

**Atskaite**  
**par nekustamā īpašuma – zemes vienības „Dzeņi”,**  
**Nautrēnu pagasts, Rēzeknes novads novērtēšanu**



**Pasūtītājs:**

**Rēzeknes novada pašvaldības iestādes „Nautrēnu  
apvienības pārvalde”**

**Novērtēšanas datums:**

**2024.gada 17.decembris**

2024.gada 17.decembris  
Reģ. Nr. Z – 24/438

Rēzeknes novada pašvaldības iestādes  
„Nautrēnu apvienības pārvaldei”

*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 vienības „Dzeņi”, Nautrēnu pagasts, Rēzeknes novads tirgus vērtību.**

Cienītās dāmas, godātie kungi!

Saskaņā ar noslēgto līgumu par nekustamo īpašumu tirgus vērtības noteikšanu, sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs Juris Guntis Vjakse ir veicis nekustamā īpašuma *zemes vienības „Dzeņi”, Nautrēnu pagasts, Rēzeknes novads*, (turpmāk tekstā OBJEKTS) novērtējumu, nosakot tā *tirgus vērtību*, atbilstoši situācijai īpašumā vērtēšanas datumā.

Atskaitē ar jēdzienu „OBJEKTS” tiek saprasts Latgales rajona tiesas Zemesgrāmatu nodaļas Nautrēnu pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000904796 nostiprināts Rēzeknes novada pašvaldībai, reģistrācijas kods 90009112679, piederošs nekustamais īpašums ar kadastra numuru 6876 002 0226, kas sastāv no **zemes vienības (kadastra apzīmējums 6876 002 0060) 0,9085 ha platībā.\***

*\*Saskaņā ar VZD informatīvajā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem pieejamo informāciju zemes vienībai ir noteikts starpgabala statuss, taču, ņemot vērā pasūtītāja sniegto informāciju un secinājumu pēc OBJEKTA apsekošanas dabā (zemes vienība atrodas pie valsts vietējā autoceļa), vērtējamās zemes vienības īpašniekam ir pilnas tiesības rīkoties ar OBJEKTU, atsavinot to izsoles procedūrā.*

OBJEKTS ir novērtēts saskaņā ar Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013, kā arī Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem.

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

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

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

**Pēc veiktā novērtējuma 2024.gada 17.decembrī  
visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir  
EUR 2 000  
(divi tūkstoši euro).**

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

Cieņā

SIA „Dzieti” valdes priekšsēdētājs Juris Guntis Vjakse

**DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU**

## SATURA RĀDĪTĀJS

DARBA UZDEVUMS .....	4
GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR NEKUSTAMO ĪPAŠUMU .....	4
LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS .....	5
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS ANALĪZE.....	6
VĒRTĒŠANAS METODIKA .....	7
VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE .....	9
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS .....	10
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA.....	11
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS .....	12
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS.....	13
OBJEKTA NOVĒRTĒJUMS AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU .....	13
NOVĒRTĒJAMĀ UN SALĪDZINĀMO OBJEKTU ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS .	15
SECINĀJUMI.....	17
ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS.....	17
PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI .....	18

### **PIELIKUMI (kopijas)**

- 1.pielikums – nodalījuma noraksts Nr. 100000904796;
- 2.pielikums – zemes robežu, situācijas un apgrūtinājumu plāns;
- 3.pielikums – informatīvā izdruka no VZD Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem;
- 4.pielikums – kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanai;
- 5.pielikums – profesionālās kvalifikācijas sertifikāts;
- 6.pielikums – komersanta reģistrācijas apliecība.

## DARBA UZDEVUMS


Noteikt nekustamā īpašuma – zemes vienības „Dzeņi”, Nautrēnu pagasts, Rēzeknes novads *tirgus vērtību* vērtēšanas datumā.

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

**Tirgus vērtība** ir aprēķināta summa, par kādu īpašuma 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 piespiedības (Latvijas standarts „Īpašumu vērtēšanas” LVS 401:2013).

### GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR NEKUSTAMO ĪPAŠUMU

Nosaukums	Dzeņi.
Adrese	Nautrēnu pagasts, Rēzeknes novads
Kadastra numurs	6876 002 0226
Zemes vienības kadastra apzīmējums	6876 002 0060
Īpašumtiesības, īpašumtiesību pamats	Uz 2024.gada 4.septembra uzziņas Nr. RNP/2024/12.2.3/179 pamata, īpašuma tiesības uz vērtējamo OBJEKTU nostiprinātas Rēzeknes novada pašvaldībai, reģistrācijas kods 90009112679.
Apgrūtinājumi	Zemesgrāmatā nav reģistrēti apgrūtinājumi. LR VZD Kadastra informācijas sistēmā un zemes apgrūtinājumu plānā reģistrētie apgrūtinājumi: 1.Atzīme – ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos – 0,0994 ha; 2.Atzīme – pierobeža – 0,9085 ha. Noteiktie apgrūtinājumi nebūtiski ietekmē OBJEKTA izmantošanas iespējas.
Nomas līgumi	Informācija par noslēgtiem nomas līgumiem nav zināma.
Vērtējuma pasūtītājs	Rēzeknes novada pašvaldības iestādes „Nautrēnu apvienības pārvalde”.
Vērtējuma mērķis	Tirgus vērtības noteikšana atsavināšanas vajadzībām.
Objekta apsekotājs	Laila Bule.
Objekta apsekošanas datums	2024.gada 6.decembris.
<b>Informācija par vērtējamo OBJEKTU:</b>	
Domājamās daļas	1/1
OBJEKTA kadastrālā vērtība uz 09.08.2024.	397 EUR.
Zemes vienības platība un lietošanas veidu eksplikācija	0,9085 ha, t.sk., 0,6695 ha- lauksaimniecībā izmantojamā zeme (turpmāk tekstā- LIZ) t.sk. ganību platība, 0,0218 ha – zemes zem ceļiem platība, 0,2172 ha – pārējās zemes platība.
Zemes vienības konfigurācija, reljefs	Konfigurācija- neregulāra četrstūra forma, reljefs – līdzens.
Gruntsūdens līmenis	Zems.
Inženierkomunikācijas	Zemes vienībā nav pieejamas centralizētās inženierkomunikācijas.
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs	50. <i>*LIZ kvalitāte raksturo zemes produktivitāti (vai labumu, ko augsne var dot īpašniekam, ja tā tiek pareizi apstrādāta un izmantota). Zemes produktivitāte ir atkarīga no augsnes tipa (velēnu podzolētā, glejotā, velēnu karbonātiskā u.c.), augsnes mehāniskā sastāva (māls, smilsmāls, smilts u.c.), cilmieža, augsnes skābuma reakcijas, meliorācijas sistēmas stāvokļa, zemes gabala kontūras un platības, akmeņainības, reljefa. Lauksaimniecībā izmantojamās zemes kvalitāti jeb kvalitatīvo novērtējumu izsaka ballēs un viena zemes vērtības balle ir atbilst 70 kg rudzu. No 2012.gada 1.janvāra lauksaimniecībā izmantojamās zemes atkarībā no kvalitatīvā novērtējuma iedala septiņās (7) kvalitātes grupās: I kvalitātes grupa mazāk par 10 ballēm; II kvalitātes grupa no 10 līdz 19 ballēm; III kvalitātes grupa no 20 līdz 30 ballēm; IV kvalitātes grupa no 31 līdz 40 ballēm; V kvalitātes grupa no 41 līdz 50 ballēm; VI kvalitātes grupa</i>

