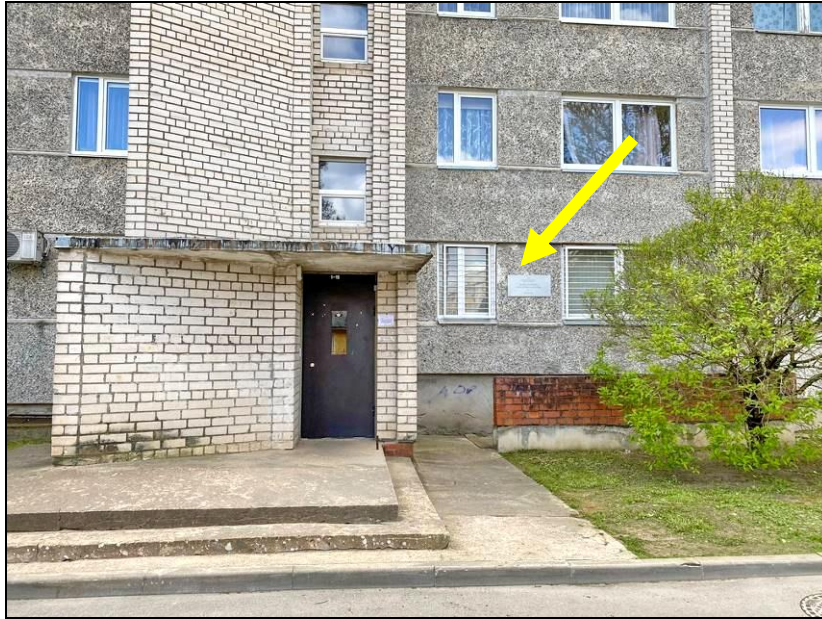


Nekustamā īpašuma

Rēzeknē,

Ventspils ielā 6 – 3, 6 – NT1



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs:

VAS „Valsts nekustamie īpašumi”

Novērtējuma datums: 2025. gada 13. maijs

VAS „Valsts nekustamie īpašumi”

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma Rēzeknē, Ventspils ielā 6 – 3, 6 – NT1, novērtēšanu

Saskaņā ar Jūsu pasūtījumu, SIA “Vindeks” speciālisti ir veikuši nekustamā īpašuma (turpmāk tekstā Objekts), novērtēšanu.

Īpašuma identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr.:	2100 900 8049	Rēzeknes pilsētas ZG nodalījums:	2544 - 3
Domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas ar kad. apz. 2100 005 0313 001:	5370/305420	Domājamās daļas no zemes gabala ar kad. apz. 2100 005 0313:	5370/305420

Īpašumtiesības:

Īpašnieks:	Latvijas valsts Zemkopības ministrijas personā
------------	--

Neapdzīvojamo telpu raksturojums:

Atrašanās stāvs:	1 no 5	Kopējā platība:	56,0 m ²
Telpu skaits:	7	Ēkas sērija, arhitektūra:	„103. sērija”
Pārbūves:	Nav.		

Apgrūtinājumi, aizliegumi, kļūdas tiesības:

Nav zināmi.

Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates un vērtēšanas datums:	13.05.2025.	Vērtējuma sagatavošanas datums:	Tā elektroniskās parakstīšanas datums.
Apskates apstākļi:	Objekts tika apskatīts bez ierobežojumiem.		

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Noteikt Objekta tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2025. gada 13. maijā, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā.

Vērtēšanas pieejas, pielietotie standarti:

Vērtējumā izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Vērtējums ir veikts saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013.

Slēdziens:

Pamatojoties uz tālāk sekojošā vērtēšanas atskaitē ietverto informāciju, ir noteikta īpašuma:

tirgus vērtība, kas 2025. gada 13. maijā ir
25 200 EUR (divdesmit pieci tūkstoši divi simti eiro), tai skaitā:

- 5370/305420 domājamo daļu no apbūves tirgus vērtība ir 24 900 EUR (divdesmit četri tūkstoši deviņi simti eiro);
- 5370/305420 domājamās daļas no zemes gabala tirgus vērtība ir 300 EUR (trīs simti eiro).

Noteiktās vērtības ir piemērojamas tikai tajā gadījumā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašumtiesības uz vērtējamo Objektu un tam nav citu apgrūtinājumu, izņemot tos, kas minēti šajā vērtēšanas atskaitē.

Ar cieņu:

SIA “Vindeks” valdes loceklis,
sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs
Pateicamies par sadarbību! 29235485; info@vindeks.lv

Arvīds Badūns

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

SATURA RĀDĪTĀJS

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS	4
2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS	9
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE	9
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS	9
3. VĒRTĪBAS APRĒĶINS	10
3.1. TIRGUS ANALĪZE	10
3.2. CĪTI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU	11
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI	11
3.4. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU	12
3.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA	13
3.6. ZEMES NOVĒRTĒJUMS	13
4. SLĒDZIENS	14
5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	15
6. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS	16

PIELIKUMI

1. pielikums	Zemesgrāmatas nodalījuma noraksts	- 2 lapas;
2. pielikums	Informatīvas izdrukas no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem	- 6 lapas;
3. pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecinošu dokumentu kopijas	- 2 lapas.

Atrašanās vieta:

Atrašanās vietas apraksts:

Neapdzīvojamā telpa atrodas daudzdzīvokļu ēkā, Rēzeknes pilsētas centrālajā daļā, kvartālā ko veido Ventpils, Raina, Lubānas un Dārzu ielas. Apkārtne pārsvarā izvietotas daudzstāvu dzīvojamās mājas un publiskas nozīmes ēkas. Apkārtējās ielas ar asfalta segumu apmierinošā stāvoklī. Sabiedriskā transporta kustību Rēzeknes pilsētā nodrošina pilsētas autobusu maršruti. Sociālās infrastruktūras objekti – tirdzniecības un pakalpojumu objekti, izglītības un medicīniskās aprūpes iestādes, darījumu iestādes atrodas 0,5 – 2 km attālumā no Objekta.

