi	Krāsojums	Krāsojums	Koka	Koka
6	Pieliekamais	Koka dēļi	Krāsojums	Krāsojums	Koka	Koka
7	Koridors	Koka dēļi	Krāsojums	Krāsojums	Nav	Koka
Ārējās durvis (skaits, materiāls, slēdzenes)			Vienas – koka.			
Komunikācijas			Dzīvojamā māja ir pieslēgta centralizētajām komunikācijām - elektroapgādei, ūdens apgādei. Kanalizācija – lokālā. Apkure – vietējā, krāsns.			
Elektrosistēma, ūdens sistēma (jauna, vidēja, vecas)			Dzīvokļa iekšējās elektrosistēmas nav mainītas – apmierinošā tehniskā stāvoklī. Dzīvokļa iekšējās ūdens sistēmas nav mainītas – apmierinošā tehniskā stāvoklī.			
Ugunsdrošība			Neatbilst ugunsdrošības noteikumiem, nav novērojami ugunsdrošības sensori.			
Apsardze			Nav.			
Pašreizējā izmantošana			Dzīvoklis vienai ģimenei.			
Labākais izmantošanas veids			Dzīvoklis vienai ģimenei.			
Apkārtne			OBJEKTS atrodas Rēzeknes novadā Adamovā. Tuvāko apkārtni veido galvenokārt dzīvojamā apbūve un dabas teritorija. Sociālā infrastruktūra attīstīta vāji. Sociālās infrastruktūras pieejamība visērtākā Rēzeknes valstspilsētā vai Sondoru ciemā. Autotransporta novietošana iespējama ēkas pagalmā.			
Piezīmes			Dzīvojamā māja ir vietējās nozīmes arhitektūras piemineklis, kas uzlabo tās kapitalitāti, bet būtiski palielina uzturēšanas un remontdarbu izmaksas.			

LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

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

Labākās un efektīvākās izmantošanas noteikšana ietver šādus apsvērumus:

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

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

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS ANALĪZE

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

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

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

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

Pieprasījums pēc dzīvokļiem Rēzeknes novadā ir vidējs. Tiek novērots mērens aktivitātes pieaugums NĪ dzīvokļu tirgus segmentā, kā arī vērojams mājokļu cenu pieaugums. NĪ piedāvātie, labā stāvoklī esošie dzīvokļu īpašumi tirgū eksponējas salīdzinoši ilgi - no 6 līdz 12 mēnešiem. Tam par pamatu ir pārdevēju nevēlēšanās samazināt cenu un pircēju ierobežotās iespējas piesaistīt finansējumu (tai skaitā saņemt hipotekāros kredītus). Lielākā daļa pircēju izrāda interesi par dzīvokļiem, kuros var dzīvot bez būtiskiem papildus ieguldījumiem to uzlabošanā un remontā. Lētāki ir dzīvokļi, kas ir sliktā tehniskā stāvoklī. Pircēji bieži vien nav gatavi iegādāties tipveida dzīvokļus par pārdevēju piedāvāto cenu un vēlas tās samazinājumu. Joprojām daļa piedāvāto dzīvokļu neatbilst pircēju prasībām gan kvalitātes, gan cenas ziņā.

Pēdējo divu gadu laikā, līdz vērtēšanas atskaites sagatavošanas dienai, Rēzeknes novadā, pamatojoties uz portāla cenubanka.lv datiem, ir reģistrēti 249 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar dzīvokļiem. Ir reģistrēti 37 pirkšanas/ pārdošanas darījumi ir veikti ar vienistabas dzīvokļiem, 118 pirkšanas/ pārdošanas darījumi ir veikti ar divistabu dzīvokļiem, 63 pirkšanas/ pārdošanas darījumi ir veikti ar trīs istabu dzīvokļiem un 31 pirkšanas/ pārdošanas darījumi ir veikti ar četrstabu dzīvokļiem. To cenas robežojās no 6 līdz 803 EUR/m².

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

Objekta vērtību ietekmējošie faktori

- ģeogrāfiskais izvietojums – Rēzeknes novada, Vērēmu pagasta, Adamovā ar apmierinoši/vāji attīstītu sociālo infrastruktūru, sociālās infrastruktūras pieejamība visērtākā Rēzeknes valstspilsētā vai Sondoru ciemā;
- dzīvojamā māja ir vietējās nozīmes arhitektūras piemineklis, kas uzlabo tās kapitalitāti, bet būtiski palielina tās uzturēšanas un remontdarbu izmaksas;
- dzīvoklis atrodas viena stāva ķieģeļu mūra daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas 1. stāvā;
- dzīvokļa īpašumā ietilpst domājamās daļas no būves un zemes;
- dzīvokļa sastāvā ietilpst divas dzīvojamās istabas;
- plānojums atbilst Telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas telpu grupas plānam;
- saskaņā ar telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lietu mājas fiziskais nolietojums ir V3, ēka ir apmierinošā fiziskā un tehniskā stāvoklī;
- dzīvojamā māja ir pieslēgta pilsētas centralizētajām komunikācijām – elektroapgāde, ūdens apgāde. Apkure – vietējā, krāsns;
- dzīvokļa tehniskais un iekšējās apdares stāvoklis vērtējams kā slikts;
- dzīvokļa iekšējās ūdens sistēmas un elektrosistēmas nav mainītas – apmierinošā tehniskā stāvoklī;
- blakus dzīvojamajai mājai iespējams novietot autotransportu;
- dzīvoklis nav izīrēts;
- ESG faktoru ietekme – zema.

