

Atskaite
par nekustamā īpašuma – dzīvokļa
"Mežakalns" - 5, Dekteri, Nautrēnu pagasts, Rēzeknes
novads novērtēšanu



Pasūtītājs:	Rēzeknes novada pašvaldība
Novērtēšanas datums:	2026.gada 26.jūnijs

2026.gada 26. jūnijā
Reģ. Nr. D – 26/253

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 “Mežakalns” - 5, Dekteri, Nautrēnu pagasts, Rēzeknes novads tirgus vērtību

Ļ.cien. kundzes un god. kungi!

Saskaņā ar vērtēšanas uzdevumu, sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs Juris Guntis Vjakse ir veicis nekustamā īpašuma – **dzīvokļa “Mežakalns” - 5, Dekteri, Nautrēnu pagasts, Rēzeknes novads**, turpmāk tekstā „OBJEKTS”, novērtējumu, nosakot tā tirgus vērtību, atbilstoši situācijai īpašuma vērtēšanas datumā.

Atskaitē ar jēdzienu OBJEKTS tiek saprasts Latgales rajona tiesas Dekšāres pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 172 5 nostiprināts Rēzeknes novada pašvaldībai, reģistrācijas numurs 90009112679, piederošs nekustams īpašums ar kadastra numuru 6874 900 0007, kura sastāvā ietilpst divu **istabu dzīvoklis ar kopējo platību 46,2 m² un kopīpašuma 462/5249 domājamās daļas no būves (kadastra apzīmējums 68740030270001), no būves (kadastra apzīmējums 68740030270002), no būves (kadastra apzīmējums 68740030270003), no būves (kadastra apzīmējums 68740030270004) un zemes vienības (kadastra apzīmējums 68740030270), kā arī inženierkomunikāciju un labiekārtojuma kopums, kas atrodas OBJEKTĀ un ir ar to nesaraujami saistīts.**

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

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

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

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

Pēc veiktā novērtējuma 2026.gada 26.jūnijā

visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir

EUR 2 200

(divi tūkstoši divi simti euro).

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

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

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

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

Cienā

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.....	6
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS ANALĪZE	6
VĒRTĒŠANAS METODIKA.....	8
VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE	9
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS	10
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS.....	11
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS	13
OBJEKTA NOVĒRTĒJUMS AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU	13
SECINĀJUMI	17
ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS	17
PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	18

PIELIKUMI (kopijas)

1. pielikums – Nautrēnu pagasta zemesgrāmatas nodaļuma Nr. 172 5 noraksts;
2. pielikums – telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lieta;
3. pielikums – informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem;
4. pielikums – kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanā;
5. pielikums – profesionālās kvalifikācijas sertifikāts;
6. pielikums – komersanta reģistrācijas apliecība.

DARBA UZDEVUMS

Noteikt nekustamā īpašuma – dzīvokļa “Mežakalns” - 5, Dekteri, Nautrēnu 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	“Mežakalns” - 5, Dekteri, Nautrēnu pagasts, Rēzeknes novads
Kadastra numurs	6874 900 0007
Īpašumtiesības, īpašumtiesību pamats	Uz Rēzeknes novada domes 2024.gada 21.marta lēmuma Nr.313 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 (2026). Ēku energosertifikātu reģistrs. https://bis.gov.lv/bisp/lv/epc_documents, sk.26.06.2026.)</i> Plūdu riska scenāriji 1/10 gados: nē. Plūdu riska scenāriji 1/100 gados: nē. <i>Avots: Latvijas vides, ģeoloģijas un meteoroloģijas centrs (2026). Plūdu riska informācijas sistēma. https://videscentrs.lv/gmc.lv/iebuve/vets/pludu-riska-informācijas-sistēma, sk.26.06.2026.</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 07. jūnijs.
Objekta apsekotājs	Juris Guntis Vjakse.
Informācija par vērtējamo OBJEKTU:	
Istabu skaits	2
Kadastrālā vērtība	EUR 1 302
Sērija	Divu stāvu ķieģeļu mūra daudzdzīvokļu māja.
Ēkas ekspluatācijas uzsākšanas gads	1958.
Ēkas konstrukcijas materiāls (ķieģelis, betons, koks, jaukts)	Pamati – dzelzsbetona, betona bloki, ārsienas- ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biežāks, pārsegumi – betona, dzelzsbetona, ķieģeļu mūra velves.
Jumta konstrukcijas un pārseguma materiāls	Azbestcimenta loksnes.
Dzīvojamās mājas vispārējais stāvoklis (konstrukciju stāvoklis, kāpņu telpas labiekārtotība)	Dzīvojamās mājas un kāpņu telpas vispārējais tehniskais stāvoklis ir apmierinošs.
Dzīvokļa atrašanās stāvs	2.
Stāvu skaits ēkai	2
Dzīvokļa dzīvojamā platība	30,5 m ² .
Dzīvokļa kopējā platība	46,2 m ² .
Dzīvokļa iekštelpu plānojums	Dzīvokļa plānojums atbilst Telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lietas plānā uzrādītajam telpu grupas plānam.