Sērija	Stāvu skaits	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ērtības
„103. sērija”	5	1990.	Visas.

Elements	Materialš / konstrukcija	Tehniskais stāvoklis
pamati:	dzelzsbetons	apmierinošs
sienas:	ķieģeļi, dzelzsbetona paneļi	apmierinošs
pārsegumi:	dzelzsbetons	apmierinošs
jumts:	dzelzsbetons, ruberoīds	apmierinošs

Vērtējamo neapdzīvojamo telpu apraksts											
Telpu skaits				Stāvs				Platība			
7				1/5				56,0 m ²			
Neapdzīvojamo telpu izvietojums ēkā:											
Neapdzīvojamās telpas atrodas 1. stāvā, ēkas vidus daļā.											
Labiekārtojums:											
Telpām pievadīta centralizēta elektroapgāde, centrālapkure, aukstā un karstā ūdensapgāde, kanalizācija.											
Plānojums:											
Telpas kopumā sastāv no 3 kabinetiem, koridora, 2 sanitārtehniskajām telpām un terases. Neapdzīvojamo telpu griestu augstums 2,5 m. Telpām ir divas ieejas – viena no kopējās kāpņu telpas un otra atsevišķa ieeja no pagalma puses.											
Neapdzīvojamo telpu tehniskā stāvokļa raksturojums:											
Neapdzīvojamo telpu apdare kopumā ir apmierinošā tehniskā stāvoklī, tomēr iekšējai apdarei vietām vērojams nolietojums. Telpām ir PVC logi, koka iekšdurvis, vecie radiatori. Santehnika, inženierkomunikācijas darba kārtībā. Kopumā neapdzīvojamo telpu tehniskais stāvoklis ir apmierinošs.											
Telpu apdare: kvalitātes apzīmējumi tabulā - teicama „5”; laba „4”; apmierinoša „3”; slikta „2”.											
Nr.	Izmantošana	Grīdas		Sienas		Griesti		Logi		Durvis	
1. 2. 3.	Kabineti	Linolejs	3	Tapetes	3	Tapetes, piekaramie griesti	3	PVC	4	Atvieglinātas konstrukcijas, arka, ieejai no terases dubultas metāla/PVC durvis	4 - 3
4.	Koridors	Linolejs	3	PVC dēļi	4	Krāsojums	3	-	-	Ieejai no kāpņu telpas dubultas koka/metāla durvis	3
5.	Tualete	Flīzes	4	PVC dēļi	4	Krāsojums	3	-	-	Atvieglinātas konstrukcijas	4
6.	Vannas istaba	Flīzes	4	Krāsojums	3	Krāsojums	3	-	-	Atvieglinātas konstrukcijas	4
7.	Terase	Betona	3	-	-	-	-	-	-	-	-

NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI

Skats uz dzīvojamo māju, kur atrodas vērtējamās telpas no Ventspils ielas puses.



Ieeja kāpņu telpā



Kāpņu telpā



Vērtējamo telpu ieejas durvis



Telpa nr. 4



Telpa nr. 4



Telpa nr. 3





Telpa nr. 2



Telpa nr. 5



Telpa nr. 6



Telpa nr. 1



Terase nr. 6, ieejas durvis



Skats uz terasi, telpa nr. 6



Skats uz dzīvojamo māju, kur atrodas vērtējamās telpas no pagalma puses.



Ventspils iela

2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE

Kā vērtēšanas bāze tika noteikta tirgus vērtība, izmantota 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.

Saskaņā ar pasūtījumu, šis vērtējums ir paredzēts, lai noteiktu īpašuma iespējamo pārdošanas sākumcenu. Pamatojoties uz vērtēšanas uzdevumu, tika noteikta īpašuma tirgus vērtība. Tirgus vērtības definīcija no Latvijas Īpašuma vērtēšanas standarta 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 pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.*

Vērtējuma pieeju izvēle.

Vērtēšanas praksē pastāv trīs vispārpieņemtas nekustamo īpašumu vērtēšanas pieejas. Tās ir *Izmaksu*, *Tirgus (salīdzināmo darījumu)* un *Ienākumu* pieejas.

Vērtētāji uzskata, ka pašreizējos ekonomiskajos un nekustamo īpašumu tirgus apstākļos neapdzīvojamo telpu novērtēšanai pilnā apjomā ir izmantojama tikai tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja balstās uz informāciju par neseniem darījumiem ar analogiem objektiem un novērtējamā Objekta salīdzināšanu ar tiem.

Vērtējot ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, tiek izmantotas vairākas kvalitatīva un kvantitatīva rakstura korekcijas, lai modelētu novērtējamā īpašuma tirgus vērtību.

Vērtēšanas gaitā korekcijas tiek sagrupētas pēc sekojošām galvenajām pazīmēm:

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

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

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

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

2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

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

***Labākā un efektīvākā izmantošana** ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiski un finansiāli pamatota.*

Analizējot vērtējamā Objekta raksturu, atrašanās vietu ēkā un nekustamo īpašumu tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids ir neapdzīvojamās telpas.

