

Atskaite
par nekustamā īpašuma – zemes un apbūves Baznīcas
iera 22, Rēzekne novērtēšanu



Pasūtītājs:

VAS „Valsts nekustamie īpašumi”

Novērtēšanas datums:

2026.gada 7.septembris

2026.gada 7.septembrī
Reģ. Nr. K – 26/65

VAS „Valsts nekustamie īpašumi”

*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 – zemes un apbūves Baznīcas ielā 22, Rēzeknē tirgus vērtību

Cienītās dāmas, godātie kungi!

Saskaņā ar vispārīgo vienošanos Nr. IZD/2026-VV/1098 un darba uzdevumu, sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs Juris Guntis Vjakse sadarbībā ar nekustamā īpašuma vērtētāja asistenti Lailu Buli ir veikuši nekustamā īpašuma – *zemes un apbūves Baznīcas ielā 22, Rēzeknē* (turpmāk tekstā OBJEKTS) novērtējumu, nosakot tā *tirgus vērtību* atbilstoši situācijai īpašumā vērtēšanas datumā.

Atskaitē ar jēdzienu „OBJEKTS” tiek saprasts Latgales rajona tiesas Rēzekne pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā Nr.100000057662 nostiprināts Latvijas valsts Latvijas Republikas Finanšu ministrijai, reģistrācijas numurs 90000014724, personā piederošs nekustamais īpašums ar kadastra numuru 2100 009 1301, kas sastāv no:

- **zemes vienības (kadastra apzīmējums 2100 009 1301) 1813 m² platībā;**
- **nedzīvojamā ēka – bankas ēka (kadastra apzīmējums 2100 009 1301 001);**
- **nedzīvojamā ēka – saimniecības ēka (kadastra apzīmējums 2100 009 1301 002);**
- **nedzīvojamā ēka – saimniecības ēka (kadastra apzīmējums 2100 009 1301 003).**

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 vērtēšanas datumā atsavināšanai.

Pēc veiktā novērtējuma 2026.gada 7.septembrī
visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir

EUR 304 700

(trīs simti četri tūkstoši septiņi simti eiro), t.sk.,

zemes vērtība ir EUR 17 900 (septiņpadsmit tūkstoši deviņi simti eiro),
apbūves vērtība ir EUR 286 800 (divi simti astoņdesmit seši tūkstoši astoņi simti eiro).

Kopējā vērtība atbilst visa objekta kā vienota veseluma tirgus vērtībai, bet tās nav uzskatāmas par atsevišķi nodalītu objektu tirgus vērtībām.

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

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

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

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

Cienā

SIA „Dzeti” valdes priekšsēdētājs Juris Guntis Vjakse

DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU U SATUR LAIKA ZĪMOGU

SATURA RĀDĪTĀJS

DARBA UZDEVUMS	4
VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS	4
LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS	8
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS ANALĪZE	9
VĒRTĒŠANAS METODIKA UN VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE	17
VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE	19
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS	20
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FUNKCIONĀLAIS ZONĒJUMS	21
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS	22
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS	40
I. OBJEKTA NOVĒRTĒJUMS AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU	40
II. OBJEKTA novērtējums ar ienākumu pieeju	47
III. Aprēķinu rezultātu salīdzināšana un līdzsvarošana	52
PĒC PASŪTĪTĀJA LŪGUMA ATSEVIŠĶI TIEK NOTEIKTA VĒRTĪBA ZEMEI ZEM	
APBŪVES AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO) DARĪJUMU PIEEJU	53
APBŪVES TIRGUS VĒRTĪBA	58
SECINĀJUMI	59
ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS	59
PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	60

PIELIKUMI (kopijas)

1. pielikums – nodalījuma noraksts;
2. pielikums – zemes robežu plāns;
3. pielikums – ēkas kadastrālās uzmērīšanas lieta;
4. pielikums – ēkas energosertifikāts;
5. pielikums – būves tehniskās inventarizācijas lieta (2.gab.);
6. pielikums – par informācijas sniegšanu no Rēzeknes valstspilsētas pašvaldības;
7. pielikums – uzziņa par kultūras pieminekļa aizsardzības prasībām atļaujas saņemšanai bankas ēkas pārbūvēšanas un atjaunošanas darbiem;
8. pielikums – būves tehniskās apsekošanas atzinums;
9. pielikums – telpu nomas līgums;
10. pielikums – reklāmas/ izkārtnes laukuma Baznīcas ielā 22, Rēzeknē nomas līgums;
11. pielikums – informatīvā izdruka no VZD Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem;
12. pielikums – kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanai;
13. pielikums – nekustamo īpašumu vērtētāja profesionālās kvalifikācijas sertifikāts;
14. pielikums – komersanta reģistrācijas apliecība.

DARBA UZDEVUMS

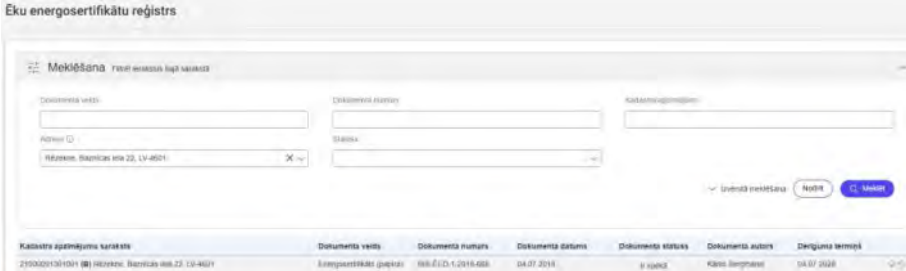
Noteikt nekustamā īpašuma – zemes un apbūves Baznīcas ielā 22, Rēzeknē tirgus vērtību vērtēšanas datumā.

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.)

VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

Adrese	Baznīcas ielā 22, Rēzekne
Kadastra numurs	2100 009 1301
Īpašumtiesības, īpašumtiesību pamats	Uz 2010.gada 29.novembra akta Nr.1391/10 par nekustamā īpašuma pārņemšanu pamata, īpašuma tiesības uz vērtējamo OBJEKTU nostiprinātas Latvijas valsts Latvijas Republikas Finanšu ministrijai, reģistrācijas numurs 90000014724.
Vērtējuma pasūtītājs	VAS „Valsts nekustamie īpašumi”.
Vērtējuma mērķis	Noteikt minētā OBJEKTA visticamāko tirgus vērtību vērtēšanas datumā atsavināšanai.
Objekta apsekotājs	Juris Guntis Vjaksē un Laila Bule.
Objekta apsekošanas datums	2026.gada 31.augusts.
OBJEKTA atskaites formēšanas/ vērtēšanas datums	2026.gada 7.septembris.
Apgrūtinājumi	<i>Valsts zemes dienesta izdrukā reģistrētie apgrūtinājumi zemes vienībai:</i> 1. Atzīme – vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli pilsētās – 0,1761 ha; 2. Atzīme – vietējās nozīmes arhitektūras piemineklis – 0,1071 ha; 3. Atzīme – ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju – 0,0021 ha; 4. Atzīme – ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu – 0,0255 ha; 5. Atzīme – ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi – 0,0035 ha; 6. Atzīme – ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam – 0,0077 ha; 7. Atzīme – ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju – 0,0044 ha. <i>Zemesgrāmatā reģistrētie apgrūtinājumi zemes vienībai:</i> 1. Atzīme – uz zemes gabala atrodas vietējās nozīmes kultūras piemineklis ar valsts aizsardzības nr. 5774. Noteiktie apgrūtinājumi būtiski ietekmē īpašuma izmantošanas iespējas.
Nomas/ īres līgumi	Ir noslēgts telpu nomas līgums uz 1.stāva telpām telpu grupas 001 telpas no Nr.1 līdz 10, no Nr.13 līdz Nr.40, ar kopējo platību 489,20 m². Telpu nomas līgums ir noslēgts ar uzņēmumu SIA “Gultnis”, telpu nomas termiņš ir līdz 2028.gada 27.janvārim. Ir noslēgts reklāmas/ izkārtnes nomas līgums uz nekustamā īpašuma Baznīcas iela 22, Rēzeknē, kadastra Nr. 2100 009 1301 ēkas ar kadastra apzīmējumu 2100 009 1301 001, fasādes reklāmas/ izkārtnes ar izmēriem 800 mm x 800 mm izvietošanai Reklāmas/ izkārtnes nomas līgums ir noslēgts ar uzņēmumu SIA “Gultnis”, telpu nomas termiņš ir līdz 2028.gada 27.janvārim.

Informācija par vērtējamo OBJEKTU:	
Nekustamā īpašuma kopējā kadastrālā vērtība uz 13.02.2026., 01.01.2025. un 07.09.2026., t.sk.:	105 412 EUR – fiskālā kadastrālā vērtība. 258 258 EUR – universālā kadastrālā vērtība. 105 412 EUR – prognozētā kadastrālā vērtība.
ESG faktoru analīze	ESG faktoru ietekme uz tirgus vērtību ir zema/minimāla: • Ēkām ir izstrādāts energosertifikāts (4.pielikums) (<i>Avots: Būvniecības valsts kontroles birojs (2026). Būvniecības informācijas sistēma. Ēku energosertifikātu reģistrs. https://bis.gov.lv/bisp/lv/epc_documents, sk. 07.09.2026.</i>);  • Plūdu riska scenāriji 1/10 gados: nē; • Plūdu riska scenāriji 1/100 gados: nē (<i>Avots: Latvijas vides, ģeoloģijas un metodoloģijas centrs (2026). Plūdu riska informācijas sistēma. https://pris.lv/gmc.lv/slani, sk. 07.09.2026.</i>); • karstuma viļņu risks – mazs; • vētras risks – mazs; • īpaši smagi nokrišņu risks – mazs.
Zemes vienības apzīmējums	2100 009 1301
Zemes vienības platība un sadalījums	1813 m ² , no kuras 1813 m ² – zeme zem ēkām.
Zemes vienības konfigurācija	Neregulāra daudzstūra forma.
Zemes vienības reljefs	Līdzens/ ar nelielu nogāzi.
Gruntsūdeņu līmenis	Zems.
Komunikācijas	Elektroapgāde – centralizētā. Ūdens apgāde – centralizētā. Kanalizācija – centralizētā. Apkures apgāde – centralizētā.
Zemes vienības lietošanas mērķis saskaņā ar VZD kadastra datiem	Komercedarbības objektu apbūve, kods 0801.
Zemes vienības plānotais (atļautais) izmantošanas veids	Saskaņā ar Rēzekne pilsētas teritorijas plānojums 2018.-2030.gadam karti, vērtējamās zemes vienības atļautais izmantošanas veids ir jauktas centra apbūves teritorija.
Zemes vienības raksturojums	Zemes vienība ir sakopta. Lielākā daļa zemes vienības ir klāta ar asfalta segumu, pārējā – ar dabīgo zālāju. Zemes vienība ir ierobežota – uzstādīts dzelzsbetona/ ķieģeļu mūra žogs ar metāla vārtiem.
Pašreizējā izmantošana	Ar apbūvi funkcionāli saistīta zemes vienība.
Labākais izmantošanas veids	Ar apbūvi funkcionāli saistīta zemes vienība.
Apbūves raksturojums	
Bankas ēka – 2100 009 1301 001	
Telpu skaits	6 telpu grupas, kurās ir identificētas 99-as telpas.
Ēkas uzbūvēšanas gads	1880.
Ēkas ekspluatācijā pieņemšanas gads	-

Ēkas konstrukcijas materiāls (ķieģelis, betons, koks, jaukts)	Pamati – monolītais dzelzsbetons/ betons; ārsienas – keramzītbetona paneli, ķieģeļu mūris; pārsegumi – betona, dzelzsbetona, ķieģeļu mūra velves, dzelzsbetona paneli, monolītais dzelzsbetons.
Jumta konstrukcijas un pārseguma materiāls	Daudzslīpņu jumts, jumta segums – ruberoīds, metāla loksnes ar antikorozijas pārklājumu.
Stāvu skaits ēkai	3 stāvi un pazemes stāvs.
Ēkas kopējā platība	1636,7 m ² .
Ēkas iekštelpu plānojums	Ēkas telpu plānojums atbilst ēkas kadastrālās uzmērīšanai lietas shēmai.
Ēkas vispārējais stāvoklis	Saskaņā ar būves tehniskās apsekošanas atzinumu, būves vidējais vizuālais novērtējums ir 40% (atzinums izsniegts 08.08.2025.). Konstrukciju nolietojums uz 2025.gada 8.augusta tehniskās apsekošanas atzinuma: • pamati – 40% - daļēji apmierinošs; • nesošās sienas, aiļu sijas – 40% - daļēji apmierinošs; • šuvju hermetizācija, hidroizolācija un siltumizolācija – 60%; • pagraba, starpstāvu, bēniņu pārsegumi – 40%; • jumta elementi: nesošā konstrukcija, jumta klājs, jumta segums, lietussūdens novadsistēma – 40% - daļēji apmierinošs; • balkoni, lodžijas, lieveņi, jumtiņi – 40% - daļēji apmierinošs; • kāpnes un pandusi – 40% - daļēji apmierinošs; • starpsienas – 40% - daļēji apmierinošs; • grīdas – 40% - daļēji apmierinošs; • ailu aizpildījumi: vārti, ārdurvis, iekšdurvis, logi, lūkas – 40% - daļēji apmierinošs; • iekšējā apdare un arhitektūras detaļas – 60% - neapmierinošs; • ārējā apdare un arhitektūras detaļas – 60% - neapmierinošs; • aukstā ūdens un kanalizācijas cauruļvadi, ventiļi, krāni, sanitārtehniskā iekārta, ūdens patēriņa skaitītāji – 40% - daļēji apmierinošs; • karstā ūdens cauruļvadi, to izolācija, ventiļi, krāni, ūdensmaisītāji, žāvētāji, ar cieto kurināmo apkurināmie ūdens sildītāji, ūdens patēriņa un siltumenerģijas patēriņa skaitītāji un citi elementi – 40% - daļēji apmierinošs; • apkures sistēma, tās cauruļvadi, stāvvadi, ventiļi, cauruļvadu izolācija, apkures katli, siltummaiņi, mēraparāti, automātika un citi elementi – 60% - neapmierinošs; • centrālapkures radiatoru, kaloriferu, konvektoru un to pievadi, siltuma regulatori – 40% - daļēji apmierinošs; • ventilācijas un gaisa kondicionēšanas iekārta – 40% - daļēji apmierinošs; • elektroapgādes sistēma un elektrotehniskās ietaises – 40% - daļēji apmierinošs; • vājstrāvas tīkli un ietaises – 20% - apmierinošs. Ēkas fiziskais nolietojums atbilstoši Valsts zemes dienesta izdrukai (nolietojuma noteikšanas datums nav zināms – V3). V3 – Ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī. Redzamas tehniskā stāvokļa pasliktināšanās pazīmes: • ēkas cokola, ārējo nesošo sienu, apdares bojājumi – lokālas plaisas, mitruma pazīmes vai izdrupumi, plaisu vai izdrupumu remonta pazīmes; • jumta seguma bojājumu vai korozijas pazīmes, jumta segums apsūņojis vai redzamas remonta pazīmes; • redzamas nebūtiskas nesošo konstrukciju izliekumu pazīmes vai novirzes no vertikāles.

	Ēka, kas atbilst vērtējuma klasei V4, bet kurai vairāk nekā par 50 % (bez redzamām bojājumu pazīmēm) atjaunotas jumta konstrukcijas/jumta segums. Ēka, kas atbilst vērtējuma klasei V2, bet kurai vairāk nekā par 50 % vizuāli konstatējami jumta seguma virsmas bojājumi (Avots: Būvju kadastrālās uzmēršanas noteikumi (2023). Ministru kabinets, pieņemts Rīgā 2023.gada 7.martā, Latvijas Vēstnesis, interneta vietne Likumi.lv. https://likumi.lv/ta/id/340512-buvju-kadastralas-uzmerisanas-noteikumi, sk. 07.09.2026.) Ēka ir apmierinošā tehniskā stāvoklī.
Ēkas vispārējais stāvoklis (konstrukciju stāvoklis, labiekārtotība)	Ēkas vispārējais stāvoklis – apmierinošs. Manāmas pamatu nevienmērīgas sēšanās plaisas, atsevišķām sienām novērojamas nevienmērīgas sēšanās plaisas, kā arī konstrukciju termisku deformāciju izraisītas plaisas, 3.stāva sienās konstatētas mitruma iedarbības izraisīta mūra erozija, ēkas pagrabstāva sienām novēroti mitruma radīti bojājumi. Ēkas vēsturiskajam apjomam fasāžu apdari veido apmests un krāsots mūris vai krāsots mūris. Apdare nolieņusies, bojāta fasāžu apdare – atslāņojas krāsojums, vairākās vietās cokola zonā redzami apmetuma izdrupumi, atsevišķās vietās plaisas.
Nokļūšana telpās	Nokļūšana ēkas telpās paredzēta, izmantojot astoņas ieejas: • viena ieeja ir uz telpu grupu 002; • viena ieeja ir uz telpu grupu 010; • trīs ieejas ir uz telpu grupu 011; • viena ieeja ir uz telpu grupu 003; • viena ieeja ir uz telpu grupu 004; • viena ieeja ir uz telpu grupu 005. Lielākoties visas telpas ir caurstaigājamas.
Galvenais lietošanas veids	Biroju ēkas (kods 1220).
Būves nosaukums	Banka.
Pašreizējā izmantošana	Pašreizējā brīdī telpas tiek ekonomiski pamatoti izmantotas tikai daļēji.
Labākais izmantošanas veids	Biroja ēka ar tirdzniecības un noliktavas telpām.
Ēkas sastāvs, telpas	Ēka sastāv no 6 telpu grupām: • 002 telpu grupa – biroja telpas un koplietošanas telpas; • 003 telpu grupa – noliktavas telpas; • 004 telpu grupa – noliktavas telpas; • 005 telpu grupa – noliktavas telpas un koplietošanas telpas; • 010 telpu grupa – biroja telpas, noliktavas telpas, tirdzniecības telpa un koplietošanas telpas; • 011 telpu grupa – biroja telpas, noliktavas telpas, tehniskās telpa un koplietošanas telpas.
Telpu vispārējais stāvoklis	Kopumā telpas vērtējamas kā daļēji apmierinošas. Daudzviet grīdas segumi ir nolieņusies, klāti lielākoties ar linoleju. Iekštelpu apdari galvenokārt veido apmestas un krāsotas sienas. Sanitārajos mezglos flīžu segumi. Iekštekpu iekšējā apdare kopumā ir nolieņusies.
Komunikācijas	Elektroapgāde – centralizētā. Ūdens apgāde – centralizētā. Kanalizācija – centralizētā. Apkures apgāde – centralizētā.
Ugunsdrošība	Daļēji atbilst ugunsdrošības noteikumiem – ir uzstādīti ugunsdrošības sensori un ugunsdzēsāmie aparāti (nav zināma to darba kārtība).
Apsardze	Ir izbūvēta aizsargsignalizācijas sistēma, nav pieslēgta. Ir izbūvēta videosistēmas sistēma, nedarbojas. Ir izbūvēta ventilācijas sistēma, nedarbojas. Ir automātiskie vārti.
Vai notiek remontdarbi	Nē.

Palīgēku raksturojums	<i>Saimniecības ēka (kad. apz. 2100 009 1301 002) – ēkas platība ir 54,3 m², ēkas uzbūvēšanas gads ir 1984, ēkas galvenais lietošanas veids ir citas, iepriekš neklasificētas, ēkas, kods 1274, 1 telpa (saimniecības telpa) – dabā – 2 telpas. Nolietojums – V3 – ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī. Pamati – dzelzsbetons/ betona bloki; ārsienas – ķieģeļu mūris; jumta segums – Metāla loksnes ar antikorozijas pārklājumu. Ir reģistrēta centralizētā elektroapgāde. Telpas ir bez īpašas apdares.</i> <i>Saimniecības ēka (kad. apz. 2100 009 1301 003) – ēkas platība ir 73,8 m², ēkas uzbūvēšanas gads ir 1984, ēkas galvenais lietošanas veids ir citas, iepriekš neklasificētas, ēkas, kods 1274, 2 telpu grupas, katrā ir 1 telpa (saimniecības telpa). Nolietojums – V3 – ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī. Pamati – dzelzsbetons/ betona bloki; ārsienas – ķieģeļu mūris; jumta segums – Metāla loksnes ar antikorozijas pārklājumu. Ir reģistrēta centralizētā elektroapgāde. Telpas ir bez īpašas apdares.</i>
Apkārtne, satiksme	Vērtējamais OBJEKTS atrodas Rēzeknē, pilsētas centrā. Sociālā infrastruktūra – labi attīstīta. Apkārtne dominē publiskās apbūves teritorijas, jaukta centra apbūves teritorijas, mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija, dabas un apstādījumu teritorija, daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorija. Objekts atrodas netālu no augstākās kategorijas Latvijas autoceļa A13 Krievijas robeža (Grebņeva)—Rēzekne—Daugavpils—Lietuvas robeža (Medumi). Tuvākā tirdzniecības vieta atrodas ~ 0,3 km attālumā – veikals “Maxima”. Tuvākā slimnīca atrodas ~ 1 km attālumā – Rēzeknes slimnīca. Tuvākais VUGD postenis atrodas ~ 1,1 km attālumā. Apkārtne atrodas vairākas mācību iestādes, vairākas baznīcas, dažādas tirdzniecības vietas, Rēzekne kultūras nams, Rēzeknes centrālā bibliotēka, viesnīca, kafejnīcas. Autobusu pietura atrodas ~ 150 m attālumā. Autotransporta novietošana iespējama blakus objektam – blakus atrodas automašīnu stāvlaukums, kā arī ir pieejama elektroauto uzlādes stacija.
Piebraukšana	Piebraukšanas iespējas pie zemes vienības vērtējamās kā labas – blakus atrodas pašvaldības asfalta seguma ceļš – Baznīcas iela.
Piezīmes	Vērtējamais īpašums ir vietējās nozīmes kultūras piemineklis Nr. 5774 (https://mantojums.lv/cultural-objects/5774)

LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

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

Labākās un efektīvākās izmantošanas noteikšana ietver šādus apsvērumus:

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

Ievērojot iepriekš minēto, īpašuma labāko un efektīvāko izmantošanas veidu nosaka šādi faktori:

- objekts atrodas Rēzekne centrā;
- OBJEKTA plānojums;
- ēku un iekštelpu fiziskais stāvoklis;

- telpu platība;
- ērta pieklūšana – blakus ir iespējams novietot automašīnu;
- vērtējamā objekta funkcionālais zonējums, lietošanas mērķis, galvenais lietošanas veids.

Analizējot nekustamo īpašumu tirgus situāciju, atrašanās vietu un īpašuma raksturu, kā arī tendences nekustamo īpašumu tirgū, vērtējamā objekta labākā un efektīvākā izmantošana ir biroja ēka ar noliktavas un tirdzniecības telpām.

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS ANALĪZE

Nekustamo īpašumu tirgus Latvijā šādam objektam ir ļoti ierobežots. Lielākais pieprasījums ir pēc ēkām ar nelielām platībām, kuras tiek izmantotas komerciālā rakstura vajadzībām. Galvenie faktori, kas ietekmē līdzīga rakstura ēku meklētāju izvēli, ir:

- tehniskais stāvoklis,
- atrašanās vieta,
- nomas maksa,
- izmantošanas iespējas;
- objekta platība;
- apsaimniekošanas cena un kvalitāte,
- plānojuma atbilstība,
- autotransporta novietošanas iespējas ēku tuvumā gan darbiniekiem, gan klientiem.

Tāpat izvēli ietekmē dažādi sekundārie faktori, piemēram, ēkas fasādes stāvoklis, blakus esošās iestādes, satiksme, cilvēku plūsma, komunikāciju pieejamība ēkā.

Komerčiāla rakstura apbūves un būvju kompleksu tirgus ir nevienmērīgs. Piedāvājumā ir dažādas kvalitātes kompleksi un zemes gabali ar dažādām labiekārtotības pakāpēm. Apskatītajā tirgus segmentā Latvijas reģionos tirgū vērojama pieprasījuma un piedāvājuma asimetrija – atsevišķos reģionos trūkst komercobjektu telpu/ēku, savukārt citos esošā apbūve netiek izmantota.

Apkopojot aktuālos līdzīga rakstura telpu un būvju nomas piedāvājumus Latvijas reģionu pilsētās un to tuvumā, secināms, ka plašas, mūsdienu prasībām atbilstošas, biroja ēku/telpu moderni kompleksi tiek piedāvāti salīdzinoši maz. Nomas likmju līmenis ir atbilstošs telpu kvalitātei. Nereti par zemu nomas likmi iespējams nomāt telpas, kurās vēl nepieciešams veikt ieguldījumus. Lētākā nomas likmju līmenī ir telpas, kuras ir būtiski sliktākā tehniskā stāvoklī vai atrodas neizdevīgā reģionālā izvietojumā. Nereti šādām telpām ir neliela platība un slikts plānojums. Savukārt lielas platības nomas objektos šajā cenu līmenī parasti nepieciešami papildus ieguldījumi (logi, durvis, inženierkomunikāciju pieslēgumi), telpu uzturēšana prasa lielus līdzekļus, ir lieli siltuma zudumi. Nomas maksa ir atkarīga no vairākiem faktoriem – tehniskā stāvokļa, atrašanās vietas, nodrošinājuma ar labierīcībām, telpu sadrumstalotības un koplietošanas telpu daudzuma u.tml.

Pircēji pārsvarā meklē īpašumus, kas ir sakārtoti, renovēti, lai varētu nekavējoties uzsākt komercdarbību, lai nebūtu nepieciešami papildus ieguldījumi un lielas investīcijas. To cenu diapazons ir atkarīgs no atrašanās vietas, īpašumu kvalitātes, platības, komunikācijām, piebraucamajiem ceļiem, zemes gabala kopplatības u.c. faktoriem.

Nekustamā īpašuma tirgus aktivitāte Latvijas reģionos pēdējā gada laikā ir saglabājusies iepriekšējā līmenī, bez būtiskām izmaiņām. Izveidojušās noteiktas tirgus segmentu cenu robežas, gandrīz izzuduši spekulatīvi darījumi. Tirgus attīstību bremzējošie faktori nav mainījušies, tie joprojām ir valsts ekonomikas zemie attīstības tempi, aktuālās sociālās problēmas – demogrāfiskā situācija, zemā darba samaksa, bezdarbs. Vietējie uzņēmēji, kā arī novadu un pagastu pārvaldes savu attīstību veicina piesaistot ES fondu līdzekļus, taču nozīmīgai uzņēmējdarbības izaugsmei ar to bieži ir par maz.

Pieprasījums pēc nedzīvojamām ēkām komercdarbībai Latgales reģionā ir vājš. NĪ piedāvātie, labā stāvoklī esoši komercīpašumi īpašumi tirgū eksponējas - no 6 līdz 18 mēnešiem. Tam par pamatu ir pārdevēju nevēlēšanās samazināt cenu un pircēju ierobežotās iespējas piesaistīt finansējumu (tai skaitā saņemt hipotekāros kredītus). Neskatoties uz to, ka Rēzeknes pilsēta ir salīdzinoši liela, reģistrēto pārdevuma un piedāvājuma darījumu skaits ir mazs. Darījumu apjoms nav liels arī tā

iemesla dēļ, ka labu telpu/ēku nomas maksa ir stabila un īpašnieki tās nepārdod, bet, ja ir piedāvājumā, tad par neadekvāti augstu cenu. Savukārt, par vidējā/ apmierinošā stāvoklī esošām ēkām/telpām intereses bieži nav no potenciālo pircēju puses. Runājot par neapdzīvojamo ēku/telpu tirgu, jāatzīmē, ka galvenie faktori, kas ietekmē ēku/telpu cenu ir ģeogrāfiskais novietojums/ atrašanās vieta, tehniskā un funkcionālā kārtība, plānojuma atbilstība, mūsdienīgums, platība, inženierkomunikāciju pieejamība/ izmantošanas iespējas.