Dzīvojamās mājas, dzīvokļa vispārējais stāvoklis			Dzīvojamās mājas fiziskais nolietojums, atbilstoši Telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lietai (nolietojuma aprēķina datums 07.05.2009.) –50%). Dzīvokļa tehniskās un iekšējās apdares stāvoklis vērtējams kā apmierinošs/slikts.			
Iekšējās apdares apraksts						
Nr. pēc plāna eksplik.	Telpa	Grīda	Sienas (apdare)	Griesti	Logi	Durvis
1	Koridors	Koka/krāsojums	Bez apdares (ar stiprām nolietojuma pazīmēm)	Bez apdares (ar stiprām nolietojuma pazīmēm)	koka	koka
2	Sanitārais mezgls	Flīzes	Bez apdares (ar stiprām nolietojuma pazīmēm)	Bez apdares (ar stiprām nolietojuma pazīmēm)	koka	koka
3	Virtuve	Koka/krāsojums	Bez apdares (ar stiprām nolietojuma pazīmēm)	Bez apdares (ar stiprām nolietojuma pazīmēm)	koka	koka
4	Istaba	Koka/krāsojums	Bez apdares (ar stiprām nolietojuma pazīmēm)	Bez apdares (ar stiprām nolietojuma pazīmēm)	koka	koka
5	Istaba	Koka/krāsojums	Bez apdares (ar stiprām nolietojuma pazīmēm)	Bez apdares (ar stiprām nolietojuma pazīmēm)	koka	koka
Ārējās durvis (skaits, materiāls, slēdzenes)			Divas, koka.			
Komunikācijas			Elektrība – 220V; apkure – vietējā (krāsns/plīts); aukstā ūdensapgāde, kanalizācija – centralizētā; gāzes apgāde - vietējā/balona.			
Elektrosistēma (jauna, vidēja, veca)			Dzīvokļa iekšējā elektrosistēma nav mainīta – apmierinošā/sliktā stāvoklī.			
Ūdens sistēma (jauna, restaurēta, veca)			Dzīvokļa iekšējā elektrosistēma nav mainīta – apmierinošā/sliktā stāvoklī.			
Ugunsdrošība			Ugunsdrošības noteikumiem atbilst daļēji, dzīvoklī nav novērojams ugunsdrošības sensors.			
Apsardze			Nav.			
Pašreizējā izmantošana			Dzīvoklis netiek ekonomiski pamatoti izmantots.			
Labākais izmantošanas veids			Dzīvoklis vienai ģimenei pēc kapitālā remonta veikšanas.			
Apkārtne/satiksme			OBJEKTS atrodas Rēzeknes novada Nautrēnu pagastā, ciemā Dekteri. Sociālā infrastruktūra ir vāji attīstīta. Ciema apbūvi galvenokārt veido "Līvānu tipa" sērijveida savrupmāju rinda, atsevišķas lauku sētas, ražošanas ēkas un noliktavas. Ciemā atrodas pārtikas un saimniecības preču veikals. Autotransporta novietošana iespējama mājas pagalmā.			
Piezīmes			Dzīvoklis nav izīrēts.			

LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

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

Labākās un efektīvākās izmantošanas noteikšana ietver šādus apsvērumus:

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

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

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS ANALĪZE

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

Kopumā pieprasījums pēc dzīvokļiem ir zems, kas, galvenokārt, ir saistīts ar darba vietu trūkumu reģionos, kas savukārt veicina iedzīvotāju zemo pirkspēju un migrāciju uz novadu centriem, kur darba iespējas ir lielākas. Pieprasījumu pēc dzīvokļiem nosaka to izvietojums reģionā, tuvums līdz novadu/pagastu centriem, inženierkomunikāciju pieejamība un piebraucamo ceļu esamība labā tehniskā stāvoklī. Dzīvokļu piedāvājums pārsniedz pieprasījumu. Pieprasītāki ir divistabu un vienistabas dzīvokļi, galvenokārt, zemo komunālo maksājumu dēļ. Būtiska nozīme tiek pievērsta komunālo maksājumu līmenim, dzīvojamās mājas fiziskajam stāvoklim un ģeogrāfiskajam izvietojumam.

Kopumā Rēzeknes novadā pēdējā gada laikā tiek novērots mērens aktivitātes pieaugums NĪ dzīvokļu tirgus segmentā, kā arī vērojams mājokļu cenu pieaugums. NĪ piedāvātie, labā stāvoklī esoši dzīvokļu īpašumi tirgū eksponējas salīdzinoši ilgi - no 6-12 mēnešiem. Tam par pamatu ir pārdevēju nevēlēšanās samazināt cenu un pircēju ierobežotās iespējas piesaistīt finansējumu (tai skaitā saņemt hipotekāros kredītus). Lielākā daļa pircēju izrāda interesi par dzīvokļiem, kuros var dzīvot bez būtiskiem papildus ieguldījumiem to uzlabošanā un remontā. Lētākie ir dzīvokļi, kas ir sliktā tehniskā stāvoklī.

Pircēji bieži vien nav gatavi iegādāties tipveida dzīvokļus par pārdevēju piedāvāto cenu un vēlas tās samazinājumu. Joprojām daļa piedāvāto dzīvokļu neatbilst pircēju prasībām gan kvalitātes, gan cenas ziņā.

Divu gadu laikā līdz OBJEKTA vērtēšanas brīdim Rēzeknes novadā ir reģistrēti 227 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar dzīvokļu īpašumiem. Tika reģistrēti 32 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar vienas istabas dzīvokļu īpašumiem. Tika reģistrēti 105 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar divu istabu dzīvokļu īpašumiem. Tika reģistrēti 59 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar trīs istabu

dzīvokļu īpašumiem. Tika reģistrēts 31 pirkšanas/pārdošanas darījums ar četru istabu dzīvokļu īpašumiem. Rēzeknes novadā dzīvokļu cenas vidēji ir robežās no 6 līdz 826 EUR/m².

