Nekustamā īpašuma



“Dzīle”, Čornajas pagastā, Rēzeknes novadā

Tirgus vērtības aprēķins

2026.gads
Rīga

VCG ekspertu grupa
SABIEDRĪBA AR IEROBEŽOTU ATBILDĪBU

LV40003554692
info@eksperti.lv
Tālr.: +371-67229008
Kr. Barona iela 31, Rīga, LV-1011, Latvija
AS Swedbank, konts Nr. LV77HABA0551024658165

Rēzeknes novada pašvaldības iestādei
Kaunatas apvienības pārvalde

2026.gada 12.oktobris

Par nekustamā īpašuma
"Dzīle", Čornajas pag., Rēzeknes nov.
tirgus vērtības aprēķināšanu

Pamatojoties uz Jūsu lūgumu, mēs apskatījām augstāk minēto īpašumu, tā apkārtni un izanalizējām mums pieejamo informāciju, kas varētu ietekmēt nekustamā īpašuma vērtību.
Izpētes nolūks bija noteikt nekustamā īpašuma tirgus vērtību. Nekustamais īpašums sastāv no **zemes gabala 0,1145 ha** platībā, zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 78460070421, kura īpašuma tiesības reģistrētas **Čornajas pagasta** zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000957245 ar kadastra Nr. **7846 007 0422**.
Veicot informācijas analīzi, tika ņemts vērā, ka novērtējuma mērķis ir **nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamai atsavināšanai organizējot izsoli.**
Tirgus vērtība – aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas. (LVS 401:2013, p.2.1.11.)
Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta **2026.gada 05.oktobrī.**
Atbilstoši vērtības definīcijai, kā arī balstoties uz informāciju, ko satur šis ziņojums, mūsu zināšanām un pieredzi, mūsu viedoklis ir sekojošs:

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

2'800,- EUR
(Divi tūkstoši astoņi simti eiro)

Veicot aprēķinus, mēs ņēmām vērā tādus vērtību ietekmējošus faktorus kā rajons, apkārtne, attīstības tendences, līdzīgi pārdošanas darījumi, kā arī citi faktori, kas varētu ietekmēt apskatāmā īpašuma tirgus vērtību. Izmantotās informācijas precizitāte un patiesums iespēju robežās ir pārbaudīta, bet nevar tikt garantēta.
Mēs apliecinām, ka personas, kas parakstījušas ziņojumu, kā arī citi uzņēmuma darbinieki nav finansiāli ieinteresēti vai kādā citādā veidā ieinteresēti neobjektīvi atspoguļot tirgus vērtību, un ka arī mūsu atalgojums nav atkarīgs no novērtējuma summas.

Ar cieņu,

Pēteris Strautmanis
SIA VCG Ekspertu grupa valdes priekšsēdētājs

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

Saturs

1. Nozīmīgāko faktu un secinājumu izklāsts 4

2. Novietnes plāns 5

3. Situācijas plāns 6

4. Piebraucamais ceļš 7

6. Teritorijas plānojums 9

7. Foto attēli 10

8. Vērtības definīcija 11

9. Pieņēmumi un ierobežojošie faktori 12

10. Apkaimes apraksts 13

11. Tirgus analīze 14

12. Atrašanās vieta 16

13. Zemes gabala īss apraksts 17

14. Labākā un efektīvākā izmantošanas veida analīze 18

15. Pozitīvie un negatīvie faktori, kas ietekmē īpašuma vērtību 18

16. Novērtēšanas pieejas 19

17. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja 19

18. Salīdzināmo objektu īss apraksts 20

19. Aprēķins ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju 21

20. Iegūtā vērtība 22

21. Neatkarības apliecinājums 22

22. Iesniegtie dokumenti un pielikumi 23

1. Nozīmīgāko faktu un secinājumu izklāsts

Novērtējamais īpašums:	Zemesgabals **'Dzīle", Čornajas pag., Rēzeknes nov.**
Kadastra Nr.:	**7846 007 0422**
Kadastra apzīmējums:	**7846 007 0421**
Īpašnieks:	**Rēzeknes novada pašvaldība, reģ. Nr. 90009112679**
Objekta juridiskais apraksts:	Īpašuma tiesības reģistrētas **Čornajas pagasta** zemesgrāmatas nodalījumā Nr. **100000957245**
Kopējā platība:	**0,1145 ha**
Esošais izmantošanas veids:	Zemesgabals
Labākais, efektīvākais izmantošanas veids:	Zemes gabala izmantošana lai realizētu teritorijas plānojumā uzrādīto funkcionālo zonējumu: savrupmājas apbūves teritorija
Vērtējuma pasūtītājs:	**Rēzeknes novada pašvaldības iestādes Kaunatas apvienības pārvalde**
Vērtējuma mērķis:	**Nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamai atsavināšanai organizējot izsoli**
Apgrūtinājumi:	• Vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu – 0,1145 ha • Nacionālā parka neitrālās zonas teritorija - 0,1145 ha
Tirgus vērtība:	**2'800,- EUR (Divi tūkstoši astoņi simti euro)**
Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta:	**2026.gada 05.oktobrī**
Piezīmes:	

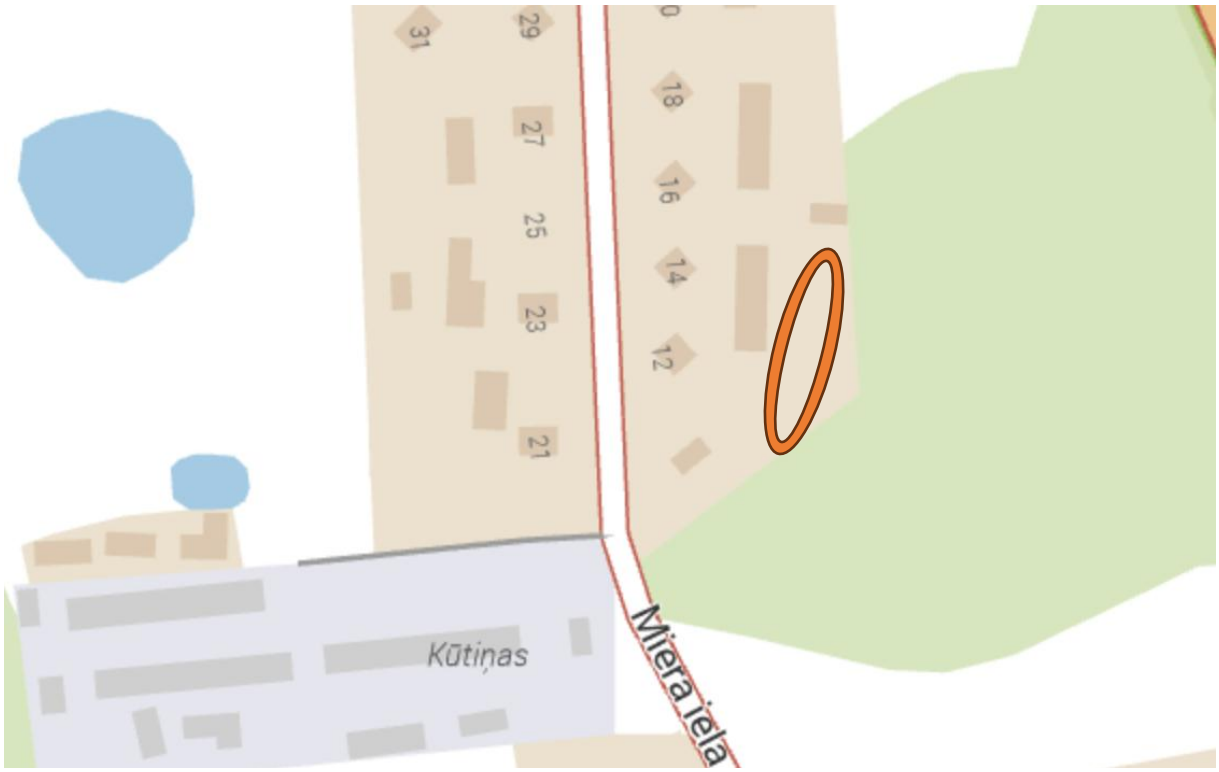
2. Novietnes plāns



<u>Izmantotais avots:</u> Karšu materiāls no www.balticmaps.eu, ©Karšu izdevniecība Jāņa sēta