Vērtējamajam objektam tika meklēts pēc iespējas līdzīgāks piedāvājums. Tika izskatītas ēkas, kas ir līdzīgā tehniskā stāvoklī. Ņemot vērā, ka objekts ir ļoti liels un plašs, lai to novērtētu pēc iespējas atbilstošāk tā izmantošanas iespējām, tas tiek nodalīts vairākos apakšobjektos: biroja telpas ar tām nepieciešamajām koplietošanas telpām, noliktavas telpas ar tām nepieciešamajām koplietošanas telpām un tirdzniecības telpas, kā arī tehniskās telpas, kurām netiek noteikta nomas maksa.

Visu telpas nomas maksas diapazons ir atkarīgs no objekta fiziskā un tehniskā stāvokļa, no ģeogrāfiskā izvietojuma, no ēkas/ telpu platības, no izmantošanas iespējām. Izpētot piedāvājumu, vidējās nomas maksas noteikšanai tika izmantoti līdzīgi izmantojamās telpas ar vidēju fizisko telpu stāvoklī, tādas kādas ir vērtējamās telpas. Potenciālo nomnieku izvēli ietekmē objektu izvietojums, piekļūšanas iespējas, telpu fiziskais stāvoklis, labiekārtojumi, potenciālās izmantošanas iespējas, cilvēku plūsma u.c. faktori.

Pētot biroja telpu/ēku nomas piedāvājumus portālā ss.lv (portāla analīze ir veikta uz 2026.gada 7.septembri), parādās četri aktuāli nomas piedāvājumi. Visi telpu/ēku nomas piedāvājumi atrodas Rēzeknē. Taču no esošā piedāvājuma var nojaust aptuveno, iespējamo nomas cenas rādītāju. 1.attēlā ir redzami sludinājumu portāla ss.lv piedāvājumi biroja telpu/ ēku nomāšanai Rēzeknē, kas ir aktuāli uz vērtēšanas brīdi.

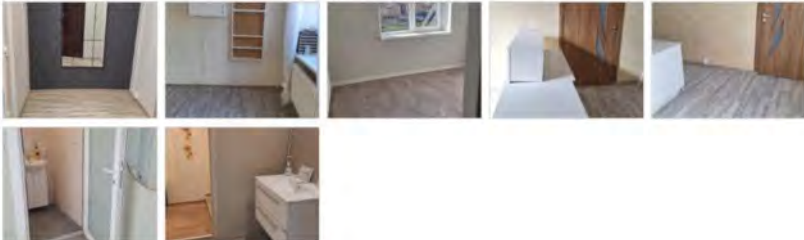
1.attēls

Rēzekne

Pilsēta, rajons: **Rēzekne un raj.**
Pilsēta/pagasts: **Rēzekne**
Iela: **Dārzu 37** [\[Karte\]](#)
Platība: **60 m²**
Stāvs: **1/5**

Cena: 350 €/mēn. (5.83 €/m²)

Foto:



Rēzekne

Izīrē telpas Rēzeknes pilsētas centrā. Aprīkotas ar siltumsūkni. Ideāla vieta jūsu komercdarbībai. 2. stāvs. Parkings tieši pie ieejas durvīm.

Pilsēta, rajons: **Rēzekne un raj.**
Pilsēta/pagasts: **Rēzekne**
Iela: **Latgales 52** [\[Karte\]](#)
Platība: **60 m²**
Stāvs: **2/2**

Cena: 300 €/mēn. (5 €/m²)



Rēzekne

Piedāvājam nomāt telpas biroju ēkā, Atbrīvošanas alejā 155, Rēzeknē. Ēka atrodas ērti piebraucamā vietā, ar plašu bezmaksas stāvlaukumu, blakus atrodas sabiedriskā transporta pieturvietā. Telpas ir plašas, gaišas un ērtas, pielāgotas cilvēkiem ar funkcionālas dabas traucējumiem – ierīkots lifts, speciālas iebrauktuves invalīdiem, pielāgotas labierīcības. Apkures sezonas laikā telpās ir silti, komfortabli un cena par apkuri ir zemāka par vidējo pilsētā. Koplietošanas telpas un ēkas pieguļošā teritorijā tiek pastāvīgi uzkopotas. Ir iespēja pieslēgt ūdensvadu un kanalizāciju.

Maksa par komunālajiem pakalpojumiem, saskaņā ar pakalpojumu sniedzēju noteiktajiem tarifiem. Предлагаем в аренду помещения в офисном здании на центральной улице города. Большая автостоянка, рядом остановка общественного транспорта, лифт, круглосуточный доступ в здание. Можем предложить разные площади для аренды. Есть возможность подключить водопровод и канализацию.

Pilsēta, rajons: **Rēzekne un raj.**

Pilsēta/pagasts: **Rēzekne**

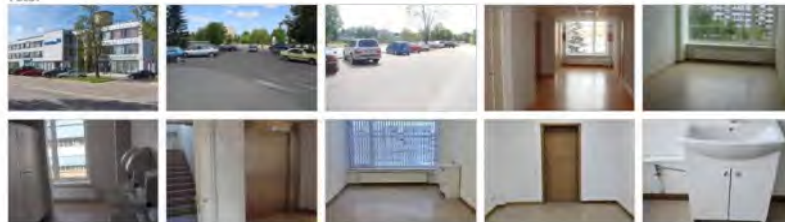
Iela: **Atbrīvošanas alejā 155** [\[Karte\]](#)

Platība: **18 m²**

Stāvs: **3/3/lifts**

Cena: 126 €/mēn. (7 €/m²)

Foto:



Rēzekne

Izīrēju gaišas, sakoptas biroja telpas pilsētas centrā nesen veikts remonts.

Piemērotas 2 cilvēku darbam, ar ērtu plānojumu, pieejamu autostāvvietu un visām nepieciešamajām komunikācijām.

Ideāls risinājums grāmatvežiem, juristiem, apdrošināšanas aģentiem vai nelielai komandai.

Pilsēta, rajons: **Rēzekne un raj.**

Pilsēta/pagasts: **Rēzekne**

Iela: **Atbrīvošanas aleja 121b** [\[Karte\]](#)

Platība: **20 m²**

Stāvs: **2/2**

Cena: 150 €/mēn. (7.50 €/m²)

Foto:



Esošie objekti ir atbilstošākais piedāvājums nomas tirgū. Nedzīvojamās būves/ telpas apmierinošā stāvoklī esošās tirdzniecības vajadzībām iznomāšanas cenas pilsētās svārstās robežās ~ no 5 līdz 13 EUR/m². Piedāvājuma cenu līmenis neatbilst reālo situāciju nekustamo īpašumu tirgū, tāpēc šie sludinājumi uztverami un izmantojami tikai informatīvi. Potenciālo nomnieku izvēli ietekmē objektu izvietojums, piekļūšanas iespējas, telpu fiziskais stāvoklis, labiekārtojumi, potenciālās izmantošanas iespējas u.c. faktori.

Izrēķinot vidējo m² cenu no 1. attēla piedāvājuma, tika iegūts ~ 5,00 EUR/m² (piemērojot paaugstinošo vai samazinošo koeficientu par ģeogrāfisko izvietojumu, ēkas fizisko stāvokli un telpu izmantošanas iespējām atkarībā no konkrētā piedāvājuma sludinājuma). Izrēķinot vidēji svērtu m² cenu, tika piemērots arī samazināmais koeficients par piedāvājumu – tika pieņemts, ka nomas maksa var būt par 10% zemāka nekā piedāvātā nomas maksa. Līdz ar ko vērtētājs secina, ka nomas maksa apmierinošām telpām var būt robežās no 5,0 līdz 7,0 EUR/m² diapazonā (*Avots: SS SIA (2026). SS.lv paziņojumi. <https://www.ss.lv/>, sk. 07.09.2026.*).

Noliktavas telpu nomas maksas diapazons ir atkarīgs no objekta fiziskā un tehniskā stāvokļa, no ģeogrāfiskā izvietojuma. Izpētot piedāvājumu, vidējās nomas maksas noteikšanai tika izmantoti līdzīgā fiziskā stāvoklī esošas telpas/ēkas, kas būtu apmierinošā stāvoklī, tādas kādas ir vērtējamās telpas. Potenciālo nomnieku izvēli ietekmē objektu izvietojums, piekļūšanas iespējas, telpu fiziskais stāvoklis, labiekārtojumi, potenciālās izmantošanas iespējas u.c. faktori.

Pētot noliktavas telpu/ēku nomas piedāvājumus portālā ss.lv (portāla analīze ir veikta uz 2026.gada 7.septembri), parādās pieci aktuāli nomas piedāvājumi. Visi telpu/ēku nomas piedāvājumi

atrodas novadu centros, nevis mazpilsētās. No esošā piedāvājuma var saprast aptuveno, iespējamo nomas cenas rādītāju. 2.attēlā ir redzami sludinājumu portāla ss.lv piedāvājumi noliktavu ēku/ telpu nomāšanai Rēzeknē un Valmierā, kas ir aktuāli uz vērtēšanas brīdi.

2.attēls

Valmiera

Pilsēta, rajons: **Valmiera un raj.**
 Pilsēta/pagasts: **Valmiera**
 Iela: **Brūži Bruži, Kocēn** [Karte]
 Platība: **600 m²**

Cena: 1 200 €/mēn. (2 €/m²)

Foto:



Valmiera

Pilsēta, rajons: **Valmiera un raj.**
 Pilsēta/pagasts: **Valmiera**
 Iela: **Cēsu iela 74** [Karte]
 Platība: **151 m²**

Cena: 400 €/mēn. (2.65 €/m²)

Foto:



Valmieras pagasts

Pilsēta, rajons: **Valmiera un raj.**
 Pilsēta/pagasts: **Valmieras pag.**
 Ciems: **-**
 Iela: **Cempu 8d** [Karte]
 Platība: **311 m²**
 Kadastra numurs: **111**

Cena: 754 €/mēn. (2.42 €/m²)

Foto:



Rēzekne

Tiek iznomātas telpas. Platība 324 m², griestu augstums 4, 25 m². Ir ūdens pievads, kanalizācija, paceļamie vārti.

Pilsēta, rajons: **Rēzekne un raj.**
 Pilsēta/pagasts: **Rēzekne**
 Iela: **Strādnieku šķērsiela 7a** [Karte]
 Platība: **324 m²**
 Kadastra numurs: **21000020523002**

Cena: 1 176 €/mēn. (3.63 €/m²)

Foto:



Rēzekne

Pilsētas centrs. Slēgta teritorija. Video novērošana. Pieejami nomai no septembra. Vairāki varianti.

Pilsēta, rajons: **Rēzekne un raj.**

Pilsēta/pagasts: **Rēzekne**

Iela: **Dārzu 58** [\[Karte\]](#)

Platība: **40 m²**

Cena: 120 €/mēn. (3 €/m²)

Foto:



Esošie objekti ir atbilstošākais piedāvājums nomas tirgū. Nedzīvojamās būves/ telpas apmierinošā stāvoklī esošās noliktavas vajadzībām iznomāšanas cenas pilsētās svārstās robežās ~ no 2 līdz 4 EUR/m². Piedāvājuma cenu līmenis neataino reālo situāciju nekustamo īpašumu tirgū, tāpēc šie sludinājumi uztverami un izmantojami tikai informatīvi. Potenciālo nomnieku izvēli ietekmē objektu izvietojums, piekļūšanas iespējas, telpu fiziskais stāvoklis, labiekārtojumi, potenciālās izmantošanas iespējas u.c. faktori. Izrēķinot vidējo m² cenu no 2. attēla piedāvājuma, tika iegūts ~ 2,00 EUR/m² (piemērojot paaugstinošo vai samazinošo koeficientu par ģeogrāfisko izvietojumu, ēkas fizisko stāvokli un telpu izmantošanas iespējām atkarībā no konkrētā piedāvājuma sludinājuma). Izrēķinot vidēji svērtu m² cenu, tika piemērots arī samazināmais koeficients par piedāvājumu – tika pieņemts, ka nomas maksa var būt par 10% zemāka nekā piedāvātā nomas maksa. Līdz ar ko vērtētājs secina, ka nomas maksa apmierinošām telpām var būt robežās no 1,50 līdz 3,50 EUR/m², vidēji ~ 2,00 EUR diapazonā (Avots: SS SIA (2026). SS.lv paziņojumi. <https://www.ss.lv/>, sk. 07.09.2026.).

Pētot tirdzniecības telpu/ēku nomas piedāvājumus portālā ss.lv (portāla analīze ir veikta uz 2026.gada 7.septembri), parādās četri aktuāli nomas piedāvājumi. Visi telpu/ēku nomas piedāvājumi atrodas Rēzeknē. Taču no esošā piedāvājuma var nojaust aptuveno, iespējamo nomas cenas rādītāju. 3.attēlā ir redzami sludinājumu portāla ss.lv piedāvājumi tirdzniecības ēku/ telpu nomāšanai Rēzeknē, kas ir aktuāli uz vērtēšanas brīdi.

3.attēls

Rēzekne

Pilsēta, rajons: **Rēzekne un raj.**

Pilsēta/pagasts: **Rēzekne**

Iela: **Atbrīvošanas aleja 121** [\[Karte\]](#)

Platība: **74 m²**

Cena: 495 €/mēn. (6.69 €/m²)

Foto:



Rēzekne

Pilsēta, rajons: **Rēzekne un raj.**
 Pilsēta/pagasts: **Rēzekne**
 Iela: **Atbrīvošanas aleja 103** [\[Karte\]](#)
 Platība: **131 m²**

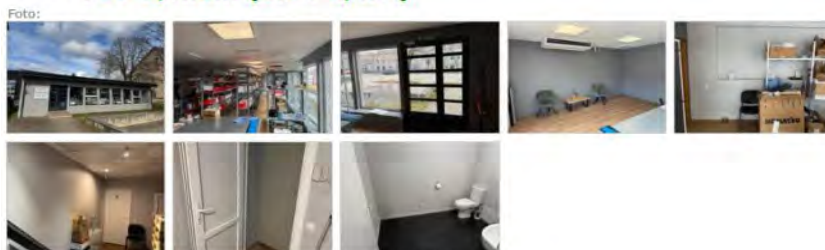
Cena: 915 €/mēn. (6.98 €/m²)



Rēzekne

Pilsēta, rajons: **Rēzekne un raj.**
 Pilsēta/pagasts: **Rēzekne**
 Iela: **Atbrīvošanas 71a** [\[Karte\]](#)
 Platība: **120 m²**

Cena: 780 €/mēn. (6.50 €/m²)



Rēzekne

Izīrē telpas veikalam vai citai komercdarbībai 72m² platībā. Neatkarīga ieeja no Latgales ielas un izeja uz Rēzeknes Centrāltirgus teritoriju, privāta tualete. Labiekārtota teritorija ar iespēju organizēt ielu tirdzniecību. Sīkāka informācija pa telefonu.

Сдается помещение под магазин или другую коммерческую деятельность площадь 72 м2. Независимый вход с ул. Латгалес и выход на территорию центрального рынка Рязекне, собственный туалет. Благоустроенная территория с возможностью организации уличной торговли. Больше информации по телефону.

Pilsēta, rajons: **Rēzekne un raj.**
 Pilsēta/pagasts: **Rēzekne**
 Iela: **Latgales 75** [\[Karte\]](#)
 Platība: **72 m²**
 Kadastra numurs: **21000140275001**

Cena: 550 €/mēn. (7.64 €/m²)



Esošie objekti ir atbilstošākais piedāvājums nomas tirgū. Nedzīvojamās būves/ telpas apmierinošā stāvoklī esošās tirdzniecības vajadzībām iznomāšanas cenas pilsētās svārstās robežās ~ no 6 līdz 8 EUR/m². Piedāvājuma cenu līmenis neatbilst reālo situāciju nekustamo īpašumu tirgū, tāpēc šie sludinājumi uztverami un izmantojami tikai informatīvi. Potenciālo nomnieku izvēli ietekmē objektu izvietojums, piekļūšanas iespējas, telpu fiziskais stāvoklis, labiekārtojumi, potenciālās izmantošanas iespējas u.c. faktori. Izrēķinot vidējo m² cenu no 2. attēla piedāvājuma, tika iegūts ~ 5,00 EUR/m² (piemērojot paaugstinošo vai samazinošo koeficientu par ģeogrāfisko izvietojumu, ēkas fizisko stāvokli un telpu izmantošanas iespējām atkarībā no konkrētā piedāvājuma sludinājuma). Izrēķinot vidēji svērtu m² cenu, tika piemērots arī samazināmais koeficients par piedāvājumu – tika pieņemts, ka nomas maksa var būt par 10% zemāka nekā piedāvātā nomas maksa. Līdz ar ko vērtētājs

secina, ka nomas maksa apmierinošām telpām var būt robežās no 5,0 līdz 8,0 EUR/m² diapazonā

(Avots: SS SIA (2026). SS.lv paziņojumi. <https://www.ss.lv/>, sk. 07.09.2026.).

Izpētot pirkuma/pārdevuma darījumus, kā filtri tika izmantoti: telpu minimālā platība – 700 m², bet telpu maksimālā platība – 2500 m², filtrs par īpašuma pārdošanu – pārdots viss īpašums, nevis domājamo daļu veidā no visa īpašuma, kas šajā gadījumā neparāda īpašuma pilno tirgus vērtību. Tika izvēlēts būves lietošanas veids atļasei: biroja ēkas (kods 1220). Trīs gadu laikā visā Latvijas teritorijā ir notikuši 116 tāda veida pirkšanas/pārdošanas darījumi. To cenas robežojās no 2 līdz 2191 EUR/m², vidēji 177 EUR/m². Arī būtisks rādītājs bija objekta novietne reģionā – tika izvēlēti pirkuma/pārdevuma darījumi valstspilsētās un novadu centra pilsētās. Daudzi no darījumiem neatbilda pēc ēku tehniskā stāvokļa, kā arī pēc ēku izmantošanas iespējām. Dažiem īpašumiem sastāvā bija arī pārāk liels pārsvars citu telpu, piemēram, biroja telpu, kam ir pavisam citas izmantošanas iespējas. Salīdzināmo objektu izvēlei netika atlasīti objekti, kas atrodas Rīgā, Pierīgā vai Jūrmalā un Kurzemes reģionā.

Līdz ar to trīs gadu laikā pirkuma/ pārdevuma darījumu skaits samazinās līdz 47 tāda veida darījumiem, robežās no 4 EUR/m² līdz 446 EUR/m², vidēji 60 EUR/m². Arī ņemot vērā to, ka vērtējamais objekts ir komplekss objekts, kur ietilpst gan biroju telpas, gan noliktavas telpas, gan tirdzniecības telpas, tika izvēlēti līdzvērtīgi salīdzināmie objekti, šajā gadījumā no 47 pirkšanas/pārdošanas objektiem tika atlasīti tikai 4 pirkšanas/ pārdošanas darījumi. Bet analizējot 47 pirkšanas/pārdošanas darījumus, vērtētājs apkopoja kopējo darījumu skaitu pa novadiem un to pārdevumu cenas. Rēzeknē notikuši 2 pirkšanas/pārdošanas darījumi, cenas robežojās no 212 līdz 224 EUR/m², vidēji 218 EUR/m², Rēzeknes novadā notikuši 2 pirkšanas/pārdošanas darījumi, cenas robežojās no 47 līdz 48 EUR/m², vidēji 48 EUR/m², Jelgavā notikuši 5 pirkšanas/pārdošanas darījumi, cenas robežojās no 30 līdz 363 EUR/m², vidēji 91 EUR/m², Jelgavas novadā notikuši 2 pirkšanas/pārdošanas darījumi, cenas robežojās no 19 līdz 35 EUR/m², vidēji 27 EUR/m², Daugavpilī notikuši 4 pirkšanas/pārdošanas darījumi, cenas robežojās no 4 līdz 98 EUR/m², vidēji 81 EUR/m², Augšdaugavas novadā notikuši 2 pirkšanas/pārdošanas darījumi, cenas robežojās no 1 līdz 32 EUR/m², vidēji 16 EUR/m², Ogres novadā notikuši 5 pirkšanas/pārdošanas darījumi, cenas robežojās no 75 līdz 446 EUR/m², vidēji 241 EUR/m², Valmieras novadā notikuši 2 pirkšanas/pārdošanas darījumi, cenas robežojās no 88 līdz 392 EUR/m², vidēji 240 EUR/m², Alūksnes novadā notikuši 6 pirkšanas/pārdošanas darījumi, cenas robežojās no 8 līdz 359 EUR/m², vidēji 60 EUR/m², Jēkabpils novadā notikuši 3 pirkšanas/pārdošanas darījumi, cenas robežojās no 8 līdz 169 EUR/m², vidēji 25 EUR/m², Bauskas novadā notikuši 3 pirkšanas/pārdošanas darījumi, cenas robežojās no 6 līdz 65 EUR/m², vidēji 31 EUR/m², Valkas novadā notikuši 2 pirkšanas/pārdošanas darījumi, cenas abiem darījumiem ir 7 EUR/m², Olaines novadā – 1 pirkšanas/pārdošanas darījums, cena ir 218 EUR/m², Siguldas novadā – 1 pirkšanas/pārdošanas darījums, cena ir 182 EUR/m², Limbažu novadā – 1 pirkšanas/pārdošanas darījums, cena ir 111 EUR/m², Madonas novadā – 1 pirkšanas/pārdošanas darījums, cena ir 87 EUR/m², Preiļu novadā – 1 pirkšanas/pārdošanas darījums, cena ir 55 EUR/m², Krāslavas novadā – 1 pirkšanas/pārdošanas darījums, cena ir 36 EUR/m², Aizkraukles novadā – 1 pirkšanas/pārdošanas darījums, cena ir 8 EUR/m², Ludzas novadā – 1 pirkšanas/pārdošanas darījums, cena ir 6 EUR/m². Daži darījumi atkārtojās. Jāatzīmē, ka tirgū vēl aizvien ir sastopami spekulatīvi darījumi. Šie darījumi neatspoguļo esošo tirgus situāciju. Kopumā var izanalizēt, ka starp visiem šiem 31 pirkšanas/pārdošanas darījumiem, vidējā jeb mediāna 1 m² cena ir 58 EUR/m². Galvenie radītāji pirkuma/pārdevuma darījumu izvēlē bija objekta atrašanās vieta un būves tehniskais stāvoklis. Salīdzināmo darījumu objekti tika piemeklēti līdzīgi vērtējamajam objektam. (Avots: Cenu Banka (2026). Cenubanka. <https://cenubanka.lv/lv/object/1972548>, sk. 07.09.2026.)

Pēc pasūtītāja lūguma atsevišķi tiek noteikta vērtība zemei zem apbūves, kas tiek vērtēta pieņemot, ka tā nav apbūvēta. Trīs gadu laikā līdz OBJEKTA vērtēšanas brīdim Rēzeknē tika reģistrēti 245 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar zemes īpašumiem. No kuriem pārdota neapbūvēta zeme, kas ir pārdota kā viss īpašums, nevis tā domājamās daļas tika reģistrēti 79 pirkšanas/pārdošanas darījumi. Kā svarīgākais salīdzināmo objektu atlasē faktors ir teritorijas plānojums – jaukta centra apbūves teritorija. No visiem 79 pirkuma/ pārdevuma darījumiem ar teritorijas plānojumu jauktas centra apbūves teritorija tika reģistrēti tikai 5 darījumi. Viens no šiem darījumiem bija ar bijušā lietotāja statusu, tāpēc tirgus vērtības aprēķinā netiek izmantots. To cenas robežojas no 5,85 EUR/ m²

līdz 10,87 EUR/ m², vidēji 9,0 EUR/ m². Salīdzināmo objektu atlasī ietekmēja teritorijas plānojums – ir pieejams ļoti maz neapbūvētu jauktas centra apbūves zemju, kuras ir pārdotas. (Avots: Cenu Banka (2026). Cenubanka. <https://cenubanka.lv/lv/objects>, sk. 07.09.2026.)

Ņemot vērā OBJEKTA ģeogrāfisko izvietojumu, ēkas un telpu fizisko stāvokli, izmantošanas iespējas, pēc vērtētāja uzskatiem, tā realizācijas iespējas vērtējamās kā vidējas.

Objekta tirgus vērtību ietekmējošie faktori:

- ģeogrāfiskais izvietojums – Rēzekne centrā;
- OBJEKTS sastāv no 3 (trīs) nedzīvojamām ēkām un zemes;
- zemes vienības platība ir 1813 m², no kuras 1813 m² – pārējā zeme;
- zemes vienības konfigurācija – neregulāra daudzstūra forma, zemes vienības reljefs – līdzens/ ar nelielu nogāzi, gruntsūdeņu līmenis – zems;
- zemes vienības lietošanas mērķis saskaņā ar VZD kadastra datiem ir komercdarbības objektu apbūve, kods 0801;
- saskaņā ar Rēzekne pilsētas teritorijas plānojums 2018.-2030.gadam karti, vērtējamās zemes vienības atļautais izmantošanas veids ir jauktas centra apbūves teritorija;
- pašreizējā brīdī telpas tikai daļēji tiek ekonomiski pamatoti izmantotas;
- labākais izmantošanas veids ir biroja ēka ar noliktavas un tirdzniecības telpām;
- galvenā ēka – nedzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 2100 009 1301 001: telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lietā ir identificētas 6 telpu grupas un 99-as telpas, ēkas uzbūvēšanas gads – 1880., stāvu skaits ēkai – 3 un pazemes, ēkas kopējā platība ir 1636,7 m². Ēkas fiziskais nolietojums ir V3. Ēkas vispārējais stāvoklis – apmierinošs. Nokļūšana ēkas telpās paredzēta, izmantojot astoņas ieejas. Galvenais lietošanas veids ir biroju ēkas (kods 1220). Telpu vispārējais stāvoklis ir daļēji apmierinošs. Komunikācijas: elektroapgāde – centralizētā, kanalizācija – centralizētā, apkure – centralizētā, ūdens apgāde – centralizētā. Ir palīgēkas (2 saimniecības ēkas);
- zemes vienība ir sakopta. Lielākā daļa zemes vienības ir klāta ar asfalta segumu, pārējā – ar dabīgo zālāju. Zemes vienība ir ierobežota – uzstādīts dzelzsbetona/ ķieģeļu mūra žogs ar metāla vārtiem;
- piebraukšanas iespējas pie zemes vienības vērtējamās kā labas – blakus atrodas pašvaldības asfalta seguma ceļš – Baznīcas iela;
- autotransporta novietošana iespējama teritorijā un blakus tai;
- vērtējamais īpašums ir vietējās nozīmes kultūras piemineklis Nr. 5774;
- noteiktie apgrūtinājumi būtiski ietekmē īpašuma izmantošanas iespējas;
- ēkai ir izstrādāts energosertifikāts;
- ESG faktoru ietekme uz tirgus vērtību ir zema/minimāla.

Vērtējumā izdarītie pieņēmumi un atrunas:

- īpašums nav ieguldīts uzņēmēj sabiedrības pamatkapitālā;
- ar 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 UN VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE

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.