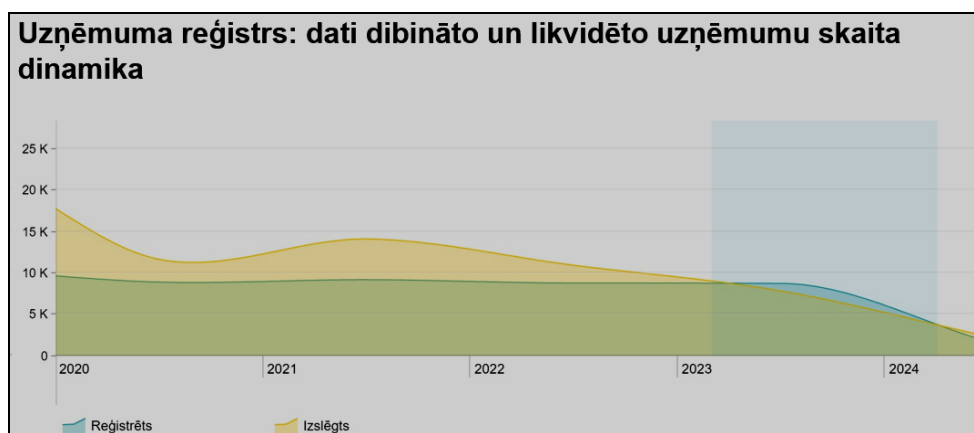
Šis vērtējuma atskaite pamatā ir pieņēmums, ka nekustamais īpašums tiek izmantots atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam, uz šo pieņēmumu ir balstīti visi turpmākie īpašuma tirgus vērtības aprēķini.

3. VĒRTĪBAS APRĒKINS

3.1. TIRGUS ANALĪZE

Lai noteiktu īpašuma tirgus vērtību, tika izmantota informācija no sekojošiem avotiem: zemesgramata.lv, kadastrs.lv, cenubanka.lv un ss.com. Papildus tika ņemta vērā lielāko Latvijas nekustamo īpašumu darījumu uzņēmumu tirgus apskatos publicētā informācija, citi legāli pieejami un SIA “Vindeks” 22 gadu darbības rezultātā apkopotie tirgus dati.

Laikā, kad turpinās karadarbība Ukrainā un tuvajos austrumos, ir iestājusies saspringta situācija par iespējamās ekonomikas lejupslīdi, kas var būtiski ietekmēt arī nekustamo īpašumu tirgu. Esošajā situācijā nav iespējams prognozēt, cik ilgstošs būs šis process. Pastāv risks, ka līdzšinējais līdzsvars var mainīties. Ir skaidrs, ka šī ietekme būs nozīmīga, jau šobrīd vērojama negatīva ietekme uz vairāku nozaru darbību. Šī brīža nenoteiktība nav pateicīga vide arī nekustamo īpašumu nozarei. Potenciālie pircēji un investori visdrīzāk izvēlēsies nogaidīt, atlikt pirkumus un jaunus investīciju lēmumus uz vēlāku laiku. Ietekme uz nekustamo īpašumu cenām var būt divējāda. No vienas puses, vājš pieprasījums spiež cenas uz leju, bet no otras puses, svarīgāks par pieprasījuma vājumu atsevišķos gadījumos var kļūt piedāvājuma trūkums, un tad spiediens uz cenām ir augšupvērst. Pēc kara sākuma bija daudzi uzņēmumi, īpaši ārvalstu lielās korporācijas, kuras nopietni izvērtēja nepieciešamību pārdot savus aktīvus vai biznesu Baltijā, tomēr laikam ejot rezultātā daudz šādu darījumu nebija. To investoru, kuri darbojas Baltijas valstīs, skatījums uz ģeopolitisko situāciju kopumā ir piesardzīgs, tomēr kopējais noskaņojums ir reālistisks un balstās uz to, ka šajā teritorijā ir Eiropas Savienība un NATO.

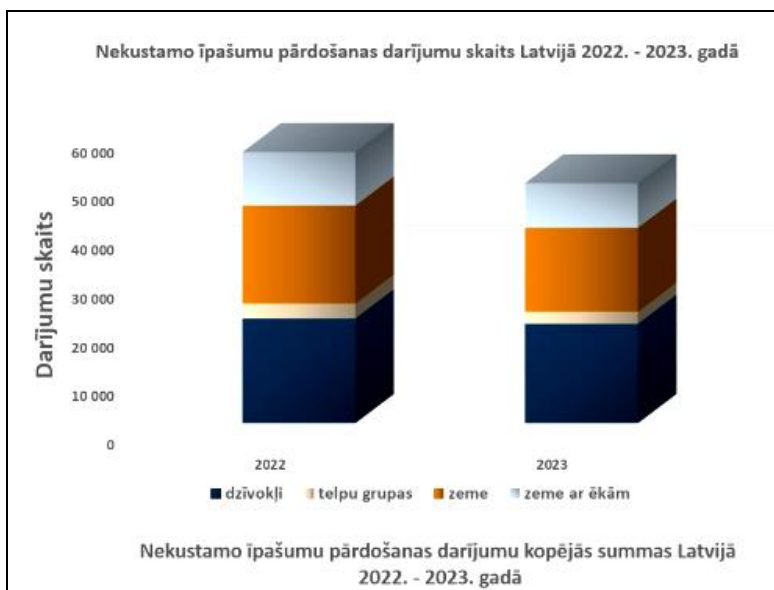


Avots: Arco Real Estate

Saskaņā ar masu medijos pieejamo informāciju, 2025. gada otrajā pusē un 2026. gadā, visticamāk, tiek prognozēta ekonomikas stagnācija un inflācija. Bremzēšanās vērojama arī Eiropas ekonomikā, tomēr 2026. gadā izaugsmei vajadzētu atjaunoties, inflācijai palēninoties. Iepriekšējo gadu zemie procentu likmju līmeņi neveicināja ekonomikas stabilitāti, pie negatīvām procentu likmēm Centrālās bankas varētu atgriezties vien neordinārā situācijā. Prognozes tiek modelētas lielas nenoteiktības apstākļos, un var tikt būtiski koriģētas, ņemot vērā to, cik veiksmīgi tiks izmantotas Eiropas atbalsta finansējuma sniegtās iespējas un arī atbalstošās monetārās politikas nodrošinātie ārkārtīgi labvēlīgie finansējuma apstākļi. Sagaidāms, ka 2025. gadā kopējā investīciju aktivitāte samazināsies, īpaši gada otrajā pusē, jo pircēji turpina pieņemt diezgan nogaidošu attieksmi. Paredzams, ka investīciju tirgu vadīs vietējie spēlētāji un būs lielāks mazāka apjoma darījumu īpatsvars, kas savukārt ietekmēs kopējos Baltijā sasniegtos investīciju apjomus. Kopumā sagaidāms, ka kopējais investīciju apjoms Baltijas valstīs 2025. gadā saglabāsies iepriekšējā gada līmenī, bet lielākā daļa darījumu tiks plānoti 2026. gadā. Paraleli visam potenciālie investori patlaban nopietni izvērtē, kur ieguldīt un veidot savu biznesu. Ir investori, kuri tieši šajā laikā meklē iespējas, turklāt ne tikai ārvalstu, bet arī vietējie investori. Neskaidrības laiks ir īstais, kad cenas ir atraktīvākas un izdevīgāk var iepirkt aktīvus un veikt ieguldījumus. Viss ir atkarīgs no investoru skatījuma uz pieņemamo riska līmeni.