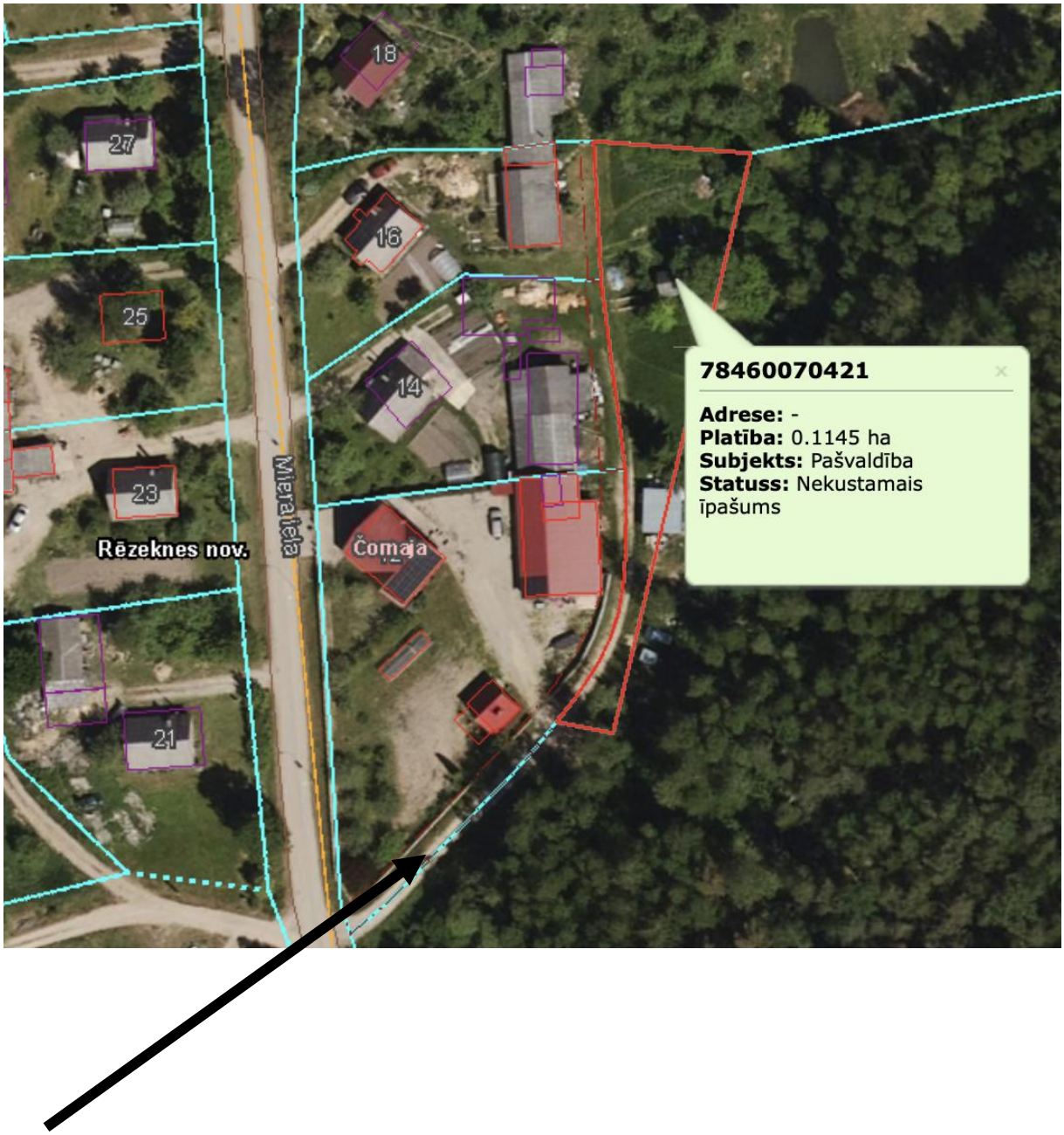
3. Situācijas plāns





Izmantotais avots: Karšu materiāls no www.balticmaps.eu, ©Karšu izdevniecība Jāņa sēta