Ar nekustamo īpašumu saistītās tiesības nav viendabīgas. Pat ja zemei un ēkām, uz kurām attiecas vērtējamās tiesības, ir ar citiem tirgū pārdotiem īpašumiem identiskas fiziskās īpašības, to atrašanās vieta būs atšķirīga. Neskatoties uz šīm atšķirībām, tirgus pieeja ir visbiežāk lietotā ar nekustamo īpašumu saistīto tiesību vērtēšanas pieeja.

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

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

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

Ienākumu pieejas ietvaros ietilpst šādas metodes:

- a) ienākumu tiešā kapitalizācija, ar kuru tipiskiem viena perioda ienākumiem tiek piemērota visus riskus aptveroša vai kopējā kapitalizācijas likme,

- b) diskontētās naudas plūsmas metode, ar kuru vairāku nākamo periodu naudas plūsmas ar atbilstošu diskonta likmi tiek kapitalizētas to pašreizējā vērtībā,
- c) dažādi opciju cenu veidošanas modeļi.

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 brīdi.

(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. Bieži vien vērtējamais aktīvs, ņemot vērā tā vecumu vai nolietojumu, ir mazāk pievilcīgs kā alternatīvs aktīvs, ko būtu iespējams iegādāties vai izveidot. Šādos gadījumos, atkarībā no izvēlētas vērtības bāzes, var būt nepieciešamas alternatīvā aktīva izmaksu korekcijas.

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. Bieži vien vērtējamais objekts, ņemot vērā apbūves vecumu, fizisko un funkcionālo nolietojumu, kā arī ārējo faktoru ietekmi, ir mazāk pievilcīgs par modernu ekvivalentu. Šo nolietojuma faktoru ievērtēšanai noteiktajai aizvietošanas izmaksu vērtībai pielieto atbilstošas korekcijas. Aizvietošanas izmaksas tiek noteiktas izvērtējot konkrētā brīža vidējās būvizmaksas.

Vērtības zudumi jeb nolietojumi ir sekojoši:

- a) fiziskais nolietojums ir vērtības zudums, kas radies apbūves ekspluatācijas gaitā no fizisku vai ķīmisku faktoru ietekmes, pārslodzes vai nepareizas ekspluatācijas, nekvalitatīviem materiāliem un tehnoloģijas u. tml,
- b) funkcionālais nolietojums ir vērtības zudums, kas saistīts ar ēku un būvju raksturlielumu neatbilstību pašreizējām tirgus prasībām (plānojuma, platības, apjoma, konstruktīvā risinājuma, inženierkomunikāciju, sanitāro normu un ES direktīvu prasībām),
- c) ārējais nolietojums ir vērtības zudums, kas veidojas ārējo apstākļu iespaidā, kuru novērst nav īpašnieka spēkos. Šie vērtību ietekmējošie apstākļi var būt gan tehniska, gan ekonomiska rakstura (ekonomiskās situācijas pasliktināšanās valstī, piesātināts tirgus vai arī pārāk dārgi un grūti pieejami kredītresursi, izmaiņas apkārtējā vidē un apbūvē).

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.

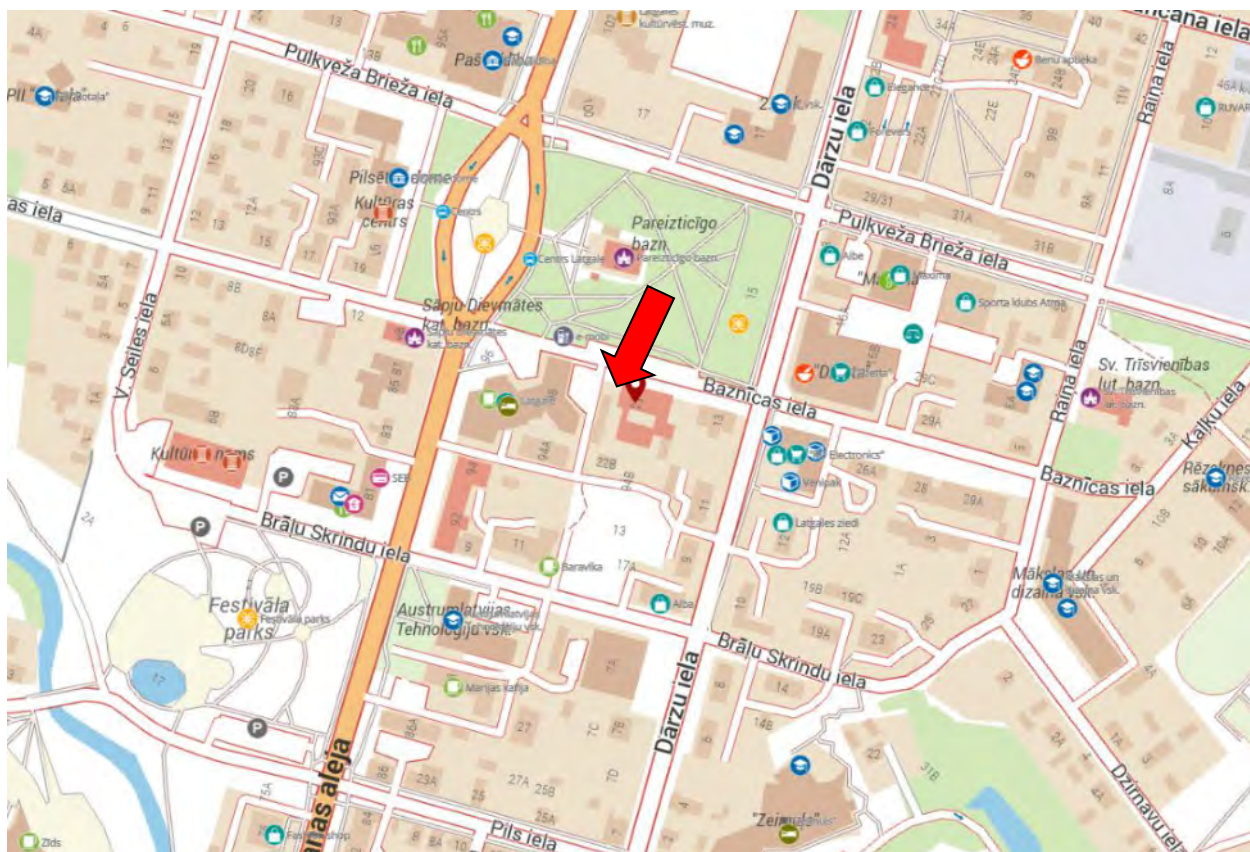
VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE

Augstāk minētā informācija, vērtēšanas uzdevums, kā arī OBJEKTA sastāvs un izmantošanas iespējas liek izdarīt secinājumu, ka OBJEKTA vērtēšanai izmantojamas ***tirgus (salīdzināmo darījumu) un ienākumu pieejas***.

Zemes un apbūves un neapbūvētas zemes tirgus vērtība tiek noteikta ar *tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju*.

Izmaksu pieeja netiek pielietota, jo tā ir piemērotāka jaunu vai nesen uzceltu ēku vērtēšanā, kurām ir neliels nolietojums un aprēķini tiek pakļauti mazākām korekcijām un izmaksu pieeja zemes gabalu tirgus vērtības aprēķināšanai netiek pielietota.

VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS



|Avots: Jāņa Sēta (2026). BalticMaps <https://balticmaps.eu/lv/c%5F%5F%5F56.505571-27.332192-17/bl%5F%5F%5Fcl/q%5F%5F%5FBazn%C4%ABcas%20iela%2022%2C%20R%C4%93>, sk. 07.09.2026.



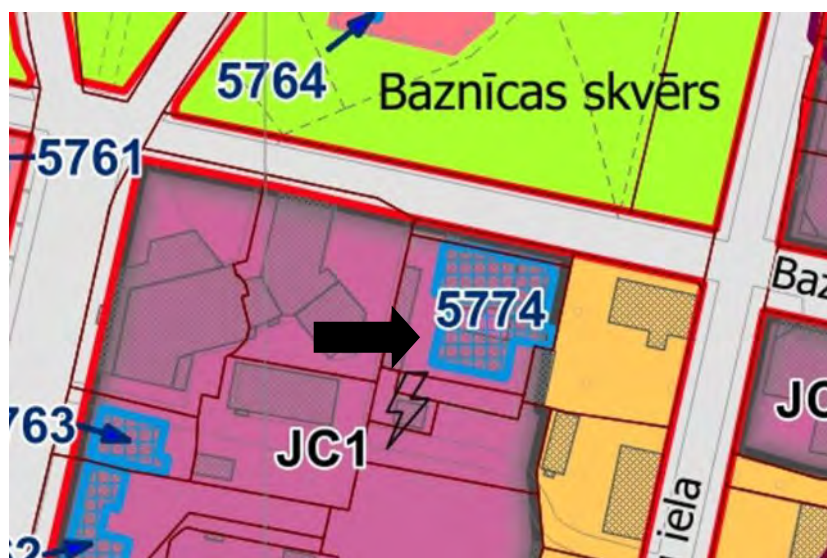
Avots: Jāņa Sēta (2026). BalticMaps <https://balticmaps.eu/lv/c%5F%5F%5F56.505571-27.332192-17/bl%5F%5F%5Fcl/q%5F%5F%5FBazn%C4%ABcas%20iela%2022%2C%20R%C4%93>, sk. 07.09.2026.

Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 2100 009 1301



Avots: LAD, LGIA, VZD, OSM, Sentinel-2 (2026). Lauku bloku karte <https://karte.lad.gov.lv/?q=21000091301>, sk. 07.09.2026.

NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FUNKCIONĀLAIS ZONĒJUMS



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)
	Tehniskās apbūves teritorija (TA)
	Dabas un apstādījumu teritorija (DA)
	Dabas un apstādījumu teritorija (DA1)
	Ūdeņu teritorija (Ū)
	Vietējas nozīmes kultūrvēsturiskā teritorija (TIN4)

Apgrūtinājumi un aprobežojumi

	Aizsargjosla (aizsardzības zona) ap kultūras pieminekli
	Virszemes ūdensobjektu aizsargjosla
	Ekspluatācijas aizsargjosla gar ielu – sarkanā līnija
	Ekspluatācijas aizsargjosla gar dzelzceļu
	Drošības aizsargjosla gar dzelzceļu
	Drošības aizsargjosla ap naftas produktu un bīstamu ķīmisko vielu atrašanās vietu
	Ekspluatācijas aizsargjosla gar elektriskajiem tīkliem
	Ekspluatācijas aizsargjosla ap valsts aizsardzības objektu
	Sanitārā aizsargjosla ap kapsētu
	Applūstošā teritorija (10% applūduma varbūtība)
	Valsts aizsargājamā kultūras pieminekļa teritorija, valsts aizsardzības numurs

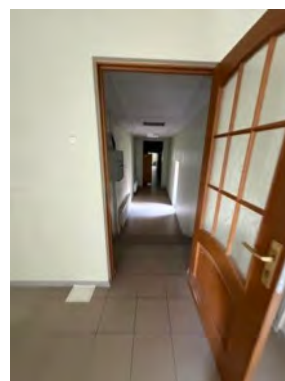
Avots: Rēzekne pilsētas teritorijas plānojums 2018.-2030.gadam.

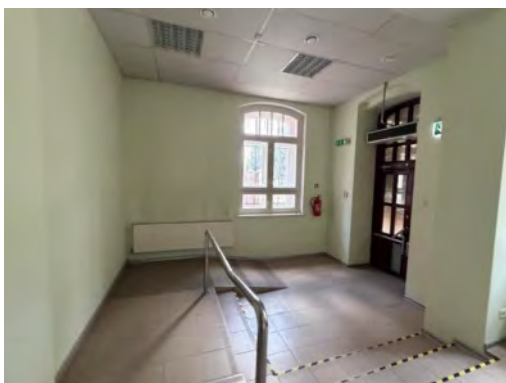
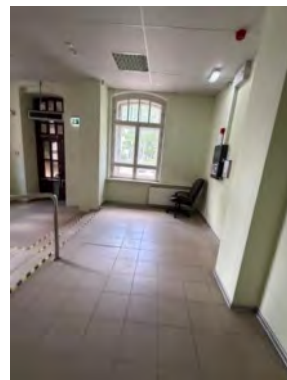
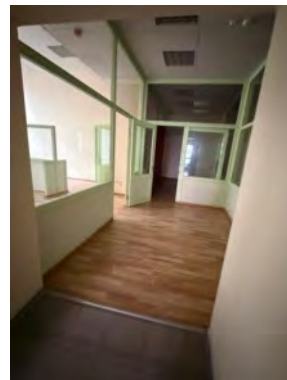
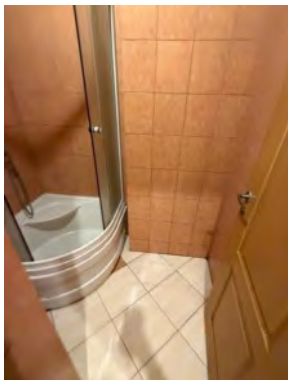
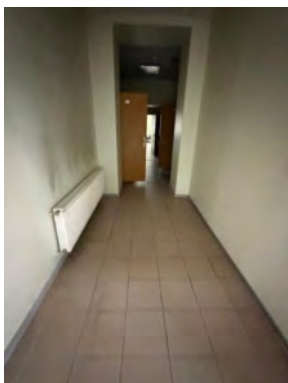
VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS

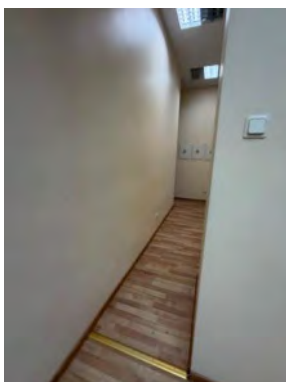
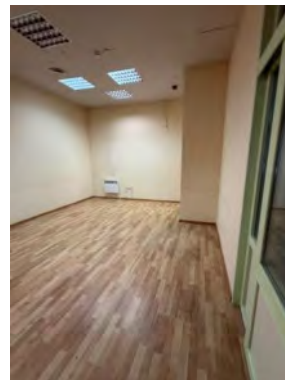
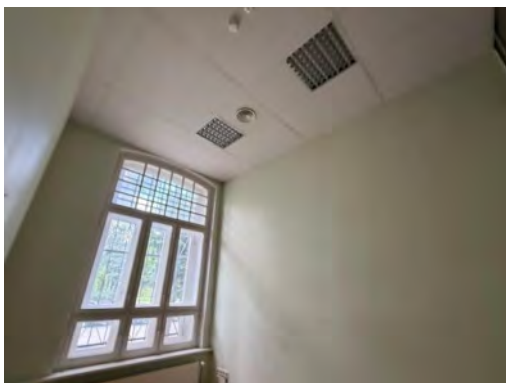




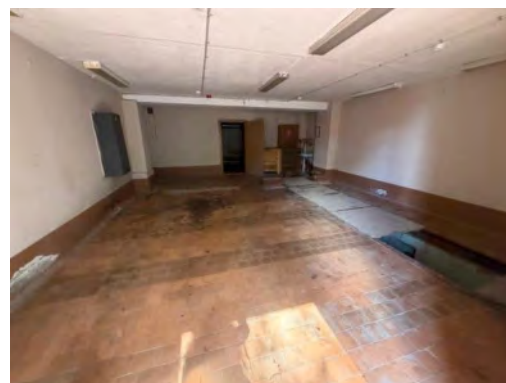
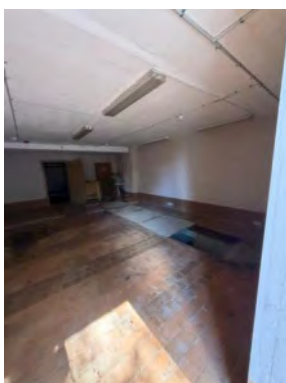
1.-12.attēls. Bankas ēka (kadastra apzīmējums 2100 009 1301 001)

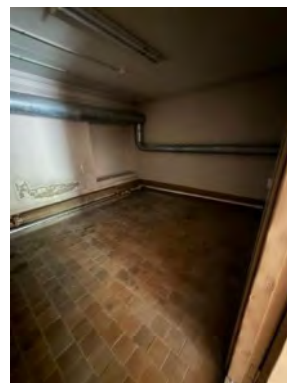






13.-30.attēls. Bankas ēkas iekštelpas (telpu grupa 2100 009 1301 001 002)

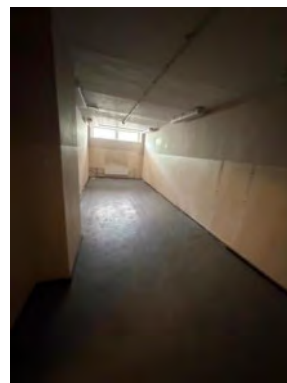
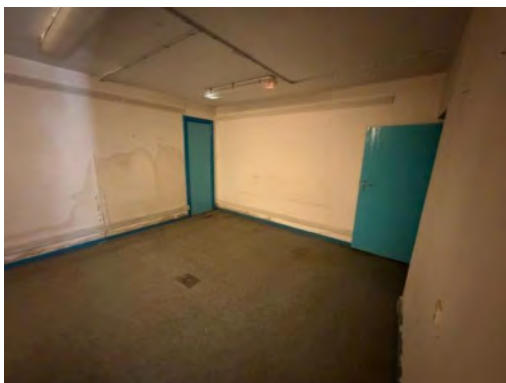




31.-34.attēls. Bankas ēkas iekštelpas (telpu grupa 2100 009 1301 001 003)



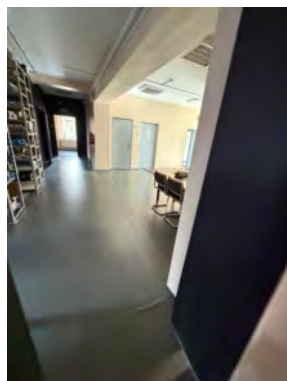
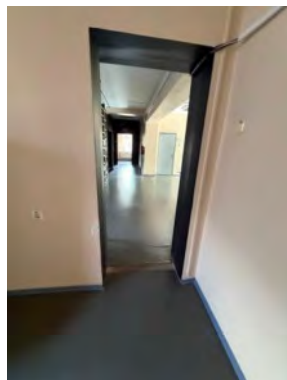
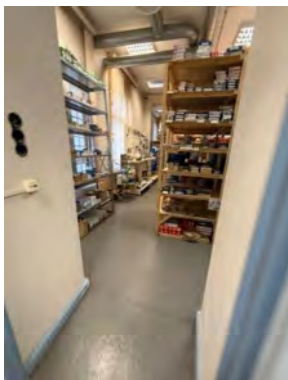
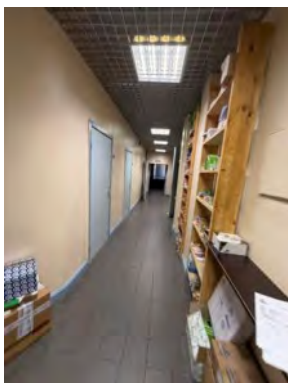
35.-36.attēls. Bankas ēkas iekštelpas (telpu grupa 2100 009 1301 001 004)

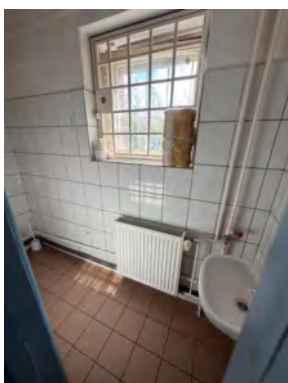
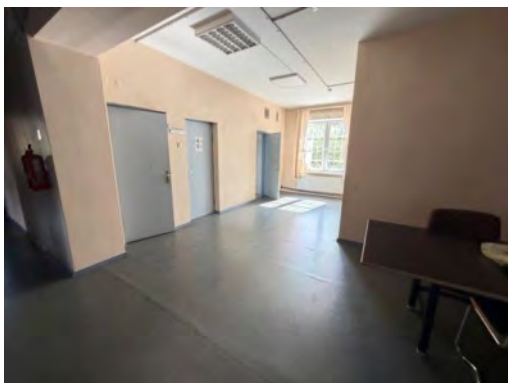


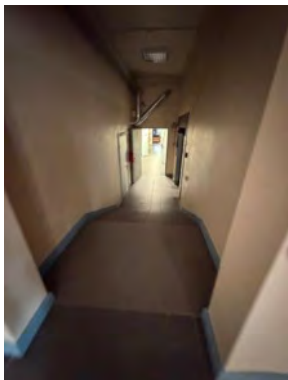


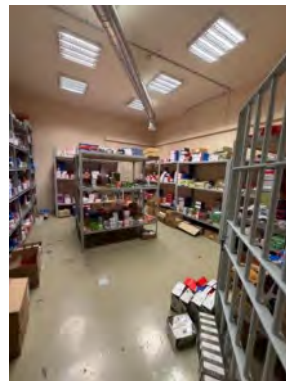
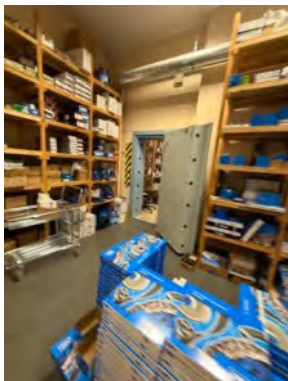
37.-46.attēls. Bankas ēkas iekštelpas (telpu grupa 2100 009 1301 001 005)



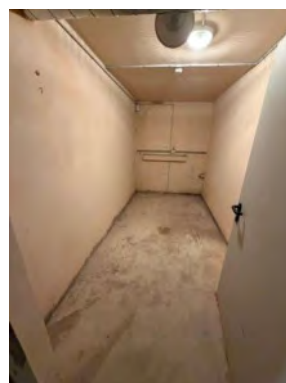
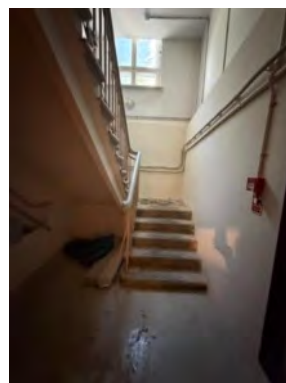
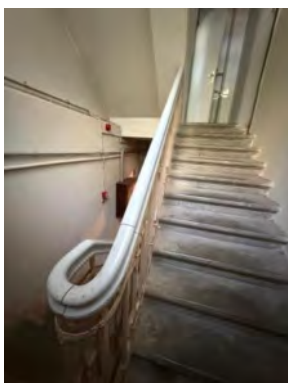


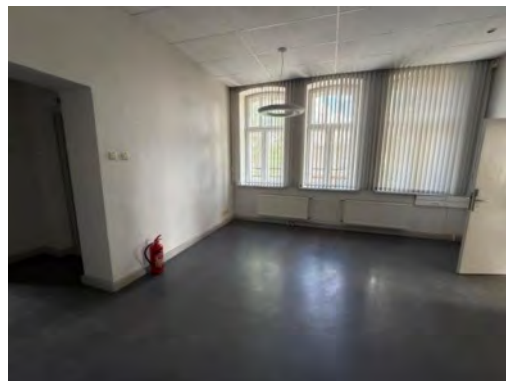
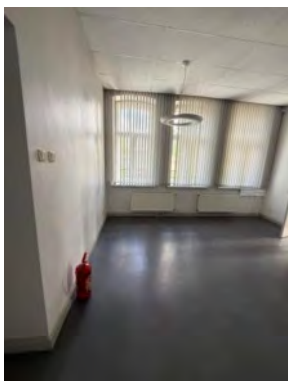
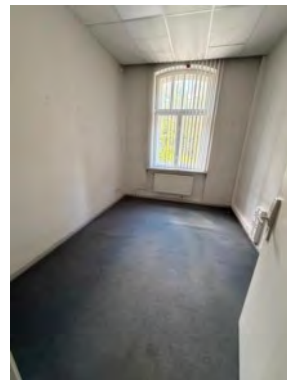
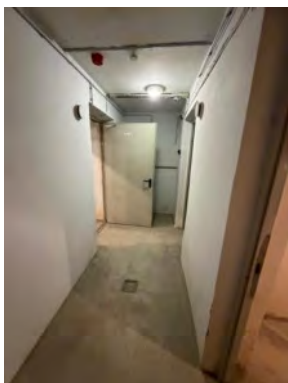


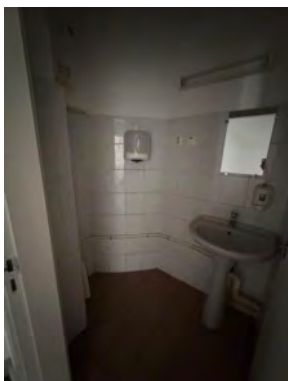
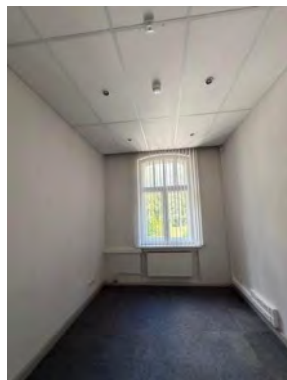
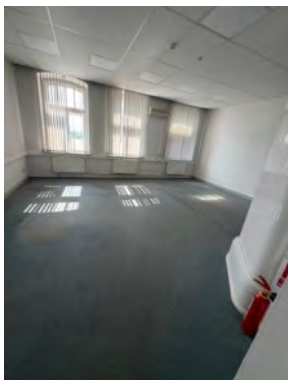


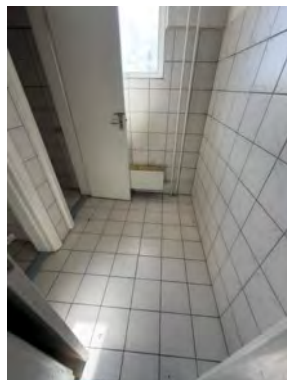
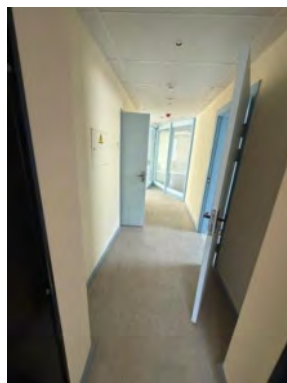
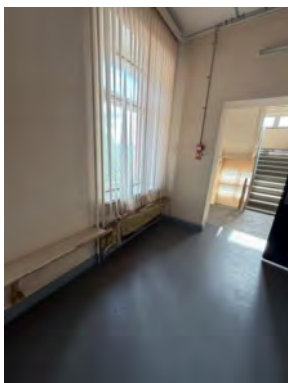


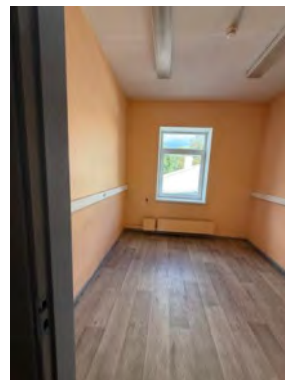
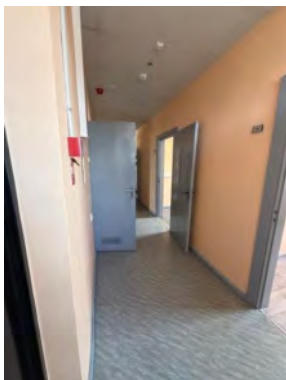
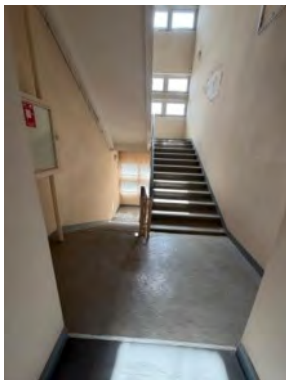
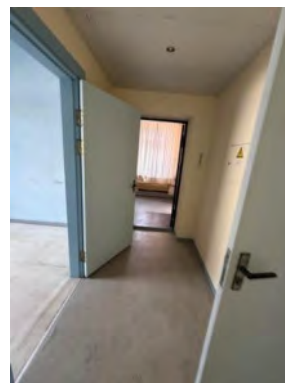
47.-74.attēls. Bankas ēkas iekštelpas (telpu grupa 2100 009 1301 001 010)

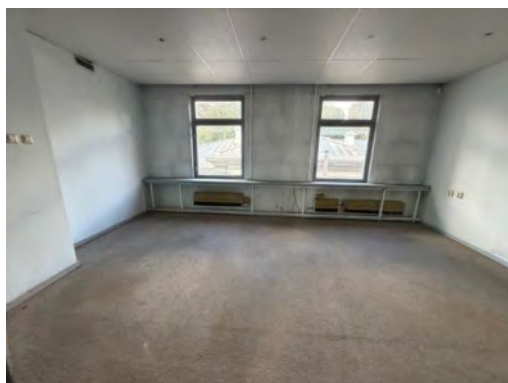
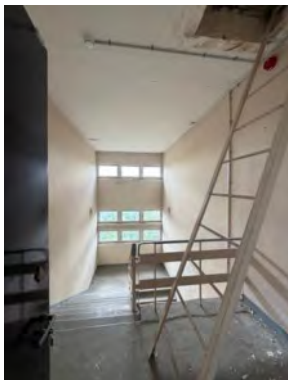
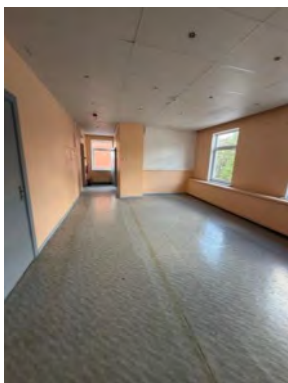












75.-120.attēls. Bankas ēkas iekštelpas (telpu grupa 2100 009 1301 001 011)

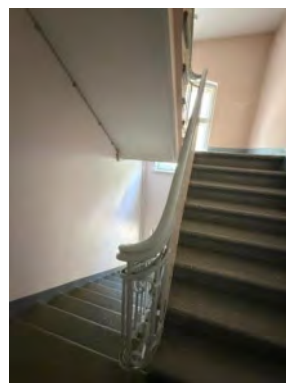
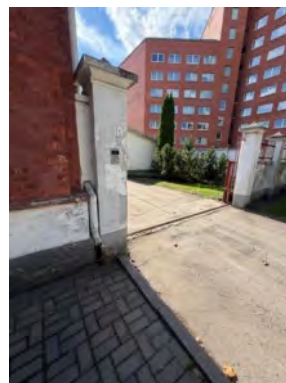


121.-126.attēls. Palīgēka – saimniecības ēka (kadastra apzīmējums 2100 009 1301 003)





127.-130.attēls. Palīgēka – saimniecības ēka (kadastra apzīmējums 2100 009 1301 002)





131.-140.attēls. Zemes vienība, apkārtnē, teritorija

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS

I. OBJEKTA novērtējums ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju

Tirgus (salīdzināmo) darījumu pieeja balstās uz līdzīgu vai identisku īpašumu darījumu un piedāvājuma analīzi, izmantojot salīdzināšanas procedūras. Pieejas pamatā ir princips, ka saprātīgs tirgus dalībnieks par konkrētas kvalitātes precī vai pakalpojumu nemaksās dārgāk kā par citu vienādas vai līdzīgas kvalitātes precī vai pakalpojumu. Lai noteiktu vērtējamā objekta tirgus vērtību, vērtējamā īpašuma raksturojošos parametrus salīdzina ar līdzīgiem pēc kvalitātes un izmantošanas veida objektu parametriem, veicot cenu korekcijas atbilstoši parametru atšķirībām.