Nautrēnu pagastā ir reģistrēti 9 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar dzīvokļu īpašumiem. Tika reģistrēti 3 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar divu istabu dzīvokļa īpašumu un 3 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar trīs istabu dzīvokļa īpašumiem. Tika reģistrēts 1 pirkšanas/pārdošanas darījums ar četru istabu dzīvokļa īpašumu. Nautrēnu pagastā dzīvokļu cenas vidēji ir robežās no 23 līdz 90 EUR/m². Stružānu pagastā ir reģistrēti 7 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar divu istabu dzīvokļu īpašumiem. Dzīvokļu cenas vidēji ir robežās no 45 līdz 146 EUR/m². Dricānu pagastā ir reģistrēti 7 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar dzīvokļu īpašumiem. Tika reģistrēti 3 pirkšanas/pārdošanas darījums ar trīs istabu dzīvokļa īpašumu. Tika reģistrēti 3 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar četru istabu dzīvokļu īpašumiem. Dricānu pagastā dzīvokļu cenas vidēji ir robežās no 43 līdz 127 EUR/m². Gaigalavas pagastā ir reģistrēti 6 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar dzīvokļu īpašumiem. Tika reģistrēti 3 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar divu istabu dzīvokļu īpašumiem. Tika reģistrēti 2 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar trīs istabu dzīvokļu īpašumiem un 1 pirkšanas/pārdošanas darījums ar četru istabu dzīvokļa īpašumu. Gaigalavas pagastā dzīvokļu cenas vidēji ir robežās no 28 līdz 102 EUR/m². Ilzeskalna pagastā ir reģistrēti 9 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar dzīvokļu īpašumiem. Tika reģistrēts 1 pirkšanas/pārdošanas darījums ar vienas istabas dzīvokļa īpašumu. Tika reģistrēti 4 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar divu istabu dzīvokļu īpašumiem. Tika reģistrēti 3 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar trīs istabu dzīvokļu īpašumiem un 1 pirkšanas/pārdošanas darījums ar četru istabu dzīvokļa īpašumu. Ilzeskalna pagastā dzīvokļu cenas vidēji ir robežās no 32 līdz 192 EUR/m².

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

Objekta vērtību ietekmējošie faktori

- ģeogrāfiskais izvietojums – Rēzeknes novadā, Nautrēnu pagastā, ciemā Dekteri;
- OBJEKTS ir labiekārtots dzīvoklis: elektrība – 220V; apkure – vietējā krāsns/plīts); aukstā ūdensapgāde, kanalizācija – centralizētā; gāzes apgāde -vietējā/balona;
- dzīvojamā māja ir apmierinošā tehniskā stāvoklī;
- OBJEKTS atrodas divstāvu ķieģeļu mūra daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas 2.stāvā;
- OBJEKTA iekšējās apdares stāvoklis vērtējams kā apmierinošs/slikts;
- OBJEKTA plānojums atbilst Telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas plānā uzrādītajam telpu grupas plānam;
- OBJEKTA iekšējās komunikācijas nav mainītas – apmierinošā/sliktā stāvoklī;
- blakus dzīvojamajai mājai iespējams novietot autotransportu;
- ESG faktoru ietekme ir nebūtiska;
- OBJEKTS nav apdzīvots.

Vērtējumā izdarītie pieņēmumi un atrunas

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

VĒRTĒŠANAS METODIKA

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

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

(1) Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums. Šīs pieejas pirmais solis ir darījumu ar identiskiem vai līdzīgiem aktīviem, kas nesen ir notikuši tirgū, cenu izvērtēšana. Ja pēdējā laikā ir notikuši tikai daži darījumi, var būt lietderīgi izvērtēt identisku vai līdzīgu aktīvu, kas ir paredzēti vai tiek piedāvāti pārdošanai, cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta. Tāpat var būt nepieciešams koriģēt informāciju par citu darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkuras faktisko darījuma apstākļu un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām. Vērtējamam aktīvam un citos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi. 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 vienas 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, labiekārtoības, 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 nekustamā īpašuma vērtēšanā visbiežāk ir ienākumi no ēku vai zemes nomas maksām, no kā aprēķinu periodos tiek atskaitīti ar šo ienākumu nodrošināšanu saistītie izdevumi.

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

Naudas plūsmas diskontēšanu pielieto īpašumiem, kuriem aprēķinu periodos tiek prognozēta mainīga naudas plūsma (mainīgas ienākumu vai izdevumu pozīcijas). Aprēķinu beigu brīdī jeb reversijas brīdī un periodu skaitu nosaka prognozējot naudas plūsmas stabilizācijas 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 nomas tirgus Alūksnes pilsētā un reģionā kopumā nav attīstīts, nomas maksas ir zemas un neatspoguļo patieso īpašumu vērtību.

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

NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS



Avots: Jāņa Sēta (2023). BalticMaps. https://balticmaps.eu/lv/c___56.951932-24.112745-11/bl___cl



Avots: Jāņa Sēta (2023). BalticMaps. https://balticmaps.eu/lv/c___56.951932-24.112745-11/bl___cl

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA - DZĪVOKĻA “MEŽAKALNS-5”, DEKTERI, NAUTRĒNU PAGASTS, RĒZEKNES NOVADS
NOVĒRTĒJUMS, 26.06.2026.

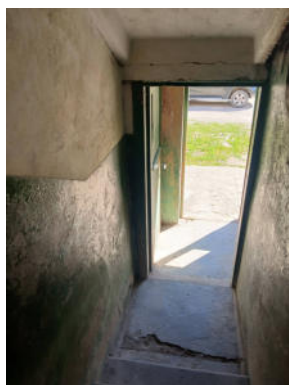
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS



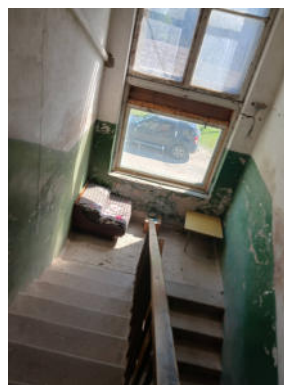
1.attēls. Dzīvojamās mājas fasāde



2.attēls. Dzīvojamās mājas fasāde



3.attēls. Ieejas durvis kāpņu telpā



4.attēls. Kāpņu telpa



5.attēls. Kāpņu telpa



6.attēls. Ieejas durvis dzīvoklī



7.attēls. Istaba (telpa Nr.4)



8.attēls. Istaba (telpa Nr.4)



9.attēls. Istaba (telpa Nr.5)