	<i>no 51 līdz 60 ballēm; VII kvalitātes grupa vairāk par 60 ballēm. Avots: <a href="http://kadastralavertiba.lv/">http://kadastralavertiba.lv/</a></i>
Funkcionālais zonējums	Saskaņā ar Rēzeknes novada Nautrēnu pagasta teritorijas funkcionālā zonējuma karti, zemes vienība atrodas lauksaimniecības teritorijā.
Zemes vienības lietošanas mērķis	Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība (kods 0101).
Zemes vienības raksturojums	Saskaņā ar LAD kartes pieejamo informāciju uz 15.11.2024. un 20.11.2024. uz daļas zemes vienības ir deklarētas ziemas kviešu platības, apsekojot OBJEKTU dabā, tika secināts, ka zemes vienība ir sakopta, zemes vienību šķērso grants seguma ceļš. Zemes vienība ir meliorēta.  Avots: <a href="https://www.melioracija.lv/">https://www.melioracija.lv/</a>
Starpgabals	Saskaņā ar VZD informatīvajā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem pieejamo informāciju zemes vienībai ir noteikts starpgabala statuss, taču, ņemot vērā pasūtītāja sniegto informāciju un secinājumu pēc OBJEKTA apsekošanas dabā (zemes vienība atrodas pie valsts vietējā autoceļa), vērtējamās zemes vienības īpašniekam ir pilnas tiesības rīkoties ar OBJEKTU, atsavinot to izsoles procedūrā (zeme <u>netiek</u> vērtēta kā starpgabals).
Pašreizējā izmantošana	Zemes vienība tiek ekonomiski pamatoti izmatota.
Labākais izmantošanas veids	LIZ.
Apkārtne, piebraukšana	Vērtējamais OBJEKTS atrodas Nautrēnu pagastā. Tuvāko apkārtni veido – LIZ teritorija un atsevišķi stāvošu lauku viensētu apbūve. Pieklūšanas iespējas vērtējamas kā labas – zemes vienība atrodas pie valsts vietējā autoceļa V555 (Dziļāri—Rogovka). Sociālā infrastruktūra nav attīstīta. Līdz Rogovkas ciemam ~ 7 km, līdz Rēzeknes pilsētas centram ~ 31 km.
Piezīmes	-

### LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

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

Labākās un efektīvākās izmantošanas noteikšana ietver šādus apsvērumus:

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

Analizējot nekustamo īpašumu tirgus situāciju un OBJEKTA raksturu, vērtētājs secina, ka labākais un efektīvākais OBJEKTA izmantošanas veids ir LIZ.

## NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS ANALĪZE

Lai spētu objektīvi veikt tirgus situācijas analīzi, ir jāvadās no vispārpieņemta atzinuma, ka ekonomikas attīstība ir vienots veselums un izmaiņas vienā no tās sistēmām neizbēgami izsauc izmaiņas kādā citā- tās atrodas mijiedarbībā. Līdzīgi ir arī ar nekustamo īpašumu tirgu, kas atrodas mijiedarbībā ar tādiem faktoriem kā iekšzemes kopprodukts, banku procentu likmes, būvniecības izmaksas, mazumtirdzniecības apgrozījums, darba algas rādītāji, demogrāfiskā situācija, u.c. Darījumiem bieži ir piespiedu pārdošanas raksturs un īpašumus izolēs iegādājas ar bankām saistīti uzņēmumi. Vietējie uzņēmēji, kā arī novadu un pagastu pārvaldes savu attīstību veicina piesaistot ES fondu līdzekļus, taču nozīmīgai uzņēmējdarbības izaugsmei ar to bieži ir par maz. Nerezidentu ietekme uz nekustamo īpašumu tirgu reģionos nav būtiska. Prognozējams, ka arī turpmāk visu nekustamā īpašuma tirgus segmentu attīstības tendences būs cieši saistītas ne tikai ar ekonomikas attīstības tempu, banku kreditēšanas apjomiem un to rīcību saistībā ar pārņemtajiem īpašumiem, bet arī ar to, kā turpmāk attīstīsies sadarbība starp ES valstīm un Krieviju. Arī turpmāk daļu pieprasījuma apmierinās banku pārņemto īpašumu pakāpeniska realizācija. Nekustamā īpašuma tirgu būtiski ietekmēs arī epidemioloģiskā situācija Latvijā un pasaulē, kā arī 2022.gada globālie notikumi ieviesīs pārmaiņas ārējās un iekšējās ekonomikas attīstībā.

Reģionu pilsētās darījumi pārsvarā notiek ar dzīvokļiem, individuālajām dzīvojamām mājām, tirdzniecības un pakalpojumu objektiem, kamēr laukos- ar lauksaimniecībā un mežsaimniecībā izmantojamām zemēm un lauku viensētām. Lauksaimniecības un mežsaimniecības nozares uzņēmumiem, kas savu saimniecisko darbību veic lauku reģionos, ir brīvāk pieejami apgrozāmie līdzekļi, kurus to īpašnieki izvēlas investēt nekustamajos īpašumos. Pārsvarā tie orientējas uz sev tuvējo zemju iegādi, tādējādi paplašinot savus īpašumus, līdz ar to veicinādami savu uzņēmējdarbību un attīstību.

Citu ierobežojumu starpā, pircējiem jāsaņem vietējās pašvaldībās īpaši izveidotu komisiju atļaujas. Zemes tirgū ir palicis mazāk starpnieku, kuri paši zemi neapstrādā, bet vēlas nopelnīt, pārdodot zemi dārgāk. Aizaugušas zemes īpašnieki iemanījušies mainīt tai lietošanas mērķi, pārvēršot to par meža zemi, jo tad to ir vieglāk pārdot.

Lauksaimniecības zeme visā Latvijas teritorijā joprojām ir viens no aktīvākajiem tirgus segmentiem, taču kopš 2013.gada darījumu skaitam ir tendence samazināties, arī 2016.gadā darījumu skaits turpinājis samazināties. Par darījumu skaita samazināšanās galveno iemeslu var uzskatīt auglīgas un augstas kvalitātes LIZ trūkumu visos Latvijas reģionos. Darījumi ar LIZ objektiem notiek regulāri praktiski visā Latvijas teritorijā. Cenas svārstās no 1500-3000 EUR/ha Latgalē līdz pat 9000 EUR/ha Zemgalē. Latvijā ir daudz aizaugušas, neizmantotas lauksaimniecības zemes, kuru pārdošanas cenas ir ~1000 EUR/ha. LIZ pārsvarā iegādājas vietējie lauksaimnieki, dažādi fondi un ārvalstu investori. Laika periodā no 2011. līdz 2019. gadam lauksaimnieciskās zemes cena Latvijā ir palielinājusies 2,9 reizes, taču šobrīd cena par vienu hektāru ir viena no zemākajām Eiropā.

Divu gadu laikā līdz OBJEKTA vērtēšanas brīdim Rēzeknes novadā ir reģistrēti ~ 1458 pirkšanas/pārdošanas darījumi zemes īpašumiem, no tiem ar neapbūvētu LIZ platībā no 0,5 līdz 2,5 ha (ieskaitot) ir reģistrēti 401 pirkšanas/pārdošanas darījums. Dricānu pagastā reģistrēti 22 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar neapbūvētu LIZ platībā no 0,5 līdz 2,5 ha (ieskaitot). LIZ darījumu cenas ir no 229 EUR/ha līdz 5 604,40 EUR/ha. Ilzeskalna pagastā reģistrēti 6 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar neapbūvētu LIZ platībā no 0,5 līdz 2,5 ha (ieskaitot). LIZ darījumu cenas ir no 1667 EUR/ha līdz 3286 EUR/ha.

2022. gada 24. februārī uzsāktas kara darbības rezultātā (starp Krievijas Federāciju un Ukrainu) būtiski cieta normālā ekonomiskā darbībā Latvijā un citās valstīs. Šobrīd ir pagājis pārāk mazs laiks, lai ticami spriestu par ekonomisko situāciju un tās ietekmi uz NĪ tirgu.

Ņemot vērā ierobežojumus, kas noteikti sakarā ar „Covid-19” uzliesmojumu, kā arī 2022.gada globālos notikumus (karš Ukrainā, starptautiskās attiecības ar Krieviju), ir sagaidāma iedzīvotāju pirkspējās mazināšanās, līdz ar to iespējams arī cenu samazinājums NĪ tirgū.

Ņemot vērā vērtējamā OBJEKTA atrašanās vietu, izmantošanas iespējas, sastāvu, platību un konfigurāciju, tas uzskatāms par labi eksponējamu Rēzeknes novada nekustamā īpašuma tirgū.