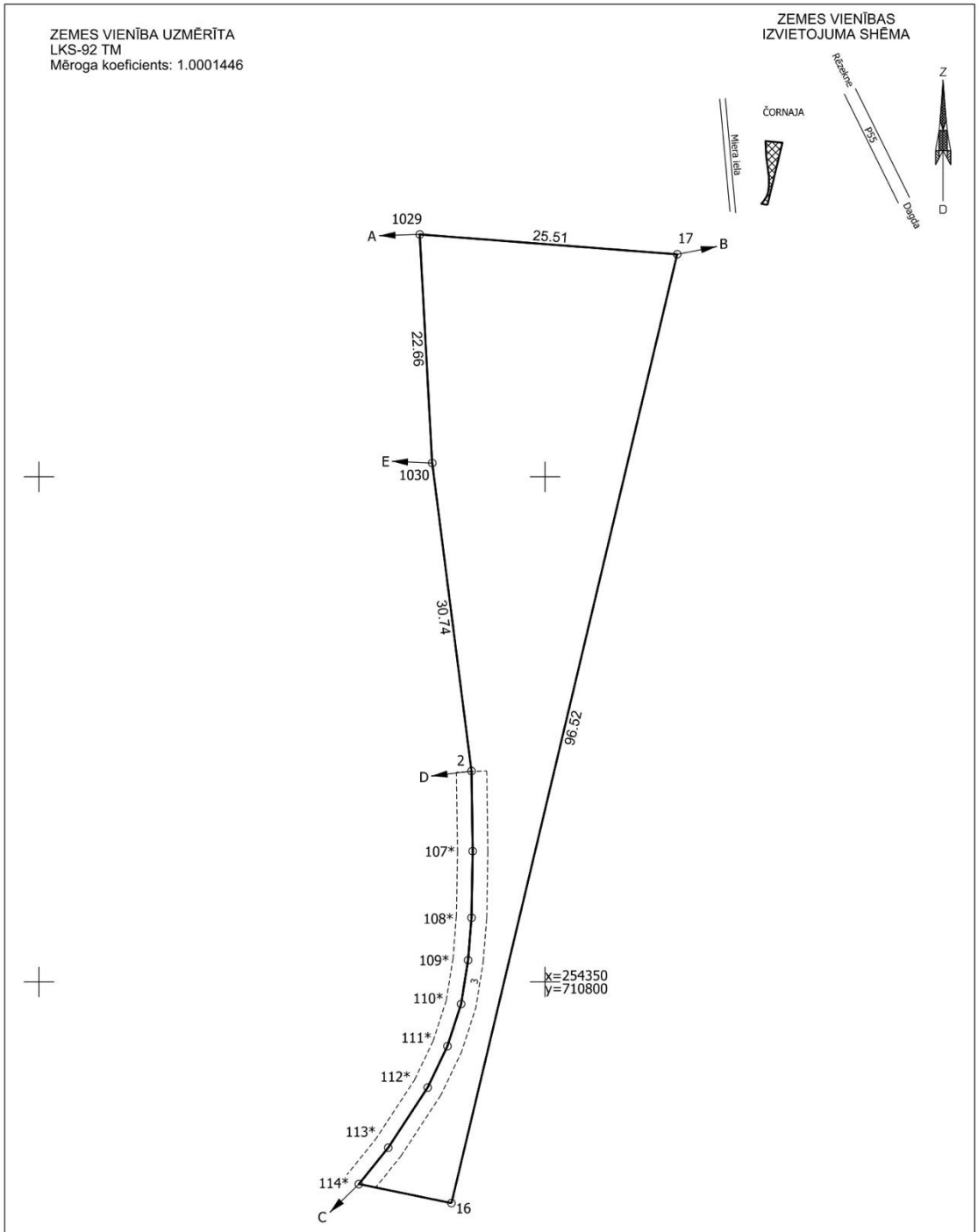
4. **Piebraucamais ceļš**



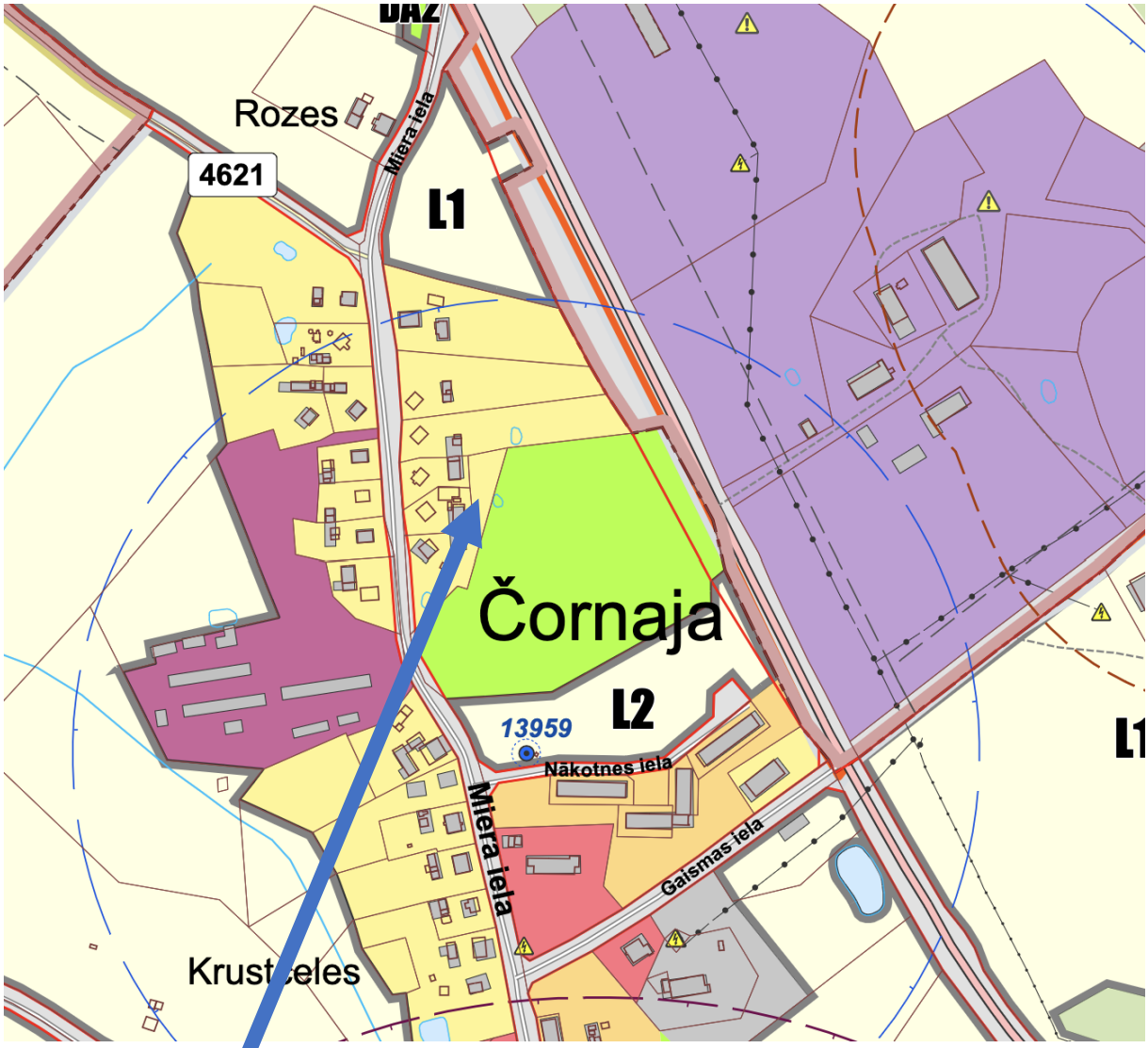
Piebraukšana pa Miera ielu, tālāk pa piebraucamo ceļu kas ved uz Miera ielas māju saimniecības ēkām. Informācijas avots: LR VZD kadastra informācijas sistēma

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

5. Zemes gabala izvietojums apkārtnē



6. Teritorijas plānojums



Funkcionālais zonējums

- Savrupmāju apbūves teritorija (DzS)
- Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM)
- Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzD)
- Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzD1)
- Publiskās apbūves teritorija (P)
- Publiskās apbūves teritorija (P1, P2, P3)
- Jauktas centra apbūves teritorija (JC)
- Jauktas centra apbūves teritorija (JC1)
- Rūpnieciskās apbūves teritorija (R)
- Transporta infrastruktūras teritorija (TR)

7. Foto attēli



Piebraukšana zemesgabalam



Zemesgabals



Zemesgabals



Zemesgabals



Zemesgabals



Zemesgabals



Zemesgabals



Zemesgabals

8. Vērtības definīcija

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

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

Saskaņā ar darba uzdevumu, tika noteikta arī īpašuma piespiedu pārdošanas vērtība, ar ko tiek saprasta naudas summa, ko reāli var iegūt pārdodot īpašumu pārdevēja grūtību gadījumā un laika posmā, kas ir nepietiekams atbilstošam piedāvājumam tirgus vērtības definīcijas kontekstā.

Galvenie pieņēmumi, kas nosaka pārdevēja grūtību iemeslus, ir:
1. Nepietiekams ekspozīcijas laiks tirgū. Nekustamā īpašuma piedāvājums tirgū notiek likumdošanā ierobežotā termiņā un veidā, kas parasti ir nepietiekams adekvātam mārketingam saskaņā ar tirgus vērtības definīciju. Pircēji ir informēti par pārdevuma piespiedu raksturu un īpašnieku iespējamo pretdarbību. Minētie apstākļi būtiski sašaurina potenciālo pircēju loku.
2. Ierobežotas īpašuma apskates iespējas pirms darījuma. Potenciālajiem pircējiem bieži nav iespējas brīvi apskatīt īpašumu, lai novērtētu tā fizisko un funkcionālo nolietojumu, sagaidāmo ienesīgumu un citus labumus. Minētos riskus pilnībā uzņemas pircēji, tādēļ likumsakarīga ir viņu prasības pēc pazeminātām cenām.
3. Nenoteikts laika periods darījuma pabeigšanai. Strīdu un tiesāšanās gadījumā izsoles akta apstiprināšana un īpašuma saņemšana valdījumā var būtiski ieilgt, atsevišķos gadījumos pat nenotikt vispār.
4. Ierobežotas darījuma kreditēšanas iespējas. Nosolīto cenu pircējiem jāsamaksā noteiktā termiņā pirms darījumu apstiprināšanas un īpašumtiesību reģistrācijas. Tas apgrūtina hipotekāro kredītu saņemšanu. Citi finansēšanas avoti ir dārgāki un stimulē darījumu cenu samazinājumu.
5. Papildus izmaksu riski. Izmaksas par īpašumu pārņemšanu, juridisko formalitāšu nokārtošanu, apsaimniekošanas uzsākšanu nav precīzi prognozējamas ne apjoma, ne laika ziņā.
6. Nekustamo īpašumu tirgus apstākļu riski. Tirgus cenu samazināšanās vai stagnācijas periodā piespiedu realizācijas apstākļi negatīvi ietekmē cenu līmeni. Lejupejoša tirgus apstākļos investori ir piesardzīgāki un pieprasa būtiskākas atlaides, salīdzinot ar augšupejoša tirgus periodiem.

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

Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta **2026.gada 05.oktobrī**

9. Pieņēmumi un ierobežojošie faktori

Tirgus vērtības noteikšanā tiek piemēroti šādi nozīmīgākie pieņēmumi:

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

Ierobežojošie faktori:

- Vērtējuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim;
- Vērtējuma saturs ir konfidenciāls, izņemot gadījumus, ja to nepieciešams iesniegt attiecīgās organizācijās sertifikāta vai licences iegūšanai, kā arī kvalitātes pārbaudei strīdus jautājumu gadījumos
- Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti atskaitē, attiecināmi tikai uz konkrēto novērtējumu un nav izmantojami atrauti no konteksta;
- Īpašuma tehniskais stāvoklis tika apsekots vizuāli uz vietas, tas netika pārbaudīts ar speciālām inženiertehniskām metodēm; Tiek pieņemts, ka nekustamam īpašumam nav apslēptu vai neredzamu konstrukciju stāvokļu, kas paaugstina vai pazemina īpašuma vērtību, un var tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskās izpētes metodēm;
- Tā kā ģeoloģisko apstākļu izpēte netika iekļauta vērtēšanas uzdevumā, kā arī netika iesniegta nekāda informācija, kas liecinātu par īpašām gruntīm, īpašuma tirgus vērtība ir noteikta, pieņemot, ka nepastāv nekāda objekta vērtību ietekmējošas grunts īpatnība;
- Ir pieņemts, ka vērtējamais īpašums atbilst visām vides aizsardzības prasībām, un nav paredzama ar vides aizsardzību saistītu prasību ietekme uz īpašuma vērtību;
- Vērtētājs nav atbildīgs par datiem - ziņām, plāniem, precizējumiem, izpētes materiāliem un citiem dokumentiem, ko ir iesniedzis vērtējuma pasūtītājs;
- Novērtētāji ir pieņēmuši, ka, bez novērtējumā apskatītajiem, nav citu rakstisku vienošanos vai nomas līgumu, kas ietekmē vērtību;
- Vērtējamā objekta tirgus vērtība tiek noteikta tikai uz ziņojumā minēto vērtējuma datumu, Vērtētājs neuzņemas atbildību par ekonomiskajiem, juridiskajiem un fiziskajiem faktoriem, kas notikuši pēc vērtēšanas datuma un to ietekmi uz vērtējamā objekta tirgus vērtību;
- Nekustamā īpašuma tirgus vērtība ir spēkā pie nosacījuma, ka īpašums nav apgrūtināts ar īrniekiem, nomniekiem un citiem šāda veida apgrūtinājumiem, ja vērtējumā nav atrunāts citādi;
- Vērtējums ir veikts atbilstoši Latvijas Valsts Standartam LVS 401:2013 un vērtētāju profesionālās ētikas normām;
- Vērtējumā iekļautā informācija, fotogrāfijas un cita dokumentācija, kuru radījis vērtētājs un ir iekļauta atskaitēs, ir vērtētāja un SIA “VCG Ekspertu grupa” intelektuālais īpašums. Atskaites teksts ir izmantojams tikai pilnā apjomā. Bez rakstiskas vērtētāja un SIA “VCG Ekspertu grupa” piekrišanas nevienu no atskaites daļām vai atskaiti kopumā, nedrīkst publicēt, publiskot, reproducēt, izplatīt vai kā citādi darīt publiski pieejamu, tai skaitā ar reklāmas, sabiedrisko attiecību, informatīvo ziņu, pārdošanas mediju vai citu sabiedriskās saziņas līdzekļu starpniecību, kā arī aizliegts izmantot vērtējuma atskaites formas vai to daļas jaunu vērtējumu atskaišu formu radīšanai.