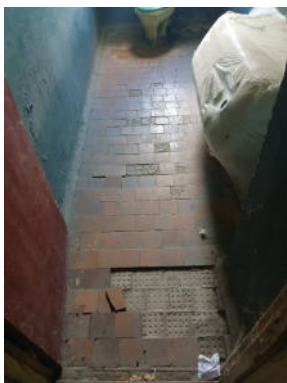
10.attēls. Istaba (telpa Nr.5)



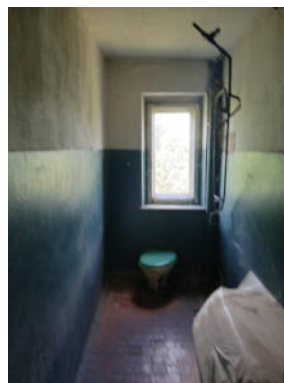
11.attēls. Virtuve (telpa Nr. 3)



12.attēls. Virtuve (telpa Nr. 3)



13.attēls. Sanitārais mezgls (telpa Nr. 2)



14.attēls. Sanitārais mezgls (telpa Nr. 2)



15.attēls. Koridors (telpa Nr. 1)



16.attēls. Koridors (telpa Nr. 1)

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS

OBJEKTA NOVĒRTĒJUMS AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU

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

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

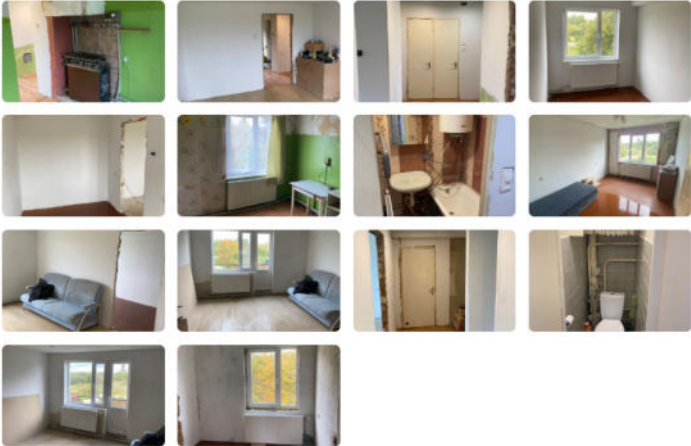
Par salīdzināšanas pamatrādītāju ir pieņemta dzīvokļa telpu kopējās platības 1 m² pārdošanas cena, kas tiek koriģēta, salīdzinot pārdoto īpašumu ar vērtējamo, balstoties uz pārdošanas cenu ietekmējošiem faktoriem. Salīdzināmie kritēriji ir ņemti pēc profesionālo vērtētāju prakses metodiskajiem ieteikumiem, ņemot vērā būtiskākās atšķirības starp salīdzināmo un vērtējamo objektiem. Korekcijas ir uzrādītas procentos, kur “+” zīme norāda, ka vērtējamais objekts ir salīdzinoši labāks, bet “-” zīme, ka sliktāks par salīdzināmo. Cenas un vērtības ir uzrādītas *euro*. Vērtēšanas secība dota tabulas veidā (skat.2. tabulu).

Analizējot līdzīgu nekustamo īpašumu kopējās platības 1 m² cenas, vērtētājs secina, ka vērtējamajam objektam atbilstošāki ir zemāk minētie dzīvokļu īpašumi Rēzeknes novadā (skat.1.tabulu).

1.tabula

Salīdzināmie objekti

Objekts Nr.1 Mežakalns - 1, Dekteri, Nautrēnu pag., Rēzeknes nov.  Avots: https://www.google.com/maps/	Dzīvoklis atrodas divstāvu ķieģeļu mūra daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas (1958. gads) 1.stāvā. Divu istabu dzīvokļa kopējā platība ir 42 m². Ārtelpas nav. Pie dzīvokļa īpašuma pieder domājamās daļas no daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, palīgēkām un zemes vienības. Dzīvojamā māja atrodas Nautrēnu pagastā, ciemā Dekteri. Ir iespējams novietot personīgo transportu mājas pagalmā. Dzīvojamā māja ir pieslēgta pilsētas centralizētajām komunikācijām: ūdensvads, elektroapgāde, kanalizācija, apkure- vietējā (krāsns/plīts). Dzīvokļa tehniskais un iekšējās apdares stāvoklis vērtējams kā apmierinošs. Dzīvoklis nav izīrēts. Dzīvojamai mājai nav energosertifikāta. Darījuma laiks: 01.2025., pārdošanas cena 2 100 EUR. Avots: https://cenubanka.lv/lv/object/2046343 sk.26.06.2026
Objekts Nr.2 Kļavas - 10, Dricāni, Dricānu pag., Rēzeknes nov.  Avots: https://www.google.com/maps/	Dzīvoklis atrodas divstāvu ķieģeļu mūra daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas (1960. gads) 2.stāvā. Divistabu dzīvokļa kopējā platība ir 46,3 m². Ārtelpas nav. Pie dzīvokļa īpašuma pieder domājamās daļas no daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas un zemes vienības. Dzīvojamā māja atrodas Dricānu pagastā, ciemā Dricāni. Ir iespējams novietot personīgo transportu mājas pagalmā. Dzīvojamā māja ir pieslēgta pilsētas centralizētajām komunikācijām: ūdensvads, elektroapgāde, kanalizācija, apkure- vietējā (krāsns/plīts), gāzes apgāde – vietējā/balona. Dzīvokļa tehniskais un iekšējās apdares stāvoklis vērtējams kā apmierinošs. Dzīvoklis nav izīrēts. Dzīvojamai mājai nav energosertifikāta. Darījuma laiks: 12.2025., pārdošanas cena 2 500 EUR. Avots: https://cenubanka.lv/lv/object/2245547 sk.26.06.2026