**Analizējot konkrēto nekustamo īpašumu, faktori, kas ietekmē tā vērtību, ir:**

- īpašums atrodas Nautrēnu pagasta lauksaimniecības teritorijā, aptuveni 7 km attālumā no Rogovkas ciema centra;
- piebraukšanas iespējas tiek vērtētas kā labas;
- 0,9085 ha, t.sk., 0,6695 ha- lauksaimniecībā izmantojamā zeme (turpmāk tekstā- LIZ) t.sk. ganību platība, 0,0218 ha – zemes zem ceļiem platība, 0,2172 ha – pārējās zemes platība;
- zemes vienības reljefs – līdzens, zems gruntsūdeņu līmenis, konfigurācija – neregulārs četrstūris;
- saskaņā ar LAD kartes pieejamo informāciju uz 15.11.2024. un 20.11.2024. uz daļas zemes vienības ir deklarētas ziemas kviešu platības, apsekojot OBJEKTU dabā, tika secināts, ka zemes vienība ir sakopta, zemes vienību šķērso grants seguma ceļš. Zemes vienība ir meliorēta;
- noteiktie apgrūtinājumi būtiski neietekmē OBJEKTA izmantošanas iespējas;
- nav noslēgts zemes nomas līgums;
- LIZ kvalitātes novērtējums ballēs: 50;
- zemes vienība ir starpgabals, taču, ņemot vērā, ka zemes vienība atrodas pie valsts vietējā autoceļa, vērtējamās zemes vienības īpašniekam ir pilnas tiesības rīkoties ar OBJEKTU, atsavinot to izsoles procedūrā.

**Vērtējuma aprēķini tiek veikti pieņemot, ka:**

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

## VĒRTĒŠANAS METODIKA

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

Vērtēšanas pieejas izvēle: saskaņā ar Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana”, pastāv trīs vispārpieņemtās 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. Vērtētājam 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 brīdi jeb reversijas brīdi 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 izvēlētajās 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 būvzmaksas.

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**

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

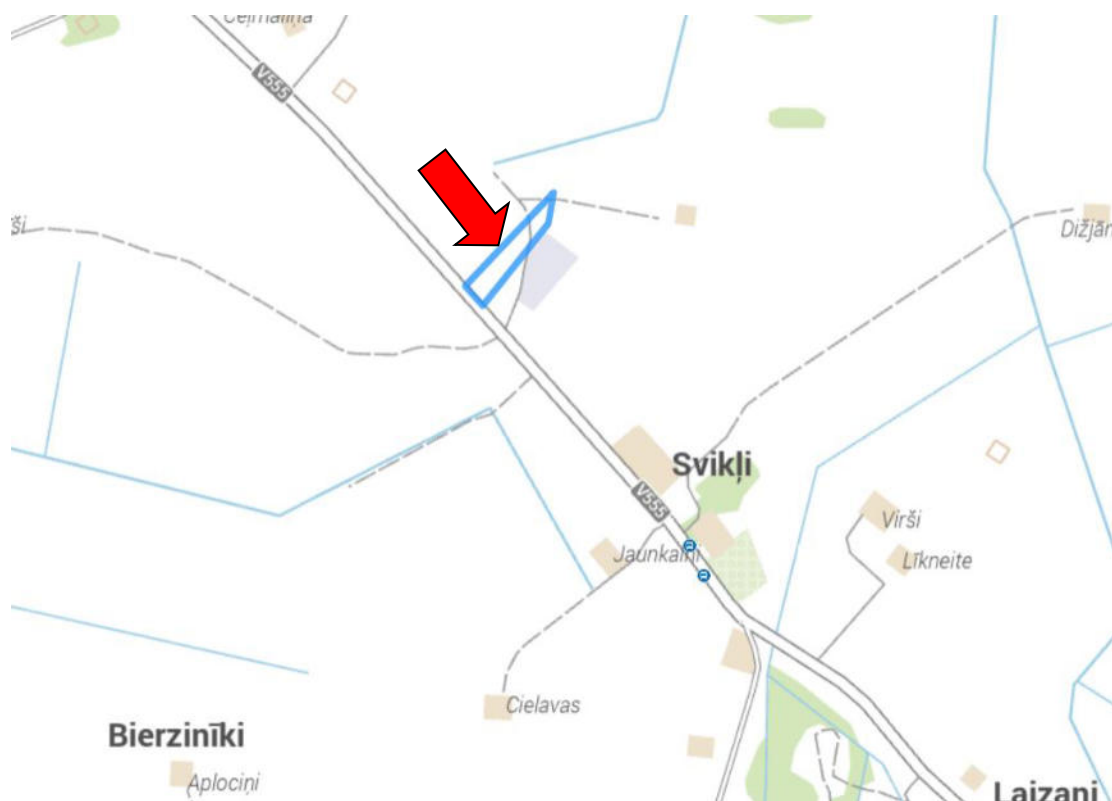
Ienākumu pieeja netiek pielietota, jo zemes nomas tirgus Rēzeknes novadā un reģionā kopumā nav attīstīts, nomas maksas ir zemas un nekorelē ar pirkuma/pārdevuma cenām.

Izmaksu pieeja netiek pielietota zemes vērtības noteikšanā.

## NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS



Avots: Jāņa Sēta (2024). BalticMaps. [https://balticmaps.eu/lv/c\\_\\_56.951932-24.112745-11/bl\\_\\_cl](https://balticmaps.eu/lv/c__56.951932-24.112745-11/bl__cl)



Avots: Jāņa Sēta (2024). BalticMaps. [https://balticmaps.eu/lv/c\\_\\_56.951932-24.112745-11/bl\\_\\_cl](https://balticmaps.eu/lv/c__56.951932-24.112745-11/bl__cl)

## NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA



APZĪMĒJUMI FUNKCIONĀLĀS ZONAS	CITI APZĪMĒJUMI UN OBJEKTI
Savrupmāju apbūves teritorija (DzS)	Notekūdeņu attīrīšanas iekārtas
Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM)	Potenciāli piesārņota vieta
Publiskās apbūves teritorija (P)	Novada robeža
Publiskās apbūves teritorija (P1, P2)	Pagasta robeža
Jauktas centra apbūves teritorija (JC)	Ciema robeža
Rūpnieciskās apbūves teritorija (R)	Zemes vienība
Transporta infrastruktūras teritorija (TR)	Aplūstošā teritorija
Tehniskās apbūves teritorija (TA)	Publiskā piekļuve ūdenim
Dabas un apstādījumu teritorija (DA)	Pazemes ūdens ņemšanas vieta
Dabas un apstādījumu teritorija (DA1, DA2)	Elektrisko tīklu infrastruktūras objekts
Mežu teritorija (M)	Valsts nozīmes regulējamā ūdensnoteka
Lauksaimniecības teritorija (L)	330, 110 kilovoltu elektrisko tīklu gaisvadu līnija
Lauksaimniecības teritorija (L1, L2)	6 līdz 20 kilovoltu elektrisko tīklu gaisvadu līnija
Ūdeņu teritorija (Ū)	Elektrisko tīklu kabeļu līnija
	Purvs/Pārpurvota zeme
TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRA	
Valsts vietējais autoceļš	
Pašvaldības autoceļš	
Iela	
LVM ceļš	
Cits ceļš	

Avots: Rēzeknes novada Nautrēnu pagasta teritorijas funkcionālā zonējuma karte.

## NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS



Zemes vienība (avots: <https://karte.lad.gov.lv>)



1.attēls. Zemes vienība



2.attēls. Zemes vienība



3.attēls. Zemes vienība



4.attēls. Zemes vienība



5.attēls. Zemes vienība

## NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS

### OBJEKTA NOVĒRTĒJUMS AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU

Izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, tiek analizēti vairāki jau veikti pirkšanas-pārdošanas darījumi, kā arī piedāvājums nekustamā īpašuma tirgū ar vērtējamajam zemes gabalam izvietojuma, lietošanas veida, platības u.c. kvalitatīvi raksturojošo rādītāju ziņā līdzīgu īpašumu.