2023. gada laikā Latvijā tika veikti 49,2 tūkstoši nekustamo īpašumu pārdošanas darījumu, kas bija par 11,5% mazāk nekā 2022. gadā (55,6 tūkstoši). Kopējā nekustamo īpašumu darījumu summa Latvijā sasniedza 2,288 miljardus EUR, kas bija par 11,6% mazāk nekā gadu iepriekš (2,587 mljrd. EUR). No veiktajiem nekustamo īpašumu pārdošanas darījumiem lielākā daļa – 41% bija dzīvokļu pārdošanas darījumi, kas veidoja 45% no kopējās darījumu summas, tiem sekoja pārdošanas darījumi ar zemiem, kas kopā veidoja 35% no darījumu skaita un 21% no kopējās darījumu summas; pārdošanas darījumi ar zemes un ēku īpašumiem veidoja 19% no darījumu skaita un 32% no kopējās darījumu summas. Savukārt, 2023. gadā Rīgā tika noslēgti 15 tūkstoši nekustamo īpašumu pārdošanas darījumu, kas bija par 9,5% mazāk salīdzinājumā ar

2022. gadu, kad tika noslēgti 16,5 tūkstoši darījumu. Savukārt, kopējā nekustamo īpašumu darījumu vērtība Rīgā 2023. gadā sasniedza 1,021 miljardu EUR, kas ir par 12,6% mazāk nekā 2022. gadā, kad kopējā darījumu vērtība bija 1,168 miljardi EUR.



Avots: [Immostate](#)

Rēzeknes pilsētā daudzdzīvokļu dzīvojamā ēku apbūvi pārsvarā veido „padomju laikos” celtas ēkas.

Uzņēmēji vairāk izvēlas nelielas komercietības, kur cilvēku plūsma ir salīdzinoši aktīva. Kopumā pieprasītākas telpas ir robežās no 30 līdz 100 m² platībā. Apkopotie tirgus pārskatu dati liecina, ka dažāda veida uzņēmumu aktivitāte pakāpeniski samazinās un neizmantoto tirdzniecības telpu īpatsvars pieaug. Ēkām ar sliktu tehnisko stāvokli, neracionālu un nepraktisku telpu plānojumu nomas maksas ir salīdzinoši zemas, salīdzinot ar mūsdienīgām, kvalitatīvām, ar labu novietojumu un efektīvu plānojumu telpām.

Pamatojoties uz masu saziņas līdzekļos publicēto informāciju, tiek secināts, ka komercīpašumu segmentā spiediens uz telpu nomas maksām saglabāsies, jo uzņēmēju aktivitātes pieaugumu pašlaik prognozēt nevar. Kopumā situācija komercīpašumu segmentā būs atkarīga no valsts ekonomiskā stāvokļa izmaiņām. Pieprasījums arvien vairāk koncentrēsies uz nelielām un vidēji lielām tirdzniecības un biroju telpām, kas ir ekonomiski izdevīgākas un atbilst nomnieku maksāspējai. Daļa no nomnieku atbrīvotajām telpām, visticamāk, netiks iznomātas pieprasījuma trūkuma dēļ.

Izdalot atsevišķi vidējās platības neapdzīvojamās telpas, kas izvietotas ēku 1. stāvos, tika secināts, ka līdzīga rakstura telpas galvenokārt tiek pirktas, nevis nomātas ilgtermiņā, kas galvenokārt saistīts ar salīdzinoši lieliem ieguldījumiem saimnieciskās darbības uzsākšanai. Līdzīga rakstura telpu pārdošanas cenas ir minamas robežās no 300 EUR/m² līdz 700 EUR/m², atkarībā no telpu platības plānojuma, komunālo un apsaimniekošanas maksu apmēra, tehniskā stāvokļa, automašīnu novietošanas iespējamības un citiem faktoriem. Augušas arī dažādu juridisko pakalpojumu izmaksas.

Tiek prognozēts, ka tuvākajā laikā, ņemot vērā vispārējo ekonomisko situāciju valstī, nekustamo īpašumu tirgus situāciju un banku piesardzīgo kredītēšanu, būtiskas cenu izmaiņas nav gaidāmas.

3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- īpašums atrodas ēkas 1. stāvā, ar atsevišķu ieeju no ārpuses;
- laba piekļūšana pie vērtējamā Objekta;
- ir pieslēgumi centralizētiem inženiertīkliem;
- īpašuma sastāvā ietilpst zemes domājamās daļas.

Negatīvie:

- ieeja no ārpuses ir no pagalma puses un slikti pamanāma no ielas;
- telpu apdare vietām nolietota.