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas aprēķinu gaita tiek veikta šādā secībā:

- ✓ nekustamā īpašuma tirgus segmentācija un vērtējamam objektam atbilstošā segmenta vispārējā analīze,
- ✓ salīdzināmo objektu (pārdevumu un piedāvājumu) atlase un parametru analīze,
- ✓ salīdzināšanas vienības izvēle,
- ✓ vērtējamā objekta un salīdzināmo objektu salīdzināšana- vērtības ietekmējošo faktoru izvēle un korekcijas lieluma izvēle, cenu korekcijas veikšana,
- ✓ salīdzināmās vienības vērtības noteikšana un objekta tirgus vērtības aprēķins.

Būtiskākie aprēķinu gaitā pielietotie faktori ir apbūves ģeogrāfiskais novietojums, fiziskais stāvoklis, platība, nodrošinājums ar inženierkomunikācijām, pašreizējais un labākais izmantošanas veids, kā arī īpašuma tiesības, pārdošanas laiks un pārdošanas nosacījumi. Ievērojot visu minēto, kā arī novērtējot remontiem, pārbūvei un modernizācijai ieguldīto/ nepieciešamo ieguldīto līdzekļu apjomu novērtējamā un salīdzināmajos objektos, eksperts izsecina visticamāko dzīvojamo telpu cenu.

Par salīdzināšanas pamatrādītāju ir pieņemta dzīvojamo telpu kopējās platības 1 m² pārdošanas cena, kas tiek koriģēta, salīdzinot piedāvātos īpašumus ar vērtējamo. Salīdzināmie kritēriji ir ņemti pēc profesionālo vērtētāju prakses metodiskajiem ieteikumiem, ņemot vērā būtiskākās atšķirības starp vērtējamo un salīdzināmajiem 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 *eiro* (skat.2.tabulu).

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

1.tabula

Salīdzināmo objektu apraksts

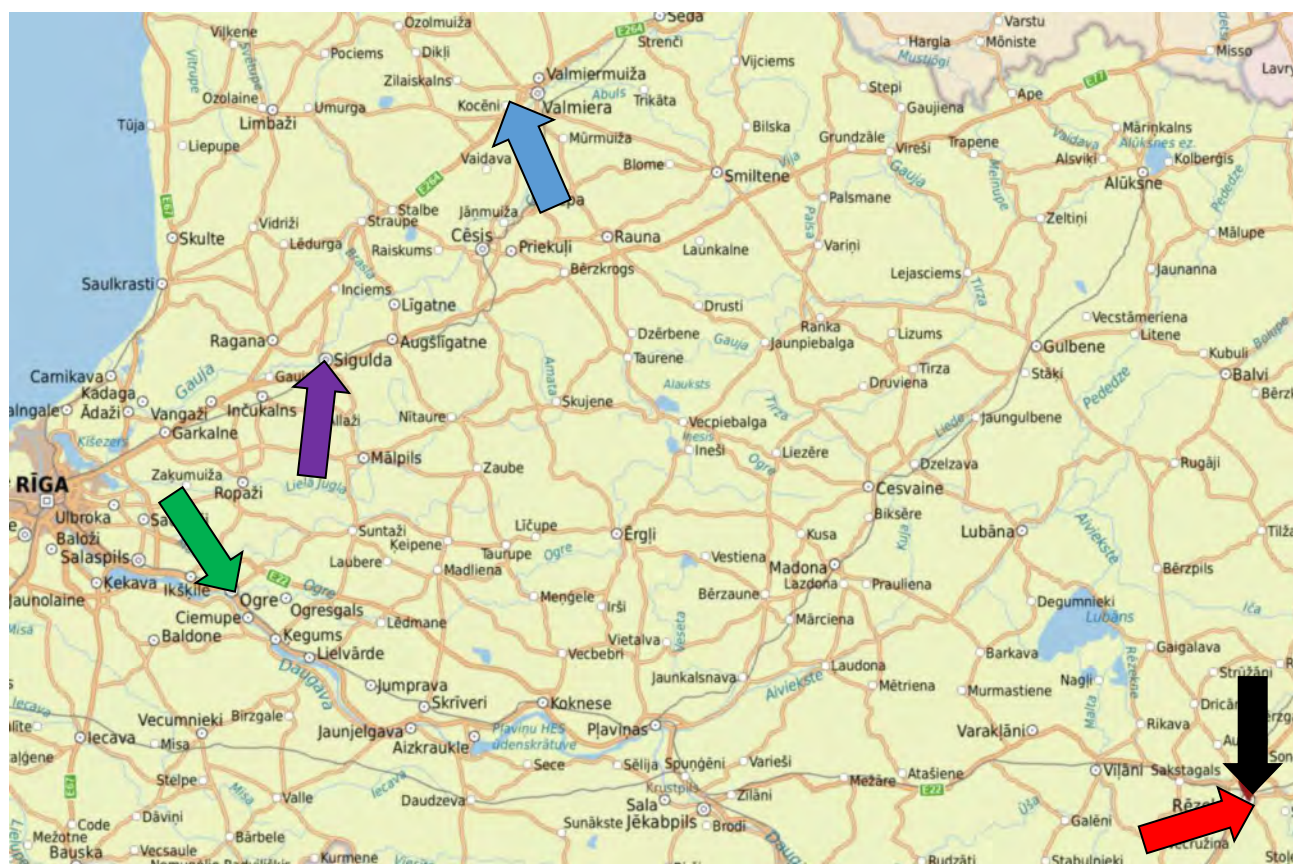
Objekts Nr.1 īpašums Brāļu Skrindu iela 9, Rēzekne  <i>Avots: Google (2026). Google. https://www.google.com/, sk. 07.09.2026.</i>	Īpašums pārdots Brāļu Skrindu ielā 9, Rēzeknē, kas sastāv no bankas ēkas 725,6 m² platībā. Ēkai nav palīgēku un nav zemes vienības īpašumtiesību. Ēkas lietošanas veids: biroju ēka, kods 1220. Īpašumā galvenokārt ir biroja telpas (pēc vērtētāja aprēķiniem tiek noteikta telpu izmantošanas veids proporcijās procentos: 51% - biroja telpas, 9% - noliktavas telpas, 37% - koplietošanas telpas, 3% - tehniskās telpas). Ēkai ir četri virszemes stāvi un pagrabstāvs. Būves uzbūvēšanas gads – 1993, būves ekspluatācijas uzsākšanas gads – nav zināms. Ēkas nolietojums ir V2. Ēkai ir 6 telpu grupas, kurās ir 59 telpas. Ēkas fiziskais stāvoklis – vidējs. Pamati – dzelzsbetona bloki, sienas – ķieģeļu mūris ar apdari, pārsegumi – betona, dzelzsbetona, ķieģeļu mūris, jumta segums – azbestcements loksnes. Inženierkomunikācijas/ labiekārtojums: centralizētā elektroapgāde, ūdens apgāde, apkures apgāde, kanalizācija. Ēkai nav energosertifikāta. Tiek pieņemts, ka ēkas iekšējā apdare ir apmierinošā stāvoklī. Pārdošanas datums: 2025.gada februāris. Pārdevējs ir juridiska persona. Pārdošanas cena: 162 800 EUR. Fiskālā kadastrālā vērtība: 65 821 EUR
---	---

	 Avots: Avots: Cenu Banka (2026). Cenubanka https://cenubanka.lv/lv/object , sk. 07.09.2026.
Objekts Nr.2 īpašums Ozoli, Brandeļi, Kocēnu pag., Valmieras nov.  Avots: Google (2026). Google. https://www.google.com/ , sk. 07.09.2026.	Īpašums pārdots Kocēnu pagastā, Valmieras novadā, kas sastāv no zemes vienības 5138 m² platībā un administratīvās ēkas 1925,4 m² platībā. Ēkai nav palīgēku. Ēkas lietošanas veids: biroju ēka, kods 1220. Īpašumā galvenokārt ir biroja telpas (pēc vērtētāja aprēķiniem tiek noteikta telpu izmantošanas veids proporcijās procentos: 55% - biroja telpas, 14% - noliktavas telpas, 25% - koplietošanas telpas, 6% - tirdzniecības telpas). Ēkai ir trīs virszemes stāvi un pagrabstāvs. Būves uzbūvēšanas gads – 1978, būves ekspluatācijas uzsākšanas gads – nav zināms. Ēkas nolietojums ir V2. Ēkai ir 1 telpu grupa, kurā ir 85 telpas. Ēkas fiziskais stāvoklis – vidējs. Pamati – monolītais dzelzsbetons, betons, sienas – cits neklasificēts materiāls, pārsegumi – betona, dzelzsbetona, ķieģeļu mūra velves, jumta segums – cits neklasificēts materiāls. Inženierkomunikācijas/ labiekārtojums: centralizētā elektroapgāde, ūdens apgāde, apkures apgāde, kanalizācija. Ēkai nav energosertifikāta. Zemei ir reģistrēti apgrūtinājumi: ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju, ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi. Zemes plānotā (atļautā) izmantošana – rūpnieciskās apbūves teritorija. NĪLM – komercdarbības objektu apbūve. Pārdošanas datums: 2024.gada februāris. Pārdevējs ir juridiska persona. Pārdošanas cena: 350 000 EUR. Kadastrālā vērtība: 160 784 EUR
Objekts Nr.3 īpašums Brīvības iela 38A, Ogre, Ogres nov.  Avots: Avots: Cenu Banka (2026). Cenubanka https://cenubanka.lv/lv/object , sk. 07.09.2026.	Īpašums pārdots Ogrē, Ogres novadā, kas sastāv no zemes vienības 1799 m² platībā un divām kantoru ēkām un sakaru nodaļas ēkas 1269,0 m² kopplatībā. Ēkas lietošanas veids: biroju ēka, kods 1220. Īpašumā galvenokārt ir biroja telpas (pēc vērtētāja aprēķiniem tiek noteikta telpu izmantošanas veids proporcijās procentos: 53% - biroja telpas, 25% - noliktavas telpas, 19% - koplietošanas telpas, 1% - tirdzniecības telpas, 2% - tehniskās telpas). Ēkai ir divi virszemes stāvi un pagrabstāvs. Būves uzbūvēšanas gads – 1936 un 1970, būves ekspluatācijas uzsākšanas gads – nav zināms. Ēkas nolietojums ir V2. Ēkai ir 4 telpu grupas, kurās ir 106 telpas. Ēkas fiziskais stāvoklis – vidējs. Pamati – akmens mūris/ dzelzsbetona, betona bloki, sienas – ķieģeļu mūris/ vieglbetona bloki, pārsegumi – kokmateriāli, betona, dzelzsbetona, ķieģeļu mūra velves, jumta segums – metāla loksnes ar antikorozijas pārklājumu/ cits neklasificēts materiāls. Inženierkomunikācijas/ labiekārtojums: centralizētā elektroapgāde, ūdens apgāde, apkures apgāde, kanalizācija. Ēkām nav energosertifikāta. Zemei ir reģistrēti apgrūtinājumi: reģiona nozīmes arhitektūras piemineklis, ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam, ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu, ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu, ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju, ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju, individuāli noteikta vides un dabas resursu aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap valsts, reģiona vai vietējās nozīmes kultūras pieminekli, ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju, ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi, ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap navigācijas tehnisko līdzekli, kas paredzēts valsts aizsardzības vajadzībām, ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap pazemes elektronisko sakaru tīklu

	kabeļu kanalizācijas aku un optisko kabeļu uznavu gruntī. Zemes plānotā (atļautā) izmantošana – jauktas centra apbūves teritorija. NĪLM – komercdarbības objektu apbūve. Pārdošanas datums: 2024.gada februāris. Pārdevējs ir fiziska persona. Pārdošanas cena: 305 940 EUR. Kadastrālā vērtība: 195 743 EUR  <i>Avots: Avots: Cenu Banka (2026). Cenubanka https://cenubanka.lv/lv/object , sk. 07.09.2026.</i>
Objekts Nr.4 īpašums Ventas iela 4C, Sigulda, Siguldas nov.  <i>Avots: Google (2026). Google. https://www.google.com/ , sk. 07.09.2026.</i>	Īpašums pārdots Siguldā, Siguldas novadā, kas sastāv no zemes vienības 1224 m² platībā un administratīvās ēkas 769,7 m² platībā. Ēkai nav palīgēku. Ēkas lietošanas veids: biroju ēka, kods 1220. Īpašumā galvenokārt ir biroja telpas (pēc vērtētāja aprēķiniem tiek noteikta telpu izmantošanas veids proporcijās procentos: 57% - biroja telpas, 8% - noliktavas telpas, 35% - koplietošanas telpas). Ēkai ir trīs virszemes stāvi. Būves uzbūvēšanas gads – nav zināms, būves ekspluatācijas uzsākšanas gads – nav zināms. Ēkas nolietojums ir V1. Ēkai ir 1 telpu grupa, kurā ir 49 telpas. Ēkas fiziskais stāvoklis – vidējs. Pamati – dzelzsbetona, betona bloki, sienas – ķieģeļu mūris, pārsegumi – betona, dzelzsbetona, ķieģeļu mūra velves, jumta segums – cits neklasificēts materiāls. Inženierkomunikācijas/ labiekārtojums: centralizētā elektroapgāde, ūdens apgāde, apkures apgāde, kanalizācija. Ēkai nav energosertifikāta. Zemei ir reģistrēti apgrūtinājumi: ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju, vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu. Zemes plānotā (atļautā) izmantošana – rūpnieciskās apbūves teritorija. NĪLM – komercdarbības objektu apbūve. Pārdošanas datums: 2025.gada janvāris. Pārdevējs ir juridiska persona. Pārdošanas cena: 140 000 EUR. Kadastrālā vērtība: 161 144 EUR

NOVĒRTĒJAMĀ UN SALĪDZINĀMO OBJEKTU ĢEOGRĀFISKAIS NOVĒTOJUMS

Rēzekne, Kocēnu pagasts (Valmieras novads), Ogre (Ogres novads), Sigulda (Siguldas novads)



Avots: Jāņa Sēta (2026). BalticMaps <https://balticmaps.eu/lv/c%5F%5F%5F57.041520-25.318418-9/bl%5F%5F%5Fcl/q%5F%5F%5FBrāļu%20Skrindu%20iela%209%2C%20Rēzekne>, sk. 07.09.2026.

Rēzekne



Avots: Jāņa Sēta (2026). BalticMaps <https://balticmaps.eu/lv/c%5F%5F%5F57.041520-25.318418-9/bl%5F%5F%5Fcl/q%5F%5F%5FBrāļu%20Skrindu%20iela%209%2C%20Rēzekne>, sk. 07.09.2026.

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA – ZEMES UN APBŪVES BAZNĪCAS IELA 22, RĒZEKNE NOVĒRTĒJUMS, 07.09.2026.

Kocēnu pagasts (Valmieras novads)



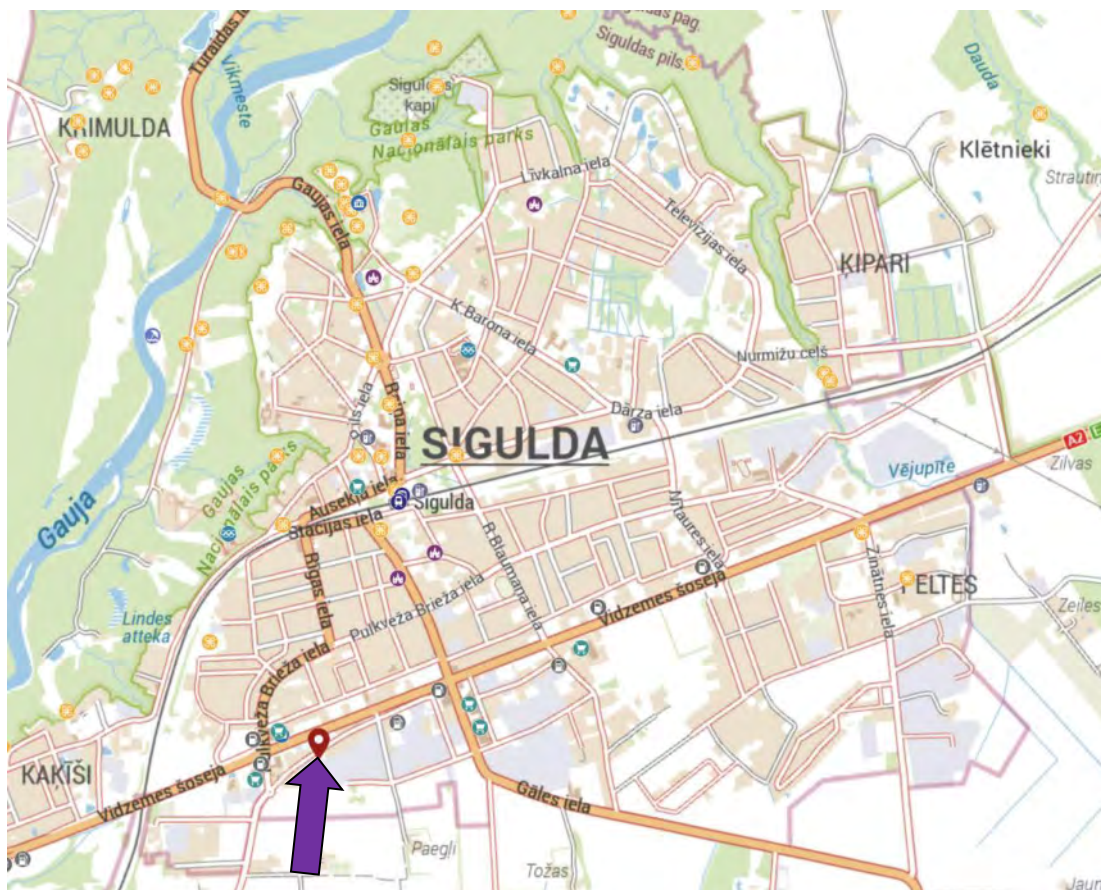
Avots: Jāņa Sēta (2026). BalticMaps <https://balticmaps.eu/lv/c/%5F%5F%5F57.530170-25.396050-13/bl%5F%5F%5Fcl/q%5F%5F%5FOzoli%2C%20Brandeļi%2C%20Kocēnu%20pag.%2C%20Valmieras%20nov.> , sk. 07.09.2026.

Ogre (Ogre novads)



Avots: Jāņa Sēta (2026). BalticMaps <https://balticmaps.eu/lv/c/%5F%5F%5F56.811813-24.605653-14/bl%5F%5F%5Fcl/q%5F%5F%5FBrīvības%20iela%2038A%2C%20Ogre%2C%20Ogres%20nov.> , sk. 07.09.2026.

Sigulda (Siguldas novads)



Avots: Jāņa Sēta (2026). BalticMaps <https://balticmaps.eu/lv/c%5F%5F%5F57.023147-24.776010-9/bl%5F%5F%5Fcl/q%5F%5F%5Fventas%20iela%204C%2C%20Sigulda%2C%20Siguldas%20nov.>, sk. 07.09.2026.



Vērtējamā objekta atrašanās vieta

Salīdzināmā objekta Nr.1 atrašanās vieta

Salīdzināmā objektu Nr.2 atrašanās vieta

Salīdzināmā objekta Nr.3 atrašanās vieta

Salīdzināmā objekta Nr.4 atrašanās vieta

Analizējot līdzīgu ēku kopējās platības 1 m^2 cenas un izvērtējot novērtējamā objekta fizisko stāvokli var secināt, ka īpašuma *Baznīcas ielā 22, Rēzeknē* nedzīvojamo telpu kopējās platības 1 m^2 tirgus vērtība ir *179,10 EUR*. Vērtēšanas secība dota tabulas veidā (skat.2.tabulu).

Nedzīvojamo telpu platībā tiek iekļauta bankas ēkas platība ($1636,7 \text{ m}^2$) un palīgēku platība – saimniecības ēka ($54,3 \text{ m}^2$), saimniecības ēka ($73,8 \text{ m}^2$). Nedzīvojamās telpas tiek summētas kopā, jo pirkuma/pārdevumu reģistrā cenubanka.lv visu nedzīvojamo ēku telpu kopplatība ir saskaitīta kopā, tāpēc, lai salīdzināmie dati būtu korekti pret vērtējamo objektu, tiek izmantota tāda pati pieeja.

Nekustamā īpašuma – zemes un apbūves *Baznīcas ielā 22, Rēzeknē* tirgus vērtības noteikšana:

$$1764,8 \text{ m}^2 \times 179,10 \text{ EUR/m}^2 = 316\,075,68 \text{ EUR}, \sim \mathbf{316\,100 \text{ EUR}}, \text{ kur}$$

$1764,8 \text{ m}^2$ – nedzīvojamo telpu platība,

$179,10 \text{ EUR/m}^2$ – noteiktā 1 m^2 vērtība.

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

Rādītāji	Vērtējamais objekts				
	Baznīcas iela 22, Rēzekne	Brāļu Skrindu iela 9, Rēzekne	Ozoli, Brandeļi, Kocēnu pag., Valmieras nov.	Brīvības iela 38A, Ogres nov.	Ventas iela 4C, Sigulda, Siguldas nov.
Pārdevuma datums	2026-09	2025-02	2024-02	2024-02	2025-01
Pārdošanas nosacījumi (publiska persona/ privāta pers		privāta persona	privāta persona	privāta persona	privāta persona
Juridiskais statuss	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks
Īpašuma sastāvs	Bankas ēka (biroja telpas, tirdzniecības telpas, noliktavas telpas, koplietošanas telpas un tehniskās telpas) + saimniecības ēka + zeme	Bankas ēka (biroja telpas, noliktavas telpas, koplietošanas telpas un tehniskās telpas)	Banka (biroja telpas, noliktavas telpas, tirdzniecības telpas, koplietošanas telpas un tehniskās telpas) + zeme	2 Kantoru ēkas (biroja telpas, tirdzniecības telpas, noliktavas telpas, koplietošanas telpas un tehniskās telpas) + sakaru nodaļas ēka + zeme	Administratīvā ēka (biroja telpas, noliktavas telpas, koplietošanas telpas) + zeme
Zemes vienība, m ²	1813,00	nav	5138	1799	1224
Īpašuma pārdošanas cena, EUR		162800	350000	305940	140000
Kopējā telpu platība, m ²	1764,8	725,6	1925,4	1269,0	769,7
Īpašuma 1m ² pārdošanas cena		224,37	181,78	241,09	181,89
Pamatkorekcijas					
Korekcija uz pārdošanas laiku		2	3	3	2
Korekcija uz tirgus nenoteiktības apstākļiem		0	0	0	0
Korekcija uz pārdošanas nosacījumiem		0	0	0	0
Korekcija uz juridisko statusu		0	0	0	0
Kopējā pamatkorekcija		2	3	3	2
Pamatkorekcijas koeficients		1,02	1,03	1,03	1,02
Pamatkorekcijās korigētā 1m² pārdošanas cena		228,85	187,23	248,32	185,53
Labiekārtojums					
* elektroapgāde	centralizētā	centralizētā	centralizētā	centralizētā	centralizētā
* ūdensapgāde	centralizētā	centralizētā	centralizētā	centralizētā	centralizētā
* kanalizācija	centralizētā	centralizētā	centralizētā	centralizētā	centralizētā
* apkure (pilsētas/ vietējā centralizētā/ krāsns)	centralizētā	centralizētā	centralizētā	centralizētā	centralizētā
* gāzes apgāde	-	-	-	-	-
* cits	-	-	-	-	-
Korekcijas					
Korekcija uz objekta novietni/ ekonomisko aktivitāti pilsētā/ reģionā		0	-3	-5	-5
Korekcija uz objekta novietni pilsētā		0	5	0	3
Korekcija uz apkārtnējo infrastruktūru		0	2	0	1
Korekcija uz zemes sastāvu objektā/ platību		10	-3	0	1
Korekcija uz palīgēku īpatsvaru/ fizisko stāvokli		0	0	0	0
Korekcija uz telpu platības ietekmi uz 1 m ² vērtību		-10	3	-5	-10
Korekcija uz ēkas kapitalitāti		-2	-2	-2	-2
Korekcija uz ēku nolietojumu		-3	-3	-3	-3
Korekcija uz komunikāciju pieejamību/ labiekārtotības līmeni		0	0	0	0
Korekcija uz biroja telpu īpatsvaru		-5	-5	-5	-5
Korekcija uz noliktavas telpu īpatsvaru		5	4	3	5
Korekcija uz iekštelpu fizisko stāvokli		0	0	0	0
Korekcija uz alternatīvām izmantošanas iespējām		0	3	0	3
Korekcija uz teritorijas labiekārtojumu		0	0	0	0
Korekcija uz telpu izmantošanu (vietējās kultūrvēstures piemineklis)		-10	-10	-10	-10
Korekcija uz energosertifikātu		3	3	3	3
Citas korekcijas		0	0	0	0
Kopējā korekcija		-12	-6	-24	-19
Korekcijas koeficients		0,88	0,94	0,76	0,81
Korigētā 1 m² pārdošana cena, EUR	179,10	201,39	176,00	188,72	150,28
Noteiktā tirgus vērtība, EUR	316075,68				
Tirgus vērtība noapaļojot, EUR	316 100				
Korigētā tirgus vērtība, EUR		146129	338870	239490	115668

II. OBJEKTA novērtējums ar ienākumu pieeju

Ienākumu pieeja balstās uz pieņēmumu, ka konkrētais nekustamais īpašums atrodas līdzvērtīgas konkurences apstākļos ar citiem finansiālo ieguldījumu veidiem un ienākumi veidojas no nomas maksām nedzīvojamo telpu iznomāšanas gadījumā. Tātad, īpašuma vērtības aprēķinu pamatā ir vērtējamā objekta ienākumu analīze, nākotnē gūstamo peļņu no īpašuma iznomāšanas izsakot šodienas vērtībā, pie nosacījuma, ka īpašums tiek iznomāts par vērtēšanas brīdī visiespējamākajām nomas maksām.