Parasti zemes gabalu tirgus vērtība tiek noteikta ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, salīdzināšanas gaitā izvērtējot šādus salīdzināmo objektu vērtību ietekmējošos faktoros:


- ✓ darījuma apstākļi. Šis faktors atspoguļo līdzvērtīgu īpašumu cenu dinamiku atkarībā no darījuma slēgšanas laika. Šeit tiek ņemts vērā, vai reāli ir noticis darījums ar salīdzināmo objektu, vai tas ir tikai piedāvājums, kura reālā pārdošanas cena var mainīties;
- ✓ atrašanās vieta. Izvēlēto salīdzināmo objektu cena tiek koriģēta atkarībā no īpašuma novietojuma reģionā, izvērtējot apkārtnes infrastruktūras kvalitāti, atrašanos attiecībā pret galvenajiem autoceļiem, apdzīvotām vietām u.c.;
- ✓ inženierkomunikāciju nodrošinājums. Izvēlēto salīdzināmo objektu cena tiek koriģēta atkarībā no nodrošinājuma ar inženierkomunikācijām;
- ✓ zemes gabala platība. Izvēlēto salīdzināmo objektu vienas vienības cena tiek koriģēta ievērojot zemes gabala platību. Salīdzinot tiek analizēts kopējais platības lielums - palielinoties zemes platībai, ņemot vērā sagaidāmos finansu ieguldījumus, samazinās iespējamo pircēju loks;
- ✓ zemes gabala forma, reljefs. Minētie faktori ietekmē zemes gabala potenciālās izmantošanas iespējas;
- ✓ zonējums un lietošanas veids. Tiek izvērtēta pašreizējā zemes gabala lietošanas veida atbilstība labākajai un efektīvākajai izmantošanai;
- ✓ zemes gabala apgrūtinājumi. Izvēlēto salīdzināmo objektu vienas vienības cena tiek koriģēta ievērojot apgrūtinājumus, kas samazina īpašuma pievilcību no potenciālo pircēju viedokļa.


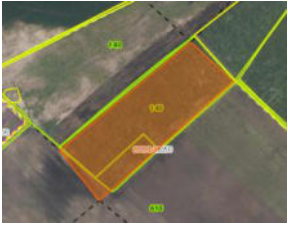

Salīdzināšanai tika izvēlētas nekustamā īpašuma tirgū pārdotas labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam atbilstošas zemes vienības, par salīdzināšanas pamatvienību izvēloties zemes 1 ha, izejot no kuras tiek noteikta OBJEKTA vērtība. Konkrētajā gadījumā kā būtiski vērtību ietekmējošie faktori uzskatāmi salīdzināmo objektu atrašanās vieta, sastāvs, platība, piebraukšanas iespējas, apgrūtinājumi.

Analizējot līdzīgu nekustamo īpašumu kopējās platības 1 ha cenas, var secināt, ka vērtējamajam OBJEKTAM atbilstoši ir zemāk minētie zemes īpašumi. (skat. 1.tabulu).

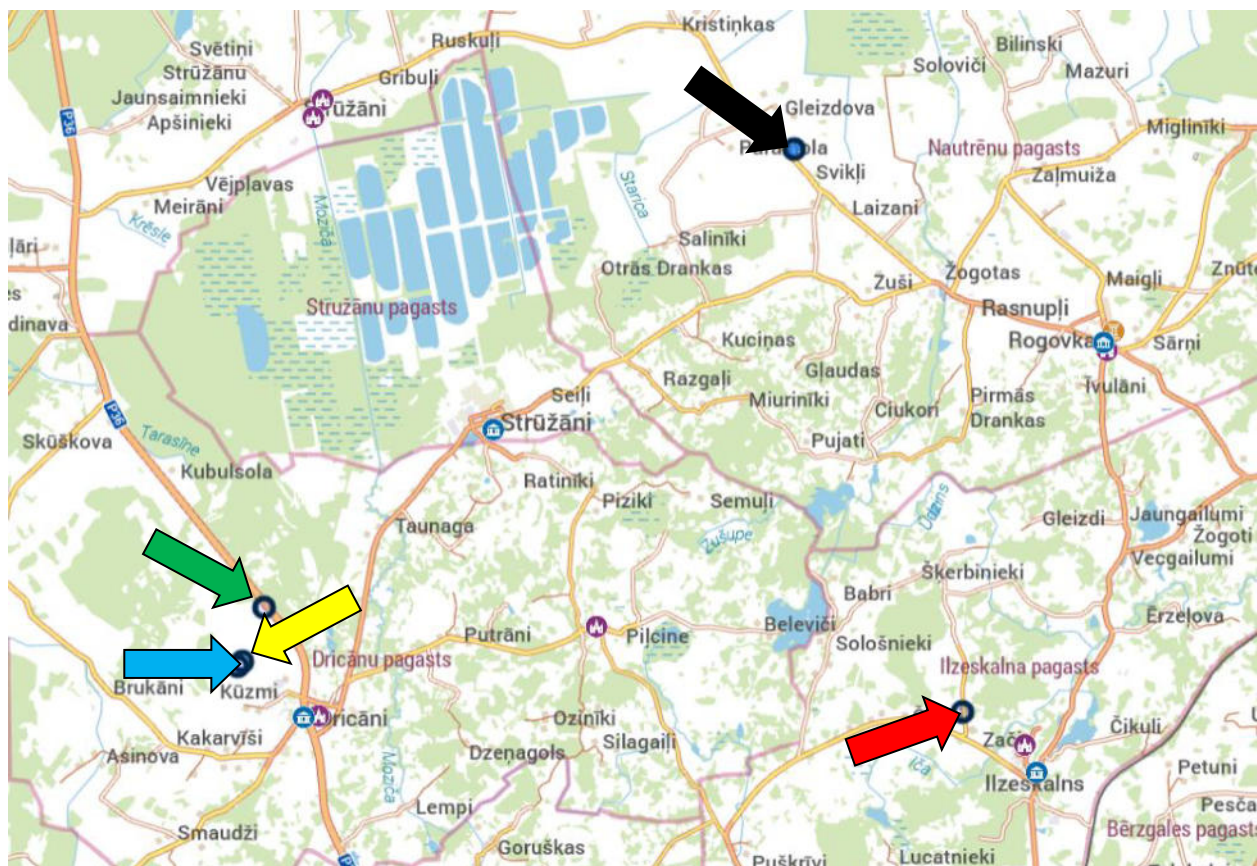
1.tabula

#### Salīdzināmo objektu apraksts

<p><b>Objekts Nr.1</b> īpašums Ilzeskalna pag., Rēzeknes nov.</p>  <p>Avots: <a href="https://karte.lad.gov.lv">https://karte.lad.gov.lv</a></p>	<p>Īpašums atrodas Ilzeskalna pagasta lauksaimniecības teritorijā, netālu no Ilzeskalna. Sastāv no vienas zemes vienības 1,64 ha platībā, no tiem 1,59 ha – LIZ (meliorēta), 0,02 ha – krūmāju platība, 0,03 ha – zeme zem ūdeņiem. Zemes vienības konfigurācija – neregulārs četrstūris, reljefs - līdzens, gruntsūdeņu līmenis – vidējs/zems. Nav starpgabals. Piebraukšanas iespējas vērtējamas kā labas. Zemes vienībā nav pieejamas inženierkomunikācijas. Plānotā izmantošana – LIZ. NĪLM - LIZ. Pārdevējs: pašvaldība. Zemes vienība ir bijusi iznomāta. LIZ kvalitatīvais novērtējums - 45 bales. Apgrūtinājumi: ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos, ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā izmantojamās zemēs. Saskaņā ar LAD kartes datiem uz 05.12.2024. uz zemes</p>
---	---