3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- ar nekustamo īpašumu nav nodrošināts galvojums;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk. nodokļu un komunālo pakalpojumu lietošanas maksājumu kavējumiem;

- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar nomas vai patapinājuma līgumiem;
- nekustamajā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz ko varētu pretendēt trešās personas;
- tika uzskatīts, ka neapdzīvojamo telpu platība atbilst kadastrā fiksētajam lielumam;
- bez novērtējuma atskaitē aprakstītajiem nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma tirgus vērtību;
- īpašums turpmāk tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

3.4. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas pielietojšanas priekšnoteikums ir attīstīts neapdzīvojamo telpu tirgus segments. Galvenie vērtēšanas procesa etapi ir:

- 1) nekustamo īpašumu tirgus izpēte un datu atlase par neseniem līdzīgu objektu pārdošanas gadījumiem un aktuāliem piedāvājumiem;
- 2) iegūtās informācijas pārbaude, analīze un objektu – analoģu salīdzināšana ar vērtējamo īpašumu;
- 3) salīdzināmo objektu pārdošanas cenu korekcija, ņemot vērā atšķirības ar vērtējamo īpašumu;
- 4) koriģēto pārdošanas cenu saskaņošana un vērtējamā nekustamā īpašuma pamatotas tirgus vērtības noteikšana.

Vērtējot neapdzīvojamās telpas, par salīdzināmiem objektiem tika izvēlēti darījumi un piedāvājumi ar neapdzīvojamām telpām tuvākajā apkārtnē.

Izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, tiek analizēti vairāki jau veikti pirkšanas darījumi ar vērtējamajam Objektam konkurētspējīgu nekustamo īpašumu, kā arī piedāvājums nekustamo īpašumu tirgū. Tiek apskatīts salīdzināmo īpašumu darījumu finansējums, pārdošanas apstākļi un laiks, ģeogrāfiskais novietojums, apkārtējās infrastruktūras attīstības pakāpe, izvietojums ēkā, telpu platība un plānojums, tehniskais stāvoklis un citi apstākļi. Ievērojot visu minēto, kā arī novērtējot remontiem, pārbūvei un modernizācijai nepieciešamo līdzekļu apjomu, tiek izsecināta visticamākā telpu kopējās platības 1 m² tirgus vērtība.

Ņemot vērā pieejamo informāciju par zināmajiem darījumiem, vērtētāji nosaka vērtējamo neapdzīvojamo telpu kopējās platības visticamāko 1 m² tirgus vērtību, ko reizinot ar telpu kopējo platību, tiek iegūta tirgus vērtība. Sīkāka aprēķinu gaita ir parādīta sekojošajā tabulā.

Objekta tirgus vērtības noteikšana, izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju				
Dati	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr.1	Salīdzināmais objekts nr.2	Salīdzināmais objekts nr.3
Adrese	Rēzekne, Ventspils iela 6-NT1	Pulkv. Brieža iela 31A-29, Rēzekne	Atbrīvošanas aleja 151-2A, Rēzekne	Atbrīvošanas aleja 121-NT3, Rēzekne
Īpašuma sastāvs	nedzīvojamās telpas	nedzīvojamās telpas	nedzīvojamās telpas	nedzīvojamās telpas
Raksturojums	pakalpojumu objekta telpas, klieģu/dzelzsbetona daudzīvokļu mājas 1. stāvā, apmierinoša tehniskā stāvoklī	pakalpojumu objekta telpas, klieģu daudzīvokļu mājas 1. stāvā, apmierinoša tehniskā stāvoklī	pakalpojumu objekta telpas, klieģu mūra komerciālas nozīmes ēkas 1. stāvā, daļēji labā tehniskā stāvoklī	pakalpojumu objekta telpas, dzelzsbetona daudzīvokļu mājas 1. stāvā, apmierinoša tehniskā stāvoklī
Īpašumtiesības uz zemes gabalu	d.d. no zemes	d.d. no zemes	d.d. no zemes	nav
Lietošanas mērķis	pakalpojumu objekta telpas	pakalpojumu objekta telpas	pakalpojumu objekta telpas	pakalpojumu objekta telpas
Īpašumu pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	x	40 000	67 500	55 000
Telpu kopējā platība (bez ārtelpām), m ²	53,1	60,1	121,6	143,8
Ārtelpu platība, m ²	2,9	0,0	0,0	0,0
Darījuma laiks	x	04.2024.	02.2022.	04.2025.
Telpu kopējās platības 1 m ² cena, EUR	x	666	555	382
Vērtību ietekmējošie faktori		Korekcijas		
1. Nekustamo īpašumu tirgus apstākļi (pieprasījums/piedāvājums, cenu izmaiņas laikā u.c.)		0%	7%	0%
		EUR 0	EUR 39	EUR 0
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, īpaši finansēšanas nosacījumi u.c.)		0%	0%	0%
		EUR 0	EUR 0	EUR 0
3. Novietojums		-15%	-5%	-20%
		-EUR 1 00	-EUR 28	-EUR 76
4. Nedzīvojamo telpu novietojums ēkā		0%	0%	0%
		EUR 0	EUR 0	EUR 0
5. Nedzīvojamo telpu plānojums (ieeja no ārpusē ir no pagalma puses un slikti pamanāma no ielas)		-10%	-10%	-10%
		-EUR 67	-EUR 56	-EUR 38
6. Funkcionālie parametri:				
- ēkas tehniskais stāvoklis, konstruktīvais risinājums		0%	0%	0%

- telpu (ēku) kopējā platība		0%	15%	20%
- telpu (ēku) tehniskais stāvoklis		0%	-10%	5%
- īpašumtiesības uz zemes domājamo daļu		0%	0%	3%
- KOPĀ funkcionālie parametri:		0%	5%	28%
		EUR 0	EUR 28	EUR 1 07
Pārreķinu koeficients (starp rezultāti)		-25%	-3%	-2%
Pārreķinu korekcija		-EUR 166	-EUR 17	-EUR 8
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m ² koriģētā cena (starp rezultāti)		EUR 499	EUR 538	EUR 375
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starp rezultāti)		EUR 30000	EUR 65475	EUR 53900
7. Citi faktori:				
- telpās veikta nesaskaņota pārbūve		EUR 0	EUR 0	EUR 0
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starp rezultāti)		EUR 30 000	EUR 65 475	EUR 53 900
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m ² koriģētā cena		EUR 499	EUR 538	EUR 375
Salīdzināmā objekta svara koeficienti		0,4	0,3	0,3
Līdzsvarotā vidējā 1 m ² cena (tirgus vērtība), EUR		474		
Telpu tirgus vērtība, EUR		25 151		

Attiecīgi, izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, noteiktā īpašuma tirgus vērtība ir EUR 25 151.