Vērtējumā izdarītie pieņēmumi un atrunas

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

VĒRTĒŠANAS METODIKA

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

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

(1) Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums. Šīs pieejas pirmais solis ir darījumu ar identiskiem vai līdzīgiem aktīviem, kas nesen ir notikuši tirgū, cenu izvērtēšana. Ja pēdējā laikā ir notikuši tikai daži darījumi, var būt lietderīgi izvērtēt identisku vai līdzīgu aktīvu, kas ir paredzēti vai tiek piedāvāti pārdošanai, cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta.

Tāpat var būt nepieciešams koriģēt informāciju par citu darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkuras faktisko darījuma apstākļu un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām.

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

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

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

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

(2) Ienākumu pieeja

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

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

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

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

(3) Izmaksu pieeja

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

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

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

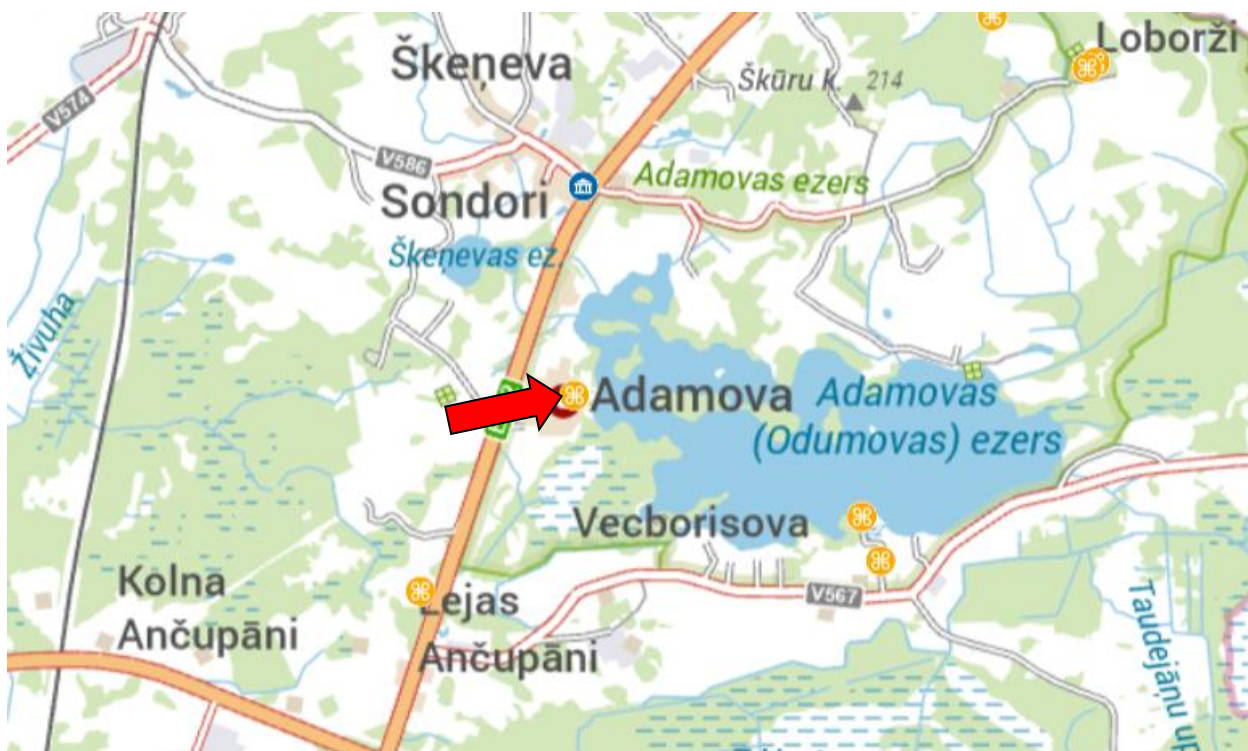
VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE

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

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

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

NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS



Avots: Jāņa Sēta (2025). BalticMaps. <https://balticmaps.eu/lv/c%5F%5F%5F56.561414-27.356071-13/bl%5F%5F%5Fcl/s%5F%5F%5F56.561300-27.369220/q%5F%5F%5Fmui%C5%BEas%20m%C4%81ja%20>

Sk. 04.05.2026.