10.Apkaimes apraksts



Rēzeknes novada platība – 2524 km2 Rēzeknes novads atrodas pašā Latgales vidū. Tā lielākā daļa atrodas Latgales augstienē, tās ziemeļu un ziemeļrietumu nogāzē. Rietumdaļa – Vidusdaugavas zemienē un Lubāna līdzenumā, bet ziemeļdaļa nedaudz iesniedzas Ziemeļlatgales pacēlumā. Rēzeknes novads atrodas netālu no Latvijas valsts un arī visas Eiropas Savienības austrumu robežas ar Krieviju un Baltkrieviju, kas paver plašas potenciālās sadarbības iespējas visās jomās. Novada teritoriju šķērso starptautiskas nozīmes automaģistrāles Rīga – Maskava, Sanktpēterburga – Varšava, kā arī starptautiskas nozīmes dzelzceļa maģistrāles šajos pašos virzienos, kas novada teritorijai piešķir ērta tranzīta koridora statusu.

Rēzeknes novada 28 pagasti ir iedalīti piecās apvienībās: Dricānu apvienībā ietilpst Dricānu, Gaigalavas, Kantinieku, Nagļu, Ozolmuižas, Rikavas, Sakstagala un Stružānu pagasts; Kaunatas apvienībā – Čornajas, Griškānu, Kaunatas, Mākoņkalna un Stoļerovas pagasts; Maltas apvienībā – Feimaņu, Lūznavas, Maltas, Ozolaines, Pušas un Silmalas pagasts; Nautrēnu apvienībā – Audriņu, Bērzgales, Ilzeskalna, Lendžu, Nautrēnu un Vērēmu pagasts; savukārt Viļānu apvienībā – Dekšāres, Sokolku un Viļānu pagasts.

Gleznainā daba, kultūrvēsturiskie un dabas objekti ir labs priekšnoteikums tūrisma attīstībai. Novada tūrisma uzņēmumi ne tikai piedāvā atpūsties pie ūdeņiem, bet arī iepazīt kultūrvēsturiskās bagātības, apmeklēt svētkus un nobaudīt īpatnējo Latgales kulināro mantojumu, izjust latgaliešu valodas un viesmīlības īpašo burvību.

Rēzeknes novads ir viens no bagātākajiem novadiem Latvijā ar kultūras pieminekļiem. Valsts aizsargājamo kultūras pieminekļu sarakstā ir iekļauti virs 250 Rēzeknes novadā esošie kultūras pieminekļi. Rēzeknes novads var lepoties arī ar nemateriālām kultūras vērtībām – mākslinieciskās pašdarbības kolektīviem, tautas daiļamata meistariem, talantīgām un neordinārām personībām.

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

Čornajas pagasts. Čornajas pagasts atrodas Rēzeknes novada dienvidaustrumu daļā, Latgales augstienes Rāznavas paugurainē, un tā administratīvais centrs Čornaja atrodas aptuveni 17 km no Rēzeknes. Pagasta teritorija piekļaujas Rāznas ezeram un daļēji ietilpst Rāznas Nacionālajā parkā. Lielākās apdzīvotās vietas ir Čornaja un Ratnieki, bet ezera tuvums veicina tūrisma, viesu izmitināšanas un rekreācijas attīstību.

Avoti: www.rezeknesnovads.lv, www.wikipedia.org

11. Tirgus analīze

Tirgus situācijas izvērtējumā izmantoti LR Valsts zemes dienesta Nekustamā īpašuma tirgus datu bāzes atvērtajos datos ietvertie zemes pirkuma darījumu dati. Saskaņā ar Latvijas Atvērto datu portāla un Valsts zemes dienesta datu kopas aprakstu Nekustamā īpašuma tirgus datu bāze tiek uzturēta Kadastra informācijas sistēmā kadastrālās vērtēšanas vajadzībām, un tajā tiek uzkrāti darījumi ar nekustamajiem īpašumiem, kas reģistrēti Valsts vienotajā datorizētajā zemesgrāmatā.
Darījumu datumi: 2025.gads un 2026.gads (līdz jūnijam).

1.Atlases un datu apstrādes kritēriji

- Analīzē iekļauti tikai iesniegtajos datu failos norādītie darījumi; papildus darījumi no citiem avotiem nav pievienoti.
- Teritoriālā atlase: Rēzeknes novads; darījumi grupēti pēc pagasta vai pilsētas, izmantojot datu failā norādīto adreses/administratīvās teritorijas informāciju.
- Īpašuma veids: individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme.
- Cenu analīzē izmantota darījuma summa EUR un pārdotā zemes kopplatība m². Vienības cena EUR/m² aprēķināta kā darījuma summa, dalīta ar pārdotās zemes kopplatību kvadrātmetros.
- Darījumi sadalīti platības grupās pēc pārdotās zemes kopplatības: līdz 600 m²; virs 600 līdz 1 200 m²; virs 1 200 līdz 2 500 m²; virs 2 500 m².
- Darījumi netika koriģēti pēc inženierkomunikāciju pieejamības, piebraukšanas, zemesgabala konfigurācijas, reljefa, labiekārtojuma, darījuma nosacījumiem vai laika ietekmes, jo šāda informācija iesniegtajā datu kopā nav pietiekami detalizēta vienveidīgai korekciju piemērošanai.
- Darījumi netika izslēgti kā ārpus tirgus esoši darījumi tikai tādēļ, ka to vienības cena ir zema vai augsta; iespējamās cenu svārstības atspoguļo datu kopā esošo darījumu amplitūdu. Atsevišķu darījumu izmantošanai par tiešiem salīdzināmiem objektiem novērtējumā ir nepieciešama individuāla pārbaude.

2.Analīzes rezultātu kopsavilkums

Analīzē izmantoti 37 darījumi par individuālo dzīvojamo māju apbūves zemi (neapbūvēti zemesgabali). Vidējā aritmētiskā cena analizētajos darījumos ir 4,39 EUR/m², savukārt mediānas cena ir 2,90 EUR/m². Svērtais vidējais rādītājs, aprēķinot kopējo darījumu summu pret kopējo pārdoto zemes platību, ir 3,19 EUR/m².
Vidējās un mediānas cenas atšķirības, kā arī min./max. vērtību amplitūda norāda uz cenu izkliedi. Tādēļ tirgus līmeņa vērtēšanā būtiski ņemt vērā ne tikai kopējo vidējo rādītāju, bet arī konkrētā pagasta darījumu skaitu, zemesgabala platību un individuāli pārbaudāmus salīdzināmo darījumu apstākļus.

Rādītājs	Aprēķinātā vērtība
Darījumu skaits datu kopā	37
Kopējā darījumu summa, EUR	137 195
Kopējā zemes platība, m²	43 028
Vidējā cena, EUR/m²	4
Svērtais vidējais, EUR/m²	3
Mediānas cena, EUR/m²	3
Min./max. EUR/m²	0,30 / 18,32

3.Darījumu sadalījums pēc zemes platības

Darījumu sadalījums pēc pārdotās zemes kopplatības ļauj novērtēt, kurās platības grupās ir lielākā darījumu aktivitāte. Teritorijās un platības grupās ar nelielu darījumu skaitu vidējās un mediānas cenas var būtiski ietekmēt viens vai daži darījumi, tādēļ šie rādītāji interpretējami piesardzīgi.