	vienības ir deklarētas aramzemē sētu stiebrzāļu vai lopbarības zālaugu (arī proteīnaugu) maisījuma platības. Darījuma laiks: 2023.gada augusts, pārdošanas cena 3 300 EUR.
<p><b>Objekts Nr.2</b> Īpašums Dricānu pag., Rēzeknes nov.</p>  <p>Avots: <a href="https://karte.lad.gov.lv">https://karte.lad.gov.lv</a></p>	<p>Īpašums atrodas Dricānu pagasta lauksaimniecības teritorijā. Sastāv no vienas zemes vienības 0,5947 ha platībā, no tiem 0,5947 ha – LIZ (ir meliorēta). Zemes vienības konfigurācija – neregulārs četrstūris, reljefs - līdzens, gruntsūdeņu līmenis – zems. Ir starpgabals (Rēzeknes novada pašvaldības 2023.gada. 15.jūnija lēmums Nr.754 (prot.Nr.13, 23.§)). Piebraukšanas iespējas vērtējamas kā ierobežotas. Zemes vienībā nav pieejamas inženierkomunikācijas. Plānotā izmantošana – LIZ. NĪLM - LIZ. Pārdevējs: pašvaldība. Zemes vienība nav iznomāta. LIZ kvalitatīvais novērtējums - 45 balles. Apgrūtinājumi: pierobeža. Saskaņā ar LAD kartes datiem uz 09.12.2024. uz nelielas zemes vienības daļas ir deklarētas auzas. Darījuma laiks: 2024.gada aprīlis, pārdošanas cena 1 200 EUR.</p>
<p><b>Objekts Nr.3</b> Īpašums Dricānu pag., Rēzeknes nov.</p>  <p>Avots: <a href="https://karte.lad.gov.lv">https://karte.lad.gov.lv</a></p>	<p>Īpašums atrodas Dricānu pagasta lauksaimniecības teritorijā. Sastāv no vienas zemes vienības 1,15 ha platībā, no tiem 1,15 ha – LIZ (ir meliorēta). Zemes vienības konfigurācija – neregulārs četrstūris, reljefs - līdzens, gruntsūdeņu līmenis – zems. Ir starpgabals (Rēzeknes novada pašvaldības 2021.gada. 29.jūnija lēmums (prot.Nr.16, 15.§)). Piebraukšanas iespējas vērtējamas kā ierobežotas. Zemes vienībā nav pieejamas inženierkomunikācijas. Plānotā izmantošana – LIZ. NĪLM - LIZ. Pārdevējs: pašvaldība. Zemes vienība nav bijusi iznomāta. LIZ kvalitatīvais novērtējums - 45 balles. Apgrūtinājumi: pierobeža. Saskaņā ar LAD kartes datiem uz 04.11.2022. uz zemes vienības ir deklarētas auzas. Darījuma laiks: 2023.gada februāris, pārdošanas cena 2 673 EUR.</p>
<p><b>Objekts Nr.4</b> Īpašums Dricānu pag., Rēzeknes nov.</p>  <p>Avots: <a href="https://karte.lad.gov.lv">https://karte.lad.gov.lv</a></p>	<p>Īpašums atrodas Dricānu pagasta lauksaimniecības teritorijā. Sastāv no vienas zemes vienības 2,02 ha platībā, no tiem 2,02 ha – LIZ (ir meliorēta). Zemes vienības konfigurācija – neregulārs daudzstūris, reljefs - līdzens, gruntsūdeņu līmenis – zems. Ir starpgabals (Rēzeknes novada pašvaldības 2021.gada. 29.jūnija lēmums (prot.Nr.16, 15.§)). Piebraukšanas iespējas vērtējamas kā labas. Zemes vienībā nav pieejamas inženierkomunikācijas. Plānotā izmantošana – LIZ. NĪLM - LIZ. Pārdevējs: pašvaldība. Zemes vienība nav bijusi iznomāta. LIZ kvalitatīvais novērtējums - 42 balles. Apgrūtinājumi: ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts reģionālajiem autoceļiem lauku apvidos, ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem, pierobeža. Saskaņā ar LAD kartes datiem uz 06.12.2024. uz zemes vienības ir deklarētas ziemas kviešu platības. Darījuma laiks: 2023.gada februāris, pārdošanas cena 4 143 EUR.</p>

## NOVĒRTĒJAMĀ UN SALĪDZINĀMO OBJEKTU ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS



Avots: Jāņa Sēta (2024). BalticMaps. [https://balticmaps.eu/lv/c\\_\\_\\_56.951932-24.112745-11/bl\\_\\_\\_cl](https://balticmaps.eu/lv/c___56.951932-24.112745-11/bl___cl)



- ← Vērtējamā objekta atrašanās vieta
- ← Salīdzināmā objekta nr.1 atrašanās vieta
- ← Salīdzināmā objekta nr.2 atrašanās vieta
- ← Salīdzināmā objekta nr.3 atrašanās vieta
- ← Salīdzināmā objekta nr.4 atrašanās vieta

Analizējot līdzīgu zemes gabalu 1 ha cenas un veicot atbilstošās korekcijas, var secināt, ka OBJEKTA 1 ha tirgus vērtība ir 2219,39 EUR. Vērtēšanas secība dota tabulas veidā (skat. 2.tabulu). Tuvāka informācija par salīdzinājumiem zemes gabaliem ir vērtētāja rīcībā un saņemama pēc iepriekšēja pieprasījuma (t.29421087).

*Zemes vienības „Dzeņi”, Nautrēnu pagasts, Rēzeknes novads tirgus vērtības aprēķins:*  
 $0,9085 \text{ ha} \times 2219,39 \text{ EUR/ha} = 2\,016,32 \text{ EUR}, \sim \mathbf{2\,000 \text{ EUR}}$ , kur

0,9085 ha – zemes vienības kopējā platība,  
 2219,39 EUR/ha – noteiktā 1 ha vērtība.

Līdzīgu nekustamo īpašumu salīdzināšana,  
balstoties uz 1 ha cenu ietekmējošiem faktoriem

Rādītāji	Vērtējamais objekts	Salīdzināmie objekti			
	„Dzeņi”, Nautrēnu pagasts, Rēzeknes novads	īpašums Ilzeskalna pag., Rēzeknes nov.	īpašums Dricānu pag., Rēzeknes nov.	īpašums Dricānu pag., Rēzeknes nov.	īpašums Dricānu pag., Rēzeknes nov.
<b>Darījuma datums</b>	2024-12	2023-08	2024-04	2023-02	2023-03
Pārdošanas nosacījumi *(tūlītējs pārdevums/ uz nomaksu)		standarta	standarta	standarta	standarta
Zemes gabala sastāvs	neapbūvēts	neapbūvēts	neapbūvēts	neapbūvēts	neapbūvēts
<b>Īpašuma juridiskais statuss</b>	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks
Zemes gabala konfigurācija	neregulāra četrstūra forma	neregulāra četrstūra forma	neregulāra četrstūra forma	neregulāra četrstūra forma	neregulāra daudzstūra forma
Zemes gabala platība, ha	0,9085	1,6400	0,5947	1,1500	2,0200
Īpašuma pārdošanas cena, EUR		3300	1200	2673	4143
Īpašuma 1 ha pārdošanas cena, EUR		2012,20	2017,82	2324,35	2050,99
<b>Pamatkorekcijas</b>					
Korekcija uz darījuma noslēgšanas laiku		3	2	5	0
Korekcija uz īpašuma juridisko statusu (starpgabals)		0	5	5	5
Korekcija uz pārdevuma nosacījumiem		0	0	0	0
Kopējā pamatkorekcija		3	7	10	5
Pamatkorekcijas koeficients		1,03	1,07	1,10	1,05
<b>Pamatkorekcijās koriģētā 1 ha pārdošanas cena</b>		2072,56	2159,07	2556,78	2153,54
<b>Komunikācijas</b>					
* ūdensapgāde	nav	nav	nav	nav	nav
* kanalizācija	nav	nav	nav	nav	nav
* elektroapgāde	nav	nav	nav	nav	nav
* gāzes apgāde	nav	nav	nav	nav	nav
<b>Zemes lietošanas mērķis</b>					
* ražošanas objektu apbūve	-	-	-	-	-
* dzīvojamā apbūve	-	-	-	-	-
* komercapbūve	-	-	-	-	-
* lauksaimniecības zeme	x	x	x	x	x
<b>Plānotā (atļautā) izmantošana</b>	lauksaimniecības teritorija	lauksaimniecības teritorija	lauksaimniecības teritorija	lauksaimniecības teritorija	lauksaimniecības teritorija
<b>Korekcijas</b>					
Korekcija uz ekonomisko aktivitāti teritorijā		0	0	0	0
Korekcija uz objekta novietni pilsētā/reģionā		-2	-2	-2	-2
Korekcija uz īpašuma sastāvu		0	0	0	0
Korekcija uz apkārtni		0	0	0	0
Korekcija uz apkārtnējo infrastruktūru		0	0	0	0
Korekcija uz īpašuma apjoma ietekmi uz cenu		-3	2	-1	-5
Korekcija uz objekta konfigurāciju		0	0	0	0
Korekcija uz objekta reljefu, gruntsūdens līmeni		0	0	0	0
Korekcija uz labiekārtojumu/sakoptību		0	1	0	0
Korekcija uz komunikāciju pieejamību		0	0	0	0
Korekcija uz atļauto izmantošanas veidu		0	0	0	0
Korekcijas uz apgrūtinājumiem		1	-1	-1	1
Korekcija uz piebraukšanas/pieklūšanas iespējām		0	5	5	0
Korekcija uz zemes izmantošanas iespējām (koku un krūmu izmantošana)		0	0	0	0
Korekcija uz lauksaimniecisko stāvokli (novērtējums ballēs)		1	1	1	1
Korekcija uz zemes meliorāciju		0	0	0	0
Korekcija uz nomas līgumu		5	0	0	0
Citas korekcijas (zemes vienību šķērso grants seguma ceļš)		-2	-2	-2	-2
Kopējā korekcija		0	4	0	-7
Korekcijas koeficients		1,00	1,04	1,00	0,93
Koriģētā 1 ha pārdošana cena, EUR	2219,39	2072,56	2245,43	2556,78	2002,79
<b>Noteiktā tirgus vērtība, EUR</b>	<b>2016,32</b>				
<b>Tirgus vērtība noapaļojot, EUR</b>	<b>2000</b>				