Avots: Jāņa Sēta (2025). BalticMaps. <https://balticmaps.eu/lv/c%5F%5F%5F56.561414-27.356071-13/bl%5F%5F%5Fcl/s%5F%5F%5F56.561300-27.369220/q%5F%5F%5Fmui%C5%BEas%20m%C4%81ja%20>

Sk. 04.05.2026.

NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS



1.attēls. Daudzdzīvokļu dzīvojamā māja



2.attēls. Ieejas durvis kāpņu telpā



3., 4. attēls. Ieejas durvis OBJEKTĀ



5., 6.attēls. Istaba (telpa Nr.1)



7., 8. attēls. Istaba (telpa Nr.2)



9., 10.attēls. Virtuve (telpa Nr.3)



11., 12.attēls. Koridors (telpa Nr.4)



13., 14.attēls. Tualete (telpa Nr.5)



15., 16.attēls. Pieliekamais (telpa Nr.6)



17., 18.attēls. Koridors (telpa Nr.7)

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS

OBJEKTA NOVĒRTĒJUMS AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU

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

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

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

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

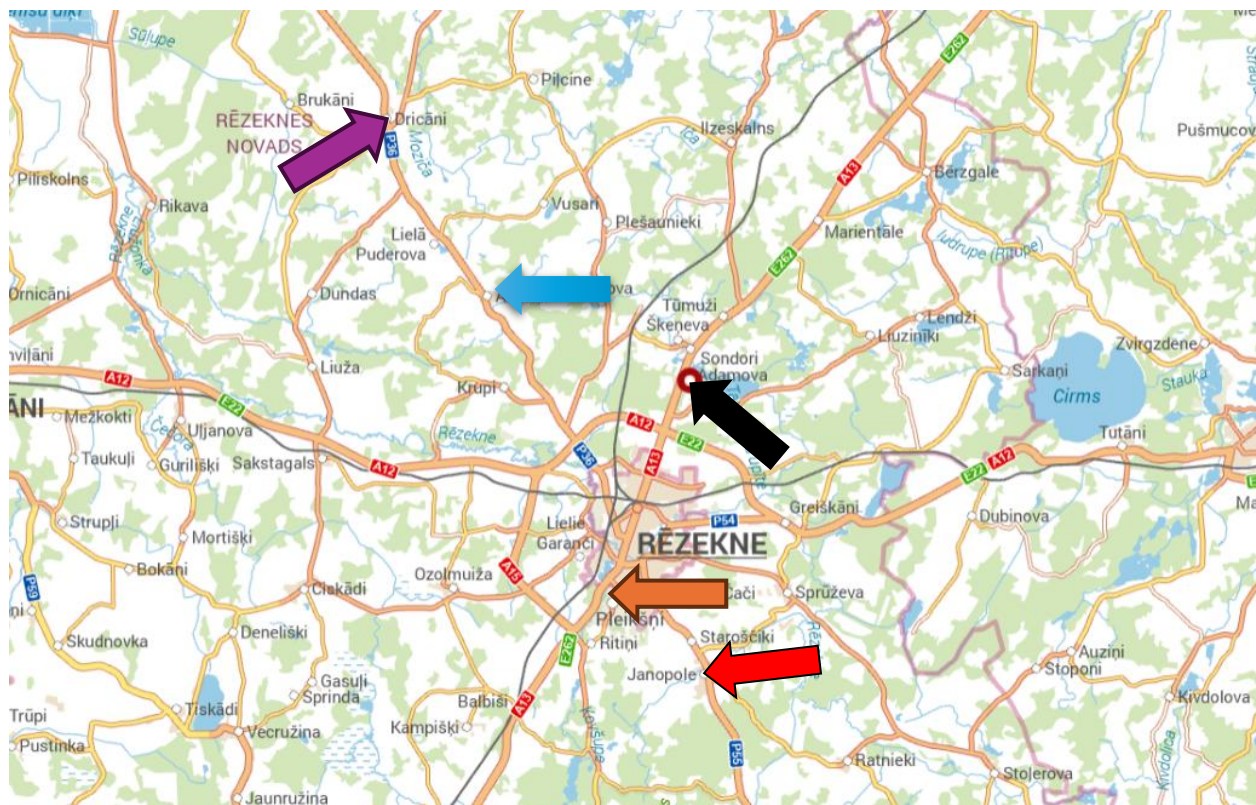
1.tabula

Salīdzināmie objekti

Objekts Nr.1 Jaunā iela 5 - 4, Janopole, Griškānu pag., Rēzeknes nov.  Avots: https://www.google.lv/maps	Dzīvoklis atrodas divu stāvu ķieģeļu mūra daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas 1. stāvā. Dzīvojamās mājas būvniecības gads – 1963. Dzīvokļa plānojums – divas istabas. Pie dzīvokļa īpašuma pieder domājamās daļas no daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas (fiziskais nolietojums V4) un zemes. Dzīvojamā māja atrodas Janopolē. Tuvāko apkārtni veido dzīvojamā apbūve un dabas teritorija. Ir iespējams novietot personīgo transportu mājas pagalmā. Dzīvojamajā mājā ir pieejams elektropieslēgums, centralizētā ūdensapgāde, kanalizācija. Apkure – vietējā, krāsns. Pārdevējs ir fiziska persona, tiek pieņemts, ka dzīvoklis nav izīrēts. Darījuma cena 2024. gada augustā – 6 000 EUR.
Objekts Nr.2 Avoti 1 - 3, Dricāni, Dricānu pag., Rēzeknes nov.  Avots: https://www.google.lv/maps	Dzīvoklis atrodas divu stāvu ķieģeļu mūra daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas 1. stāvā. Dzīvojamās mājas būvniecības gads – 1971. Dzīvokļa plānojums – divas istabas. Pie dzīvokļa īpašuma pieder domājamās daļas no daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas (fiziskais nolietojums V2) un zemes. Dzīvojamā māja atrodas Dricānos. Tuvāko apkārtni veido dzīvojamā apbūve. Ir iespējams novietot personīgo transportu mājas pagalmā. Dzīvojamajā mājā ir pieejams elektropieslēgums, centralizētā ūdensapgāde, kanalizācija. Apkure – vietējā, krāsns. Pārdevējs ir fiziska persona, tiek pieņemts, ka dzīvoklis nav izīrēts. Darījuma cena 2026. gada martā – 6 000 EUR.