Ienākumu pieejas pamatā ir divas metodes: tiešā kapitalizācija un naudas plūsmas diskontēšana. Tiešo kapitalizāciju lieto, ja vērtējamajam īpašumam ir stabili ienākumi ilgākā laika posmā. Naudas plūsmas diskontēšana tiek lietota gadījumos, kad prognozētā naudas plūsma ir mainīga laikā (lai īpašumu izmantotu nepieciešami kapitālieguldījumi vai arī nākotnē paredzamas sagaidāmo ienākumu izmaiņas (pieaugums vai samazinājums)).

Vērtētājs par adekvātāko vērtējamā OBJEKTA tirgus vērtības noteikšanas paņēmienu konkrētajā gadījumā ir izvēlējis diskontētās naudas plūsmas metodi.

Ienākumu pieejas aprēķinu gaita tiek veikta šādā secībā:

- ✓ vispirms tiek noteikta iespējamā nomas maksa par vērtējamām telpām, pamatojoties uz kuru tiek aprēķināts bruto ienākums,

- ✓ nākošais solis ir tīrā ienākumu aprēķināšana, ko veic no bruto ienākuma atskaitot visus paredzamos izdevumus objekta uzturēšanai un apsaimniekošanai,

- ✓ tālākā vērtēšanas gaitā tīro ienākumu veidotā nākotnes naudas plūsma jāpārvērš tās vērtībā uz novērtēšanas dienu, izmantojot diskontētās naudas plūsmas metodi vai ienākumu tiešo kapitalizāciju.

Vērtējamā OBJEKTA tirgus vērtība tiek noteikta, analizējot apbūves ģeogrāfisko novietojumu, tehnisko stāvokli, platību, plānojumu, telpu apdares stāvokli un izmantošanas iespējas.

Vērtētājs savā darbā balstījās uz šādiem pieņēmumiem:

- ✓ ienākumi veidojas no nomas maksām tirdzniecības ēkas iznomāšanas gadījumā;
- ✓ nosakot aprēķinos lietoto nomas maksu, tika ņemts vērā esošais telpu piedāvājums līdzīgiem objektiem;

- ✓ telpas labākajā veidā ir iznomājamas vienam nomniekam (operatoram), bet ņemot vērā ēkas plānojumu iespējama iznomāšana dažādiem nomniekiem;

- ✓ izdevumu daļā ietilpst zemes un nekustamā īpašuma nodoklis (1,5% gadā no OBJEKTA kadastrālās vērtības), zemes nomas maksa (4% no zemes vienības kadastrālās vērtības), apdrošināšana (atbilstoši vidējām tirgū pastāvošām likmēm), uzturēšanas izdevumi (pieņemti 15% gadā no plānotajiem ieņēmumiem), naudas plūsmas administrēšanas izmaksas (juridiskie un grāmatvedības ārpakalpojumi, ~ 500 EUR/ mēnesī).

Tā kā objekts nav viendabīgs, tas tiek izdalīts piecos apakšobjektos: biroja telpas ar tām nepieciešamajām koplietošanas telpām, noliktavas telpas ar tām nepieciešamajām koplietošanas telpām un tirdzniecības telpas. Ņemot vērā, ka piedāvājumā nav noteikta nomas maksa tādām telpām kā koplietošanas un tehniskās telpas, to nomas maksas netiks izskatītas. Taču no piedāvājuma tiks analizētas pārējās telpas: biroja telpas (skat.3.tab.), noliktavas telpas (skat.4.tab.) un tirdzniecības telpas (skat.5.tab.).

Ievērtējot telpu izmantošanas iespējas un to konkurētspēju brīvā nomas telpu tirgū, vērtētājs pieņem visticamāko nomas maksu. Telpu nomas maksa tiek noteikta uz kopējo ēkas platību, pie esošā iekštelpu apdares stāvokļa un labiekārtojuma. Kā pirmais apakšobjekts tiek izdalīts biroja telpas. Vērtētājs ir apzinājis nomas maksas biroja telpām/ēkām Rēzeknē (skat. 3.tabulu).

Telpu nomas piedāvājums

Adrese	Platība, m ²	Telpu izmantošanas veids	Nomas maksa, EUR/m ² (bez 21% PVN)
Rēzekne, Dārzu iela 37	60,0	biroja telpas	5,83
Rēzekne, Atbrīvošanas aleja 155	18,0	biroja telpas	7,0
Rēzekne, Latgales iela 52	60,0	biroja telpas	5,0
Rēzekne, Atbrīvošanas aleja 121b	20,0	biroja telpas	7,50

Ievērtējot telpu izmantošanas iespējas un to konkurētspēju brīvā nomas telpu tirgū, vērtētājs pieņem visticamāko nomas maksu. Salīdzināmajiem objektiem attiecībā pret vērtējamo objektu (nomas telpām) tika piemērots 10%-20% samazinājums vai palielinājums par objekta novietni, par ēku/ telpu fizisko stāvokli, par ēku/ telpu izmantošanas iespējām. Izrēķinot vidēji svērto m² cenu, tika piemērot arī samazināmais koeficients par piedāvājumu – tika pieņemts, ka nomas maksa var būt par 10% zemāka nekā piedāvātā nomas maksa. Izrēķinot vidēji svērto m² cenu (piemērojot koeficientus) no 3.tabulā apskatītā piedāvājuma, ~ 5,00 EUR/m². Uzskaitītā ēku/telpu piedāvājuma analīze ir veikta uz 2026.gada 7.septembri (*Avots: SS SIA (2026). SS.lv paziņojumi. <https://www.ss.lv/>, sk. 07.09.2026.*).

Kā otrais apakšobjekts tiek izdalīts noliktavas telpas. Vērtētājs ir apzinājis nomas maksas noliktavas telpām Rēzeknē un Valmierā, Valmieras pagastā (skat. 4.tabulu).

4.tabula

Telpu nomas piedāvājums

Adrese	Platība, m ²	Telpu izmantošanas veids	Nomas maksa, EUR/m ² (bez 21% PVN)
Rēzekne, Dārzu iela 58	40,0	noliktavas telpas	3,0
Rēzekne, Strādnieku šķērsiela 7a	324,0	noliktavas telpas	3,63
Valmiera, Cēsu iela 74	151,0	noliktavas telpas	2,65
Valmiera, Cempu iela 8d	311,0	noliktavas telpas	2,42
Valmiera, Brūži, Bruži	600,0	noliktavas telpas	2,0

Ievērtējot ēkas/telpu izmantošanas iespējas un to konkurētspēju brīvā nomas telpu tirgū, vērtētājs pieņem visticamāko nomas maksu. Salīdzināmajiem objektiem attiecībā pret vērtējamo objektu (nomas telpām) tika piemērots 10%-20% samazinājums par objekta novietni, par ēku/ telpu fizisko stāvokli, par izmantošanas iespējām. Izrēķinot vidēji svērto m² cenu, tika piemērot arī samazināmais koeficients par piedāvājumu – tika pieņemts, ka nomas maksa var būt par 10% zemāka nekā piedāvātā nomas maksa. Izrēķinot vidēji svērto m² cenu (piemērojot koeficientus) no 4.tabulā apskatītā piedāvājuma, ~ 2,00 EUR/m². Uzskaitītā ēku/telpu piedāvājuma analīze ir veikta uz 2026.gada 7.septembri (*Avots: SS SIA (2026). SS.lv paziņojumi. <https://www.ss.lv/>, sk. 07.09.2026.*).

Kā trešais apakšobjekts tiek izdalīts tirdzniecības telpas. Vērtētājs ir apzinājis nomas maksas tirdzniecības telpām Rēzeknē (skat. 5.tabulu).

5.tabula

Telpu nomas piedāvājums

Adrese	Platība, m ²	Telpu izmantošanas veids	Nomas maksa, EUR/m ² (bez 21% PVN)
Rēzekne, Atbrīvošanas aleja 121	74,0	tirdzniecības telpas	6,69
Rēzekne, Atbrīvošanas aleja 103	131,0	tirdzniecības telpas	6,98
Rēzekne, Atbrīvošanas aleja 71a	120,0	tirdzniecības telpas	6,50
Rēzekne, Latgales iela 75	72,0	tirdzniecības telpas	7,64

Ievērtējot ēkas/telpu izmantošanas iespējas un to konkurētspēju brīvā nomas telpu tirgū, vērtētājs pieņem visticamāko nomas maksu. Salīdzināmajiem objektiem attiecībā pret vērtējamo objektu (nomas telpām) tika piemērots 10%-20% samazinājums par objekta novietni, par ēku/ telpu fizisko stāvokli, par izmantošanas iespējām. Izrēķinot vidēji svērto m² cenu, tika piemērot arī

samazināmais koeficients par piedāvājumu – tika pieņemts, ka nomas maksa var būt par 10% zemāka nekā piedāvātā nomas maksa. Izrēķinot vidēji svērtu m^2 cenu (piemērojot koeficientus) no 4.tabulā apskatītā piedāvājuma, $\sim 5,00$ EUR/ m^2 . Uzskaitītā ēku/telpu piedāvājuma analīze ir veikta uz 2026.gada 7.septembri (*Avots: SS SIA (2026). SS.lv paziņojumi. <https://www.ss.lv/>, sk. 07.09.2026.*).

Ēku/telpu nomas piedāvājumam ir tikai informatīva nozīme, lai aptuveni noteiktu iespējamo telpu nomas maksu. Ievērtējot piedāvāto ēku/telpu izmantošanas iespējas un to konkurētspēju brīvā nomas ēku/telpu tirgū, vērtētājs pieņem visticamāko nomas maksu arī salīdzināmajiem objektiem (ar salīdzināmo darījumu pieeju pētītajiem objektiem). Ēku/telpu nomas maksa tiek noteikta uz kopējo telpu platību, pie esošā iekštelpu apdares stāvokļa un labiekārtojuma, kā arī ņemot vērā telpu nomas piedāvājuma analīzi. Lai objektīvi tiktu noteiktas salīdzināmo ēku vidējās nomas maksas, vidējā nomas maksa tika aprēķināta arī vērtējamajam objektam: proporcionāli konkrētās iznomājamās telpas veida platība tika reizināta ar tās iespējamo nomas maksu, beigās summējot visu kopā. Tā pat arī tika izdarīts ar vidējo telpu slodzi. Rezultātā vērtējamā objekta visu telpu vidējā nomas maksa varētu būt 3 EUR/ m^2 , bet vidējā telpu slodze 85%. Potenciālo nomas gada efektīvo ienākumu aprēķins, ievērtējot nomas risku, salīdzināmajiem objektiem dots 6.tabulā.

6.tabula

Salīdzināmo objektu potenciālo nomas efektīvo ieņēmumu aprēķins

Iznomājamais objekts	Platība, m^2	Nomas maksa, EUR/ m^2 (bez 21% PVN)	Nomas maksa EUR/mēnesī (bez 21% PVN)	Bruto ieņēmumi gadā, EUR	Nomas risks, %	Gada efektīvie kopējie ieņēmumi (EGI), EUR
Brāļu Skrindu iela 9, Rēzekne	725,6	3,50	2540,00	30480,00	0,85	25908
Ozoli, Brandeļi, Kocēnu pag., Valmieras nov.	1925,4	3,50	6740,00	80880,00	0,85	68748
Brīvības iela 38A, Ogre, Ogres nov.	1269,0	3,50	4440,00	53280,00	0,80	42624
Ventas iela 4C, Sigulda, Siguldas nov.	769,7	4,00	3080,00	36960,00	0,85	31416

Ievērtējot telpu izmantošanas iespējas un to konkurētspēju brīvā nomas telpu tirgū, vērtētājs pieņem visticamāko nomas maksu. Telpu nomas maksa tiek noteikta uz kopējo ēkas platību, pie esošā iekštelpu apdares stāvokļa un labiekārtojuma. Ņemot vērā, ka objekts nav viendabīgs, tas nosacīti tiek izdalīts sešos apakšobjektos. Potenciālo nomas gada efektīvo ienākumu aprēķins, ievērtējot nomas risku, dots 7.tabulā.

7.tabula

Potenciālo nomas gada efektīvo ieņēmumu aprēķins

Iznomājamā ēka/ telpas	Platība, m²	Nomas maksa, EUR/m² (bez 21% PVN)	Bruto ieņēmumi gadā, EUR	Nomas risks, %	Gada efektīvie kopējie ieņēmumi (EGI), EUR
Biroju telpas	530,2	5,00	31812,00	0,85	27040,2
Koplietošanas telpas (biroju telpas)	388,4	2,50	11652,00	0,85	9904,2
Noliktavas telpas	561,8	2,00	13483,20	0,85	11460,7
Koplietošanas telpas (noliktavas telpas)	166,9	1,00	2002,80	0,85	1702,4
Tirdzniecības telpas	79,3	5,00	4758,00	0,85	4044,3
Tehniskās telpas	38,2	iznomātas netiek			
Noapaļojot, EUR					54152,0

Kā redzams 6.tabulā, ir izdalītas arī koplietošanas telpas un tehniskās telpas. Koplietošanas telpām tiek pieņemta nomas maksa puse no tām paredzēto nomas telpu vajadzības izmantošanas, biroja telpas ar tām nepieciešamajām koplietošanas telpām 2,50 EUR/ m^2 , noliktavas telpas ar tām

nepieciešamajām koplietošanas telpām 1,0 EUR/m², bet tehniskajām telpām – nomas maksa netiek piešķirta, tās netiek iznomātas.

Minētās nomas maksas pieņemtas pie nosacījuma, ka iznomāto telpu uzturēšanu kārtībā un visus komunālos maksājumus veiks nomnieki (apmaksās izdevumus par apkuri, patērēto elektroenerģiju, telefona sakariem, citām labierīcībām, apsardzi, sētnieka pakalpojumiem, telpu uzkopšanas izdevumus), kā arī papildus šīm summām maksās PVN. Balstoties uz pieredzi par izdevumiem, kādi ir nepieciešami šāda tipa īpašuma pārvaldei, vērtētājs aprēķina iznomātāja izdevumus (U_{iz}) (skat. 8.tabulu).

8.tabula

Iznomātāja izdevumu analīze

Izdevumu posteņi	Izdevumi (EUR)
Nekustamā īpašuma nodoklis apbūvei (1,5% no kadastrālās vērtības)	1581,2
Zemes nomas maksa (4% no zemes vienības kadastrālās vērtības) - zeme ir sastāvā	0,0
OBJEKTA apdrošināšana (0,2% dzelzsbetona/ betona/ ķieģeļu mūra ēkām)	353,0
OBJEKTA uzturēšanas izdevumi (pieņemti 15% apmērā no plānotajiem ieņēmumiem)	8122,8
Naudas plūsmas administrēšanas izmaksas (juridiskie un grāmatvedības ārpakalpojumi)	6000,0
Kopā, noapaļojot, EUR:	16057

Vērtējuma aprēķini pamatojas uz brīvā tirgū esošām nomas maksām, uzskatot, ka šāda tipa objektiem nomas maksas vērtēšanas brīdī ir sasniegušas savu zemāko līmeni un nākamajos gados prognozēts nomas maksu pieaugums (skat. 9.tabulu). Ņemot vērā valsts ekonomikas attīstības tendences un prognozes, kā arī situāciju NĪ nomas tirgū, nomas maksu pieaugums tiek prognozēts 1,0% gadā. Proporcioniāli ieņēmumu pieaugumam palielināsies arī iznomātāja izdevumi.

9.tabula

Plānotais nomas ieņēmumu pieaugums

Gadi	1	2	3	4	5
Nomas maksu pieaugums	0%	1%	1%	1%	1%
Bruto ieņēmumi gadā, EUR	54152	54693,5	55240,5	55792,9	56350,8
Izdevumi, EUR	16057	16217,5	16379,7	16543,5	16708,9
Tīrie ieņēmumi, EUR	38095	38476,0	38860,8	39249,4	39641,9

Veicot tirgus situācijas apzināšanu un salīdzināšanai derīgo darījumu atlasī, vērtētājs aprēķināja kapitalizācijas likmi (skat. 10.tabulu).

10.tabula

Kapitalizācijas likmes aprēķins

	Salīdzināmie īpašumi			
	Brāļu Skrindu iela 9, Rēzekne	Ozoli, Brandeļi, Kocēnu pag., Valmieras nov.	Brīvības iela 38A, Ogre, Ogres nov.	Ventas iela 4C, Sigulda, Siguldas nov.
Noteiktā koriģētā tirgus vērtība, EUR	146129	338870	239490	115668
Tīrie ieņēmumi, EUR	14730	49639	27040	18133
Aprēķinātā kapitalizācijas likme	10,1	14,6	11,3	15,7

Vidējā svertā kapitalizācijas likme	12,9
--	-------------

Reversijas vērtība un kapitalizācijas likme. Reversija tiek aprēķināta kā ieņēmumi no OBJEKTA pārdošanas 5.aprēķina gada beigās, pie nostabilizējušās ienākumu plūsmas, kapitalizējot pēdējā aprēķina gada ienākumus ar vērtētāja noteikto kapitalizācijas likmi, kas atbilstu šādu īpašumu

pircēju gaidītajam atdeves līmenim. Kapitalizācijas likme 5.aprēķina gada beigās iegūta no tīro nomas maksu līmeņa attiecības pret darījumu cenām līdzīga tipa īpašumiem. Diskonta likme noteikta izvērtējot pašu kapitāla peļņas likmi un aizņemtā kapitāla cenu (procentu likmi).

Vadoties no šiem datiem tiek sastādīta diskontētā naudas plūsma un veikts OBJEKTA tirgus vērtības aprēķins ar ienākumu pieeju (skat. 11.tabulu).

11.tabula

OBJEKTA novērtējums ar naudas plūsmas diskontēšanu

Izdevumi/ ieņēmumi	1.gads	2.gads	3.gads	4.gads	5.gads	5.gads
Tīrais ieņēmums, EUR	38095	38476,0	38860,8	39249,4	39641,9	
Remontdarbu izdevumi, EUR						
Pēdējā perioda neto ienākums, EUR						39641,9
Kapitalizācijas likme, %						12,9
Reversija						306734
Diskonta likme	13,9	13,9	13,9	13,9	13,9	13,9
Diskonta koeficients	0,8778	0,7705	0,6763	0,5937	0,5211	0,5211
Pašreizējā (tirgus) vērtība, EUR	33439,1	29645,6	26282,5	23301,0	20657,6	159841,1

OBJEKTA tirgus vērtība, EUR 293 167

Noapaļojot, EUR 293 200

III. Aprēķinu rezultātu salīdzināšana un līdzsvarošana

Optimālāko nekustamā īpašuma tirgus vērtību iespējams noteikt, pielietojot vairākas vērtēšanas pieejas vienlaicīgi, kuras, nosakot galīgo objekta vērtību, tiek līdzsvarotas atbilstoši pieejas nozīmīgumam un ticamībai apskatāmajā īpašumā. Noteikto vērtību indikatoru salīdzinājuma mērķis ir noteikt atsevišķo pielietoto pieeju stiprās un vājās puses un, tādējādi, izsecināt galīgo objekta vērtību.

1. Vērtētāja apsvērumi par Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas ticamību un nozīmīgumu apskatāmajā īpašumā:

- salīdzināmo darījumu pieeja ir dominējoša, iespējamā pircēja lēmuma pieņemšanas motivēšanā.

2. Vērtētāja apsvērumi par Ienākumu pieejas ticamību un nozīmīgumu apskatāmajā īpašumā:

- ar ienākumu pieeju noteiktā vērtība balstās uz īpašuma spēju radīt peļņu. Līdz ar to noteiktā vērtība balstās uz reāliem šodienas rādītājiem un ticamām nākotnes prognozēm un pieņēmumiem;
- ir vērojama vidēja aktivitāte neapdzīvojamo telpu nomas tirgū.

Ņemot vērā visu minēto, vērtētājs uzskata, ka novērtējuma mērķis un novērtējamā īpašuma tips ļauj pielietot vērtēšanas pieejas ar sekojošiem svara koeficientiem:

- ✓ tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja – 0,50;
- ✓ ienākumu pieeja – 0,50.

Aprēķinu līdzsvaroto vērtību datus apkopojot tabulā.

12.tabula

OBJEKTA līdzsvarotās tirgus vērtības aprēķins

Pieeja	Noteiktā vērtība (EUR)	Svara koeficients	Līdzsvarotā vērtība (EUR)
Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja	316 100	0,50	158 050
Ienākumu pieeja	293 200	0,50	146 600
Noteiktā līdzsvarotā vērtība, EUR			304 650

~ 304 700 EUR

Pēc pasūtītāja lūguma atsevišķi tiek noteikta vērtība zemei zem apbūves ar tirgus (salīdzināmo) darījumu pieeju

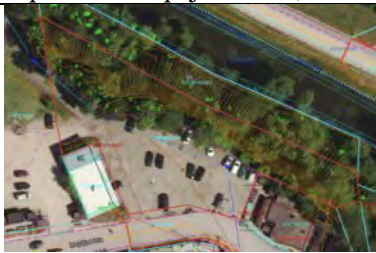
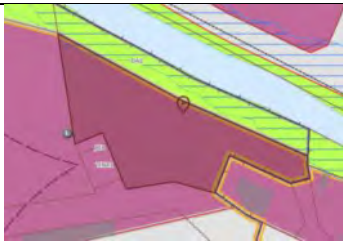
Salīdzināšanai tika izvēlēti līdzīgu neapbūvētu zemes vienību pārdevumi (skat. 13.tabula):

13.tabula

Objekts Nr.1 Īpašums Pirts iela 2, Rēzekne		
 Avots: LAD, LĢIA, VZD, OSM, Sentinel-2 (2026). Lauku bloku karte https://karte.lad.gov.lv/?q=21000140152, sk. 07.09.2026.	 Avots: Valsts zemes dienests. (2026). kadastrs https://www.kadastrs.lv/#result, sk. 07.09.2026.	 Avots: Latvijas Ģeotelpiskās informācijas aģentūra. (2026). GeoLatvija.lv https://geolatvija.lv/main, sk. 07.09.2026.
Īpašums atrodas Rēzeknē, pilsētas centrā. Īpašums sastāv no vienas neapbūvētas zemes vienības 506 m², t.sk., 506 m² – pārējā zeme. Zemes vienības konfigurācija – neregulārs trīsstūris, reljefs – līdzens, gruntsūdeņu līmenis – zems. Nav informācijas par pieejamām komunikācijām. Ir starpgabals. Piebraukšanas iespējas vērtējamas kā ierobežotas – nepieciešams šķērsot citu īpašumu, nav ceļa. NĪLM – komercdarbības objektu apbūve. Plānotā izmantošana – jauktas centra apbūves teritorija. Nav apgrūtinājumu. Pārdevējs ir pašvaldība, pārdots izsolē ar starpgabala statusu ar 2023.gada 21.septembra lēmumu Nr.987, tiek pieņemts, ka zemes vienība nav iznomāta. Darījuma laiks: 2023.gada oktobris, pārdošanas cena: 5 500 EUR.		

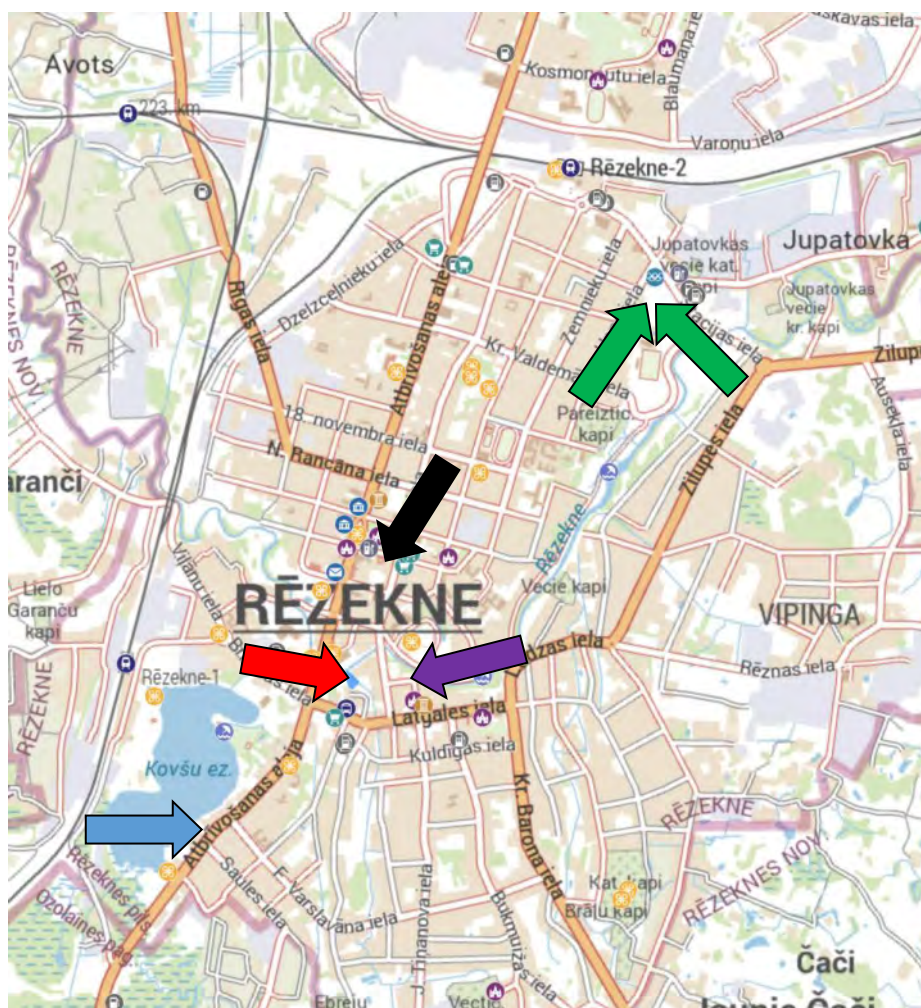
Objekts Nr.2 Īpašums Atbrīvošanas aleja 23A, Rēzekne		
 Avots: LAD, LĢIA, VZD, OSM, Sentinel-2 (2026). Lauku bloku karte https://karte.lad.gov.lv/?q=21000120048, sk. 07.09.2026.	 Avots: Valsts zemes dienests. (2026). kadastrs https://www.kadastrs.lv/#result, sk. 07.09.2026.	 Avots: Latvijas Ģeotelpiskās informācijas aģentūra. (2026). GeoLatvija.lv https://geolatvija.lv/main, sk. 07.09.2026.
Īpašums atrodas Rēzeknē, pilsētas nomalē. Īpašums sastāv no vienas neapbūvētas zemes vienības 1930 m², t.sk., 1930 m² – pārējā zeme. Zemes vienības konfigurācija – neregulārs daudzstūris, reljefs – līdzens, gruntsūdeņu līmenis – zems. Nav informācijas par pieejamām komunikācijām, bet ir iespējams pieslēgt ūdens apgādi, kanalizāciju un elektroapgādi. Nav starpgabals. Piebraukšanas iespējas vērtējamas kā labas – blakus atrodas pašvaldības ceļš. NĪLM – valsts un pašvaldību pārvaldes iestāžu apbūve. Plānotā izmantošana – jauktas centra apbūves teritorija. Apgrūtinājumi: ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar kanalizācijas spiedvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam, ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteces kanalizācijas vadu. Pārdevējs ir pašvaldība, pārdots izsolē ar 2024.gada 26.septembra lēmumu Nr.1331-1, tiek pieņemts, ka zemes vienība nav iznomāta. Darījuma laiks: 2024.gada novembris, pārdošanas cena: 11 300 EUR.		