3.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA

Īpašuma novērtēšanai pilnvērtīgi var tikt izmantota tikai tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Citu pieeju izmantošana ir stipri ierobežota un tās novērtēšanai netika pielietotas. Attiecīgi noteiktā vērtējamā Objekta tirgus vērtība (aprēķinu rezultātus noapaļojot) ir **EUR 25 200**.

3.6. ZEMES NOVĒRTĒJUMS

Izanalizējot pieejamo informāciju, vērtētāji secina, ka zemes gabalu, kuri saskaņā ar teritorijas plānojumu atrodas daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorijās, cenu amplitūda vērtējamā Objekta apkārtnē ir 4,0 – 8,0 EUR/m². Ņemot vērā zemes gabala atrašanās vietu, fiziskās īpašības (platību, formu, reljefu) un citus faktorus, veicot aprēķinus, vērtētāji pieņem, ka visiespējamākā vērtējamā zemes gabala tirgus vērtība ir ~ 5,5 EUR/m². Attiecīgi zemes tirgus vērtība ir:

$$3\,306\text{ m}^2 \times 5,5\text{ EUR/m}^2 = 18\,183\text{ EUR}.$$

Noteiktā zemes gabala ar platību 3 306 m² tirgus vērtība ir 18 183 EUR.

Tādējādi noteiktā 5370/305420 domājamo daļu no zemes gabala tirgus vērtība ir:

Objekts	Domājamo daļu lielums	Zemes gabala tirgus vērtība, EUR	Zemes gabala daļu vērtība, EUR
Zemes domājamās daļas	5370/305420	18 183	320

Attiecīgi 5370/305420 domājamo daļu no zemes gabala noteiktā tirgus vērtība (noapaļojot) ir **300 EUR**.

4. SLĒDZIENS

Veicot nekustamā īpašuma Rēzeknē, Ventspils ielā 6 – 3, 6 – NT1, novērtējumu, ir noteikta:

tirgus vērtība, kas 2025. gada 13. maijā ir
25 200 EUR (divdesmit pieci tūkstoši divi simti eiro), tai skaitā:

- 5370/305420 domājamo daļu no apbūves tirgus vērtība ir
24 900 EUR (divdesmit četri tūkstoši deviņi simti eiro);
- 5370/305420 domājamās daļas no zemes gabala tirgus vērtība ir
300 EUR (trīs simti eiro).

Augstāk minētās vērtības ir labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem.

Sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs
(profesionālās kvalifikācijas sertifikāts nr.26)

Arvīds Badūns

(personiskais paraksts*)

5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

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

1. Vērtētāji pieņem, ka īpašuma tiesības un fiziskos parametrus apliecinošie dokumenti ir patiesi.
2. Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā tirgus vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu. Tiek uzskatīts, ka šī informācija ir ticama un pareiza.
3. Īpašuma tehniskais stāvoklis tika noteikts, apskatot to vizuāli uz vietas, kā arī izmantojot vērtējuma pasūtītāja un citu personu mutiski sniegto informāciju.
4. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kas eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz tirgus vērtību.
5. Aprēķini un prognozes ir pakļauti nenoteiktībai un variācijām, atkarībā no nākotnes notikumiem, ko nevar precīzi paredzēt. Tādējādi aprēķini netiek pasniegti kā rezultāti, kurus būtu jāsasniedz, faktiski sasniegtie rezultāti varētu būtiski atšķirties no plānotajiem.
6. Ir pieņemts, ka nav īpašu stāvokļu, kas pazemina vai paaugstina īpašuma tirgus vērtību, un kas var tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskām izpētes metodēm.
7. 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 novērtētāju un pasūtītāja rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
8. Vērtētāju pienākums nav liecināt tiesas procesā vai būt par lieciniekiem izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar vērtējamo Objektu, ja vien šāda nepieciešamība ar tiem netiek iepriekš īpaši saskaņota.
9. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.
10. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaides nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētāji par tiem neatbild.
11. Noteiktās vērtības ir spēkā pie esošajiem LR normatīvajiem aktiem. Šo normatīvo aktu izmaiņu gadījumā noteiktās vērtības var mainīties.

6. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Mēs apliecinām, ka pamatojoties uz mūsu pārlicību un zināšanām:

- tiek uzskatīts, ka faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza,
- secinājumus un aprēķinu rezultātus iespaido tikai atskaites tekstā minētie pieņēmumi un tos ierobežojošie apstākļi,
- tās ir mūsu personīgās domas, viedokļi un secinājumi,
- mums nav pašreizējas vai perspektīvas intereses par vērtējamo īpašumu un mums nav personīgu interešu vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kas saistītas ar novērtējamo Objektu,
- mūsu darba apmaksa nav atkarīga no iepriekšnoteiktas vērtības paziņošanas vai vērtību virzīšanas tā, lai tās nāktu par labu klientam, vērtības noteikšanas lieluma, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta vai kāda cita sekojoša notikuma,
- secinājumi tika veikti un šī atskaite sagatavota saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013,
- tika veikta vērtējamā īpašuma apskate klātienē, pēc kuras tika sastādīta šī atskaite.

Sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs
(profesionālās kvalifikācijas sertifikāts nr.26)

Arvīds Badūns
(personiskais paraksts*)

Pielikumi
(dokumentu kopijas)

Nodalījuma noraksts

Latgales rajona tiesa

Rēzeknes pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 2544 - 3

Kadastra numurs: 21009008049

Ventspils iela 6 - 3, Rēzekne;

Ventspils iela 6 - NT1, Rēzekne

Nodalījuma aktualizēts (12.06.2018., 400001367541) saskaņā ar Zemesgrāmatu likuma 126.³ pantu

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Dzīvokļa īpašums Nr. 3. Kopīpašuma domājamā daļa no daudzdzīvokļu mājas un zemes. <i>Žurn. Nr. 300000565136, lēmums 17.09.2003., tiesnesis Gunārs Siliņš</i> Aktualizēts <i>Saistīts ar ierakstiem: I daļas 1.iedaļa 2.1 (300002153506), 3.1, 3.2, 3.3 (400001367541)</i>	5370/305420	53.7 m ²
2.1. Grozīt ierakstu Nr. 1.1 (žurnāla Nr. 300000565136, 16.09.2003) un izteikt šādā redakcijā: Neapdzīvojamā telpa Nr.NT1. Kopīpašuma domājamā daļa no daudzdzīvokļu mājas un zemes. Pamats: 2007.gada 8. maija akts par ēku pieņemšanu ekspluatācijā. <i>Žurn. Nr. 300002153506, lēmums 19.07.2007., tiesnesis Gunārs Siliņš</i> Aktualizēts <i>Saistīts ar ierakstiem: I daļas 1.iedaļa 3.1, 3.2, 3.3 (400001367541)</i>	5370/305420	53.7 m ²
3.1. Neapdzīvojamā telpa Nr. NT1.		56 m ²
3.2. Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 21000050313001).	5370/305420	
3.3. Kopīpašuma domājamā daļa no zemes (kadastra apzīmējums 21000050313). <i>Precizēts 12.06.2018., Žurn. Nr. 400001367541, tiesnesis Gunārs Siliņš</i>	5370/305420	

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: SERGEJS ANDRIJANOVŠ, personas kods 220871-11421.	1	
1.2. Īpašuma tiesība nostiprināta uz dzīvokļa īpašumu Nr. 3. Īpašuma kadastrālā vērtība: dzīvoklis Ls 2851.		
1.3. Pamats: 2003. gada 9. septembra pirkuma līgums. <i>Žurn. Nr. 300000565136, lēmums 17.09.2003., tiesnesis Gunārs Siliņš</i>		2930.76 LVL
2.1. Persona: SERGEJS ANDRIJANOVŠ, personas kods 220871-11421. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
2.2. Īpašnieks: VALSTS TEHNISKĀS UZRAUDZĪBAS INSPEKCIJA, Valsts bezpeļņas organizācija, SIA, nodokļu maksātāja kods 40003278448.	1	
2.3. Īpašuma tiesība nostiprināta uz dzīvokļa īpašumu Nr.3.		
2.4. Pamats: 2003. gada 29. septembra pirkuma līgums nr.9234. <i>Žurn. Nr. 300000580116, lēmums 10.10.2003., tiesnesis Gunārs Siliņš</i>		3800.00 LVL
3.1. Persona: VALSTS TEHNISKĀS UZRAUDZĪBAS INSPEKCIJA, Valsts bezpeļņas organizācija, SIA, nodokļu maksātāja kods 40003278448. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
3.2. Īpašnieks: Valsts aģentūra "VALSTS TEHNISKĀS UZRAUDZĪBAS AĢENTŪRA", nodokļu maksātāja kods 90001834941. <i>Žurn. Nr. 300000941485, lēmums 10.12.2004., tiesnesis Gunārs</i>	1	

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
Siliņš Aktualizēts Saistīts ar ierakstiem: II daļas 1.iedaļa 3.2, 5.1 (300006546020)		
3.2. Īpašnieks: Latvijas valsts Valsts tehniskās uzraudzības aģentūra, reģistrācijas numurs 90001834941 personā. <i>Žurn. Nr. 300006546020, lēmums 07.02.2024., tiesnese Ligita Multiņa</i>	1	
3.3. Īpašuma tiesība nostiprināta uz dzīvokļa īpašumu Nr.3. Grozīts Saistīts ar ierakstu: II daļas 1.iedaļa 4.1 (300002153506)		
3.4. Pamats: 2004. gada 25. augusta Ministru kabineta rīkojums nr.585, 2004. gada 22. oktobra pieņemšanas/nodošanas akts. <i>Žurn. Nr. 300000941485, lēmums 10.12.2004., tiesnesis Gunārs Siliņš</i>		
4.1. Grozīt ierakstu Nr. 3.3 (žurnāla Nr. 300000941485, 07.12.2004) un izteikt šādā redakcijā: Īpašuma tiesība nostiprināta uz neapdzīvojamām telpām Nr.NT1. <i>Žurn. Nr. 300002153506, lēmums 19.07.2007., tiesnesis Gunārs Siliņš</i>		
5.1. Grozīt 2. daļas 1. iedaļas ierakstu Nr. 3.2 (žurnāla Nr. 300000941485, 10.12.2004), mainot īpašnieka nosaukumu un izsakot to jaunā redakcijā.Pamats: 2024.gada 5.februāra nostiprinājuma lūgums, 2020.gada 21.janvāra Ministru kabineta noteikumi Nr. 50. <i>Žurn. Nr. 300006546020, lēmums 07.02.2024., tiesnese Ligita Multiņa</i> Aktualizēts Saistīts ar ierakstu: II daļas 1.iedaļa 3.2 (300006546020)		
6.1. Persona: Latvijas valsts, Valsts tehniskās uzraudzības aģentūras, reģistrācijas numurs 90001834941, personā. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
6.2. Īpašnieks: Latvijas valsts, Zemkopības ministrijas, reģistrācijas numurs 90000064161, personā.	1	
6.3. Pamats: Ministru kabineta 2024.gada 11.jūnija rīkojums Nr.460 "Par valsts nekustamo īpašumu nodošanu Zemkopības ministrijas valdījumā". <i>Žurn. Nr. 300007076842, lēmums 16.07.2024., tiesnesis Juris Taukuls</i>		

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 09.05.2025 10:35:00.