Objekts Nr.3 Robežu iela 13B - 9, Pleikšņi, Ozolaines pag., Rēzeknes nov.  Avots: https://www.google.lv/maps	Dzīvoklis atrodas divu stāvu ķieģeļu mūra daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas 1. stāvā. Dzīvojamās mājas būvniecības gads – 1971. Dzīvokļa plānojums – divas istabas. Pie dzīvokļa īpašuma pieder domājamās daļas no daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas (fiziskais nolietojums V2) un zemes. Dzīvojamā māja atrodas Pleikšņos. Tuvāko apkārtni veido dzīvojamā apbūve. Ir iespējams novietot personīgo transportu mājas pagalmā. Dzīvojamajā mājā ir pieejams elektropieslēgums, centralizētā ūdensapgāde, kanalizācija, apkure. Pārdevējs ir pašvaldība, tiek pieņemts, ka dzīvoklis ir izīrēts. Darījuma cena 2024. gada augustā – 5 300 EUR.
Objekts Nr.4 Piemīņas iela 2 - 7, Audriņi, Audriņu pag., Rēzeknes nov.  Avots: https://www.google.lv/maps	Dzīvoklis atrodas divu stāvu ķieģeļu mūra daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas 1. stāvā. Dzīvojamās mājas būvniecības gads – 1975. Dzīvokļa plānojums – divas istabas. Pie dzīvokļa īpašuma pieder domājamās daļas no daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas (fiziskais nolietojums V2) un zemes. Dzīvojamā māja atrodas Audriņos. Tuvāko apkārtni veido dzīvojamā apbūve. Ir iespējams novietot personīgo transportu mājas pagalmā. Dzīvojamajā mājā ir pieejams elektropieslēgums, centralizētā ūdensapgāde, kanalizācija, apkure. Pārdevējs ir fiziska persona, tiek pieņemts, ka dzīvoklis nav izīrēts. Darījuma cena 2024. gada augustā – 5 000 EUR.

NOVĒRTĒJAMĀ UN SALĪDZINĀMO OBJEKTU ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS



Avots: Jāņa Sēta (2025). BalticMaps. <https://balticmaps.eu/lv/c%5F%5F%5F56.588533-27.237933-11/bl%5F%5F%5Fcl/s%5F%5F%5F56.561300-27.369220/q%5F%5F%5Fmui%C5%BEas%20m%C4%81ja>
Sk. 04.05.2026.

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

Analizējot līdzīgu īpašumu kopējās platības 1 m^2 cenas un ņemot vērā novērtējamā objekta fizisko stāvokli, dzīvokļa "Muižas māja" - 4, Adamova, Vērēmu pagasts, Rēzeknes novads kopējās platības 1 m^2 vērtība ir EUR 120,70 (skat.2.tabulu).

Dzīvokļa "Muižas māja" - 4, Adamova, Vērēmu pagasts, Rēzeknes novads tirgus vērtības noteikšana:

$$57,30 \text{ m}^2 \times 120,70 \text{ EUR/m}^2 = 6\,916,11 \text{ EUR} \sim \mathbf{6\,900 \text{ EUR}}, \text{ kur}$$

$57,30 \text{ m}^2$ – dzīvokļa kopējā platība,
 $120,70 \text{ EUR/m}^2$ – noteiktā 1 m^2 vērtība.