Objekts Nr.3 ģpašums Upes iela 34A, Rēzekne		
 Avots: LAD, LĢIA, VZD, OSM, Sentinel-2 (2026). Lauku bloku karte https://karte.lad.gov.lv/?q=21000060509, sk. 07.09.2026.	 Avots: Valsts zemes dienests. (2026). kadastrs https://www.kadastrs.lv/#result, sk. 07.09.2026.	 Avots: Latvijas Ģeotelpiskās informācijas aģentūra. (2026). GeoLatvija.lv https://geolatvija.lv/main, sk. 07.09.2026.
Ģpašums atrodas Rēzeknē, pilsētas centra nomalē. Ģpašums sastāv no divām neapbūvētām zemes vienībām 5000 m² kopplatībā, t.sk., 5000 m² – pārējā zeme. Zemes vienību konfigurācijas – neregulārs četrstūris/ daudzstūris, reljefs – līdzens, gruntsūdeņu līmenis – zems. Nav informācijas par pieejamām komunikācijām, bet ir iespējams pieslēgt ūdens apgādi, kanalizāciju un elektroapgādi. Nav starpgabali. Piebraukšanas iespējas vērtējamas kā labas – blakus atrodas pašvaldības ceļš. NĪLM – individuālo dzīvojamo māju apbūve. Plānotā izmantošana – jauktas centra apbūves teritorija. Apgrūtinājumi: sanitārās aizsargjoslas teritorija ap kapsētu, ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju, ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija, ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi. Pārdevējs ir pašvaldība, pārdots izsolē ar 2024.gada 7.oktobra lēmumu Nr.1350, tiek pieņemts, ka zemes vienība nav iznomāta. Darījuma laiks: 2024.gada novembris, pārdošanas cena: 45 000 EUR.		

Objekts Nr.4 ģpašums Liepājas iela 5, Rēzekne		
 Avots: LAD, LĢIA, VZD, OSM, Sentinel-2 (2026). Lauku bloku karte https://karte.lad.gov.lv/?q=21000060509, sk. 07.09.2026.	 Avots: Valsts zemes dienests. (2026). kadastrs https://www.kadastrs.lv/#result, sk. 07.09.2026.	 Avots: Latvijas Ģeotelpiskās informācijas aģentūra. (2026). GeoLatvija.lv https://geolatvija.lv/main, sk. 07.09.2026.
Ģpašums atrodas Rēzeknē, pilsētas nomalē. Ģpašums sastāv no vienas neapbūvētas zemes vienības 2799 m², t.sk., 1258 m² – zeme zem ēkām, 219 m² – zeme zem ceļiem, 1322 m² – pārējā zeme. Zemes vienības konfigurācija – neregulārs daudzstūris, reljefs – līdzens, gruntsūdeņu līmenis – zems. Ir centralizētā kanalizācija, nav informācijas par citām komunikācijām, bet ir iespējams pieslēgt ūdens apgādi un elektroapgādi. Nav starpgabals. Piebraukšanas iespējas vērtējamas kā labas – blakus atrodas pašvaldības ceļš. NĪLM – atsevišķi nodalītas atklātas autostāvvietas. Plānotā izmantošana – jauktas centra apbūves teritorija. Apgrūtinājumi: ceļa servitūta teritorija, ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem, dabiskas ūdensteces vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija pilsētās un ciemos, ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap pazemes elektronisko sakaru tīklu kabeļu kanalizācijas aku un optisko kabeļu uznavu gruntī, ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju, vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli pilsētās, applūstošā (10 % applūduma varbūtība) teritorija, ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju. Pārdevējs ir pašvaldība, pārdots izsolē ar 2024.gada 26.septembra lēmumu Nr.1331-4, tiek pieņemts, ka zemes vienība nav iznomāta. Darījuma laiks: 2024.gada novembris, pārdošanas cena: 19 700 EUR.		

NOVĒRTĒJAMĀ UN SALĪDZINĀMO OBJEKTU ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS

Rēzekne



Avots: Jāņa Sēta (2026). BalticMaps <https://balticmaps.eu/lv/c%5F%5F%5F56.505225-27.340195-14/bl%5F%5F%5Fcl/q%5F%5F%5F21000140152>, sk. 07.09.2026.



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

Par salīdzināšanas pamatvienību tiek izmantota zemes 1 m² pārdošanas cena, izejot no kuras tiek noteikta zemes vienības vērtība. Lai maksimāli tuvinātu salīdzināmo objektu līdzību ar vērtējamo, vērtējumā tiek izdarītas korekcijas salīdzināmo objektu parametros, kuru kopsavilkums atspoguļojas tabulā (skat. 13.tabulu).

Analizējot līdzīgu zemes pārdevumu 1 m² cenas un veicot atbilstošās korekcijas, var secināt, ka vērtējamās zemes vienības 1 m² tirgus vērtība ir 9,85 EUR.

Zemes vienības tirgus vērtības noteikšana ar tirgus (salīdzināmo) darījumu pieeju:

$$1813 \text{ m}^2 \times 9,85 \text{ EUR/m}^2 = 17\,858,10 \text{ EUR}, \sim \mathbf{17\,900 \text{ EUR}}, \text{ kur}$$

1813 m² – zemes vienības platība,
9,85 EUR/m² – noteiktā 1 m² vērtība.

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

	Vērtējamais objekts				
	Baznīcas iela 22, Rēzekne	Pirts iela 2, Rēzekne	Atbrīvošanas aleja 23A, Rēzekne	Upes iela 34A, Rēzekne	Liepājas iela 5, Rēzekne
Darījuma datums	2026-09	2023-10	2024-11	2024-11	2024-11
Pārdošanas nosacījumi *(publiska persona/ privāta persona)		publiska persona	publiska persona	publiska persona	publiska persona
Īpašuma juridiskais statuss	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks
Zemes gabala sastāvs	neapbūvēts	neapbūvēts	neapbūvēts	neapbūvēts	neapbūvēts
Zemes gabala konfigurācija	1 z.v. (neregulāra daudzstūra forma)	1 z.v. (neregulāra trīsstūra forma)	1 z.v. (neregulāra daudzstūra forma)	2 z.v. (neregulāra četrstūra/ daudzstūra forma)	1 z.v. (neregulāra daudzstūra forma)
Zemes gabala platība, m ²	1813	506	1930	5000	2799
Īpašuma pārdošanas cena, EUR		5500	11300	45000	19700
Īpašuma 1 m ² pārdošanas cena, EUR		10,87	5,85	9,00	7,04
Pamatkorekcijas					
Korekcija uz darījuma noslēgšanas laiku		5	4	4	4
Korekcija uz īpašuma juridisko statusu (starpgabala stauss)		5	0	0	0
Korekcija uz pārdevuma nosacījumiem		0	0	0	0
Kopējā pamatkorekcija		10	4	4	0
Pamatkorekcijas koeficients		1,10	1,04	1,04	1,00
Pamatkorekcijas koriģētā 1m² pārdošanas cena		11,96	6,09	9,36	7,04
Komunikācijas					
* ūdensapgāde (pilsētas)	centralizētā	nav	nav (iespējams pieslēgt)	nav (iespējams pieslēgt)	nav (iespējams pieslēgt)
* kanalizācija (pilsētas)	centralizētā	nav	nav (iespējams pieslēgt)	nav (iespējams pieslēgt)	centralizētā
* elektroapgāde	centralizētā	nav	nav (iespējams pieslēgt)	nav (iespējams pieslēgt)	nav (iespējams pieslēgt)
* gāzes apgāde	nav	nav	nav	nav	nav
Nekustamā īpašuma lietošanas mērķis	Komercedarbības objektu apbūve	Komercedarbības objektu apbūve	Valsts un pašvaldību pārvaldes iestāžu apbūve	Individuālo dzīvojamo māju apbūve	Atsevišķi nodalītas atklātas autostāvvietas
Plānotā, atļautā izmantošana	Jauktas centra apbūves teritorija	Jauktas centra apbūves teritorija	Jauktas centra apbūves teritorija	Jauktas centra apbūves teritorija	Jauktas centra apbūves teritorija
Korekcijas					
Korekcija uz objekta novietni reģionā/ ekonomisko aktivitāti		0	0	0	0
Korekcija uz objekta novietni pilsētā		0	2	2	0
Korekcija uz objekta platību		-5	0	3	1
Korekcija uz zemes vienību skaitu/viendabību		0	0	1	0
Korekcija uz objekta konfigurāciju		-1	0	-1	0
Korekcija uz objekta reljefu/ gruntsūdeņu līmeni		0	0	0	0
Korekcija uz inženierkomunikāciju pieejamību		6	3	3	4
Korekcija uz piekļūšanas iespējām		5	0	0	0
Korekcija uz zemes labiekārtojumu/uzlabojumiem (asfalta segums)		3	3	3	0
Korekcija uz zemes izmantošanas iespējām (apbūves iespējas)		10	0	0	0
Korekcija uz lietošanas mērķi		0	3	2	5
Korekcija uz atļauto izmantošanas veidu		0	0	0	0
Korekcija uz apkārtējo infrastruktūru		0	0	0	0
Korekcija uz apgrūtinājumiem		-1	0	0	5
Citas korekcijas		0	0	0	0
Kopējā korekcija		17	11	13	15
Korekcijas koeficients		1,17	1,11	1,13	1,15
Koriģētā 1 m ² pārdošana cena, EUR	9,85	13,99	6,76	10,58	8,09
Noteiktā tirgus vērtība, EUR	17858,1				
Tirgus vērtība noapaļojot, EUR	17900				

Apbūves tirgus vērtība

Atsevišķi tiek izdalīta arī apbūves vērtība: kopējā īpašuma tirgus vērtība – zemes vienības tirgus vērtība:

304 700 EUR – 17 900 EUR = **286 800 EUR**, kur

304 700 EUR – kopējā īpašuma tirgus vērtība,

17 900 EUR – zemes vienības tirgus vērtība.

SECINĀJUMI

Veicot nekustamā īpašuma – **zemes un apbūves Baznīcas ielā 22, Rēzeknē** novērtējumu 2026.gada 7.septembrī, ir noteikts, ka

visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir
EUR 304 700
(trīs simti četri tūkstoši septiņi simti eiro), t.sk.,

zemes vērtība ir EUR 17 900 (septiņpadsmit tūkstoši deviņi simti eiro),
apbūves vērtība ir EUR 286 800 (divi simti astoņdesmit seši tūkstoši astoņi simti eiro).

Kopējā vērtība atbilst visa objekta kā vienota veseluma tirgus vērtībai, bet tās nav uzskatāmas par atsevišķi nodalītu objektu tirgus vērtībām.

ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS

Ar šo apliecinām, ka pamatojoties uz mūsu pārlicību 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 mūsu personīgās, objektīvās, profesionālās domas, viedokļi un secinājumi;
- ✓ mums nav īpašas, patreizējas vai perspektīvas intereses par šo īpašumu, un mums nav īpašas personīgas intereses vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kuras šeit ir iesaistītas;
- ✓ mūsu 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;
- ✓ mūsu domas, viedokļi un secinājumi tika veikti, un šī atskaite tika sagatavota saskaņā ar Latvijas īpašumu vērtētāju asociācijas Padomes apstiprinātajiem „Īpašumu vērtētāju profesionālās prakses standartiem”;
- ✓ kopā ar savu asistenti Lailu Buli esam veikuši īpašuma, par kuru tiek veidota atskaite, personīgu apskati.

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

Nekustamā īpašuma vērtētāja asistente Laila Bule

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. Novērtējais 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 novērtēšanas 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 novērtējamo 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

Nodalījuma noraksts

Latgales rajona tiesa

Rēzeknes pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000057662

Kadastra numurs: 21000091301

Baznīcas iela 22, Rēzekne

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 2100 009 1301.		1813 m ²
1.2. Uz zemes gabala atrodas: nedzīvojamā ēka (kadastra apzīmējums 2100 009 1301 001), palīgēka (kadastra apzīmējums 2100 009 1301 002), palīgēka (kadastra apzīmējums 2100 009 1301 003).		
Žurn. Nr. 300000187996, lēmums 31.01.2002., tiesnesis Gunārs Siliņš		

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Latvijas valsts Latvijas Banka, nodokļu maksātāja kods 90000158236 personā.	1	
1.2. Pamats: 1994. gada 4. jūlija arhīva izziņa nr.3-JP-30792/5, 1992. gada 4. marta LR Augstākās Padomes lēmums, 2001. gada 17. decembra uzziņa par valstij piekrītošo zemes gabalu nr.14-08.1/294. Žurn. Nr. 300000187996, lēmums 31.01.2002., tiesnesis Gunārs Siliņš		
2.1. Persona: Latvijas valsts, Latvijas Banka, nodokļu maksātāja kods 90000158236 personā. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
2.2. Īpašnieks: Latvijas valsts Latvijas Republikas Finanšu ministrija, nodokļu maksātāja kods 90000014724 personā.	1	
2.3. Pamats: 2010.gada 29. novembra akts Nr. 1391/10 par nekustamā īpašuma pārņemšanu. Žurn. Nr. 300002987292, lēmums 03.02.2011., tiesnesis Gunārs Siliņš		

III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu	Platība, lielums
1.1. Atzīme - uz zemes gabala atrodas vietējās nozīmes kultūras piemineklis ar valsts aizsardzības nr. 5774. Žurn. Nr. 300000187996, lēmums 31.01.2002., tiesnesis Gunārs Siliņš Grozīts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300002423219)	
2.1. Nostiprināta nomas tiesība uz telpām līdz 2015.gada 31.decembrim. Nomnieks : Akciju sabiedrība "BALTIC TRUST BANK", nodokļu maksātāja kods 40003090171. Pamats: 2004. gada 30. decembra nomas līgums Nr. 14-07/795. Žurn. Nr. 300001014872, lēmums 11.03.2005., tiesnesis Gunārs Siliņš Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 2.1 (300003417162)	355.4 m ²

III daļas 2.iedaļa Pārgrozījumi pirmās iedaļas ierakstos, šo ierakstu un to pārgrozījumu dzēsumi	Platība, lielums
1.1. Grozīta 1. iedaļas atzīme Nr. 1.1 (žurnāla Nr. 300000187996, 28.01.2002): vietējās nozīmes arhitektūras piemineklis - Banka (valsts aizsardz. nr. 5774), kadastra numurs 2100 009 1301 001). Pamats: 2007.gada 2. maija Valsts kultūras pieminekļu aizsardzības inspekcijas izziņa Nr. 176. Žurn. Nr. 300002423219, lēmums 15.04.2008., tiesnesis Gunārs Siliņš	
2.1. Dzēsts 1. iedaļas ieraksts Nr.2.1 (žurnāla Nr.300001014872, 03.03.2005).Pamats 2013.gada 10.marta Telpu nodošanas-pieņemšanas akts. Žurn. Nr. 300003417162, lēmums 16.04.2013., tiesnesis Gunārs Siliņš	

Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.

Informācija par apgrūtinājumiem, kas attiecas uz īpaši aizsargājamām dabas teritorijām vai mikroliegumiem – pieejama dabas datu pārvaldības sistēmā OZOLS <https://ozols.gov.lv/pub>

Informācijas prasītājs: Zane Spole. Pieprasījums izdarīts 24.08.2026 15:49:55.

Maksa par informāciju fiksēta Jūsu rēķinā.

Piezīme. Saskaņā ar Eiropas Parlamenta un Padomes 2016.gada 27.aprīļa Regulu Nr.2016/679 par fizisku personu aizsardzību attiecībā uz personas datu apstrādi un šādu datu brīvu apriti un ar ko atceļ Direktīvu 95/46/EK (Vispārīgā datu aizsardzības regula) katrs informācijas pieprasījums no datubāzes tiek reģistrēts.

IZSNIEGTA
ZEMESGRĀMATU APLIECĪBA



LATVIJAS REPUBLIKA

Rēzeknes pilsētas
Baznīcas ielā 22

Zemes kadastra Nr. 2100 009 1301

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Robežas noteiktas atbilstoši Rēzeknes pilsētas domes 1994. gada 13. novembra lēmumam Nr. 9.13.

Robežu plāns sastādīts mērogā 1:500 pēc 1995. gada uzmērīšanas materiāliem.

Zemes kopplatība ir 1813 kv.m.

Zemes īpašums reī istrēts _____

Zemesgrāmatu nodaļas _____ zemesgrāmatā

_____ gada " _____ " _____

Nodalījuma (folijas) Nr. _____

Zemesgrāmatu nodaļas tiesnesis _____



VALSTS ZEMES DIENESTS

Latgales reģionālā nodaļa

Nodaļas vadītājs

P. P. [Signature]

Pilnvarotība

12.09.07.g.

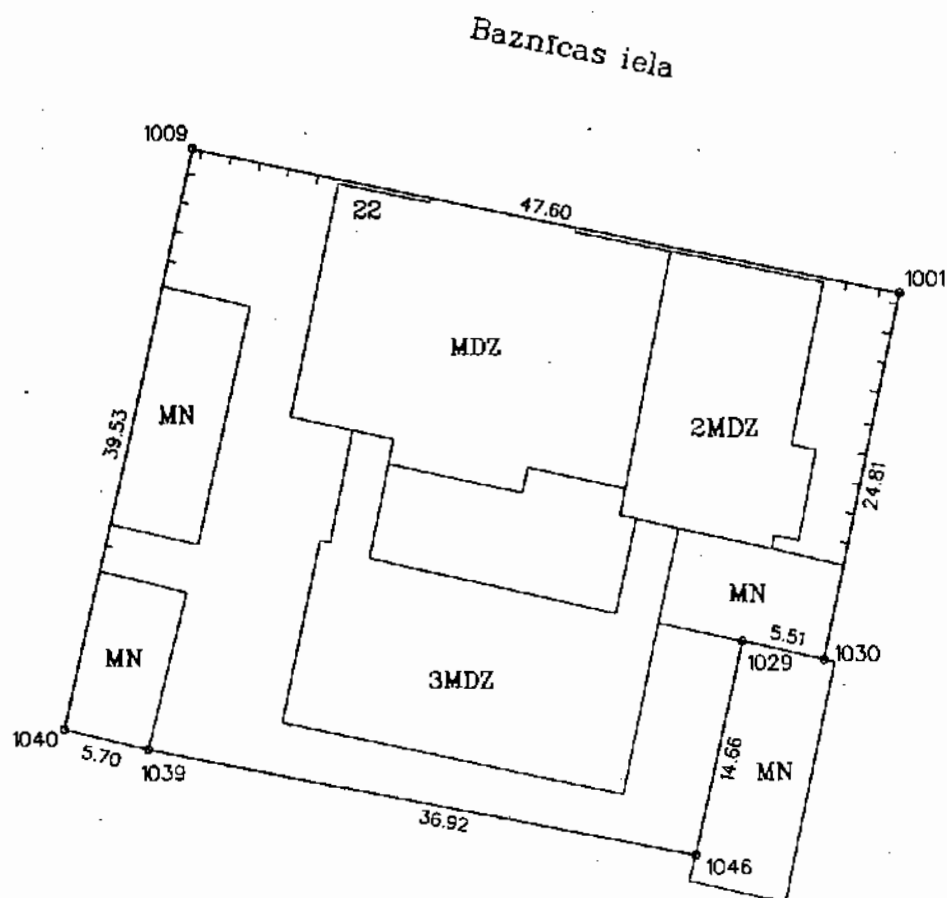
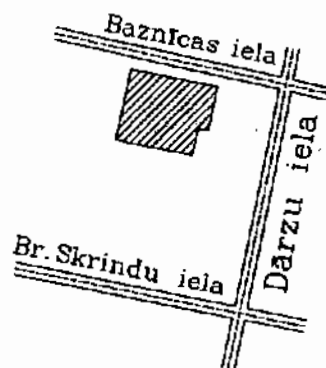
ROBEŽPUNKTU KOORDINĀTAS
LKS-92 SISTĒMĀ

Mēroga koef. 1.00012

	X	Y
1001	267325.95	705089.08
1030	267301.68	705083.96
1029	267302.88	705078.58
1046	267288.55	705075.47
1039	267295.55	705039.22
1040	267296.92	705033.69
1009	267335.47	705042.45

PLATĪBA 1813 kvm

ZEMES GABALA IZVIETOJUMA
SHĒMA



EKSPLIKĀCIJA												
ZEMES LIETOŠANAS VEIDI												
Zem. gabala Nr.	Kopplatība kvm	TALSKAITĀ										No lauks. izmant. zemēm nosus.
		Lauksaimniecība izmant. zeme	Ar arņģēm atņēmas	Augļu dārz	Pļavas	Grāvis	Meži	Krūmāji	Purvi	Zem ūdeņiem	t.sk. zem zivju dīķiem	
1813	1813	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

MĒROGS 1:500

VZD Latgales reģionālā nodaļa
Pasūtījumu izpildes pārvalde
Mērniecības un topogrāfijas daļa

vadītājs	J. Tāukuls	12.09.2000.
mērnieks	V. Greckis	6.04.95.
operators	N. Ovčinnikova	6.09.01.

RĒZEKNE BAZNĪCAS IEĻA 22

ĒKAS ENERGOSERTIFIKĀTS



REĢISTRĀCIJAS NUMURS _____

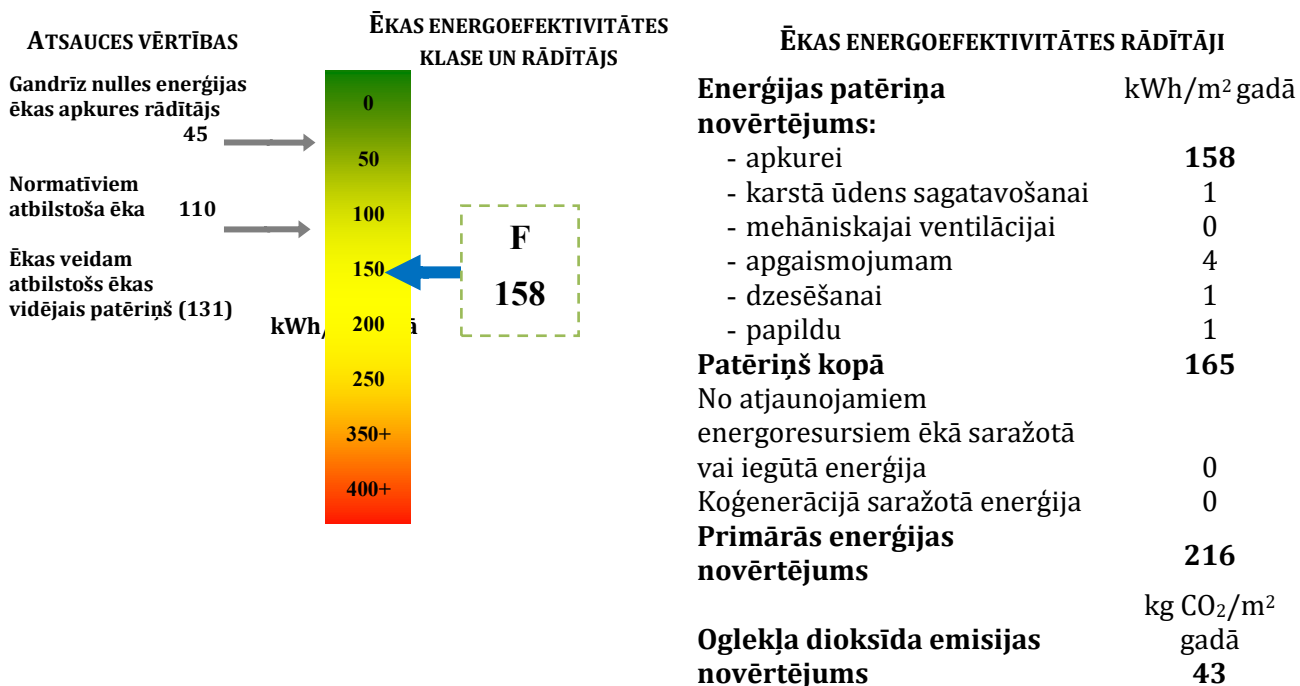
DERĪGS LĪDZ

1. ĒKAS VEIDS *Biroju ēka*
2. ADRESE *Baznīcas iela 22, Rēzekne*
3. ĒKAS DAĻA *Visa ēka*
4. ĒKAS VAI TĀS DAĻAS (TELPU GRUPAS) KADAŠTRA APZĪMĒJUMS *2100 009 1301 001*

5. ĒKAS ENERGOŠERTIFICĒŠANAS NOLŪKS ☐ pārdošana, ☒ izīrēšana/iznomāšana,
☐ brīvprātīgi, ☒ valsts/pašvaldības publiska ēka

6. ĒKAS RAKSTUROJUMS
Pirmreizējās ekspluatācijā *1880/1984*
pieņemšanas gads
Pēdējās pārbūves/atjaunošanas gads *n/d*
Stāvu skaits *3* virszemes, *1* pazemes, ☐ mansards, ☐ jumta stāvs
Kopējā platība *1632.6 m²* Aprēķina platība *1518.0 m²*

7. ĒKAS ENERGOEFEKTIVITĀTES NOVĒRTĒJUMS



Ēka atbilst gandrīz nulles enerģijas ēkas prasībām Jā ☐ Nē ☒

8. ĒKAS ENERGOŠERTIFIKĀTA IZDEVĒJS

Neatkarīgs eksperts *Kārlis Bergmanis*
Reģistrācijas numurs *sertifikāta Nr. EA2-0006*
Datums _____ Paraksts _____

Piezīme. Ēku energoefektivitātes klase un rādītājs ēkas enerģijas patēriņa novērtējumam apkurei.