Platības grupa	Darījumi	Kopā EUR	Kopā m²	Vid. EUR/m²	Mediāna EUR/m²	Svērtais vid. EUR/m²
līdz 600 m²	16	40 905,00	6 993	6,11	4,91	5,85
600–1 200 m²	11	28 390,00	8 491	3,34	2,90	3,34
1 200–2 500 m²	6	23 300,00	10 538	2,02	1,42	2,21
2 500+ m²	4	44 600,00	17 006	3,98	0,68	2,62

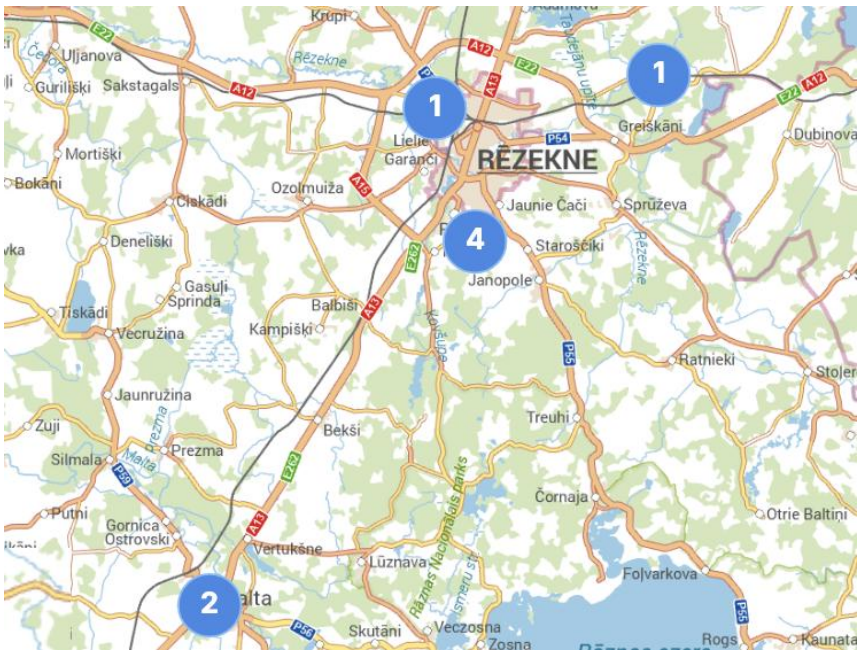
4.Darījumu sadalījums pēc administratīvās teritorijas

Darījumu aktivitāte un cenu līmenis dažādās administratīvajās teritorijās ir atšķirīgs. Interpretējot pagastu griezuma rādītājus, jāņem vērā katras teritorijas darījumu skaits: teritorijās ar nelielu darījumu skaitu vidējās un mediānas cenas var būtiski ietekmēt viens vai daži darījumi.

Teritorija	Darījumi	Kopā EUR	Kopā m²	Vid. EUR/m²	Mediāna EUR/m²	Svērtais vid. EUR/m²
Ozolaines pag.	12	31 870,00	6 523	5,97	3,98	4,89
Griškānu pag.	10	38 015,00	11 687	3,90	3,84	3,25
Maltas pag.	4	43 100,00	5 342	5,80	3,82	8,07
Vērēmu pag.	4	12 610,00	2 430	5,34	6,20	5,19
Ozolmuižas pag.	3	5 300,00	8 201	0,76	0,80	0,65
Dricānu pag.	1	1 800,00	1 850	0,97	0,97	0,97
Feimaņu pag.	1	1 500,00	5 000	0,30	0,30	0,30
Kaunatas pag.	1	1 500,00	536	2,80	2,80	2,80
Lendžu pag.	1	1 500,00	1 459	1,03	1,03	1,03

Avots: https://data.gov.lv/lv, SIA VCG Ekspertu grupa

Darījumi ar nepbūvētiem zemesgabaliem Rēzeknes novadā pēdējo 2 gadu laikā kur zemes platība ir no 800 līdz 1500 kvm privātmāju apbūvei



Zeme	19, Skangaļi, Lendžu pag., Rēzeknes nov.	D	15/04/2026	1 459	1 459	1 500	1	Privātmājām
Zeme	Raiņa iela 26, Malta, Maltas pag., Rēzeknes nov.	D	11/02/2025	1 438	1 438	2 000	1	Privātmājām
Zeme	Ozolaines pag., Rēzeknes nov.	D	16/06/2025	1 307	1 307	3 000	2	Privātmājām
Zeme	Griškānu pag., Rēzeknes nov.	D	14/04/2025	1 013	1 013	3 600	4	Privātmājām
Zeme	Griškānu pag., Rēzeknes nov.	D	24/04/2025	990	990	4 400	4	Privātmājām
Zeme	Avots 44, Dreiļerovka, Ozolmuižas pag., Rēzeknes nov.	D	10/06/2025	875	875	700	1	Privātmājām
Zeme	Maltas pag., Rēzeknes nov.	D	22/09/2025	826	826	1 100	1	Privātmājām
Zeme	Daina 23, Pleikšņi, Ozolaines pag., Rēzeknes nov.	D	20/04/2026	820	820	3 000	4	Privātmājām

Avots: www.cenubanka.lv, SIA VCG Ekspertu grupa

12. Atrašanās vieta

<table>
<tr><td>Novietojums:</td><td>Novērtējamais īpašums atrodas
Rēzeknes novadā Čornajas ciematā</td></tr>
<tr><td>Sabiedriskā transporta pieejamība, piekļūšanas iespējas:</td><td>Pie īpašuma var piekļūt pa Miera ielu tālāk pa lauku ceļu (nobrauktuve lai var piekļūt saimniecības būvēm kas atrodas Miera ielā .Sabiedriskā transporta kustību nodrošina reisa autobusi, pieturvieta atrodas Valsts autoceļa P55 Rēzekne -Dagda ~ 600 m no īpašuma</td></tr>
<tr><td>Apkārtne, infrastruktūra:</td><td>Īpašuma apkārtne – vienģimeņu privātmājas,netālu pagasta pārvalde, bērnudārzs, sabiedriskā un komerciālā rakstura īpašumi atrodas Rēzeknes pilsētā</td></tr>
<tr><td>Vides, sociālo un pārvaldības (ESG) faktoru analīze:</td><td colspan="2">


Avots: https://pris.lvgmc.lv/slani
Pamatojoties uz pieejamo informāciju (skatīt Avots) un tertorijas plānojumu, novērtējamais īpašums neatrodas plūdu teritorijā
<table>
<tr><td>- krasta erozija (“Coastal erosion”)
- karstuma viļņu (“Heatwave”) risks
- savvaļas ugunsgrēku (Wildfire) risks
- vētras (“Storms”) risks
- īpaši smagi nokrišņu (“Heavy precipitation”) risks</td><td>Nav oficiālu informācijas avotu. Riski saistīti ar klimatiskajai joslai raksturīgajiem apstākļiem
Plūdu kartē vēl nav reģistrēts vērtējamais īpašums- informācijai tiek izmantos blakus īpašums.</td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

13. Zemes gabala īss apraksts

Zemes gabala platība:		**0,1145 ha**
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:		**19.05.2026**
Fiskālā kadastrālā vērtība:		**80,- EUR**
Universālā kadastrālā vērtība:		**229,- EUR**
Apgrūtinājumi:	• Vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu – 0,1145 ha • Nacionālā parka neitrālās zonas teritorija - 0,1145 ha	
Uzlabojumi:		Zemesgabals daļēji aizaudzis daļa labiekārtota -zālājs
Pieejamās komunikācijas:		Uz zemes gabala inženierkomunikāciju pieslēguma vietu nav, iespējamie pieslēgumi centrālajām inženierkomunikācijām (elektrība, aukstais ūdens kanalizācija) atrodas blakus īpašumā (konkrēti pieslēguma punkti nav zināmi)
Konfigurācija:		Daudzstūra
Reljefs:		Līdzenums
Drenāža un gruntsūdeņi:		Nav informācijas

14. Labākā un efektīvākā izmantošanas veida analīze

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

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

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

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

Labāko un efektīvāko lietošanas veidu var ierobežot atsevišķu darbību aizliegums.

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

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

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

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

15. Pozitīvie un negatīvie faktori, kas ietekmē īpašuma vērtību

Pozitīvie faktori, kas ietekmē nekustamā īpašuma vērtību:

- Samērā laba piekļūšana zemesgabalam

Negatīvie faktori, kas ietekmē nekustamā īpašuma vērtību:

- Tālu sabiedriskā transporta pietura

16. Novērtēšanas pieejas

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

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

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

17. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

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

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

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

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

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

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

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

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

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

18. Salīdzināmo objektu īss apraksts

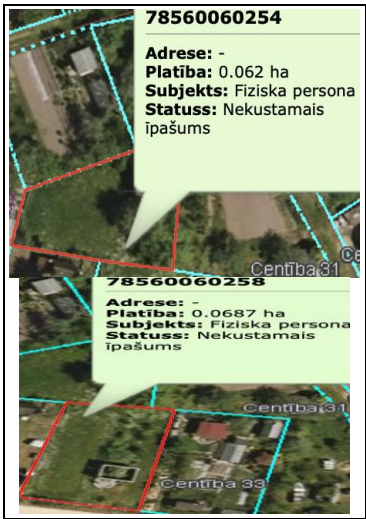
Salīdzināmais objekts Nr. 1

	**Atrašanās vieta:**	**Daina 23,Pleikšņi,Ozolaines pag, Rēzeknes nov**
	Kopējā platība:	820 m^2
	Inženierkomunikācijas:	Blakus
	Konfigurācija:	Taisnstūra forma
	Piekļūšanas iespējas:	Labas
	Pārdošanas datums:	20.04.2026
	Cena:	**3'000,- EUR**
	Piezīmes:	Neapbūvēts zemesgabals

Salīdzināmais objekts Nr. 2

	**Atrašanās vieta:**	**Griškānu pag, Rēzeknes nov**
	Kopējā platība:	1013 m^2
	Inženierkomunikācijas:	Blakus
	Konfigurācija:	Četrstūra forma
	Piekļūšanas iespējas:	Labas
	Pārdošanas datums:	14.04.2025
	Cena:	**3'600,- EUR**
	Piezīmes:	Neapbūvēts zemesgabals