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

Rādītāji	Vērtējamais objekts	Salīdzināmie īpašumi			
	Muižas māja - 4, Adamova, Vērēmu pag., Rēzeknes nov.	Jaunā iela 5 - 4, Janopole, Grīškānu pag., Rēzeknes nov.	Avoti 1 - 3, Dricāni, Dricānu pag., Rēzeknes nov.	Robežu iela 13B - 9, Pleikšņi, Ozolaines pag., Rēzeknes nov.	Piemīpas iela 2 - 7, Audriņi, Audriņu pag., Rēzeknes nov.
Darījuma datums	2026-05	2024-08	2026-03	2024-08	2024-08
Pārdevuma nosacījumi (standarta/uz nomaksu)		standarta	standarta	standarta	standarta
Īpašuma juridiskais statuss	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks
Palīgēku īpašumtiesības	d/d	d/d	d/d	d/d	d/d
Zemes īpašumtiesības	d/d	d/d	d/d	d/d	d/d
Īpašuma pārdošanas cena		6000	6000	5300	5000
Kopējā telpu platība, m ²	57,30	54,10	49,50	50,00	48,90
Īpašuma 1m ² pārdošanas cena		110,91	121,21	106,00	102,25
Pamatkorekcijas					
Korekcija uz pārdošanas laiku		5	0	5	5
Korekcija uz pārdevuma nosacījumiem		0	0	0	0
Korekcija uz objekta juridisko statusu		0	0	0	0
Kopējā pamatkorekcija		5	0	5	5
Pamatkorekcijas koeficients		1,05	1,00	1,05	1,05
Pamatkorekcijas koriģētā 1m² pārdošanas cena		116,45	121,21	111,30	107,36
Dzīvojamās mājas konstruktīvais risinājums	Viena stāva ķieģeļu mūra daudzdzīvokļu dzīvojamā māja	Divu stāvu ķieģeļu mūra daudzdzīvokļu dzīvojamā māja	Divu stāvu ķieģeļu mūra daudzdzīvokļu dzīvojamā māja	Divu stāvu ķieģeļu mūra daudzdzīvokļu dzīvojamā māja	Divu stāvu ķieģeļu mūra daudzdzīvokļu dzīvojamā māja
Dzīvokļa atrašanās stāvs/ stāvu skaits mājā	1./1	1./2	1./2	1./2	1./2
Istabu skaits	2	2	2	2	2
Labiekārtojums					
* ūdensapgāde (ciema/vietējā)	centralizētā	centralizētā	centralizētā	centralizētā	centralizētā
* kanalizācija (ciema/vietējā)	ir	centralizētā	ir	centralizētā	centralizētā
* apkure (pilsētas/ciema - centrālā)	vietējā - krāsns	vietējā - krāsns	vietējā - krāsns	centralizētā	centralizētā
* elektroapgāde	centralizētā	centralizētā	centralizētā	centralizētā	centralizētā
* autotransporta novietošanas iespēja pie mājas	ir	ir	ir	ir	ir
Korekcijas					
Korekcija uz mājas atrašanās vietu novadā		5	7	5	5
Korekcija uz sociālo infrastruktūru		0	0	0	0
Korekcijas uz zemes vienības/palīgēku d.d. īpašuma sastāvā		0	0	0	0
Korekcija uz mājas konstruktīvo risinājumu		3	3	3	3
Korekcija uz mājas kapitalitāti		5	5	5	5
Korekcija uz mājas apkārti		0	0	0	0
Korekcija uz objekta novietni mājā		0	0	0	0
Korekcija uz objekta labiekārtošanas līmeni		0	0	0	0
Korekcija uz objekta platības ietekmi uz 1 m ² cenu		0	-3	-2	-3
Korekcija uz objekta plānojumu		0	0	0	0
Korekcija uz objekta nolietojumu		3	0	0	0
Korekcija uz balkona/lodžijas esamību		0	-3	-3	-3
Korekcija uz iekšējiem remontiem, fiz. stāvokli		0	0	0	0
Korekcija uz tīras telpas		0	0	3	0
Citas korekcijas (dzīvojamā māja ir vietējās nozīmes arhitektūras piemineklis)		-5	-5	-5	-5
Kopējā korekcija		11	4	6	2
Korekcijas koeficients		1,11	1,04	1,06	1,02
Koriģētā 1 m² pārdošana cena, EUR	120,70	129,26	126,06	117,98	109,51
Noteiktā tirgus vērtība, EUR	6916,11				
Tirgus vērtība noapalojot, EUR	6900				

**NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA – DZĪVOKĻA "MUIŽAS MĀJA" - 4, ADAMOVA, VĒRĒMU PAGASTS, RĒZEKNES NOVADS
NOVĒRTĒJUMS**

SECINĀJUMI

Veicot nekustamā īpašuma – dzīvokļa "Muižas māja" - 4, Adamova, Vērēmu pagasts, Rēzeknes novads novērtējumu, ir noteikts, ka 2026.gada 4.maijā

**visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir
EUR 6 900
(seši tūkstoši deviņi simti euro).**

ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS

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

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

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

DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

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

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

PIELIKUMI

LATGALES RAJONA TIESA
Vērēmu pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000951683 4
Kadastra numurs: 7896 900 0221
Adrese: "Muižas māja" - 4, Adamova, Vērēmu pag., Rēzeknes nov.

I. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Dzīvoklis Nr. 4.		57.3 m ²
1.2.	Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 78960050243004).	573/1914	
1.3.	Kopīpašuma domājamā daļa no zemes (kadastra apzīmējums 78960050667).	573/1914	
Žurn. Nr. 300008545305, lēmums 30.03.2026, tiesnese Tatjana Ivanova			
I. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	No nekustama īpašuma atdalītie zemes gabali, servitūtu un reālnastu pārgrozījumi un dzēsumi	Daļa	Platība, lielums
Nav ierakstu			
II. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Īpašnieks, dzimšanas gads, vieta, personas/nodokļu maksātāja kods, tiesību pamats	Daļa	Summa
1.1.	Īpašnieks: Rēzeknes novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90009112679.	1	
1.2.	Pamats: Rēzeknes novada domes 2026.gada 5.marta lēmums Nr.204.		
Žurn. Nr. 300008545305, lēmums 30.03.2026, tiesnese Tatjana Ivanova			
II. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Atzīmes par maksātnespēju, piedziņas vēršanu, aizliegumiem, pēcmantinieku iecelšanu un mantojuma līgumiem		
Nav ierakstu			
III. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu		Platība, lielums
Nav ierakstu			
III. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Pārgrozījumi 1.iedaļas ierakstos, ierakstu un pārgrozījumu dzēsumi		Platība, lielums
Nav ierakstu			

VALSTS ZEMES DIENESTS

TELPU GRUPAS KADASTRĀLĀS UZMĒRĪŠANAS LIETA

Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....78960050243004004
Nosaukums:.....Dzīvoklis
Adrese:....."Muižas māja" - 4, Adamova, Vērēmu pag., Rēzeknes nov.
Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....19.06.2001

Izdrukas ID: 390002897052	Izdrukas datums: 01.02.2026	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.

Telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lieta

1. Kadastra objekta identifikators

1.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....78960050243004004

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

9. Nekustamā īpašuma objekta apgrūtinājumi

9.1. Dati par nekustamā īpašuma objekta apgrūtinājumu nav reģistrēti.

10. Būves pamatdati

10.1. Būves kadastra apzīmējums:.....78960050243004

10.1.1. Adrese:....."Muižas māja", Adamova, Vērēmu pag., Rēzeknes nov.

10.1.2. Nosaukums:.....Dzīvojamā māja

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

10.1.4. Kopējā platība (m²):.....399.6

10.1.5. Apbūves laukums (m²):.....288.6

10.1.6. Virszemes stāvu skaits:.....1

10.1.7. Pazemes stāvu skaits:.....1

10.1.8. Telpu grupu skaits:.....6

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

10.1.10. Uzbūvēšanas gads:.....1956

10.1.11. Nolietojums:.....V3

10.1.12. Nolietojuma noteikšanas datums:.....Nav

10.1.13. Apsekošanas datums:.....19.06.2001

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:.....
78960050667

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:.....78960050243004

Tipa kods	Tipa nosaukums
11220102	Daudzdzīvokļu 1-2 stāvu mājas

12. Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

12.1. Ēka ar kadastra apzīmējumu 78960050243004:

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	1956
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biežāks	1956
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	1956
Jumta segums	Metāla loksnes ar antikorozijas pārklājumu	1956

13. Būves apjoma rādītāji

13.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 78960050243004 apjoma rādītāji:

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/ elementa kods	Tipa/ elementa nosaukums
Apbūves laukums	Nav	288.6 apbūves laukuma kv.m.	Nav	Nav
Kopējā platība	Nav	399.6 kv.m.	Nav	Nav
Būvtilpums	Nav	1664 kub.m.	Nav	Nav

14. Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

14.1. Telpu grupa ar kadastra apzīmējumu.....78960050243004004

Izdrukas ID: 390002897052	Izdrukas datums: 01.02.2026	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. Kopējā platība (m²).....	57.3
14.1.1.1. Lietderīgā platība (m²).....	Nav
14.1.1.1.1. Dzīvokļu kopējā platība (m²).....	Nav
14.1.1.1.1.1. Dzīvokļu platība (m²).....	57.3
14.1.1.1.1.1.1. Dzīvojamā platība (m²).....	35.1
14.1.1.1.1.1.2. Dzīvokļu palīgtelpu platība (m²).....	22.2
14.1.1.1.1.2. Dzīvokļu ārtelpu platība (m²).....	0
14.1.1.1.2. Nedzīvojamo telpu platība (m²).....	0
14.1.1.1.2.1. Nedzīvojamo iekštelpu platība (m²).....	0
14.1.1.1.2.2. Nedzīvojamo ārtelpu platība (m²).....	0
14.1.1.2. Koplietošanas palīgtelpu platība (m²).....	0
14.1.1.2.1. Koplietošanas iekštelpu platība (m²).....	0
14.1.1.2.2. Koplietošanas ārtelpu platība (m²).....	0