9. ĒKAS NOROBEŽOJOŠO KONSTRUKCIJU ĪPATNĒJAIS SILTUMA ZUDUMU KOEFICIENTS						$H_T/A_{apr} 1.78 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$ $H_{TA}/A_{apr} 0.99 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$		
H_T un H_{TA} – faktiskais un normatīvais ēkas norobežojošo konstrukciju siltuma zudumu koeficients, kas aprēķināts saskaņā ar normatīvajiem aktiem būvniecības jomā								
10. ĒKAS VENTILĀCIJAS ĪPATNĒJAIS SILTUMA ZUDUMU KOEFICIENTS						$H_{ve}/A_{apr} 0.54 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$		
H_{ve} – ēkas ventilācijas siltuma zudumu koeficients, kas aprēķināts saskaņā ar ēkas energoefektivitātes aprēķina metodi								
Ventilācijas siltuma zudumu atgūšana apkures periodā						0 %		
11. ENERĢIJAS UZSKAITE UN SADALĪJUMS APKURES UN KARSTĀ ŪDENS SISTĒMĀS								
Kalendāra gads	Energonesējs			Apkurei			Karstā ūdens apgādei	
	nosaukums	uzskaitītais daudzums		kWh	klimata korekcija*	kWh/m ² gadā	kWh	kWh/m ² gadā
		m ³ , tonnas, MWh	kWh					
2012	Siltumenerģija (MWh)	255.440	255440	255440	1.06	168.27	-	-
2013		225.000	225000	225000	1.08	148.22	-	-
2014		236.430	236430	236430	1.17	155.75	-	-
2015		226.130	226130	226130	1.28	148.96	-	-
2016		248.830	248830	248830	1.10	163.92	-	-
2012	Elektroenerģija (MWh)	37.980	37980	-	-	-	810	0.53
2013		20.042	20042	-	-	-	810	0.53
2014		22.035	22035	-	-	-	810	0.53
2015		26.412	26412	-	-	-	810	0.53
2016		29.727	29727	-	-	-	810	0.53
12. PIELIKUMI UN PIEVIENOTIE DOKUMENTI (dokumenta nosaukums, datums, numurs un lapu skaits): 1. ĒKAS ENERGOAUDITA PĀRSKATS, (24 LAPAS): • priekšlikumi ēkas energoefektivitātes uzlabošanai (3 lapas); • apkures sistēmas pārbaudes akts (3 lapas); • atzinums par ēkas un tās inženiertehnisko sistēmu tehnisko stāvokli (1 lapa); • ēkas apsekošanas fotodokumentācija (6 lapas).; • dati klimata korekcijas veikšanai (1 lapa).								
13. NEATKARĪGA EKSPERTA APLIECINĀJUMS Apliecinu, ka ēkas energosertifikāts sastādīts, nepieļaujot rīcību, kas manis paša, pasūtītāja vai citas personas interesēs varētu mazināt iegūto rezultātu pareizību, novērtējuma objektivitāti un ticamību.								
_____ (datums)		<u>Kārlis Bergmanis</u> (vārds, uzvārds)			_____ (paraksts)			

* Piezīme. Klimata korekcijas koeficients attiecīgajai apkures sezonai patērīna normalizēšanai uz normatīvo apkures grādu dienu skaitu.



Rēzeknes valstspilsētas pašvaldība

Reģ. Nr.90000025465, Atbrīvošanas aleja 93, Rēzekne, LV-4601, tālr. 64607605, e-pasts dome@rezekne.lv

18.02.2026. Nr. 3.1.1.20/258
Uz 04.02.2026. Nr.2/9-3/1027

VAS "Valsts nekustamie īpašumi"
Zanda.Caune@vni.lv

Par informācijas sniegšanu

Rēzeknes valstspilsētas pašvaldība sniedz sekojošo informāciju:

- 1) zemes vienība Baznīcas iela 22, Rēzeknē ar kadastra apzīmējumu 2100 009 1301 (turpmāk – Zemes vienība), saskaņā ar Rēzeknes valstspilsētas teritorijas plānojumu 2018.-2030. gadam (apstiprināts ar 12.04.2018. Rēzeknes pilsētas pašvaldības saistošiem noteikumiem Nr.4), atrodas Jauktas centra apbūves teritorijā (JC1), zemes vienības lietošanas mērķis – Komerccarbības objektu apbūve, kods 0801.

Izmantošanas veidi skatāmi

https://rezekne.lv/wp-content/uploads/2018/04/teritorijas_izmanosanas_apbuves_noteikumi.pdf
(4.1.1.punkts);

- 2) uz Zemes vienības atsavināšanu neattiecas likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 21. panta otrajā daļā minētie ierobežojumi darījumiem ar zemes īpašumiem;
- 3) Zemes vienība neatrodas degradētā teritorijā saskaņā ar Zemes pārvaldības likumu;
- 4) Zemes vienībai ir nodrošināta piekļūšana no Baznīcas ielas.

Pielikumā:

Vietējās nozīmes arhitektūras pieminekļa izmantošanas un saglabāšanas norādījumi

Domes priekšsēdētāja vietnieks

paraksts*

Jānis Tutins

Kuzņecova
29220194



Valsts kultūras pieminekļu aizsardzības inspekcija

Mazā Pils iela 19, Rīga, LV - 1050, tālr. 67229272, e-pasts vkpai@mantojums.lv, www.mantojums.lv

Rīgā

08.03.2018. Nr.06-04/1417

Uz 22.01.2018 iesniegumu Nr. 7/2-4/830

(Reģistrēts VKPAI 24.01.2018. Nr.00654)

VAS Valsts nekustamie īpašumi

Reģ. Nr. 40003294758

vni@vni.lv

Zināšanai – VKPAI Latgales reģionālajai nodaļai

Uzziņa par kultūras pieminekļu aizsardzības prasībām atļaujas saņemšanai bankas ēkas pārbūves un atjaunošanas darbiem Rēzeknē, Baznīcas ielā 22.

1. Iesniedzējs:

VAS Valsts nekustamie īpašumi

Reģ. Nr. 40003294758

2. Paredzētā darbības vieta:

Nekustamais īpašums ar ēku kadastra apzīmējumu 2100 009 1301 001, Rēzeknē, Baznīcas ielā 22;

3. Iesniedzēja prasījums (iesniegums):

Sniegt kultūras pieminekļa aizsardzības prasības būves iekštelpu pārplānošanai, kas ietver nenesošu starpsienu demontāžu, jaunu starpsienu izbūvi, jaunu iekšējo inženiertīklu izbūvi, telpu kosmētisku atjaunošanu – pielāgošanu biroju nodrošināšanai. Fasādes vēsturiskās daļas atjaunošanu, pamatu pastiprināšanu un pamatu vertikālās hidroizolācijas izveidi ēkai Rēzeknē, Baznīcas ielā 22.

4. Faktu konstatējums:

4.1. Nekustamais īpašums ar kadastra apzīmējumu 2100 009 1301 001, Rēzeknē, Baznīcas ielā 22 ir vietējās nozīmes arhitektūras piemineklis „Banka” (valsts aizsardzības Nr.5774).

5. Prasību tiesiskais pamatojums:

5.1. Likuma „Par kultūras pieminekļu aizsardzību” 3. pants, 11. panta pirmā daļa, 21. panta pirmā un otrā daļa. Administratīvā procesa likuma 98., 100. un 101.pants.

5.2. Atļaujai nepieciešamā dokumentācija, atbilstoši Ministru kabineta noteikumu Nr.474 51., 52., 53., 55., 56.punktam.

5.3. Realizējot saimniecisko darbību, pieminekļu un to aizsardzības zonas teritorijā ir saistoši likums “*Par kultūras pieminekļu aizsardzību*”, LR Ministru kabineta 2003. gada 26. augusta noteikumi Nr.474 – “*Noteikumi par kultūras pieminekļu uzskaiti, aizsardzību, izmantošanu, restaurāciju un vidi degradējoša objekta statusa piešķiršanu*” (turpmāk – Noteikumi Nr.474) un citi normatīvie akti, kuros skarti ar kultūras pieminekļu aizsardzību saistīti jautājumi.

5.4. Likuma „Par kultūras pieminekļu aizsardzību” 3. pants nosaka, ka *kultūras pieminekļa pārveidošana vai tā oriģinālo daļu aizstāšana ar jaunām daļām*

pieļaujama tikai tad, ja tā ir vienīgā iespēja, kā saglabāt pieminekli, vai arī tad, ja pārveidojuma rezultātā nepazeminās pieminekļa kultūrvēsturiskā vērtība.

- 5.5. Atbilstoši Noteikumu Nr.474 21.punktam, *pirms kultūras pieminekļa restaurācijas vai rekonstrukcijas projekta izstrādes veic kultūrvēsturisko inventarizāciju (vizuāli izpētīt objektu un veicot fotofiksāciju, iegūst informāciju par pieminekļa vēsturisko, zinātnisko un māksliniecisko vērtību, esošo un saglabājamo kultūrvēsturiski nozīmīgo detaļu aprakstu un apjomu) vai kultūrvēsturisko izpēti (apkopo vēsturisko informāciju, ieskaitot fotofiksācijas materiālus, un izpēta kultūras pieminekļa struktūru, lai iegūtu zinātnisku informāciju par pieminekli);*
- 5.6. Atbilstoši Noteikumu Nr.474 51.1.punktam, *kultūras pieminekļu remontā, konservācijā, restaurācijā un rekonstrukcijā (ēkām un būvēm) izvērtē dažādu laiku uzslāņojumus un saglabā oriģinālo konstruktīvo sistēmu un konstrukcijas, plānojumu, apomu, materiālus, apdari, vērtīgus interjera elementus, detaļas, rotājumus, vēsturiskās iekārtas un komunikācijas;*
- 5.7. Saskaņā ar likuma „Par kultūras pieminekļu aizsardzību” 17. pantu, ja zemes rakšanas darbu gaitā teritorijā atklātos objekti, kam varētu būt vēsturiska, zinātniska, mākslinieciska vai cita kultūras vērtība, darbi pārtraucami, atradējam nekavējoties par atradumu jāpaziņo Inspekcijai.

6. Kultūras pieminekļa aizsardzības prasības konkrētajā gadījumā:

Ņemot vērā normatīvos aktos noteikto, Inspekcija neiebilst pret pārdomātu un pamatotu ēkas pārbūves darbu projekta izstrādi ēkai ar kadastra apzīmējumu 2100 009 1301 001, Rēzeknē, Baznīcas ielā 22, un izvirza šādus nosacījumus:

- 6.1. Būvprojekta izstrādi balstīt uz būvprojekta sastāvā iekļautas vai tam pievienotas ēkas arhitektoniski mākslinieciskās inventarizācijas (ne vecākas par 5 gadiem) (turpmāk - AMI) atzinumiem un rekomendācijām;
- 6.2. AMI daļā iesaka iekļaut šādas sadaļas:
- 6.2.1. Visu konstrukciju, ja tiek paredzēts to remonts vai nomaiņa (pamatu, ēkas sienu, pārsegumu, to pieejamības apjomā, un citu nesošu konstrukciju, fasāžu un iekštelpu apdares, jumtu segumu u.c.), arhitektoniska un konstruktīva apsekošana;
- 6.2.2. Visu iepriekš minēto konstrukciju un elementu saglabātības un tehniskā stāvokļa raksturojums;
- 6.2.3. Ieteikumi par nepieciešamo pārbūvju un atjaunošanu zonām, to raksturu;
- 6.2.4. Ziņas par iekštelpu veidojumiem vai materiāliem un citām vērtībām, ja tādas pieminekli ir saglabājušās;
- 6.2.5. Logu un durvju inventarizācija (ja tiek paredzēts to remonts vai nomaiņa), lai noskaidrotu to hronoloģiju, autentiskumu un iespējamās citu ailu pastāvēšanas pazīmes;
- 6.2.6. Objekta fotofiksācija un uzmērījumi – tādā apjomā, kas parāda tekstā minētās detaļas, kā arī sniedz pilnīgu priekšstatu par objektu.
- 6.3. Ēkas pārbūvē saglabāt tās būvapjomu;
- 6.4. Saglabāt ēkas vēsturisko jumta formu, konstrukcijas un vēsturiski pamatotu segumu (pēc AMI rekomendācijām);
- 6.5. Saglabāt vai atjaunot ēkas fasāžu kompozīciju, detaļas un apdari pēc esošajiem vai vēsturiskajiem paraugiem;
- 6.6. Nav pieļaujama ēkas logu un durvju ailu paplašināšana fasādēs;
- 6.7. Ēkas fasādēs remontēt/restaurēt autentiskos logus un ārdurvis (ja tas būvprojektā tiek paredzēts), jaunus (trūkstošos) elementus paredzēt izgatavot pēc vēsturiskajiem paraugiem (vai pēc dabā veiktiem uzmērījumiem). Zudušos logus un durvis projektēt koka konstrukcijās un analogus vēsturiskajiem;
- 6.8. Ja tiek paredzēti ēkas siltināšanas darbi, primāri veicami tādi ēkas energoefektivitātes uzlabošanas pasākumi, kas neietekmē tās arhitektonisko un vēsturisko patinu (jumta un pārsegumu siltināšana, logu atjaunošana vai nomaiņa utt.). To risinājums balstāms

uz sertificēta būvinženiera izstrādātas tehniskās apsekošanas atzinumiem, nodrošinot tādas risinājumus, kas neapdraud ēkas konstrukciju turpmāko saglabāšanu un kultūrvēsturisku vērtību eksponēšanu. Tikai tad izskatāma ēkas sienu siltināšanas iespēja no ēkas iekšpuses, ar noteikumu, ka netiek apdraudēta iekštelpu vērtīgā apdare un konstrukcijas;

- 6.9. Ēkai saglabājams pamatplānojums (vai pēc AMI atzinumiem) un pēc iespējas restaurējama iekštelpu autentiskā vēsturiskā apdare un konstruktīvie elementi (ja tādi ir konstatēti AMI atzinumā);
- 6.10. Būvprojekta rasējumos jāuzrāda esošie saglabājamie, nojaucamie un jaunveidojamie elementi;
- 6.11. Nav pieļaujama ventilācijas izvadu un citu tehnisku iekārtu izbūve ēkas fasādēs un tehnisko iekārtu uzstādīšana uz ēkas jumta. Tehniskās iekārtas paredzēt iebūvēt ēkas apjomā;
- 6.12. Teritorijas labiekārtojuma priekšlikumus izstrādāt atbilstošus kultūrvēsturiskajai videi, izmantojot kultūrainavai raksturīgus stādījumus un celiņu segumus;
- 6.13. Paredzamo darbu dokumentācija jāizstrādā apjomā un detalizācijas pakāpē, kas nodrošina un garantē kultūras pieminekļa aizsargājamo vērtību saglabāšanu;
- 6.14. Kultūras pieminekļa izpētes un būvprojekta izstrādes laikā iegūtu jaunu atklājumu gadījumā kultūras pieminekļa aizsardzības prasības var tikt precizētas.

7. Atļaujas saņemšanai nepieciešamā informācija (iesniedzamā informācija):

- 7.1. objekta adrese un iesniedzēja kontaktinformācija (t.sk., e-pasta adrese, (ja tāda ir));
- 7.2. paredzamo darbu apraksts un nepieciešamības pamatojums;
- 7.3. darbu izpildītājs (uzņēmējs) (fiziskai personai – vārds, uzvārds, amats, tālruņa numurs, e-pasta adrese (ja tāda ir), juridiskai personai – nosaukums, reģistrācijas numurs, e-pasta adrese (ja tāda ir));
- 7.4. uzņēmēja norīkots darbu vadītājs (vārds, uzvārds, amats, sertifikāta vai restaurācijas apliecības numurs, tālruņa numurs, e-pasta adrese (ja tāda ir));
- 7.5. īpašnieka norīkota par darbu uzraudzību atbildīgā persona (vārds, uzvārds, adrese, tālruņa numurs, e-pasta adrese (ja tāda ir));
- 7.6. darbu izpildes termiņi;
- 7.7. īpašuma tiesības apliecinoši dokumenti (ja nav reģistrētas zemesgrāmatā);
- 7.8. būvprojekts (ja tāds nepieciešams):
 - valsts aizsargājamam kultūras piemineklim pilns būvprojekts;
 - objektam teritorijā – dokumentācija atbilstošā detalizācijā (piemēram, paskaidrojuma raksts, apjomu vizualizācija, fotofiksācija u.c.).

8. Cita informācija:

- 8.1. Uzziņas un atļaujas sniegšanas gadījumā Inspekcija patur vienu iesniegtās dokumentācijas eksemplāru;
- 8.2. Šīs prasības var apstrīdēt mēneša laikā ar iesniegumu Inspekcijas vadītājam (adrese: Rīgā, Mazā Pils ielā 19, LV-1050 vai vkpai@mantojums.lv, iesniegumu noformējot atbilstoši prasībām par elektronisku dokumentu noformēšanu).;
- 8.3. Šīs prasības ir spēkā, kamēr nemainās ar objektu saistītie faktiskie vai tiesiskie apstākļi, bet ne ilgāk kā 4 gadus.

Ar cieņu,
Inspekcijas vadītāja vietniece

(paraksts*)

K.Kukaine

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

Vietējās nozīmes arhitektūras pieminekļa izmantošanas un saglabāšanas norādījumi

Norādījumi izdoti Valsts aizsargājamo kultūras pieminekļu sarakstā iekļauta vietējas nozīmes arhitektūras pieminekļa izmantošanai un saglabāšanai.

Adresāts: Vietējās nozīmes arhitektūras pieminekļa vai tās daļas īpašnieks (valdītājs).

Pamatojums: norādījumi izdoti, pamatojoties uz likuma "Par kultūras pieminekļu aizsardzību" 5. pantu un Ministru kabineta 2021.gada 26.oktobra noteikumu Nr. 720 "Kultūras pieminekļu uzskaites, aizsardzības, izmantošanas un restaurācijas noteikumi" (turpmāk – Noteikumi 720) 58. punktu, nosakot kultūras pieminekļa, tā teritorijas un aizsardzības zonas uzturēšanas režīmu un saimnieciskās darbības ierobežojumus, lai novērstu saglabājamo un aizsargājamo kultūrvēsturisko vērtību iznīcināšanu un bojāšanu.

Kultūras pieminekļa statuss: arhitektūras piemineklis iekļauts Valsts aizsargājamo kultūras pieminekļu sarakstā kā vietējās nozīmes arhitektūras piemineklis. Informācija pieejama <https://mantojums.lv/cultural-objects>.

Norādījumi attiecināmi vietējās nozīmes arhitektūras piemineklim (turpmāk tekstā – kultūras piemineklis):

Valsts aizsardzības Nr.	Nosaukums	Adrese
5774	Banka	Rēzekne, Baznīcas iela 22

Kultūras pieminekļa saglabājamās vērtības: Atbilstoši Noteikumu Nr.720 18.11. punktam, kultūras pieminekļa saglabājamās vērtības ir iekļautas Valsts aizsargājamo kultūras pieminekļu reģistrā, kurš ir pieejams kultūras mantojuma pārvaldības informācijas sistēmā "Mantojums" <https://mantojums.lv/cultural-objects>

Saglabājamo vērtību precizēšanu veic esošā aizsargājamā objekta ietvaros, ja veiktie precizējumi nemaina kultūras pieminekļa vērtības grupu un ja iestāties vismaz viens no šādiem gadījumiem: saņemti jauni izpētes, arhitektoniski mākslinieciskās inventarizācijas materiāli; aktualizēta vērtību apzināšana; veikta kultūras pieminekļa atjaunošana, konservācija, restaurācija, pārbūve; kultūras piemineklim konstatēti neatgriezeniski bojājumi; iesniegts kultūras pieminekļa īpašnieka (valdītāja) pamatots ierosinājums saglabājamo vērtību precizēšanai.

Izvirzītās prasības:

1. Kultūras pieminekļi:

1.1. Uzturēšanas režīms:

1.1.1. Fiziskajām un juridiskajām personām jānodrošina, lai tiktu saglabāts kultūras piemineklis, kas ir to īpašumā (valdījumā).

1.1.2. Kultūras pieminekļa īpašnieka (valdītāja) pienākums ir ievērot likumus un normatīvos aktus, kā arī norādījumus par kultūras pieminekļa izmantošanu un saglabāšanu; informēt pašvaldību par katru bojājumu, kas radies īpašumā (valdījumā) esošajam kultūras piemineklim; laikus informēt pašvaldību par būvniecības iecerēm un jebkuru saimniecisko darbību, kas pārveido kultūras pieminekli.

1.1.3. Kultūras pieminekli izmanto tā sākotnējai funkcijai vai kultūras, izglītības, zinātnes, tūrisma, saimnieciskiem vai citiem mērķiem tā, lai tiktu saglabāts kultūras piemineklis un kultūrvēsturiskā vide tā teritorijā un aizsardzības zonā, un netiktu apdraudētas kultūras pieminekļa saglabājamās vērtības.

- 1.1.4. Nodrošinot kultūras pieminekļa uzturēšanu un saglabāšanu, īpašniekam (valdītājam) savlaicīgi un regulāri jāveic kultūras pieminekļa apsekošana (vizuālā apskate), lai noskaidrotu iespējamus bojājumus un apdraudējumus, īpašu uzmanību pievēršot kultūras pieminekļa ēkas jumtam, lietusūdens novadīšanas sistēmas elementiem, fasādēm, pamatiem un ailu aizpildījumam. Ja kultūras pieminekļi saglabājušies vēsturiskie interjeri, īpašniekam (valdītājam) jāveicina to saglabāšanai atbilstošs mikroklimats, izvairoties no straujām mitruma un temperatūras svārstībām.
- 1.1.5. Lai nodrošinātu kultūras pieminekļa uzturēšanu un saglabāšanu, īpašniekam (valdītājam) savlaicīgi un regulāri jāveic uzturēšanas darbi, saglabājot vēsturisko labiekārtojuma raksturu (t.sk. žogus, stādījumus), nepieļaujot pašizsējas koku un krūmu augšanu, kas var bojāt kultūras pieminekli.
- 1.1.6. Kultūras pieminekļa konservācijas, restaurācijas un remonta darbus, kas var novest pie tā pārveidošanas, drīkst veikt tikai būvniecību reglamentējošu normatīvo aktu noteiktajā kārtībā.
- 1.1.7. Kultūras pieminekļa uzturēšanu, konservāciju, remontu un restaurāciju veic īpašnieks (valdītājs) par saviem līdzekļiem.
- 1.2. Saimnieciskās darbības ierobežojumi:
 - 1.2.1. Kultūras pieminekli ir aizliegts iznīcināt un/ vai bojāt. Kultūras pieminekļa pārveidošana vai tā oriģinālo daļu aizstāšana ar jaunām daļām pieļaujama tikai tad, ja tā ir labākā iespēja, kā saglabāt kultūras pieminekli, vai arī tad, ja pārveidojuma rezultātā nepazeminās kultūras pieminekļa vērtība.
 - 1.2.2. Kultūras pieminekļa konservācijā, remontā un restaurācijā lieto oriģinālam un vēlāku laiku vērtīgiem uzslāņojumiem atbilstošus un ar tiem saderīgus materiālus.
 - 1.2.3. Ja paredzēti kultūras pieminekļa pārveidošanas darbi, kas rada izmaiņas kultūras pieminekļa saglabājamajās vērtībās, nepieciešams saņemt atļauju izpētes, konservācijas vai restaurācijas darbiem.
 - 1.2.4. Dokumentācijas izstrādē un darbu veikšanā ir jāpieaicina sertificēti vai diplomēti restauratori (u.c. speciālisti) ar pieredzi kultūras pieminekļu remontēšanā, konservācijā, restaurācijā un rekonstrukcijā. Darbi veicami restauratoru un speciālistu uzraudzībā, kuru kompetenci pamato atbilstošs kvalifikāciju apliecinošs dokuments.
 - 1.2.5. Kultūras pieminekļa vides pieejamības risinājumi, ja tos izstrādājis diplomēts arhitekts, tie nepārveido kultūras pieminekļa saglabājamās vērtības, nepasliktina tā uztveri un nerada no publiskās ārtelpas vizuāli uztveramas izmaiņas kultūras pieminekļa ārējā veidolā.
 - 1.2.6. Par kultūras pieminekļa aizsardzības noteikumu pārkāpšanu var tikt piemērota administratīvā atbildība.
 - 1.2.7. Kultūras pieminekļi nedrīkst izvietot eksplozīvas, ugunsnedrošas, ķīmiski aktīvas un atmosfēru piesārņojošas vielas, kas var to apdraudēt, kā arī iekārtas, kas izraisa vibrāciju un vidi degradējošas materiālu krautuves un izgāztuves. Kultūras pieminekļi nodrošināma ugunsdrošība un optimāla hidroģeoloģiskā situācija.
- 1.3. Darbības, kuras var veikt bez atļaujas: kultūras pieminekļa kopšana, uzturēšana un apsaimniekošana, kas tiek veikta, izmantojot oriģinālam atbilstošus materiālus un tehnoloģiju, nepārveidojot un nesamazinot kultūras pieminekļa saglabājamās vērtības.