Salīdzināmais objekts Nr. 3

	**Atrašanās vieta:**	**Cerība 30-34,Ozolaines pag, Rēzeknes nov**
	Kopējā platība:	1307 m^2
	Inženierkomunikācijas:	Blakus
	Konfigurācija:	Daudzstūra forma
	Piekļūšanas iespējas:	Labas
	Pārdošanas datums:	16.06.2025
	Cena:	**3'000,- EUR**
	Piezīmes:	Neapbūvēts zemesgabals

19. Aprēķins ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju

	Novērtējamais īpašums	1			2			3		
Cena, EUR	---	3 000			3600			3000		
Platība, m2	1145	820			1013			1307		
Cena par m2, EUR	---	3,66			3,55			2,3		
Vērtības koriģēšana:	**Raksturojums**	**Raksturojums**	**%**	**EUR**	**Raksturojums**	**%**	**EUR**	**Raksturojums**	**%**	**EUR**
Pārdošanas laiks	---	20.04.2026	0%	0	14.04.2025	0%	0	16.06.2025	0%	0
Koriģējamā vērtība:	---	3,66			3,55			2,3		
Novietojums rajonā	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Novietojums apkārtnē	---	Labāks	-10%	-0,37	Labāks	-10%	-0,36	Atbilst	0%	0
Novietojums kvartālā	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Attālums līdz maģistrālajiem ceļiem	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Apkārtējā apbūve, ainaviskums	---	Atbilst	0%	0	Nedaudz labāks	-5%	-0,18	Atbilst	0%	0
Infrastruktūra	---	Labāks	-10%	-0,37	Labāks	-10%	-0,36	Atbilst	0%	0
Inženierkomunikācijas	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Piekļūšanas iespējas, piebraucamo ceļu kvalitāte	---	Atbilst	0%	0	Nedaudz labāks	-5%	-0,18	Atbilst	0%	0
Uzlabojumi, teritorijas labiekārtojums	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Zemes gabala konfigurācija	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Zemes gabala lielums	---	Lielāks	-10%	-0,37	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Zemes gabala izmantošanas iespējas, apgrūtinājumi		Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Kopējā korekcija par m2, EUR		**2,55**	*-30%*	*-1,11*	**2,47**	*-30%*	*-1,08*	**2,3**	*0%*	*0*
Nekustamā īpašuma noteiktā vērtība par m2, EUR	**2,44**									
Nekustamā īpašuma noteiktā vērtība noapaļota, EUR	**2800**									

20. Iegūtā vērtība

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

Nekustamā īpašuma tirgus vērtība noapaļojot ir: **2'800,- EUR**
(Divi tūkstoši astoņi simti euro)

21. Neatkarības apliecinājums

Ar šo apliecinu:

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

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

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

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

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

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

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

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

Sertificēts vērtētājs: _____
(Pēteris Strautmanis, LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 92)

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

22. Iesniegtie dokumenti un pielikumi

Iesniegtie dokumenti:

- Zemesgrāmatu nodalījuma noraksta kopija
- Zemes robežu plāna kopija

Pielikumos iekļautie dokumenti:

- Zemesgrāmatu nodalījuma noraksta kopija
- Zemes robežu plāna kopija
- Kadastra informācija par zemes vienību
- SIA “VCG Ekspertu grupa” reģistrācijas apliecības kopija
- SIA “VCG Ekspertu grupa” kompetences sertifikāta Nr. 6 kopija
- SIA “VCG Ekspertu grupa” civiltiesiskās apdrošināšanas polises kopija
- Pētera Strautmaņa LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāta Nr. 92 kopija

Informāciju pieprasīja Edgars Paškovs 28.09.2026 13:33:45

LATGALES RAJONA TIESA
Čornajas pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000957245
Kadastra numurs: 7846 007 0422
Nosaukums: Dzīle
Adrese: "Dzīle", Čornajas pag., Rēzeknes nov.

I. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	**Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas**	**Daļa**	**Platība, lielums**
1.1.	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 78460070421). *Žurn. Nr. 300008612196, lēmums 30.06.2026, tiesnese Diāna Koroševska*		0.1145 ha
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: 2026.gada 27.jūnija uzziņa par pašvaldībai piekrītošo zemes gabalu Nr.RNP/2026/12.2.3/104. *Žurn. Nr. 300008612196, lēmums 30.06.2026, tiesnese Diāna Koroševska*		
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		

1.

LATVIJAS REPUBLIKA

SITUĀCIJAS PLĀNS

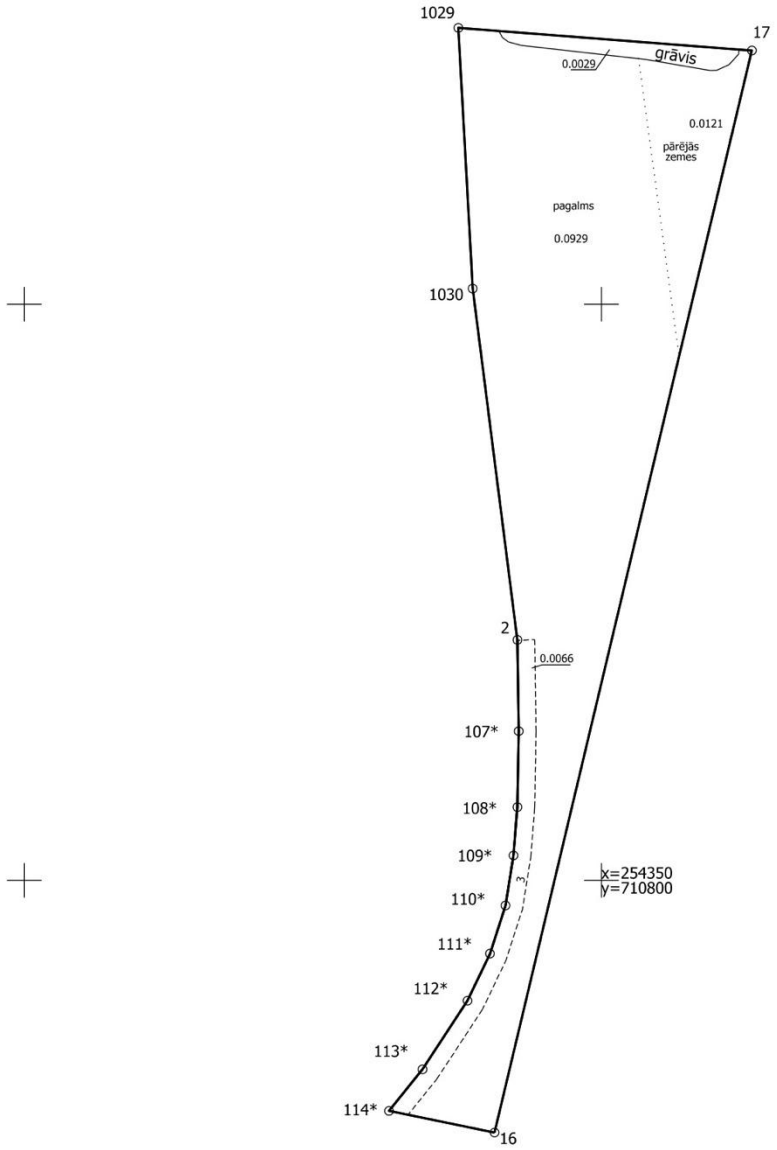
Zemes vienības kadastra apzīmējums: 7846 007 0421

Plānā attēlota informācija atbilstoši situācijai apvidū 2026.gada 7.maijā.

Plāna mērogs 1:500

Zemes vienības platība: 0.1145 ha

Zemes vienības platība ha	ZEMES LIETOŠANAS VEIDU EKSPLIKĀCIJA													
	Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	tajā skaitā				Meži	Krūmāji	Purvi	Ūdens objektu zeme	tajā skaitā		Zeme zem ēkām un pagalmiem	Zeme zem ceļiem	Pārējās zemes
		Aramzeme	Augļu dārzi	Pļavas	Ganības					zem ūdeņiem	zem zivju dīķiem			
0.1145	-	-	-	-	-	-	-	-	0.0029	0.0029	-	0.0929	0.0066	0.0121



Situācijas plāns	7846 007 0421	Plāna mērogs 1:500	2. lapa no 2
Mērnieks Gatis Davidāns sertifikāta Nr. AB0232	Plāns sagatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011. gada 27. decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi".		