16. Telpu grupas pamatdati

16.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....	78960050243004004
16.1.1. Adrese:.....	"Muižas māja" - 4, Adamova, Vērēmu 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:.....	1
16.1.5. Telpu skaits:.....	7
16.1.6. Kopējā platība (m²):.....	57.3
16.1.7. Apsekošanas datums:.....	19.06.2001
16.1.8. Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i):.....	Nav
16.1.9. Telpu grupa ietilpst dzīvokļa īpašumā ar kadastra numuru:.....	Nav
16.1.10. Telpu grupa ietilpst būvē ar kadastra apzīmējumu:.....	78960050243004
16.1.11. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:.....	78960050667

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

17.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....	78960050243004004
--	-------------------

Numurs	Nosaukums	Veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (m²)	Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Istaba	1 - Dzīvojamā telpa	1	3.3	Nav	Nav	12.8	Nav
2	Istaba	1 - Dzīvojamā telpa	1	3.3	Nav	Nav	22.3	Nav
3	Virtuve	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	1	3.3	Nav	Nav	8.4	Nav
4	Koridors	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	1	3.3	Nav	Nav	4.6	Nav
5	Tualetes	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.45	Nav	Nav	1.5	Nav
6	Pieliekamais	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.45	Nav	Nav	2	Nav
7	Koridors	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.45	Nav	Nav	5.7	Nav

18. Labiekārtojumi

18.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....	78960050243004004
--	-------------------

Reģistrētie labiekārtojumi	Noteikšanas veids (ja ir)	Apjoms (ja ir)
Aukstā ūdensapgāde		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pusuārs / bidē		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša		
Elektroapgāde		
Kanalizācija. Nav reģistrēts sadzīves kanalizācijas veids		

18.1.1. Labiekārtojumu datums:	Nav
--------------------------------------	-----

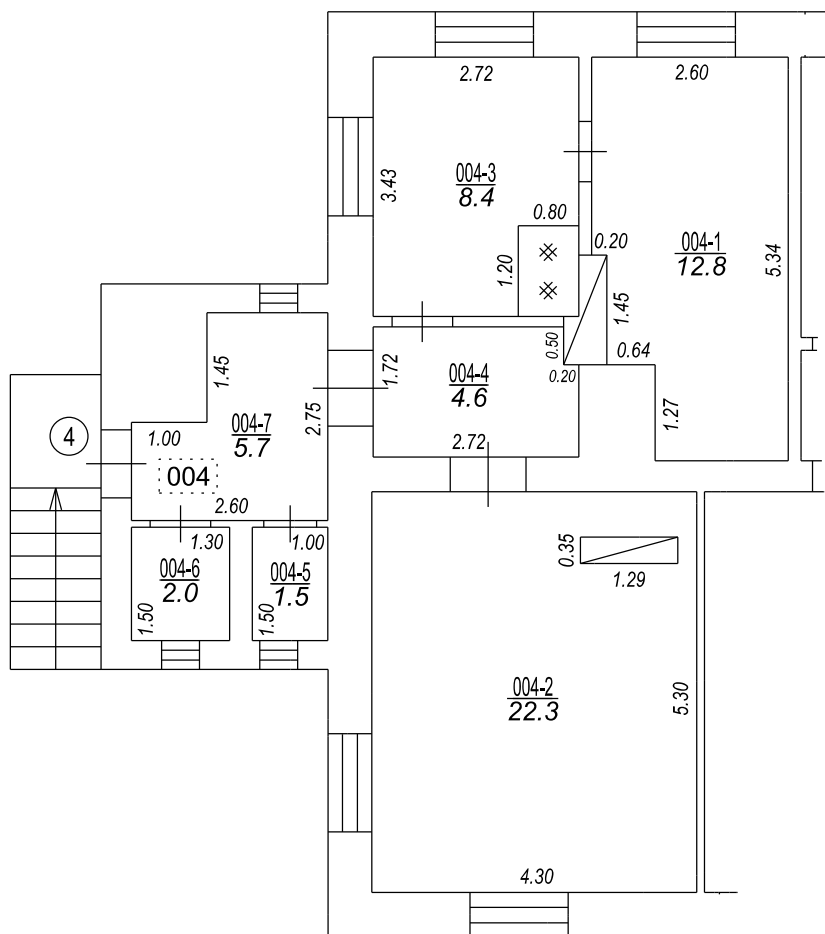
Izdrukas ID: 390002897052	Izdrukas datums: 01.02.2026	3 no 3
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

Nav – Kadastra informācijas sistēmā dati nav reģistrēti; Neregistrēti – 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.