Domes priekšsēdētāja vietnieks

paraksts*

Jānis Tutins



Informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
21000091301	Baznīcas iela 22	0.1813 ha	100000057662	-	Rēzekne

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	105412	13.02.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	258258	01.01.2025	-
Prognozētā kadastrālā vērtība	105412	01.06.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu. Šī vērtība ir prognozētā fiskālā kadastrālā vērtība 2027.gadam
Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā	105412	13.02.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu ; Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa
Universālais īpašuma novērtējums Kadastrā	258258	01.01.2025	. Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa
Prognozētais īpašuma novērtējums Kadastrā	105412	01.06.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu. Šī vērtība ir prognozētā fiskālā kadastrālā vērtība 2027.gadam

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
21000091301	1/1	Baznīcas iela 22, Rēzekne, LV-4601

Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.1813
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	16071	22.12.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	17405	01.01.2025	-
Prognozētā kadastrālā vērtība	16071	01.06.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu. Šī vērtība ir prognozētā fiskālā kadastrālā vērtība 2027.gadam

Būves, kas atrodas uz zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese	Nosaukums
21000091301001	1/1	Baznīcas iela 22, Rēzekne, LV-4601	Banka
21000091301002	1/1	Baznīcas iela 22, Rēzekne, LV-4601	Saimniecības ēka
21000091301003	1/1	Baznīcas iela 22, Rēzekne, LV-4601	Saimniecības ēka
21000091301005	1/1	-	Mūra žogs ar metāla režģi un matāla vārtiem ž-1
21000091301006	1/1	-	Ķieģeļu mūra žogs ž-2
21000091301007	1/1	-	Dzelzbetona žogs ž-3

21000091301008	1/1	-	Asfaltēts laukums
----------------	-----	---	-------------------

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.1813
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.0000
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.0000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.0000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0000
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0000
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0000
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.1813
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0000

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Komerccarības objektu apbūve	0801	0.1813	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	14.12.2025	7314020102	vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli pilsētās	0.1761	ha
-	14.12.2025	7314010105	vietējās nozīmes arhitektūras piemineklis	0.1071	ha
-	01.02.2025	7312040100	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0.0021	ha
-	01.02.2025	7312010300	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu	0.0255	ha
-	01.02.2025	7312060100	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi	0.0035	ha
-	01.02.2025	7312010101	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam	0.0077	ha
-	01.02.2025	7312050201	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0044	ha

Mērniecība

Mērniecības metode	Mērnieks	Uzmērīšanas datums
instrumentālā uzmērīšana, iesaistoties valsts ģeodēziskajā tīklā	Vilis Greckis	06.04.1995

Būves

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese	Nosaukums
21000091301001	1/1	Baznīcas iela 22, Rēzekne, LV-4601	Banka
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):			1636.7
Galvenais lietošanas veids:			1220 - Biroju ēkas
Būves tips:			12200101 - Biroju ēkas
Uzbūvēšanas gads:			1880
Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i):			-
Ēkas apsekošanas datums:			13.06.2022

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	85151	01.01.2025	-
Universālā kadastrālā vērtība	229138	01.01.2025	-
Prognozētā kadastrālā vērtība	85151	01.06.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu. Šī vērtība ir prognozētā fiskālā kadastrālā vērtība 2027.gadam

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	1636.7
Lietderīgā platība (kv.m.):	1636.7
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	1636.7
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	1636.7
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	6
Vīrszemes stāvu skaits:	3
Pazemes stāvu skaits:	1
Nolietojums:	V3 - Ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	-

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
21000091301001002	-

Nosaukums:	Banka
Lietošanas veids:	1220 - Biroja telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	14
Ēkas apsekošanas datums:	10.12.2021
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	10931	22.12.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	29414	01.01.2025	-
Prognozētā kadastrālā vērtība	10931	01.06.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu. Šī vērtība ir prognozētā fiskālā kadastrālā vērtība 2027.gadam

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	210.1
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	210.1
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	210.1

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	Priekštelpa, gaitenis, vestibils	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.19	2.96	3.42	41.5	-
2	Darba telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.89	3.89	3.89	27.9	-
3	Vadītāja kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.89	3.89	3.89	16.5	-
4	Apspriežu telpa, personāla telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.13	3.13	3.13	32.2	-
5	Iekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.11	3.11	3.11	7.7	-
6	Darba kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.12	3.12	3.12	8.9	-
7	Arhīva telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.97	2.97	2.97	16.0	-
8	Dušas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.66	2.66	2.66	2.0	-
9	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.86	2.86	2.86	2.1	-
10	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.66	2.66	2.66	4.2	-
11	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.94	2.9	2.97	27.3	-
12	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.44	2.44	2.44	12.9	-
13	Kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.75	2.75	2.75	8.0	-
14	Vējtveris	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.75	2.75	2.75	2.9	-

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Aukstā ūdensapgāde. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pusuārs / bidē		Apvidū ir konstatēts
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša		Apvidū ir konstatēts
Elektroapgāde. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Kanalizācija. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Karstā ūdensapgāde. Vietējā		Apvidū ir konstatēts

Datums: 10.12.2021

21000091301001003

-

Nosaukums:	Pagrabs
Lietošanas veids:	1242 - Garāžas telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	-1
Telpu skaits:	2
Ēkas apsekošanas datums:	04.01.2007
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
----------------	---------------	-----------------------------	----------

Fiskālā kadastrālā vērtība	3376	22.12.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	9085	01.01.2025	-
Prognozētā kadastrālā vērtība	3376	01.06.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu. Šī vērtība ir prognozētā fiskālā kadastrālā vērtība 2027.gadam

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	64.9
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	64.9
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	64.9
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	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.5	2.5	2.5	18.9	-
2	Garāža	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.5	2.5	2.5	46.0	-

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Aukstā ūdensapgāde. Centralizētā		Dokuments
Elektroapgāde. Centralizētā		Dokuments
Kanalizācija. Centralizētā		Dokuments

Datums:	04.01.2007
---------	------------

21000091301001004	-
-------------------	---

Nosaukums:	Pagrabs
Lietošanas veids:	1242 - Garāžas telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	-1
Telpu skaits:	1
Ēkas apsekošanas datums:	04.01.2007
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	1784	22.12.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	4803	01.01.2025	-
Prognozētā kadastrālā vērtība	1784	01.06.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu. Šī vērtība ir prognozētā fiskālā kadastrālā vērtība 2027.gadam

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	34.3
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	0

Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	34.3
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	34.3
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	Garāža	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.5	2.5	2.5	34.3	-

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Aukstā ūdensapgāde. Centralizētā		Dokuments
Elektroapgāde. Centralizētā		Dokuments
Kanalizācija. Centralizētā		Dokuments

Datums:	04.01.2007
---------	------------

21000091301001005

-

Nosaukums:	Pagrabs
Lietošanas veids:	1274 - Cita, iepriekš neklasificēta, telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	-1
Telpu skaits:	9
Ēkas apsekošanas datums:	04.01.2007
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	4620	22.12.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	12433	01.01.2025	-
Prognozētā kadastrālā vērtība	4620	01.06.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu. Šī vērtība ir prognozētā fiskālā kadastrālā vērtība 2027.gadam

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	88.8
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	88.8
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	88.8
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	Atpūtas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.5	-	-	28.7	-
2	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.5	-	-	21.5	-
3	Pieliekamais	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.5	-	-	6.8	-
4	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.5	-	-	10.1	-
5	Sauna	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.5	-	-	4.1	-
6	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.5	-	-	1.5	-
7	Koridors	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.5	-	-	9.4	-
8	Pieliekamais	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.5	-	-	4.0	-
9	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.5	-	-	2.7	-

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Centralizētā		Dokuments
Aukstā ūdensapgāde. Centralizētā		Dokuments
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pirts / sauna		Dokuments
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pisuārs / bidē		Dokuments
Elektroapgāde. Centralizētā		Dokuments
Kanalizācija. Centralizētā		Dokuments
Karstā ūdensapgāde. Vietējā		Dokuments

Datums: 04.01.2007

21000091301001010

-

Nosaukums:	Tirdzniecības telpu grupa
Lietošanas veids:	1230 - Vairumtirdzniecības un mazumtirdzniecības telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	26
Ēkas apsekošanas datums:	13.06.2022
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	25342	22.12.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	68194	01.01.2025	-
Prognozētā kadastrālā vērtība	25342	01.06.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu. Šī vērtība ir prognozētā fiskālā kadastrālā vērtība 2027.gadam

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	487.1
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	487.1
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	487.1
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	Vējveris	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.29	3.27	3.31	1.3	-
2	Tirdzniecības zāle	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.46	3.27	3.64	79.3	-
3	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.07	3.65	4.49	57.5	-
4	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.63	3.63	3.63	9.9	-
5	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.72	3.72	3.72	22.7	-
6	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.35	3.35	3.35	7.8	-
7	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.38	3.38	3.38	25.6	-
8	Tualete (apmeklētājiem)	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.62	3.62	3.62	1.9	-
9	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.62	3.62	3.62	3.0	-
10	Kopšanas inventāra telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.68	3.68	3.68	2.5	-
11	Iekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.68	3.68	3.68	8.0	-
12	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.75	2.75	2.75	22.4	-
13	Garāža	Nedzīvojamā iekštelpa	1	5.6	5.14	6.05	63.6	-
14	Koridors, atpūtas telpa (personālam)	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.37	2.94	3.79	85.1	-
15	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.94	2.94	2.94	8.9	-
16	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.94	2.94	2.94	3.8	-
17	Pieliekamais	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.95	2.95	2.95	1.7	-
18	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.95	2.95	2.95	1.3	-
19	Dušas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.95	2.95	2.95	2.3	-
20	Pieliekamais	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.96	2.96	2.96	1.5	-
21	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.95	2.95	2.95	1.1	-
22	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.95	2.95	2.95	2.4	-
23	Garderobe	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.95	2.95	2.95	10.9	-
24	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.95	2.95	2.95	35.0	-
25	Atpūtas telpa (personālam)	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.95	2.95	2.95	14.1	-
26	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.97	2.97	2.97	13.5	-

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Aukstā ūdensapgāde. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pīsuārs / bidē		Apvidū ir konstatēts
Elektroapgāde. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Kanalizācija. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts

Datums:	13.06.2022
---------	------------

21000091301001011	-
-------------------	---

Nosaukums:	Bankas telpas
Lietošanas veids:	1220 - Biroja telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	47
Ēkas apsekošanas datums:	13.06.2022
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	39098	22.12.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	105211	01.01.2025	-
Prognozētā kadastrālā vērtība	39098	01.06.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu. Šī vērtība ir prognozētā fiskālā kadastrālā vērtība 2027.gadam

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	751.5
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	751.5
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	751.5
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	Vējtveris	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.35	3.35	3.35	4.8	-
2	Kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.0	3.0	3.0	13.5	-
3	Kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.75	2.75	2.75	17.0	-
4	Kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.05	3.05	3.05	13.5	-
5	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.05	3.05	3.05	10.9	-
6	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.05	3.05	3.05	10.7	-
7	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.05	3.05	3.05	2.3	-
8	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.05	3.05	3.05	2.0	-
9	Sadzīves telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.05	3.05	3.05	6.5	-
10	Halle, koridors	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.05	3.05	3.05	34.0	-
11	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.05	3.05	3.05	39.7	-
12	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.05	3.05	3.05	11.7	-
13	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.05	3.05	3.05	9.9	-

14	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.75	2.75	2.75	26.1	-
15	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.75	2.75	2.75	26.1	-
16	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.75	2.75	2.75	8.8	-
17	Koridors	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.75	2.75	2.75	5.0	-
18	Kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.75	2.75	2.75	17.2	-
19	Zāle	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.75	2.75	2.75	47.2	-
20	Zāle	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.75	2.75	2.75	43.0	-
21	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.75	2.75	2.75	3.1	-
22	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.75	2.75	2.75	0.9	-
23	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.75	2.75	2.75	1.0	-
24	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.75	2.75	2.75	6.0	-
25	Pieliekamais	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.75	2.75	2.75	4.0	-
26	Kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.75	2.75	2.75	40.2	-
27	Kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	3	2.7	2.7	2.7	17.0	-
28	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	3	2.7	2.7	2.7	3.8	-
29	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	3	2.7	2.7	2.7	1.1	-
30	Dušas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	3	2.7	2.7	2.7	6.0	-
31	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	3	2.7	2.7	2.7	4.1	-
32	Sporta zāle	Nedzīvojamā iekštelpa	3	2.7	2.7	2.7	72.7	-
33	Kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	3	2.7	2.7	2.7	17.2	-
34	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	3	2.7	2.7	2.7	8.3	-
35	Halle	Nedzīvojamā iekštelpa	3	2.7	2.7	2.7	53.4	-
36	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	3	2.7	2.7	2.7	8.9	-
37	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	3	2.7	2.7	2.7	8.6	-
38	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	3	2.7	2.7	2.7	9.1	-
39	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	3	2.7	2.7	2.7	7.8	-
40	Kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	3	2.7	2.7	2.7	13.9	-
41	Kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.1	2.1	2.1	12.0	-
42	Pagrabs	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.1	2.1	2.1	23.7	-
43	Siltummezgls	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.1	2.1	2.1	38.2	-
44	Koridors	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.1	2.1	2.1	5.7	-
45	Pagrabs	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.1	2.1	2.1	19.7	-
46	Pagrabs	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.1	2.1	2.1	7.6	-
47	Pagrabs	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.1	2.1	2.1	7.6	-

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
----------------------	---------------------	---

Apkure. Centralizētā		Dokuments
Aukstā ūdensapgāde. Centralizētā		Dokuments
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pusuārs / bidē		Dokuments
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša		Dokuments
Elektroapgāde. Centralizētā		Dokuments
Kanalizācija. Centralizētā		Dokuments
Karstā ūdensapgāde. Vietējā		Dokuments
Datums: 04.01.2007		

Ēkas vēsture

Ēkas līters	Ēkas vēsturiskais nosaukums
1	bankas ēka

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Būvtilpums	-	7156.0 kub.m.	-	-
Apbūves laukums	-	979.2 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Augstums	-	11.5 m	-	-

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	31.07.2025	7314010105	vietējās nozīmes arhitektūras piemineklis	-	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Akts par Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēto datu labošanu	08.03.2023	11-09-L/1028	VZD LRP BKU specialiste Aleksandrina Tihomirova
Akts par kadastra objekta ieraksta dzēšanu un kadastra numura/apzīmējuma anulēšanu NĪVK IS	28.06.2022	11-10-L/3238	VZD Latgales reģionālā pārvalde
Akts par Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēto datu labošanu	14.06.2022	11-09-L/5331	VZD Latgales reģionālā pārvalde Rēzeknes 1.sektors, BKU specialiste A.Tihomirova
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	05.05.2022	-	Gultnis SIA
Paskaidrojuma raksts	21.03.2022	BIS-BV-2.1-2022-1628	Būvvalde
Akts par ēkas konstruktīvo elementu nolietojumu	10.12.2021	9-01/1082018-1/1	VZD Latgales reģionālā pārvalde Rēzeknes 1.sektors
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	09.11.2021	1-9/666	Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi VSIA
Apliecinājuma karte	17.07.2013	-	Būvvalde
Nomas līgums	19.06.2013	-	Valsts nekustamie īpašumi VAS; Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi VSIA
Namīpašuma uzskaites kartīte	22.04.1985	-	Rēzeknes Valsts tehniskās inventarizācijas birojs

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Monolītais dzelzsbetons, betons (plātne, lentveida)	1880
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Kieģeļu mūris 2,5 kieģeļu biežumā vai biežāks, Kieģeļu mūris 1,5 līdz 2,5 kieģeļu biežumā, Arbolīta bloki, gāzbetona, ģipsbetona, keramzītbetona paneļi	1880
Pārsegumi	Betona, dzelzsbetona, kieģeļu mūra velves, Dzelzsbetona paneļi, sijas, Monolīta dzelzsbetona klājs	1880
Jumta nesošā konstrukcija	Dzelzsbetons, Koks	1880
Jumta segums	Metāla loksnes ar antikorozijas pārklājumu, Ruberoīds	1880

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Aukstā ūdensapgāde. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pirts / sauna		Apvidū ir konstatēts
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pusuārs / bidē		Apvidū ir konstatēts
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša		Apvidū ir konstatēts
Elektroapgāde. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Kanalizācija. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Karstā ūdensapgāde. Vietējā		Apvidū ir konstatēts

Datums:	13.06.2022
---------	------------

Funkcionāli saistītās ēkas

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese	Nosaukums
21000091301002	1/1	Baznīcas iela 22, Rēzekne, LV-4601	Saimniecības ēka
21000091301003	1/1	Baznīcas iela 22, Rēzekne, LV-4601	Saimniecības ēka

21000091301002	1/1	Baznīcas iela 22, Rēzekne, LV-4601	Saimniecības ēka
----------------	-----	------------------------------------	------------------

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	54.3
Galvenais lietošanas veids:	1274 - Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas
Būves tips:	12740201 - Kūtis ar kopējo platību līdz 60 m2 (ieskaitot), saimniecības ēkas, pagrabi un sabiedriskās tualetes
Uzbūvēšanas gads:	1984
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	23.07.2001

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	1607	01.01.2025	-
Universālā kadastrālā vērtība	4865	01.01.2025	-
Prognozētā kadastrālā vērtība	1607	01.06.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu. Šī vērtība ir prognozētā fiskālā kadastrālā vērtība 2027.gadam

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	54.3
Lietderīgā platība (kv.m.):	54.3
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	54.3
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	54.3
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	1
Virszemes stāvu skaits:	1
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums:	V3 - Ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī

Nolietojuma noteikšanas datums:	-
---------------------------------	---

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
21000091301002001	-

Nosaukums:	Saimniecības telpa
Lietošanas veids:	1274 - Cita, iepriekš neklasificēta, telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	1
Ēkas apsekošanas datums:	23.07.2001
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	1607	01.01.2025	-
Universālā kadastrālā vērtība	4865	01.01.2025	-
Prognozētā kadastrālā vērtība	1607	01.06.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu. Šī vērtība ir prognozētā fiskālā kadastrālā vērtība 2027.gadam

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	54.3
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	54.3
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	54.3
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	Saimniecības telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.0	-	-	54.3	-

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	60.4 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	196.0 kub.m.	-	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Namīpašuma uzskaites kartīte	22.04.1985	-	Rēzeknes Valsts tehniskās inventarizācijas birojs

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	1984
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biežāks	1984
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	1984

Jumta segums	Metāla loksnes ar antikorozijas pārklājumu	1984
--------------	--	------

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Elektroapgāde. Centralizētā		

21000091301003	1/1	Baznīcas iela 22, Rēzekne, LV-4601	Saimniecības ēka
----------------	-----	------------------------------------	------------------

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	73.8
Galvenais lietošanas veids:	1274 - Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas
Būves tips:	12740201 - Kūtis ar kopējo platību līdz 60 m2 (ieskaitot), saimniecības ēkas, pagrabi un sabiedriskās tualetes
Uzbūvēšanas gads:	1984
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	23.07.2001

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	2184	01.01.2025	-
Universālā kadastrālā vērtība	6612	01.01.2025	-
Prognozētā kadastrālā vērtība	2184	01.06.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu. Šī vērtība ir prognozētā fiskālā kadastrālā vērtība 2027.gadam

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	73.8
Lietderīgā platība (kv.m.):	73.8
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	73.8
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	73.8
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	2
Virszemes stāvu skaits:	1
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums:	V3 - Ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	-

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
21000091301003001	-

Nosaukums:	Saimniecības telpa
Lietošanas veids:	1274 - Cita, iepriekš neklasificēta, telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	1
Ēkas apsekošanas datums:	23.07.2001
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	843	22.12.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	2553	01.01.2025	-
Prognozētā kadastrālā vērtība	843	01.06.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu. Šī vērtība ir prognozētā fiskālā kadastrālā vērtība 2027.gadam

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	28.5
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	28.5
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	28.5
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	Saimniecības telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.5	-	-	28.5	-

21000091301003002	-
-------------------	---

Nosaukums:	Saimniecības telpa
Lietošanas veids:	1274 - Cita, iepriekš neklasificēta, telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	1
Ēkas apsekošanas datums:	23.07.2001
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	1341	22.12.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	4059	01.01.2025	-
Prognozētā kadastrālā vērtība	1341	01.06.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu. Šī vērtība ir prognozētā fiskālā kadastrālā vērtība 2027.gadam

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	45.3
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	45.3
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	45.3
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	Saimniecības telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.5	-	-	45.3	-

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	80.0 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	300.0 kub.m.	-	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Namīpašuma uzskaites kartīte	22.04.1985	-	Rēzeknes Valsts tehniskās inventarizācijas birojs

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	1984
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biezāks	1984
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	1984
Jumta segums	Metāla loksnes ar antikoroziijas pārklājumu	1984

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Elektroapgāde. Centralizētā		

21000091301005

1/1

-

Mūra žogs ar metāla režģi un matāla vārtiem ž-1

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):

45.6

Galvenais lietošanas veids:

2420 - Citas, iepriekš neklasificētas, inženierbūves

Būves tips:

-

Uzbūvēšanas gads:

1980

Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):

-

Ēkas apsekošanas datums:

10.12.2013

Reģistrētie dati nav izmantojami ierakstīšanai zemesgrāmatā

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	23	13.02.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	18	01.01.2025	-
Prognozētā kadastrālā vērtība	23	01.06.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu. Šī vērtība ir prognozētā fiskālā kadastrālā vērtība 2027.gadam

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	45.6
Lietderīgā platība (kv.m.):	-
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	-
Dzīvokļu platība (kv.m.):	-
Dzīvojamā platība (kv.m.):	-
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	-
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	-
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	-

Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	-
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	-
Koplietošanas paligtelpu platība (kv.m.):	-
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	-
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	-

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	0
Virszemes stāvu skaits:	0
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums:	100 %
Nolietojuma noteikšanas datums:	20.10.2024

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Garums	-	19.0 m	-	-
Laukums	Mūra žogs ar metāla režģi un matāla vārtiem ž-1	45.6 kv.m.	24200504	Mūra, betona vai dzelzsbetona žogi
Augstums	-	2.4 m	-	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Ministru kabineta noteikumi	07.03.2023	116	Ministru kabinets
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	25.08.2022	2/9-3/7393	Valsts nekustamie īpašumi VAS
Izziņa par īpašuma tiesībām	23.08.2022	2/6-1/7320	Valsts nekustamie īpašumi VAS
Akts par Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēto datu labošanu	10.09.2019	11-09-L/7263	VZD Latgales reģionālā nodaļa
Cita veida dokuments	21.01.2014	9-01/3219491-1/1	LR VZD Latgales reģionālā nodaļa
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	27.12.2013	8-2/19928	Juridiska persona
Inženierbūves datu deklarācija	10.12.2013	-	Juridiska persona
Cita veida dokuments	06.06.2013	20/9462	Juridiska persona

21000091301006	1/1	-	Ķieģeļu mūra žogs ž-2
----------------	-----	---	-----------------------

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	7.2
Galvenais lietošanas veids:	2420 - Citas, iepriekš neklasificētas, inženierbūves
Būves tips:	-
Uzbūvēšanas gads:	1980
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	10.12.2013
Reģistrētie dati nav izmantojami ierakstīšanai zemesgrāmatā	

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	4	13.02.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	3	01.01.2025	-
Prognozētā kadastrālā vērtība	4	01.06.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu. Šī vērtība ir prognozētā fiskālā kadastrālā vērtība 2027.gadam

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	7.2
Lietderīgā platība (kv.m.):	-
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	-
Dzīvokļu platība (kv.m.):	-

Dzīvojamā platība (kv.m.):	-
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	-
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	-
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	-
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	-
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	-
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	-
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	-
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	-

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	0
Vīrszemes stāvu skaits:	0
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums:	100 %
Nolietojuma noteikšanas datums:	20.10.2024

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Augstums	-	2.4 m	-	-
Garums	-	3.0 m	-	-
Laukums	Ķieģeļu mūra žogs ž-2	7.2 kv.m.	24200504	Mūra, betona vai dzelzsbetona žogi

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Ministru kabineta noteikumi	07.03.2023	116	Ministru kabinets
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	25.08.2022	2/9-3/7393	Valsts nekustamie īpašumi VAS
Izziņa par īpašuma tiesībām	23.08.2022	2/6-1/7320	Valsts nekustamie īpašumi VAS
Akts par Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēto datu labošanu	10.09.2019	11-09-L/7263	VZD Latgales reģionālā nodaļa
Cita veida dokuments	21.01.2014	9-01/3219491-1/1	LR VZD Latgales reģionālā nodaļa
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	27.12.2013	8-2/19928	Juridiska persona
Inženierbūves datu deklarācija	10.12.2013	-	Juridiska persona
Cita veida dokuments	06.06.2013	20/9462	Juridiska persona

21000091301007	1/1	-	Dzelzbetona žogs ž-3
----------------	-----	---	----------------------

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	57.1
Galvenais lietošanas veids:	2420 - Citas, iepriekš neklasificētas, inženierbūves
Būves tips:	-
Uzbūvēšanas gads:	1980
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	10.12.2013
Reģistrētie dati nav izmantojami ierakstīšanai zemesgrāmatā	

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	28	13.02.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	23	01.01.2025	-
Prognozētā kadastrālā vērtība	28	01.06.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu. Šī vērtība ir prognozētā fiskālā kadastrālā vērtība 2027.gadam

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	57.09
Lietderīgā platība (kv.m.):	-
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	-
Dzīvokļu platība (kv.m.):	-
Dzīvojamā platība (kv.m.):	-
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	-
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	-
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	-
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	-
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	-
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	-
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	-
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	-

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	0
Virszemes stāvu skaits:	0
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums:	100 %
Nolietojuma noteikšanas datums:	20.10.2024

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Augstums	-	2.5 m	-	-
Garums	-	23.3 m	-	-
Laukums	Dzelzbetona žogs ž-3	57.1 kv.m.	24200504	Mūra, betona vai dzelzsbetona žogi

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējiestāde
Ministru kabineta noteikumi	07.03.2023	116	Ministru kabinets
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	25.08.2022	2/9-3/7393	Valsts nekustamie īpašumi VAS
Izziņa par īpašuma tiesībām	23.08.2022	2/6-1/7320	Valsts nekustamie īpašumi VAS
Akts par Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēto datu labošanu	10.09.2019	11-09-L/7263	VZD Latgales reģionālā nodaļa
Cita veida dokuments	21.01.2014	9-01/3219491-1/1	LR VZD Latgales reģionālā nodaļa
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	27.12.2013	8-2/19928	Juridiska persona
Inženierbūves datu deklarācija	10.12.2013	-	Juridiska persona
Cita veida dokuments	06.06.2013	20/9462	Juridiska persona

21000091301008	1/1	-	Asfaltēts laukums
----------------	-----	---	-------------------

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	403.4
Galvenais lietošanas veids:	2112 - Ielas, ceļi un laukumi
Būves tips:	-
Uzbūvēšanas gads:	1980
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	10.12.2013
Reģistrētie dati nav izmantojami ierakstīšanai zemesgrāmatā	

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	344	13.02.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	194	01.01.2025	-

Prognozētā kadastrālā vērtība	344	01.06.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu. Šī vērtība ir prognozētā fiskālā kadastrālā vērtība 2027.gadam
-------------------------------	-----	------------	---

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	403.38
Lietderīgā platība (kv.m.):	-
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	-
Dzīvokļu platība (kv.m.):	-
Dzīvojamā platība (kv.m.):	-
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	-
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	-
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	-
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	-
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	-
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	-
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	-
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	-

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	0
Virszemes stāvu skaits:	0
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums:	100 %
Nolietojuma noteikšanas datums:	20.10.2024

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Platums	-	4.9 m	-	-
Laukums	Asfaltēts laukums	403.4 kv.m.	21120101	Ielas, ceļi un laukumi ar cieto segumu
Garums	-	83.0 m	-	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējiestāde
Ministru kabineta noteikumi	07.03.2023	116	Ministru kabinets
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	25.08.2022	2/9-3/7393	Valsts nekustamie īpašumi VAS
Izziņa par īpašuma tiesībām	23.08.2022	2/6-1/7320	Valsts nekustamie īpašumi VAS
Akts par Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēto datu labošanu	10.09.2019	11-09-L/7263	VZD Latgales reģionālā nodaļa
Cita veida dokuments	21.01.2014	9-01/3219491-1/1	LR VZD Latgales reģionālā nodaļa
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	27.12.2013	8-2/19928	Juridiska persona
Inženierbūves datu deklarācija	10.12.2013	-	Juridiska persona
Cita veida dokuments	06.06.2013	20/9462	Juridiska persona

Īpašnieki

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
90000014724	Finanšu ministrija	1/1	valsts	21000091301	Smilšu iela 1, Rīga, LV-1050

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Rēzeknes pilsētas zemesgrāmata	03.02.2011	-
Rēzeknes pilsētas zemesgrāmata	31.01.2002	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	25.08.2022	2/9-3/7393	Valsts nekustamie īpašumi VAS
Izziņa par īpašuma tiesībām	23.08.2022	2/6-1/7320	Valsts nekustamie īpašumi VAS
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	09.11.2021	1-9/666	Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi VSIA
Apliecinājuma karte	17.07.2013	-	Būvvalde
Nomas līgums	19.06.2013	-	Valsts nekustamie īpašumi VAS; Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi VSIA
Datu apmaiņas līgums	30.12.2008	-	Valsts kultūras pieminekļu aizsardzības inspekcija un Valsts zemes dienests
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	30.11.2007	-	Juridiska persona
Pašvaldības vai valsts iestādes izziņa	05.06.2007	2007/011	Rēzeknes pilsētas domes būvvalde
Cita veida dokuments	02.08.2006	238	Rēzeknes pilsētas Dome
Zemesgrāmatas akts (vēsturiskais)	31.01.2002	-	Zemesgrāmatu nodaļa
Lēmums par zemes lietošanas mērķa noteikšanu vai izmaiņšanu	20.12.2001	222	Rēzeknes pilsētas Dome
Zemes robežu plāns mērogā 1:500	12.09.2001	-	VZD Latgales reģionālā nodaļa
Lēmums par zemes robežu un platību precizēšanu	07.09.2001	236	Rēzeknes pilsētas domes zemes komisija
Lēmums par īpašuma tiesību atjaunošanu	09.11.1994	9	Rēzeknes pilsētas zemes komisija

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