## SECINĀJUMI

Veicot nekustamā īpašuma- zemes vienības „Dzeņi”, Nautrēnu pagasts, Rēzeknes novads, novērtējumu 2024.gada 17.decembrī, ir noteikts, ka

visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir  
**EUR 2 000**  
**(divi tūkstoši euro).**

## ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS

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

- ✓ faktu konstatācija, ko satur šī atskaite, ir patiesa un pareiza;
- ✓ atskaites analīzes, viedokļi un secinājumi ir ierobežoti tikai ar atskaitē minētiem pieņēmumiem un limitējošiem apstākļiem. Tās ir manas personīgās, objektīvās, profesionālās domas, viedokļi un secinājumi;
- ✓ man nav īpašas, patreizējas vai perspektīvas intereses par šo īpašumu, un man nav īpašas personīgas intereses vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kuras šeit ir iesaistītas;
- ✓ mana darba apmaksa nav atkarīga no iepriekš noteiktas vērtības paziņošanas, vai arī vērtības virzīšanās tā, lai tā nāktu par labu klientam, vērtības noteikšanas lieluma, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta, vai arī kāda cita sekojoša notikuma;
- ✓ manas domas, viedokļi un secinājumi tika veikti, un šī atskaite tika sagatavota saskaņā ar Latvijas īpašumu vērtētāju asociācijas Padomes apstiprinātajiem „Īpašumu vērtētāju profesionālās prakses standartiem”;
- ✓ esmu veicis īpašuma, par kuru tiek veidota atskaite, personīgu apskati.

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

**DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU**

## PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

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

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

# PIELIKUMI

**LATGALES RAJONA TIESA**

**Nautrēnu pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000904796**

**Kadastra numurs: 6876 002 0226**

**Nosaukums: Dzeņi**

**Adrese: Nautrēnu pag., Rēzeknes nov.**

<b>I. daļa 1. iedaļa</b>			
<b>Ieraksta Nr.</b>	<b>Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas</b>	<b>Daļa</b>	<b>Platība, lielums</b>
1.1.	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 68760020060). <i>Žurn. Nr. 300007525149, lēmums 09.09.2024, tiesnese Zeltīte Zdanoviča</i>		0.9085 ha
<b>I. daļa 2. iedaļa</b>			
<b>Ieraksta Nr.</b>	<b>No nekustama īpašuma atdalītie zemes gabali, servitūtu un reālnastu pārgrozījumi un dzēsumi</b>	<b>Daļa</b>	<b>Platība, lielums</b>
<i>Nav ierakstu</i>			
<b>II. daļa 1. iedaļa</b>			
<b>Ieraksta Nr.</b>	<b>Īpašnieks, dzimšanas gads, vieta, personas/nodokļu maksātāja kods, tiesību pamats</b>	<b>Daļa</b>	<b>Summa</b>
1.1.	Īpašnieks: Rēzeknes novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90009112679.	1	
1.2.	Pamats: Rēzeknes novada pašvaldības 2024.gada 4.septembra uzziņa Nr. RNP/2024/12.2.3/179. <i>Žurn. Nr. 300007525149, lēmums 09.09.2024, tiesnese Zeltīte Zdanoviča</i>		
<b>II. daļa 2. iedaļa</b>			
<b>Ieraksta Nr.</b>	<b>Atzīmes par maksātnespēju, piedziņas vēršanu, aizliegumiem, pēcmantinieku iecelšanu un mantojuma līgumiem</b>		
<i>Nav ierakstu</i>			

# LATVIJAS REPUBLIKA

## ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 6876 002 0060

Plāns izgatavots pamatojoties uz Rēzeknes novada domes 2024.gada 04.aprīļa lēmumu Nr.402 (prot. Nr.7, 36.&)  
"Par rezerves zemes fondā ieskaitīto zemes vienību ar kadastra apzīmējumiem 6876 002 0060, 6876 002 0106  
reģistrēšanu zemesgrāmatā uz pašvaldības vārda un starpgabala statusa noteikšanu Nautrēnu pagastā".