Objekts Nr.3 Miera iela 1 - 40, Stružāni, Stružānu pag., Rēzeknes nov.  Avots: https://www.google.com/maps/	Dzīvoklis atrodas četrstāvu ķieģeļu mūra daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas (1987. gads) 2.stāvā. Divu istabu dzīvokļa kopējā platība ir 48,3 m². Ārtelpa ir. Pie dzīvokļa īpašuma pieder domājamās daļas no daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas un zemes. Dzīvojamā māja atrodas Stružānu pagastā, ciemā Stružāni. Ir iespējams novietot personīgo transportu mājas pagalmā. Dzīvojamā māja ir pieslēgta pilsētas centralizētajām komunikācijām: ūdensvads, elektroapgāde, siltumapgāde, kanalizācija, gāzes apgāde- vietējā/rezervuāra. Dzīvokļa tehniskais un iekšējās apdares stāvoklis vērtējams kā apmierinošs. Dzīvoklis nav izīrēts. Dzīvojamai mājai ir piešķirts energosertifikāts. Darījuma laiks: 04.2025., pārdošanas cena 2 500 EUR. Avots: https://cenubanka.lv/lv/object/2127716 sk.26.06.2026
Objekts Nr.4 Ābelītes iela 2 - 11, Gaigalava, Gaigalavas pag., Rēzeknes nov.  Avots: https://www.google.com/maps/	Dzīvoklis atrodas trīsstāvu dzelzsbetona, ķieģeļu mūra daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas (1979. gads) 3.stāvā. Četrstāvu dzīvokļa kopējā platība ir 73,9 m². Ārtelpa ir. Pie dzīvokļa īpašuma pieder domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas un zemes vienības. Dzīvojamā māja atrodas Gaigalavas pagastā, ciemā Gaigalava. Ir iespējams novietot personīgo transportu mājas pagalmā. Dzīvojamā māja ir pieslēgta pilsētas centralizētajām komunikācijām: ūdensvads, elektroapgāde, kanalizācija, apkure- centrālā, gāzes apgāde- vietējā/balona. Dzīvokļa tehniskais un iekšējās apdares stāvoklis vērtējams kā apmierinošs. Dzīvoklis nav izīrēts. Dzīvojamai mājai nav energosertifikāta. Darījuma laiks: 11.2024., pārdošanas cena 3 000 EUR. Avots: https://cenubanka.lv/lv/object/2007671 sk.26.06.2026 
Objekts Nr.5 Ilzes iela 1 - 5, Ilzeskalns, Ilzeskalna pag., Rēzeknes nov.  Avots: https://www.google.com/maps/	Dzīvoklis atrodas divstāvu dzelzsbetona, ķieģeļu mūra daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas (1960. gads) 2.stāvā. Divu istabu dzīvokļa kopējā platība ir 39,2 m². Pie dzīvokļa īpašuma pieder domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas. Zemes vienība neietilpst nekustāmā īpašumā sastāvā. Dzīvojamā māja atrodas Ilzeskalna pagastā, ciemā Ilzeskalns. Ir iespējams novietot personīgo transportu mājas pagalmā. Dzīvojamā māja ir pieslēgta pilsētas centralizētajām komunikācijām: ūdensvads, elektroapgāde, kanalizācija, gāzes apgāde – vietējā (balonu), apkure – vietējā (krāsns/plīts). Dzīvokļa tehniskais un iekšējās apdares stāvoklis vērtējams kā apmierinošs. Dzīvoklis nav izīrēts. Darījuma laiks: 06.2025., pārdošanas cena 2 500 EUR. Dzīvojamai mājai nav energosertifikāta. Avots: https://cenubanka.lv/lv/object/1602502 sk.26.06.2026