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.



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Zemes vienība

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
21000050313	0/1	Ventspils iela 6, Rēzekne, LV-4601

Pazīme par sadali dzīvokļa īpašumos:	pilnībā sadalīts
Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.3306
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	18623	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	9045	30.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Būves, kas atrodas uz zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
21000050313001	0/1	Ventspils iela 6, Rēzekne, LV-4601

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.3306
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 dīkiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0000
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.3306

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
--------	------	---------	---------------------

Trīs, četru un piecu stāvu daudzdzīvokļu māju apbūve	0702	0.3306	ha
--	------	--------	----

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	7312010400	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar drenām un atklātiem grāvjiem	0.0167	ha
-	01.02.2025	7312060100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi	0.0167	ha
-	01.02.2025	7312010300	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar paštecības kanalizācijas vadu	0.0648	ha
-	01.02.2025	7312050201	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0184	ha
-	01.02.2025	7312010101	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam	0.0101	ha
-	01.02.2025	7312040100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0.0065	ha
-	01.02.2025	7312040700	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap pazemes elektronisko sakaru tīklu kabeļu kanalizācijas aku un optisko kabeļu uznavu gruntī	0.0003	ha

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



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
21009008049	-	56 m ²	2544	3	Rēzekne

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	9148	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	21514	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)
Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā	9148	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu . Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa
Universālais īpašuma novērtējums Kadastrā	21514	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8) . Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa

Īpašuma sastāvs

Dzīvokļa īpašumā ietilpstošās telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
21000050313001003	Ventspils iela 6 - 3, Rēzekne, LV-4601
Nosaukums:	Ofis
Lietošanas veids:	1220 - Biroja telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	7
Ēkas apsekošanas datums:	20.03.2007
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

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	Telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.5	-	-	14.7	-
2	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.5	-	-	18.6	-
3	Telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.5	-	-	7.7	-
4	koridors	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.5	-	-	8.4	-
5	tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.5	-	-	1.1	-
6	vannas istaba	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.5	-	-	2.6	-
7	Terassa	Nedzīvojamā ārtelpa	1	2.5	-	-	2.9	-

Pie dzīvokļa īpašuma piederošo zemes vienību domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Domājamā daļa
21000050313	Ventspils iela 6, Rēzekne, LV-4601	5370/305420

Pie dzīvokļa īpašuma piederošo būvju domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Domājamā daļa	FSO
21000050313001	Ventspils iela 6, Rēzekne, LV-4601	5370/305420	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējiestāde
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	20.08.2024	2024/VTUA-I.D.1-05e/1244	Valsts tehniskās uzraudzības aģentūra p.p. Binovskis Armands
Nodošanas un pieņemšanas akts	05.07.2024	-	Zemkopības ministrija; Valsts tehniskās uzraudzības aģentūra
Akts par būves pieņemšanu ekspluatācijā	08.05.2007	-	Rēzeknes pilsētas Dome
Būvvaldes izziņa	07.11.2006	2006/030	Rēzeknes pilsētas būvvalde
Instrukcija par kārtību kādā Tieslietu ministrija-valsts vienotās datorizētās zemesgrāmatas turētājs paziņo informāciju Valsts zemes dienestam un pašvaldībām	11.12.2004	1-2/1	Latvijas Republikas Tieslietu ministrija
Instrukcija par kārtību kādā Tieslietu ministrija-valsts vienotās datorizētās zemesgrāmatas turētājs paziņo informāciju Valsts zemes dienestam un pašvaldībām	11.10.2003	-	Rēzeknes pilsētas Zemesgrāmatu nodaļa
Instrukcija par kārtību kādā Tieslietu ministrija-valsts vienotās datorizētās zemesgrāmatas turētājs paziņo informāciju Valsts zemes dienestam un pašvaldībām	18.09.2003	-	Rēzeknes pilsētas Zemesgrāmatu nodaļa
Pirkuma līgums	09.09.2003	-	Rēzeknes pilsētas dzīvojamo māju privatizācijas komisija

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



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Būve

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
21000050313001	0/1	Ventspils iela 6, Rēzekne, LV-4601

Pazīme par sadali dzīvokļa īpašumos:	pilnībā sadalīts
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	4075.1
Nosaukums:	Dzīvojamā māja
Galvenais lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas
Būves tips:	11220103 - Daudzdzīvokļu 3-5 stāvu mājas
Uzbūvēšanas gads:	1990
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	23.07.2009

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	72
Virszemes stāvu skaits:	5
Pazemes stāvu skaits:	1
Nolietojums:	V1 - Jauna ēka ļoti labā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	-

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Būvtilpums	-	13870.0 kub.m.	-	-
Apbūves laukums	-	958.1 apbūves laukuma kv.m.	-	-

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	1990
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Cits neklasificēts materiāls	1990
Pārsegumi	Betona, dzelzsbetona, ķieģeļu mūra velves	1990
Jumta segums	Cits neklasificēts materiāls	1990

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 / pisuārs / bidē		Dokuments
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša		Dokuments
Elektroapgāde. Centralizētā		Dokuments
Gāzes apgāde. Vietējā. Rezervuāra		Dokuments

Kanalizācija. Centralizētā		Dokuments
Karstā ūdensapgāde. Centralizētā		Dokuments
Karstā ūdensapgāde. Individuālā		Dokuments
Vēdināšana. Dabiskā		Dokuments

Datums:	05.09.2017
---------	------------

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