LATVIJAS REPUBLIKA

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

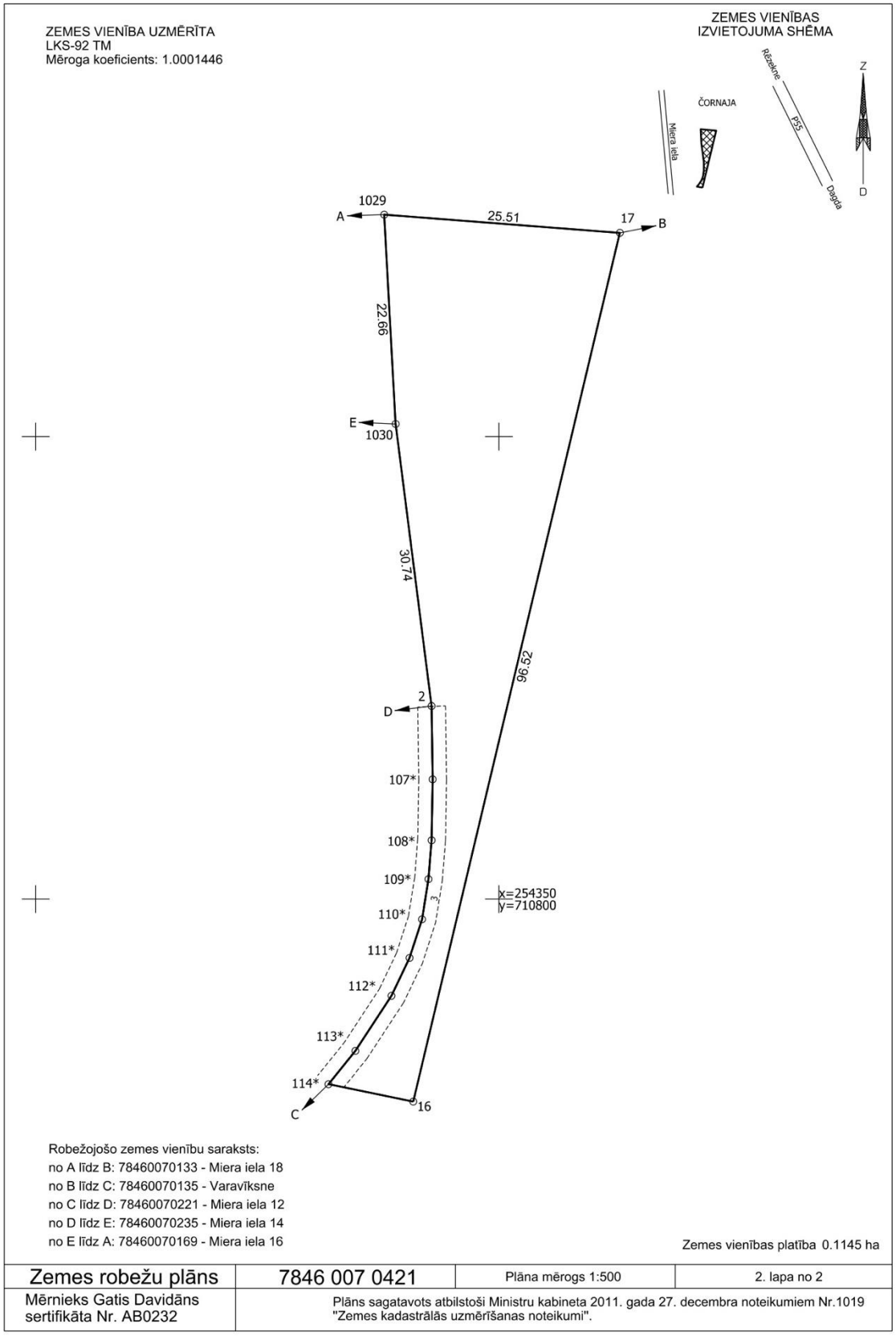
Zemes vienības kadastra apzīmējums: 7846 007 0421

Plāns izgatavots pamatojoties uz Rēzeknes novada domes 2024.gada 5.decembra lēmumu Nr.1199 (protokols Nr.2024/DS-25,31.§.) "Par rezerves zemes fondā ieskaitīto zemes vienību ar kadastra apzīmējumiem 7846 001 0167, 7846 001 0241, 7846 002 0028, 7846 002 0075, 7846 004 0079, 7846 004 0256, 7846 004 0284, 7846 004 0307, 7846 004 0398, 7846 007 0421, 7846 008 0091, 7846 008 0133, 7846 010 0086, 7846 010 0125 un 7846 010 0164, reģistrēšanu zemesgrāmatā uz pašvaldības vārda Čornajas pagastā".

Robežas noteiktas: 2026.gada 7.maijā.

Plāna mērogs 1:500

Zemes vienības platība: 0.1145 ha


ZEMES VIENĪBA UZMĒRĪTA
LKS-92 TM
Mēroga koeficients: 1.0001446
ZEMES VIENĪBAS
IZVIETOJUMA SHĒMA
Rēzekne
P55
Dagda
ČORNAJA
Miera iela
Z
D
1029
A
25.51
17
B
22.66
E
1030
30.74
96.52
2
D
107*
108*
109*
110*
111*
112*
113*
114*
C
16
3
x=254350
y=710800
Robežojošo zemes vienību saraksts:
no A līdz B: 78460070133 - Miera iela 18
no B līdz C: 78460070135 - Varavīksne
no C līdz D: 78460070221 - Miera iela 12
no D līdz E: 78460070235 - Miera iela 14
no E līdz A: 78460070169 - Miera iela 16
Zemes vienības platība 0.1145 ha
Zemes robežu plāns
7846 007 0421
Plāna mērogs 1:500
2. lapa no 2
Mērnieks Gatis Davidāns
sertifikāta Nr. AB0232
Plāns sagatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011. gada 27. decembra noteikumiem Nr.1019
"Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi".

Kadastra informācija par zemes vienību

1. Kadastra objekta identifikators

1.1. Zemes vienības kadastra apzīmējums:….....78460070421

1.2. Nekustamā īpašuma kadastra numurs:….....78460070422

6. Zemes vienības pamatdati

6.1. Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu….....78460070421

6.1.1. Adrese:….....Nav

6.1.2. Zemes vienības statuss:….....pašvaldībai piekritīgā zeme

6.1.3. Zemes vienības platība:….....0.1145ha

6.1.4. Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem ha:

Lauksaimniecībā izmantojamā zeme (LIZ)					Mežs	Krūmājs	Purvs	Ūdens objektu zeme			Zeme zem ēkām un pagalmiem	Zeme zem ceļiem	Pārējās zemes	LIZ meliorētās (reģistrācija veikta līdz 31.12.2007)
Kopā	t. sk. Aramzeme	t. sk. Augļu dārzs	t. sk. Pļava	t. sk. Ganības				Kopā	t. sk. Zeme zem ūdeņiem	t. sk. Zeme zem zivju dīķiem				
								0.0029	0.0029		0.0929	0.0066	0.0121	

6.1.5. Zemes vienības vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:….....Nav

6.1.6. Jaunaudzes platība:….....Nav

6.1.7. Dati par zemes vienības atzīmēm nav reģistrēti.

6.1.8. Uz zemes vienības ir reģistrētas būves ar kadastra apzīmējumu(-iem):….....Nav

6.1.9. Uz zemes vienības ir pirmsreģistrētas būves ar kadastra apzīmējumu(-iem):….....Nav

6.1.10. Veicot kadastrālo uzmērīšanu apvidū nav konstatētas būves ar kadastra apzīmējumu(-iem):….....Nav

7. Zemes vienības daļas pamatdati

7.1. Dati par zemes vienības daļu nav reģistrēti

8. Zemes vienības, zemes vienības daļas nekustamā īpašuma lietošanas mērķi

8.1. Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu ….....78460070421

Nekustamā īpašuma lietošanas mērķis	NĪLM kods	Kopplatība, ha	Lauksaimniecībā izmantojamā zeme (LIZ)					Mežs	Krūmājs	Purvs	Ūdens objektu zeme			Zeme zem ēkām un pagalmiem	Zeme zem ceļiem	Pārējās zemes	LIZ meliorētās (reģistrācija veikta līdz 31.12.2007)
			Kopā	t. sk. Aram zeme	t. sk. Augļu dārzs	t. sk. Pļava	t. sk. Ganības				Kopā	t. sk. Zeme zem ūdeņiem	t. sk. Zeme zem zivju dīķiem				
	Kopā:	**0.1145**									**0.0029**	**0.0029**		**0.0929**	**0.0066**	**0.0121**	
0600 - Neapgūta individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme	**0600**	0.1145									0.0029	0.0029		0.0929	0.0066	0.0121	

9. Nekustamā īpašuma objekta apgrūtinājumi

9.1. Zemes vienības kadastra apzīmējums….....78460070421

Kārtas numurs	Apgrūtinājuma kods	Apgrūtinājuma apraksts	Apgrūtinājumam piekritīgā platība	Apgrūtinājuma reģistrācijas datums
Nav	7311090900	vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu	0.1145ha	01.02.2025
Nav	7313020600	nacionālā parka neitrālās zonas teritorija	0.1145ha	01.02.2025