Korekcijas	Vērtēšanas objekts					
	„Mežakalns” - 5, Dekteri, Nautrēnu pagasts, Rēzeknes nov.	Mežakalns - 1, Dekteri, Nautrēnu pag., Rēzeknes nov.	Kļavas - 10, Dricāni, Dricānu pag., Rēzeknes nov.	Miera iela 1 - 40, Strūžāni, Stružānu pag., Rēzeknes nov.	Ābelītes iela 2 - 11, Gaigalava, Gaigalavas pag., Rēzeknes nov.	Ilzes iela 1 - 5, Ilzeskalns, Ilzeskalna pag., Rēzeknes nov.
Darījuma datums	06.2026	01.2025.	12.2025.	04.2025.	11.2024.	06.2025
Pārdevuma nosacījumi (standarta/uz nomaksu)		standarta	standarta	standarta	standarta	standarta
Īpašuma juridiskais statuss	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks
Zemes īpašumtiesības	d/d	d/d	d/d	d/d	d/d	nav
Palīgku īpašumtiesības	d/d	d/d	nav	nav	nav	d/d
Īpašuma pārdošanas cena, EUR		2100	2500	2500	3000	2500
Kopējā telpu platība, m ²	46,2	42,0	46,3	48,3	73,9	39,2
Kopējā ārējās platība, m ²	0,0	0,0	0,0	3,0	3,0	0,0
Īpašuma 1m ² pārdošanas cena		50,00	54,00	51,76	40,60	63,78
Pamatkorekcijas						
Korekcija uz pārdošanas laiku		5	2	3	2	3
Korekcija uz pārdevuma nosacījumiem		0	0	0	0	0
Korekcija uz objekta juridisko statusu		0	0	0	0	0
Kopējā pamatkorekcija		5	2	3	5	5
Pamatkorekcijas koeficients		1,05	1,02	1,03	1,05	1,05
Pamatkorekcijas koriģētā 1m² pārdošanas cena		52,50	55,08	53,31	42,63	66,96
Dzīvojamās konstruktīvais risinājums	ķieģeļu mūra (1958. gads)	ķieģeļu mūra (1958. gads)	ķieģeļu mūra (1960. gads)	ķieģeļu mūra (1971. gads)	dzelzsbetona, ķieģeļu mūra (1979. gads)	ķieģeļu mūra (1960. gads)
Dzīvokļa atrašanās stāvs/ stāvu skaits mājai	2./2	1./2	2./2	2./4	3./3	2./2
Istabu skaits	2	2	2	2	4	2
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis	apmierinošs/slikts	apmierinošs	apmierinošs	apmierinošs	apmierinošs	apmierinošs
Labiekārtojums						
* ūdensapgāde	centralizētā	centralizētā	centralizētā	centralizētā	centralizētā	centralizētā
* kanalizācija	centralizētā	centralizētā	centralizētā	centralizētā	centralizētā	centralizētā
* siltumapgāde	(krāsns/plīts)	vietējā (krāsns/plīts)	vietējā (krāsns/plīts)	centralizētā	centralizētā	vietējā (krāsns/plīts)
* gāzes apgāde	vietējā (balona)	vietējā (balona)	vietējā (balona)	vietējā (rezervuāra)	vietējā (balona)	vietējā (balona)
* elektroapgāde	centralizētā	centralizētā	centralizētā	centralizētā	centralizētā	centralizētā
* autotransporta novietnes iespējas blakus mājai	ir	ir	ir	ir	ir	ir
Korekcijas						
Korekcija uz mājas atrašanās vietu reģionā		0	-2	0	0	-2
Korekcija uz zemes īpašumtiesībām		0	0	0	0	5
Korekcija uz mājas renovāciju		0	0	0	0	0
Korekcija uz būves konstruktīvo risinājumu		0	0	0	0	0
Korekcija uz mājas kapitalitāti, sērīju		0	0	0	0	0
Korekcija uz mājas apkārtni		0	0	0	0	0
Korekcija uz objekta novietni mājā/ izvietojumu ēkā		0	0	-2	0	0
Korekcija uz objekta platības ietekmi uz 1 m ² cenu		0	0	0	5	-2
Korekcija uz plānojumu		0	0	0	-5	0
Korekcija uz objekta nolietojumu		0	0	0	0	0
Korekcija uz balkona/ lodžijas esamību		0	0	-5	-5	0
Korekcija uz iekšējiem remontiem, fiz. stāvokli		-7	-7	-5	-2	-15
Korekcija uz labiekārtoības līmeni		0	0	-5	-5	0
Korekcija uz mājas fizisko stāvokli		0	0	0	0	0
Korekcija uz izmantošanas iespējām		0	0	0	0	0
Korekcija uz īres līgumu		0	0	0	0	0
Citas korekcijas		0	0	0	0	0
Kopējā korekcija		-7	-9	-17	-12	-14
Korekcijas koeficients		0,93	0,91	0,83	0,88	0,86
Koriģētā 1 m² pārdošana cena, EUR	47,66	48,83	50,12	44,25	37,51	57,59
Noteiktā tirgus vērtība, EUR	2201,89					
Tirgus vērtība noapaļojot, EUR	2200					

SECINĀJUMI

Veicot nekustamā īpašuma – dzīvokļa “**Mežakalns**” - 5, Dekteri, Nautrēnu pagasts, Rēzeknes novads novērtējumu 2026.gada 26.jūnijā ir noteikts, ka

visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir

EUR 2 200

(divi tūkstoši divi simti euro).

ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS

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

- ✓ faktu konstatācija, ko satur šī atskaite, ir patiesa un pareiza;
- ✓ atskaites analīzes, viedokļi un secinājumi ir ierobežoti tikai ar atskaitē minētiem pieņēmumiem un limitējošiem apstākļiem. Tās ir manas personīgās, objektīvās, profesionālās domas, viedokļi un secinājumi;
- ✓ man nav īpašas, patreizējas vai perspektīvas intereses par šo īpašumu, un man nav īpašas personīgas intereses vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kuras šeit ir iesaistītas;
- ✓ mana darba apmaksa nav atkarīga no iepriekš noteiktas vērtības paziņošanas, vai arī vērtības virzīšanās tā, lai tā nāktu par labu klientam, vērtības noteikšanas lieluma, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta, vai arī kāda cita sekojoša notikuma;
- ✓ manas domas, viedokļi un secinājumi tika veikti, un šī atskaite tika sagatavota saskaņā ar Latvijas īpašumu vērtētāju asociācijas Padomes apstiprinātajiem „Īpašumu vērtētāju profesionālās prakses standartiem”;
- ✓ 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
Nautrēnu pagasta zemesgrāmatas nodaļums Nr. 172 5
Kadastra numurs: 6874 900 0007
Adrese: "Mežakalns" - 5, Dekteri, Nautrēnu pag., Rēzeknes nov.

I. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Dzīvoklis Nr. 5.		46.2 m ²
1.2.	Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 68740030270001).	462/5249	
1.3.	Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 68740030270002).	462/5249	
1.4.	Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 68740030270003).	462/5249	
1.5.	Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 68740030270004).	462/5249	
1.6.	Kopīpašuma domājamā daļa no zemes (kadastra apzīmējums 68740030270).	462/5249	
Žurn. Nr. 300006646445, lēmums 03.04.2024, tiesnese Zeltīte Zdanoviča			
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 2024.gada 21.marta lēmums Nr.313.		
Žurn. Nr. 300006646445, lēmums 03.04.2024, tiesnese Zeltīte Zdanoviča			
II. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Atzīmes par maksātnespēju, piedziņas vēršanu, aizliegumiem, pēcmantinieku iecelšanu un mantojuma līgumiem		
Nav ierakstu			

VALSTS ZEMES DIENESTS

TELPU GRUPAS KADASTRĀLĀS UZMĒRĪŠANAS LIETA

Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....68740030270001005
Nosaukums:.....Dzīvoklis
Adrese:....."Mežakalns" - 5, Dekteri, Nautrēnu pag., Rēzeknes nov.
Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....19.03.2003

Izdrukas ID: 390002753501	Izdrukas datums: 23.04.2024	1 no 3
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