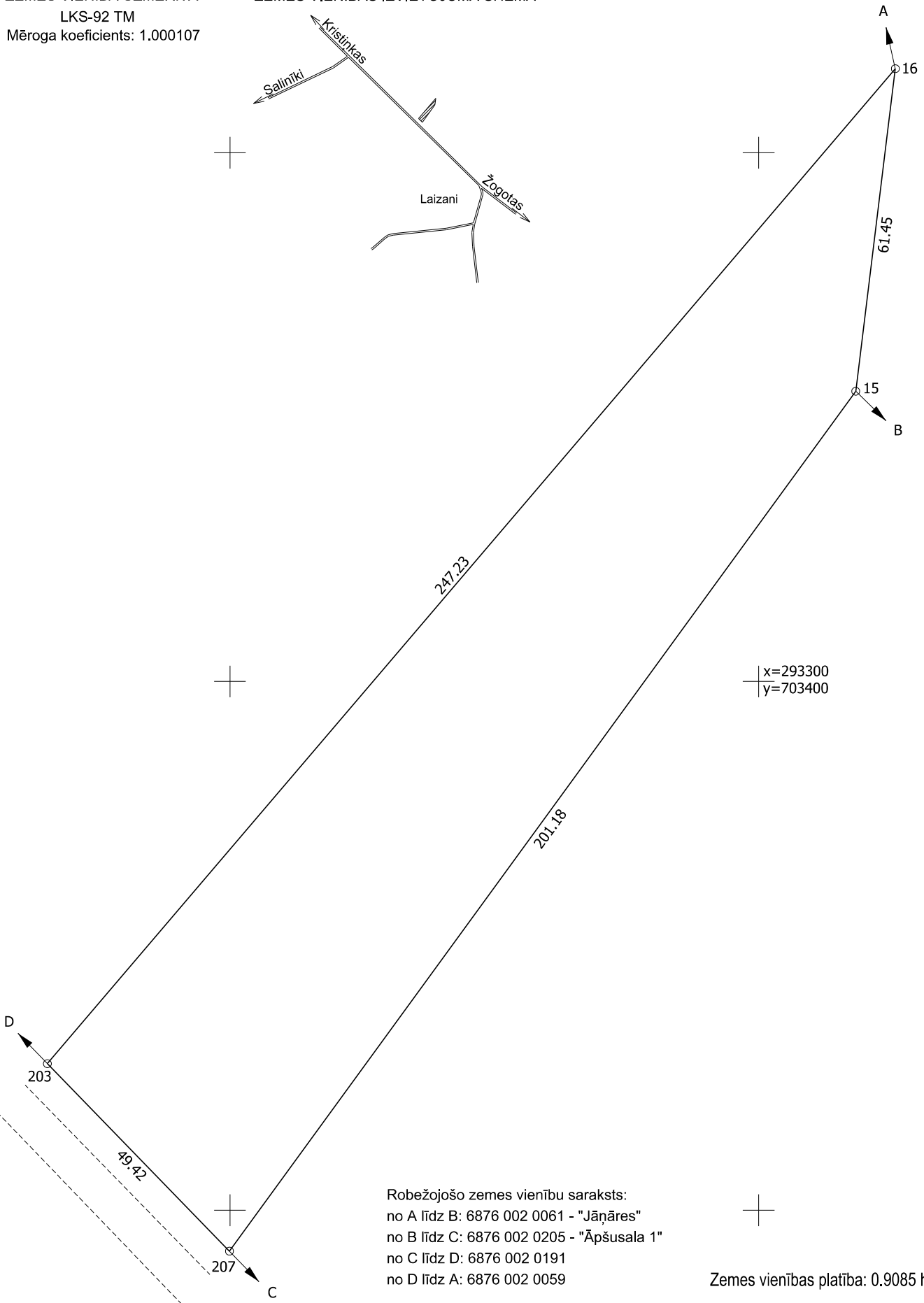
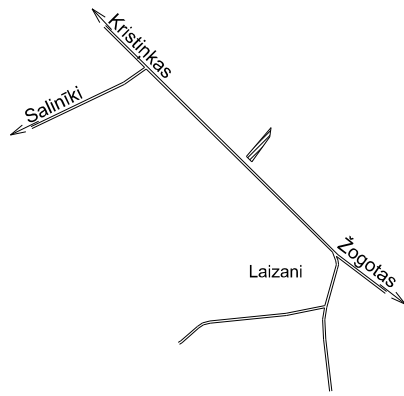
Robežas noteiktas: 2024.gada 19.jūnijā

Plāna mērogs 1: 1000

Zemes vienības platība: 0.9085 ha

ZEMES VIENĪBA UZMĒRĪTA  
LKS-92 TM  
Mēroga koeficients: 1.000107

ZEMES VIENĪBAS IZVIETOJUMA SHĒMA



Robežojošo zemes vienību saraksts:  
no A līdz B: 6876 002 0061 - "Jāņāres"  
no B līdz C: 6876 002 0205 - "Āpšusala 1"  
no C līdz D: 6876 002 0191  
no D līdz A: 6876 002 0059

Zemes vienības platība: 0.9085 ha

Zemes robežu plāns

6876 002 0060

Plāna mērogs 1:1000

2. lapa no 2

Mērnieks Ivars Katkovskis  
sertifikāta Nr.AB0050

Plāns sagatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra  
noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"

# LATVIJAS REPUBLIKA

## SITUĀCIJAS PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 6876 002 0060

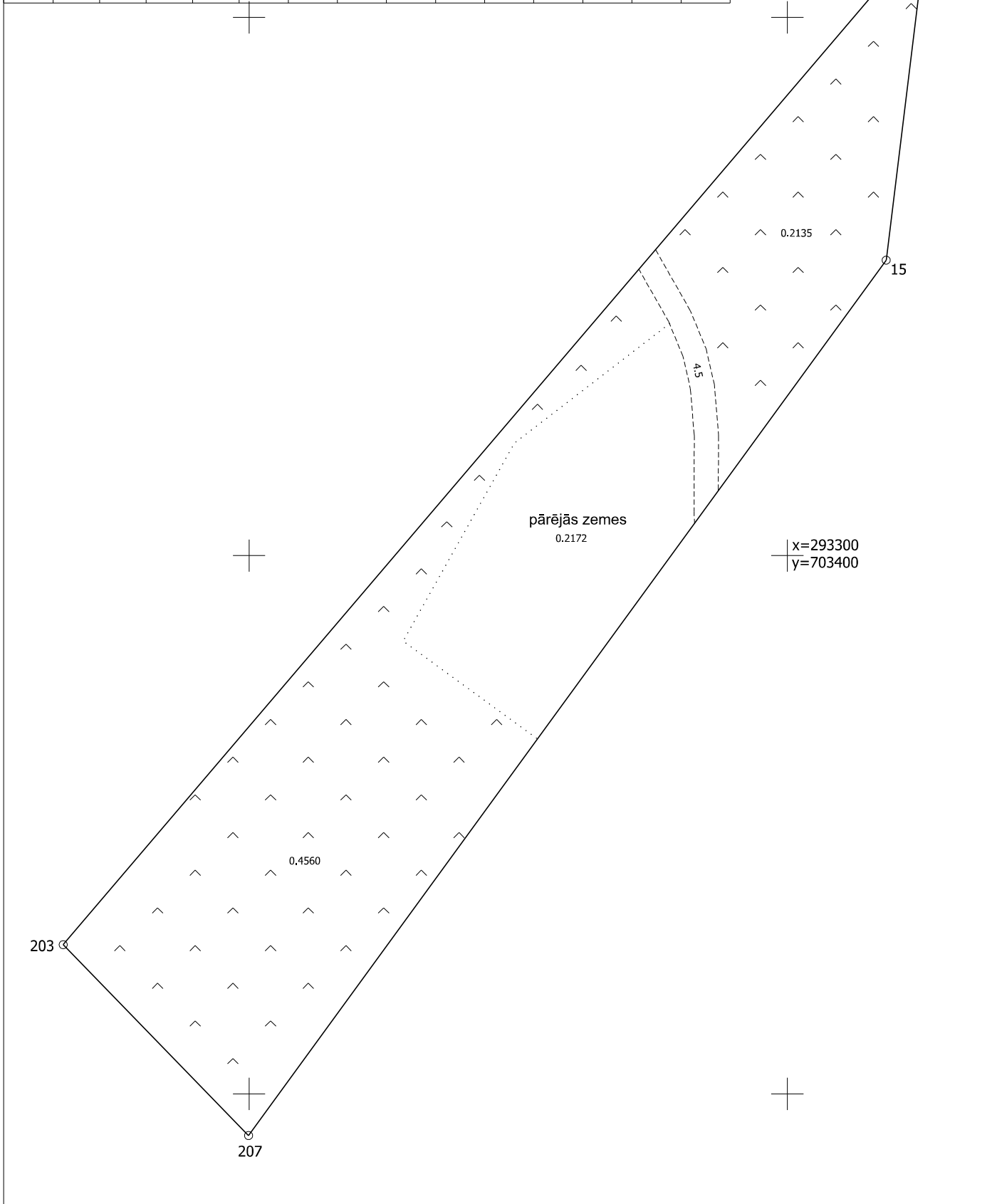
Plānā attēlota informācija atbilstoši situācijai apvidū 2024.gada 19.jūnijā

Plāna mērogs 1: 1000

Zemes vienības platība: 0.9085 ha

ZEMES LIETOŠANAS VEIDU EKSPLIKĀCIJA

Zemes vienības platība ha	Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	tajā skaitā				Meži	Krūmāji	Purvi	Ūdens objektu zeme	tajā skaitā		Zeme zem ēkām un pagalmiem	Zeme zem ceļiem	Pārējās zemes
		Aramzeme	Augļu dārzi	Plāvas	Ganības					zeme zem ēkām un pagalmiem	zeme zem ceļiem			
0.9085	0.6695	-	-	-	0.6695	-	-	-	-	-	-	0.0218	0.2172	