24. Zemes vienības, zemes vienības daļas kadastrālā uzmērīšana

24. 1. Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu….....78460070421

24.1.1. Mērniecības metode:….....uzmērīts LKS-92TM

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

24.1.2. Uzmērīšanas datums:….....07.05.2026
24.1.3. Mērnieks:….....Gatis Davidāns

Izdrukas ID: 390002913771	Izdrukas datums: 19.05.2026	2 no 2

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



KOMERCREĢISTRA IESTĀDE
LATVIJAS REPUBLIKAS UZŅĒMUMU REĢISTRS

KOMERSANTA REĢISTRĀCIJAS APLIECĪBA

Nosaukums:

Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "VCG Ekspertu grupa"

Veids: Sabiedrība ar ierobežotu atbildību

Vienotais reģistrācijas numurs: 40003554692

Uzņēmumu reģistra numurs: 000355469

Reģistrācijas datums Uzņēmumu reģistrā: 18.07.2001

Reģistrācijas datums Komercreģistrā: 10.07.2003

Reģistrācijas vieta: Rīgā

Apliecības izdošanas datums: 10.07.2003

LATVIJAS REPUBLIKAS UZŅĒMUMU REĢISTRS

Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistra
Valsts notārs Stūrmane Sanita

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

C 015804



LATVIJAS ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJU ASOCIĀCIJA

LĪVA KOMPETENCES UZRAUDZĪBAS BIROJS

Kompetences sertifikāts

nekustamā īpašuma un kustamās mantas vērtēšanā

Nr. 6

Izsniegts

SIA "VCG Ekspertu grupa"

firma

Reģistrācijas Nr. 40003554692

Darbība sertificēta no

2008. gada 4. septembra

datums

Sertifikāts izsniegts

2025. gada 23. oktobrī

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2030. gada 22. oktobrim

datums

G.N.Reinsons

LĪVA Kompetences uzraudzības biroja vaditājs

V. Žuromskis

LĪVA valdes priekšsēdētājs

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

Profesionālās civiltiesiskās atbildības apdrošināšanas
POLISE NR. 956496691

Līguma darbības periods

No **04.08.2026** plkst. 00:00 līdz **03.08.2027** plkst. 23:59
Noslēgšanas datums: 22.07.2026
Retroaktīvais datums: **04.08.2021**
Pagarinātais zaudējumu pieteikšanas periods: **36** mēneši

Apdrošinājuma ņēmējs

Nosaukums:	**VCG Ekspertu grupa, SIA**
Reģ. Nr.:	**40003554692**
Adrese:	**Krišjāņa Barona iela 31, Rīga, LV-1011**

Apmaksas nosacījumi

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

Atbildības limits

Kopējais atbildības limits:	**500 000 EUR**
Atbildības limits vienam apdrošināšanas gadījumam:	**500 000 EUR**
Pašrisks:	**1 400 EUR**

Apdrošinātā profesionālā darbība

Nekustamā īpašuma vērtēšanas pakalpojumi;
Sauszemes transportlīdzekļu vērtēšanas pakalpojumi.

Apdrošinātais risks

Apdrošinātā profesionālā kļūda vai nolaidība, kā rezultātā nodarīti zaudējumi trešajai personai.

Apdrošināšanas teritorija

Latvija.

Apdrošināšanas noteikumi

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

Apdrošināšanas līguma neatņemama sastāvdaļa ir:	**Apdrošināšanas produkta informācijas dokuments**
Apdrošināšanas līguma vispārējie noteikumi Nr. 07	
Profesionālās civiltiesiskās atbildības apdrošināšanas noteikumi Nr. 58.04	Noteikumu kopsavilkums
Klauzula Nr.FZ1 "Atbildība par finansiāliem zaudējumiem, kas izriet no trešās personas īpašuma bojājuma vai bojāejas"	
Klauzula Nr.MK1 "Atbildība par nodarīto morālo kaitējumu"	
Klauzula Nr.UD1 "Atbildība par uzticēto dokumentu bojājumu, bojāeju vai nozaudēšanu"	
Klauzula Nr.VR1 "Vērtētāju profesionālā civiltiesiskā atbildība"	

Saskaņā ar apdrošināšanas līguma noteikumiem un nosacījumiem tiek atlīdzināti	**Paplašinātais segums / Apakšlimits**
☑ tiek apdrošināts	
Tiešie finansiālie zaudējumi	☑

Saskaņā ar apdrošināšanas līguma noteikumiem un nosacījumiem tiek atlīdzināti	Paplašinātais segums / Apakšlimits
☑ tiek apdrošināts	
Zaudējumi sakarā ar trešās personas dzīvībai, veselībai nodarīto kaitējumu	☑
No trešās personas dzīvībai vai veselībai nodarīta kaitējuma izrietošie finansiālie zaudējumi	☑
Zaudējumi sakarā ar trešās personas īpašuma bojājumu vai bojāeju	☑
Finansiālie zaudējumi, kas izriet no trešās personas īpašuma bojājuma vai bojāejas, tajā skaitā atrautā peļņa	☑
Tiesāšanas izdevumi	☑
Glābšanas izdevumi	☑
Ekspertīzes izdevumi	☑
Juridisko pakalpojumu izdevumi	**10% no viena gadījuma limita**
Izdevumi par tiesas sēdes apmeklējumu Civilprocesā 50 EUR dienā	☑
Morālais kaitējums	**30 000**
Uzticēto dokumentu bojājums, bojāeja vai nozaudēšana	**30 000**
Apakšuzņēmēju atbildība ar regresa tiesībām no AAS BALTA puses	☑

Polises īpašie nosacījumi

1. Zaudējumi sakarā ar trešās personas dzīvībai, veselībai nodarīto kaitējumu

Saskaņā ar šo apdrošināšanas līgumu trešajai personai tiek atlīdzināti arī zaudējumi kas ir saistīti ar ārstēšanu, pārejošu darbnespēju, darbspēju zaudējumu, nāvi.

2. No trešās personas dzīvībai vai veselībai nodarīta kaitējuma izrietošie finansiālie zaudējumi

Saskaņā ar šo apdrošināšanas līgumu tiek atlīdzināti arī no trešās personas dzīvībai vai veselībai nodarīta kaitējuma izrietošie finansiālie zaudējumi.

3. Īpašuma bojājums vai bojāeja

Saskaņā ar šo apdrošināšanas līgumu trešajai personai tiek atlīdzināti arī zaudējumi, kas ir saistīti ar īpašuma bojājumu vai bojāeju.

4. Apakšuzņēmēji ar regresa tiesībām

Saskaņā ar šo apdrošināšanas līgumu apdrošinātājs atlīdzina zaudējumus, kurus ir nodarījis apdrošinājuma ņēmēja apakšuzņēmējs, ar kuru apdrošinājuma ņēmējs ir noslēdzis līgumu par dalību apdrošinātās profesionālās darbības veikšanas procesā, pie nosacījuma, ka pretenzija tika izvirzīta pret apdrošinājuma ņēmēju. Pēc apdrošināšanas atlīdzības izmaksas apdrošinātājs patur tiesības vērst regresa prasību pret vainīgo apakšuzņēmēju.

5. Īpašie nosacījumi, izpildot SIA EIROPAS DZELZCEĻA LĪNIJAS pasūtījumus

5.1. Attiecībā uz seguma paplašinājumu "Izdevumi par tiesas sēdes apmeklējumu Civilprocesā 50 EUR dienā", noteiktais ierobežojums 50 EUR dienā tiek atcelts.

5.2.AAS BALTA Profesionālās civiltiesiskās atbildības apdrošināšanas noteikumu Nr. 58.04 punktā 12.3. noteiktais apakšlimits netiek piemērots.

5.3. Attiecībā uz seguma paplašinājumu "Uzticēto dokumentu bojājums, bojāeja vai nozaudēšana" polisē norādītais apakšlimits netiek piemērots.

5.4. Tiek atlīdzināti t.sk. zaudējumi, kas radīti, pieļaujot rupju neuzmanību. Apdrošināšanas aizsardzība nav spēkā, ja zaudējums radīts, rīkojoties ar ļaunu nolūku.

5.5. Tiek piemērots pašrisks 200.00 EUR.

Vispārējā informācija par apdrošināto risku

Papildu informācija par apdrošināto profesionālo darbību

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

Apdrošinājuma ņēmējs/Apdrošinātais apstiprina

☑ Jā ☐ Nē

☑ Apdrošinātais tiek apdrošināts sniedzot pakalpojumus tikai apdrošinājuma ņēmēja vārdā

☐ Apdrošinātais sniedz pakalpojumus ar apdrošinājuma ņēmēju un/vai apdrošināto saistītām personām

Informācija par zaudējumiem, pretenzijām

Iepriekšējo 3 (trīs) gadu laikā pret apdrošinājuma ņēmēju/apdrošināto nav izvirzīta neviena prasība/pretenzija par zaudējumiem, kas saistīti ar

EN ISO/IEC 17024
S3-290

LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. 92

Pēteris Strautmanis

vārds, uzvārds

300180-11224

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

2005. gada 22. decembra

datums

Sertifikāts piešķirts

2025. gada 23. decembrī

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2030. gada 22. decembrim

datums

LATVIJAS ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJU ASOCIĀCIJA LĪVA

Dainis Tunsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors

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