Ceļš



Izgatavots no VZD arhīva materiāliem bez apsekošanas apvidū

TELPU GRUPAS PLĀNS		
KADASTRA APZĪMĒJUMS	MĒROGS	LPP.
78960050243004004	1 : 100	4



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
78969000221	-	57.3 m ²	100000951683	4	Vērēmu pagasts, Rēzeknes novads

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	1152	19.03.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	7597	02.02.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)
Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā	1152	19.03.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu . Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa
Universālais īpašuma novērtējums Kadastrā	7597	02.02.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8) . Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa

Īpašuma sastāvs

Dzīvokļa īpašumā ietilpstošās telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
78960050243004004	"Muižas māja" - 4, Adamova, Vērēmu pag., Rēzeknes nov., LV-4647

Nosaukums:	Dzīvoklis
Lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	7
Ēkas apsekošanas datums:	19.06.2001
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	775	22.12.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	5198	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	57.3
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	57.3
Dzīvokļu platība (kv.m.):	57.3
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	35.1
Dzīvokļu paligtelpu platība (kv.m.):	22.2
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0

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

Telpas

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	3.3	-	-	12.8	-
2	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	3.3	-	-	22.3	-
3	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	1	3.3	-	-	8.4	-
4	Koridors	Dzīvokļa palīgtelpa	1	3.3	-	-	4.6	-
5	Tualete	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.45	-	-	1.5	-
6	Pieliekamais	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.45	-	-	2.0	-
7	Koridors	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.45	-	-	5.7	-

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Aukstā ūdensapgāde		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pusuārs / bidē		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša		
Elektroapgāde		
Kanalizācija. Nav reģistrēts sadzīves kanalizācijas veids		

Pie dzīvokļa īpašuma piederošo zemes vienību domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Domājamā daļa
78960050667	"Muižas māja", Adamova, Vērēmu pag., Rēzeknes nov., LV-4647	573/1914

Pie dzīvokļa īpašuma piederošo būvju domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Domājamā daļa	FSO
78960050243004	"Muižas māja", Adamova, Vērēmu pag., Rēzeknes nov., LV-4647	573/1914	-

Īpašnieki

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
90009112679	Rēzeknes novada pašvaldība	1/1	pašvaldība	78969000221	Atbrīvošanas aleja 95A, Rēzekne, LV-4601

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Vērēmu pagasta zemesgrāmata	30.03.2026	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Izziņa par kadastra objekta piederību	02.02.2026	RNP/2026/12.2.5/52	Rēzeknes novada pašvaldība

Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	21.01.2026	4441494	Rēzeknes novada pašvaldība;p.p.Edgars Paškovs
--	------------	---------	--

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



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

LĪVA KOMPETENCES UZRAUDZĪBAS BIROJS

Kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanā

Nr. **15**

Izsniegts

SIA "Dzietī"

firma

Reģistrācijas Nr. **42403010964**

Darbība certificēta no

2008. gada 22. oktobra
datums

Sertifikāts izsniegts

2023. gada 25. oktobrī
datums

Sertifikāts derīgs līdz

2028. gada 24. oktobrim
datums


G.N. Reinsons

LĪVA Kompetences uzraudzības biroja
vadītājs





V. Žuromskis

LĪVA valdes priekšsēdētājs

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



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA



EN ISO/IEC 17024
53-290

LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. 83

Juris Guntis Vjakse

vārds, uzvārds

230467-11951

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

2000. gada 10. oktobra

datums

Sertifikāts piešķirts

2024. gada 11. decembrī

datums

Sertifikāts derīgs līdz

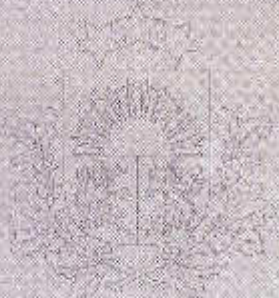
2029. gada 10. decembrim

datums



Dainis Tunsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors



KOMERCREGISTRA IESTĀDE
LATVIJAS REPUBLIKAS UZŅĒMUMU REĢISTRS

KOMERSANTA REĢISTRĀCIJAS APLIECĪBA

Nosaukums:

Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "DZIETI"

Veids: Sabiedrība ar ierobežotu atbildību

Vienotais reģistrācijas numurs: 42403010964

Uzņēmumu reģistra numurs: 240301096

Reģistrācijas datums Uzņēmumu reģistrā: 28.04.2000

Reģistrācijas datums Komercreģistrā: 16.01.2003

Reģistrācijas vieta: Rēzeknē

Apliecības izdošanas datums: 16.01.2003

Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistra

Valsts notārs



Pavlova Aija