Situācijas plāns	6876 002 0060	Plāna mērogs 1:1000	2. lapa no 2
Mērnieks Ivars Katkovskis sertifikāta Nr.AB0050	Plāns sagatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"		



# LATVIJAS REPUBLIKA

## APGRŪTINĀJUMU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 6876 002 0060

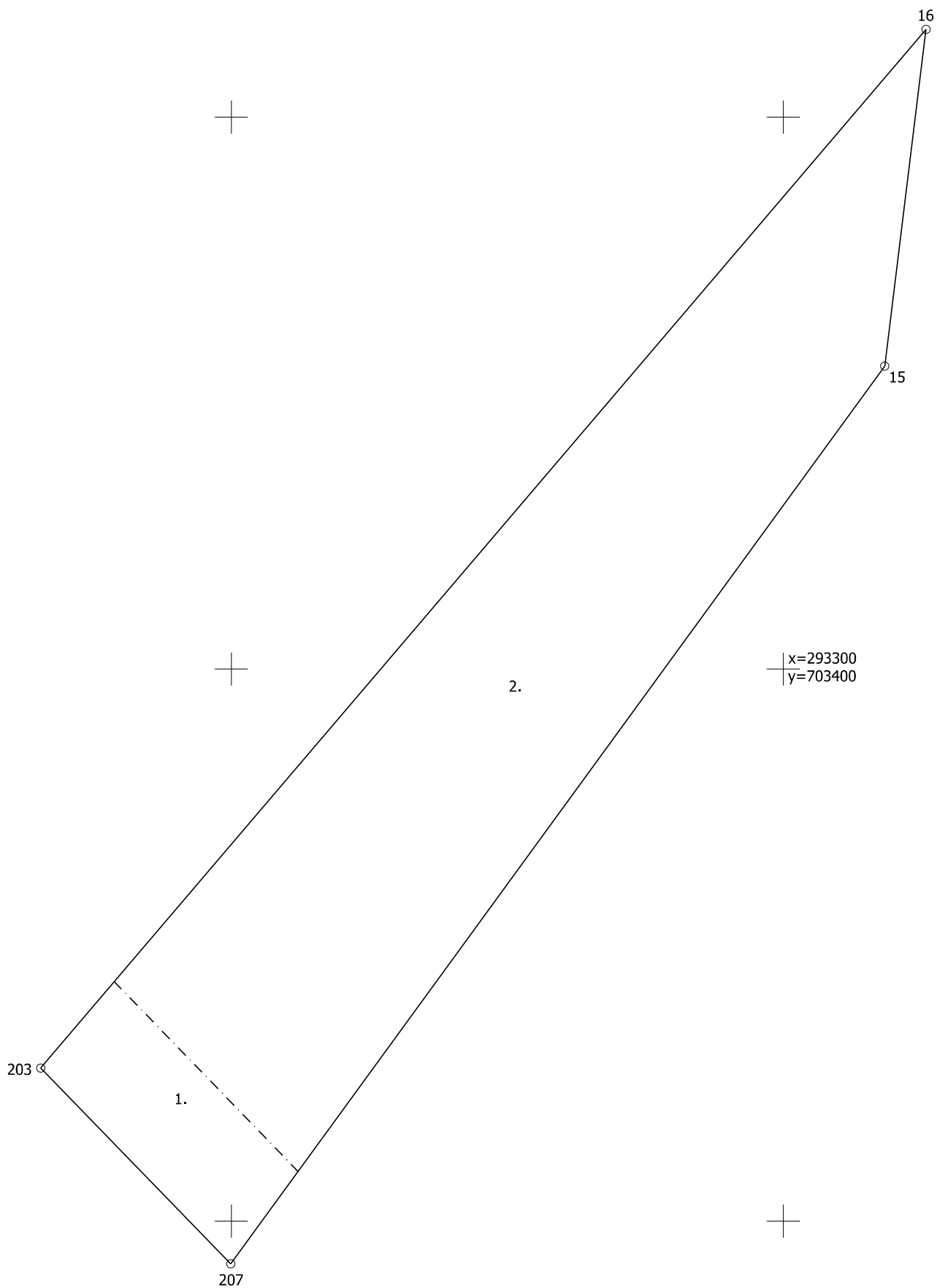
Apgrūtinājumu saraksts:

1.	7312030303 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos - 0.0994 ha
2.	7316120300 - pierobeža - 0.9085 ha

Plānā attēlota informācija par apgrūtinājumiem 2024.gada 28.jūnijā

Plāna mērogs 1: 1000

Zemes vienības platība: 0.9085 ha



Apgrūtinājumu plāns

6876 002 0060

Plāna mērogs 1:1000

2. lapa no 2

Mērnīeks Ivars Katkovskis  
sertifikāta Nr.AB0050

Plāns sagatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra  
noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"



## Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

### Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
68760020060	1/1	397	-

Kadastrālā vērtība (EUR):	397
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	09.08.2024
Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.9085
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	50
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	600 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; fiskālā vērtība no 01.01.2025.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	1700 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	1153 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 03.09.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2022.)

### Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
68760020226	Dzeņi	397	100000904796	Nautrēnu pagasts, Rēzeknes novads

### Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.9085
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.6695
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.6695
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:	0.0218
Pārējās zemes platība:	0.2172

## Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība	0101	0.9085	ha

## Aprūtinājumi

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	28.06.2024	7312030303	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos	0.0994	ha
2	28.06.2024	7316120300	pierobeža	0.9085	ha

## Mērniecība

Mērniecības metode	Mērnieks	Uzmērīšanas datums
uzmērīts LKS-92TM	Ivars Katkovskis	19.06.2024

## Atzīmes

Noteikšanas datums	Apraksts
04.04.2024	Starpgabals

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



LATVIJAS  
ĪPAŠUMU  
VĒRTĒTĀJU  
ASOCIĀCIJA

LĪVA KOMPETENCES UZRAUDZĪBAS BIROJS

# Kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanā

Nr. *15*

Izsniegts

*SIA "Dzietī"*

firma

Reģistrācijas Nr. *42403010964*

Darbība sertificēta no

*2008. gada 22. oktobra*  
datums

Sertifikāts izsniegts

*2023. gada 25. oktobrī*  
datums

Sertifikāts derīgs līdz

*2028. gada 24. oktobrim*  
datums

  
G.N. Reinsons

LĪVA Kompetences uzraudzības biroja  
vadītājs





V. Žuromskis  
LĪVA valdes priekšsēdētājs

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



LATVIJAS  
ĪPAŠUMU  
VĒRTĒTĀJU  
ASOCIĀCIJA



EN ISO/IEC 17024  
53-290

## LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

### ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. 83

*Juris Guntis Vjakse*

vārds, uzvārds

230467-11951

personas kods

*Nekustamā īpašuma vērtēšana*

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

*2000. gada 10. oktobra*

datums

Sertifikāts piešķirts

*2024. gada 11. decembrī*

datums

Sertifikāts derīgs līdz

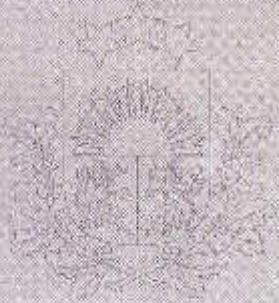
*2029. gada 10. decembrim*

datums



*Dainis Funsts*

LĪVA Vērtētāju  
sertifikācijas biroja  
direktors



KOMERCREGISTRA IESTĀDE  
LATVIJAS REPUBLIKAS UZŅĒMUMU REĢISTRS

# KOMERSANTA REGISTRĀCIJAS APLIECĪBA

Nosaukums:

**Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "DZIETI"**

**Veids: Sabiedrība ar ierobežotu atbildību**

**Vienotais reģistrācijas numurs: 42403010964**

Uzņēmumu reģistra numurs: 240301096

**Reģistrācijas datums Uzņēmumu reģistrā: 28.04.2000**

**Reģistrācijas datums Komercreģistrā: 16.01.2003**

**Reģistrācijas vieta: Rēzeknē**

**Apliecības izdošanas datums: 16.01.2003**

Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistra

Valsts notārs

Pavlova Aija