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

Telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lieta

1. Kadastra objekta identifikators

1.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....68740030270001005

1.2. Nekustamā īpašuma kadastra numurs:.....68749000007

10. Būves pamatdati

10.1. Būves kadastra apzīmējums:.....68740030270001

Reģistrētie dati nav izmantojami ierakstīšanai zemesgrāmatā

10.1.1. Adrese:....."Mežakalns", Dekteri, Nautrēnu 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):.....858.6

10.1.5. Apbūves laukums (m²):.....365.5

10.1.6. Virszemes stāvu skaits:.....2

10.1.7. Pazemes stāvu skaits:.....1

10.1.8. Telpu grupu skaits:.....18

10.1.9. Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i):.....1958

10.1.10. Eksploatācijas uzsākšanas gads:.....1958

10.1.11. Nolietojums (%):.....50

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

10.1.13. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....07.05.2009

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

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

10.1.16. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:.....
68740030270

10.1.17. Funkcionāli saistīto ēku kadastra apzīmējumi:.....68740030270002

10.1.18. Dati par būves atzīmēm nav reģistrēti.

11. Būves tips

11.1. Būves kadastra apzīmējums:.....68740030270001

Tipa kods	Tipa nosaukums
11220102	Daudzdzīvokļu 1-2 stāvu mājas

12. Būves konstruktīvie elementi

12.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 68740030270001 konstruktīvie elementi:

Nosaukums	Konstruktijas veids	Materiāls	Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i)	Eksploatācijas uzsākšanas gads	Nolietojums (%)
Pamati	Nav	Dzelzsbetona, betona bloki	1958	1958	50
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Nav	Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biezāks	1958	1958	50
Pārsegumi	Nav	Betona, dzelzsbetona, ķieģeļu mūra velves	1958	1958	50
Jumta segums	Nav	Azbestcimenta loksnes	1958	1958	50

13. Būves apjoma rādītāji

13.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 68740030270001 apjoma rādītāji:

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/ elementa kods	Tipa/ elementa nosaukums
Apbūves laukums	Nav	365.5 apbūves laukuma kv.m.	Nav	Nav
Kopējā platība	Nav	858.6 kv.m.	Nav	Nav
Būvtilpums	Nav	2814 kub.m.	Nav	Nav

14. Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

14.1. Telpu grupa ar kadastra apzīmējumu.....68740030270001005

14.1.1. Kopējā platība (m²).....46.2

Izdrukas ID: 390002753501	Izdrukas datums: 23.04.2024	2 no 3
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

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

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).....	46.2
14.1.1.1.1.1.1. Dzīvojamā platība (m²).....	30.5
14.1.1.1.1.2. Dzīvokļu palīgtelpu platība (m²).....	15.7
14.1.1.1.2. 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:.....68740030270001005

Reģistrētie dati nav izmantojami ierakstīšanai zemesgrāmatā

16.1.1. Adrese:.....	"Mežakalns" - 5, Dekteri, Nautrēnu 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:.....	2
16.1.5. Telpu skaits:.....	5
16.1.6. Kopējā platība (m²):.....	46.2
16.1.7. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....	19.03.2003
16.1.8. Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i):.....	Nav
16.1.9. Telpu grupa ietilpst dzīvokļa īpašumā ar kadastra numuru:.....	68749000007
16.1.10. Telpu grupa ietilpst būvē ar kadastra apzīmējumu:.....	68740030270001
16.1.11. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:.....	68740030270

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

17.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....68740030270001005

Numurs	Nosaukums	Veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (m²)	Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Koridors	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.55	2.55	2.55	4.3	Nav
2	Sanitārais mezgls	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.55	2.55	2.55	4.6	Nav
3	Virtuve	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.55	2.55	2.55	6.8	Nav
4	Istaba	1 - Dzīvojamā telpa	2	2.55	2.55	2.55	11.4	Nav
5	Istaba	1 - Dzīvojamā telpa	2	2.55	2.55	2.55	19.1	Nav

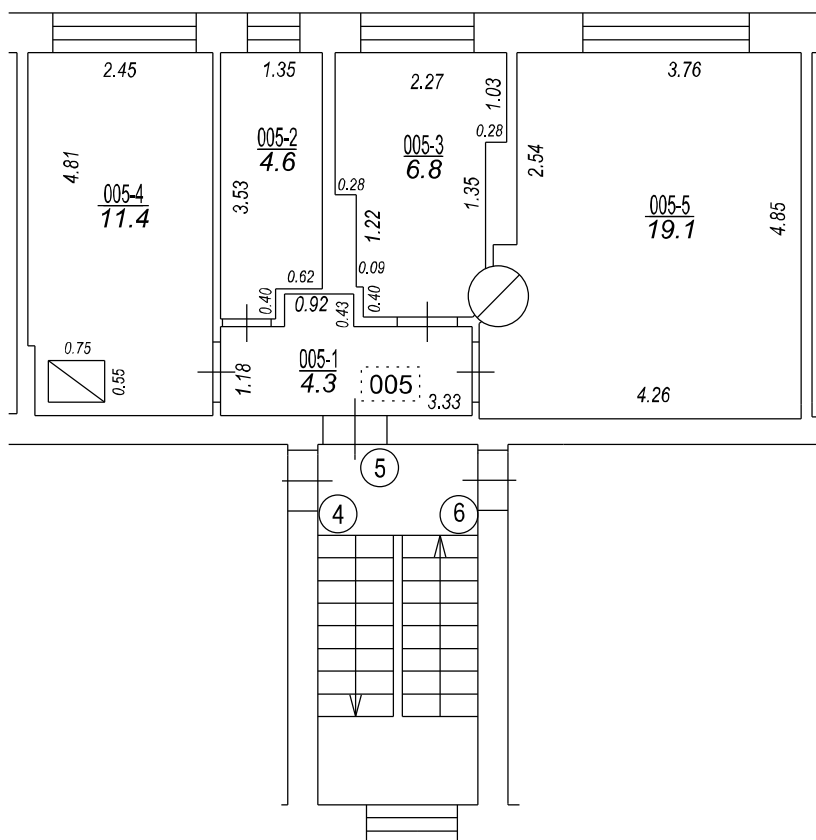
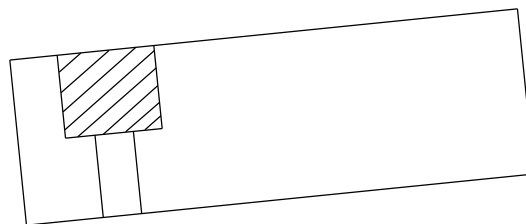
18. Labiekārtojumi

18.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....68740030270001005

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

18.1.1. Labiekārtojumu datums:23.04.2024

Piebraucamais ceļš



Izgatavots no VZD arhīva materiāliem bez apsekošanas apvidū

TELPU GRUPAS PLĀNS		
KADASTRA APZĪMĒJUMS	MĒROGS	LPP.
68740030270001005	1 : 100	4



Informativā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
68749000007	-	46.2 m ²	172	5	Nautrēnu pagasts, Rēzeknes novads

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	1302	23.12.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	1229	30.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)
Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā	1302	23.12.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu . Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa
Universālais īpašuma novērtējums Kadastrā	1229	30.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8) . Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa

Īpašuma sastāvs

Dzīvokļa īpašumā ietilpstošās telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
68740030270001005	"Mežakalns" - 5, Dekteri, Nautrēnu pag., Rēzeknes nov., LV-4652

Nosaukums:	Dzīvoklis
Lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	2
Telpu skaits:	5
Ēkas apsekošanas datums:	19.03.2003
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	855	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	815	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.):	46.2
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	46.2
Dzīvokļu platība (kv.m.):	46.2
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	30.5
Dzīvokļu paligtelpu platība (kv.m.):	15.7
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	Koridors	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.55	2.55	2.55	4.3	-
2	Sanitārais mezgls	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.55	2.55	2.55	4.6	-
3	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.55	2.55	2.55	6.8	-
4	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.55	2.55	2.55	11.4	-
5	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.55	2.55	2.55	19.1	-

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Vietējā. Krāsns		Dokuments
Aukstā ūdensapgāde. Centralizētā		Dokuments
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pisuārs / bidē		Dokuments
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša		Dokuments
Elektroapgāde. Centralizētā		Dokuments
Gāzes apgāde. Vietējā. Balona		Dokuments
Kanalizācija. Centralizētā		Dokuments

Datums:	23.04.2024
---------	------------

Pie dzīvokļa īpašuma piederošo zemes vienību domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Domājamā daļa
68740030270	"Mežakalns", Dekteri, Nautrēnu pag., Rēzeknes nov., LV-4652	462/5249

Pie dzīvokļa īpašuma piederošo būvju domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Domājamā daļa	FSO
68740030270001	"Mežakalns", Dekteri, Nautrēnu pag., Rēzeknes nov., LV-4652	462/5249	-
68740030270002	"Mežakalns", Dekteri, Nautrēnu pag., Rēzeknes nov., LV-4652	462/5249	Jā
68740030270003	"Mežakalns", Dekteri, Nautrēnu pag., Rēzeknes nov., LV-4652	462/5249	Jā
68740030270004	"Mežakalns", Dekteri, Nautrēnu pag., Rēzeknes nov., LV-4652	462/5249	Jā

Īpašnieki

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
90009112679	Rēzeknes novada pašvaldība	1/1	pašvaldība	68749000007	Atbrīvošanas aleja 95A, Rēzekne, LV-4601

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Nautrēnu pagasta zemesgrāmata	03.04.2024	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	02.02.2024	-	Rēzeknes novada pašvaldība; p.p. Kūkoja Anna
Izziņa par kadastra objekta piederību	31.01.2024	RNP/2024/12.2.5/142	Rēzeknes novada pašvaldība

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



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

LĪVA KOMPETENCES UZRAUDZĪBAS BIROJS

Kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanā

Nr. **15**

Izsniegts

STA "Dzietī"

firma

Reģistrācijas Nr. **42403010964**

Darbība certificēta no

2008. gada 22. oktobra
datums

Sertifikāts izsniegts

2023. gada 25. oktobrī
datums

Sertifikāts derīgs līdz

2028. gada 24. oktobrim
datums


G.N. Reinsons

LĪVA Kompetences uzraudzības biroja
vadītājs





V. Žuromskis

LĪVA valdes priekšsēdētājs

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



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA



EN ISO/IEC 17024
53-290

LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. 83

Juris Guntis Vjakse

vārds, uzvārds

230467-11951

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

2000. gada 10. oktobra

datums

Sertifikāts piešķirts

2024. gada 11. decembrī

datums

Sertifikāts derīgs līdz

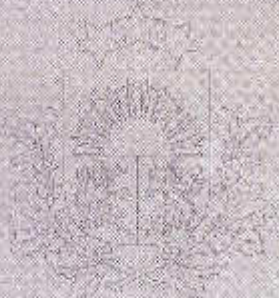
2029. gada 10. decembrim

datums



Dainis Tunsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors



KOMERCREGISTRA IESTĀDE
LATVIJAS REPUBLIKAS UZŅĒMUMU REĢISTRS

KOMERSANTA REĢISTRĀCIJAS APLIECĪBA

Nosaukums:

Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "DZIETI"

Veids: Sabiedrība ar ierobežotu atbildību

Vienotais reģistrācijas numurs: 42403010964

Uzņēmumu reģistra numurs: 240301096

Reģistrācijas datums Uzņēmumu reģistrā: 28.04.2000

Reģistrācijas datums Komercreģistrā: 16.01.2003

Reģistrācijas vieta: Rēzeknē

Apliecības izdošanas datums: 16.01.2003

Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistra

Valsts notārs

Pavlova Aija

