

Atskaite
par nekustamā īpašuma – zemes vienība „Mežaine”,
Nautrēnu pagasts, Rēzeknes novads novērtēšanu



Pasūtītājs:

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

Novērtēšanas datums:

2024.gada 20.septembris

2024.gada 20.septembris
Reģ. Nr. Z – 24/372

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 „Mežaine”, 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 „Mežaine”, 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 nodaļījumā Nr. 100000880136 nostiprināts Rēzeknes novada pašvaldībai, reģistrācijas kods 90009112679, piederošs nekustamais īpašums ar kadastra numuru 6874 004 0146, kas sastāv no **zemes vienības (kadastra apzīmējums 6874 004 0132) 1,89 ha platībā.**

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 20.septembris
visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir
EUR 3 600
(trīs tūkstoši seši simti 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;
- 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 „Mežaine”, 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 piespiešanas (Latvijas standarts „Īpašumu vērtēšanas” LVS 401:2013).

GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR NEKUSTAMO ĪPAŠUMU

Adrese	Mežaine.
Adrese	Nautrēnu pagasts, Rēzeknes novads
Kadastra numurs	6874 004 0146
Zemes vienības kadastra apzīmējums	6874 004 0132
Īpašumtiesības, īpašumtiesību pamats	Uz 2024.gada 17.jūlija Rēzeknes novada uzziņas Nr.RNP/2024/12.2.3/142 pamata, īpašuma tiesības uz vērtējamo OBJEKTU nostiprinātas Rēzeknes novada pašvaldībai, reģistrācijas kods 90009112679.
Apgrūtinājumi	<i>Zemesgrāmatā nav reģistrēti apgrūtinājumi.</i> <i>LR VZD Kadastra informācijas sistēmā un zemes apgrūtinājumu plānā reģistrētie apgrūtinājumi:</i> 1.Atzīme – 2 no 25 līdz 100 kilometriem garas dabiskas ūdensteces vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija lauku apvidos – 0,7100 ha; 2.Atzīme – tauvas joslas teritorija gar upi – 0,0700 ha. 3.Atzīme – pierobeža – 1,8900 ha. Noteiktie apgrūtinājumi 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 20.septembris.
Informācija par vērtējamo OBJEKTU:	
Domājamās daļas	1/1
OBJEKTA kadastrālā vērtība uz 05.06.2024.	109 EUR.
Zemes vienības platība un lietošanas veidu eksplikācija	1,8900 ha, t.sk., 1,8600 ha – krūmāju platība, 0,0300 ha – ūdens objektu zeme t.sk. zeme zem ūdeņiem.
Zemes vienības konfigurācija, reljefs	Konfigurācija- neregulāra daudzstūra forma, reljefs - līdzens.
Gruntsūdens līmenis	Vidējs.
Inženierkomunikācijas	Zemes vienībā nav pieejamas inženierkomunikācijas.
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs	-. <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, smilšmāls, 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</i>

	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 no 51 līdz 60 ballēm; VII kvalitātes grupa vairāk par 60 ballēm. Avots: http://kadastralavertiba.lv/
Funkcionālais zonējums	Saskaņā ar Rēzeknes novada Nautrēnu pagasta teritorijas funkcionālā zonējuma karti, zemes vienība atrodas mežu un lauksaimniecības teritorijā.
Zemes vienības lietošanas mērķis	Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība (kods 0101).
Zemes vienības raksturojums	Saskaņā ar LAD kartē pieejamo informāciju zemes vienība ir nekopts LIZ. Apsekojot OBJEKTU dabā, tika secināts, ka zemes vienība nav sakopta, uz tās aug koki un krūmi, tā atrodas pie upes. Zemes vienība nav meliorēta.  Avots: https://www.melioracija.lv/
Pašreizējā izmantošana	Netiek ekonomiski pamatoti izmantota.
Labākais izmantošanas veids	Lauksaimnieciskā ražošana, veicot esošo koku un krūmu izciršanu un pārvēršanu šķeldā, vai zemes vienības apmežošana.
Starpgabals	Saskaņā ar Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem, zemes vienība nav starpgabals.
Apkārtne, piebraukšana	Vērtējamais OBJEKTS atrodas Nautrēnu pagasta mežu un lauksaimniecības teritorijā. Tuvāko apkārtni veido lauksaimniecības, mežu, ūdens (Iļcas upe) teritorijas, kā arī viensētu apbūve. Piekļūšanas iespējas vērtējamas kā daļēji labas – ir jābrauc pa aizaugušu ceļu vai jāšķērso citas fiziskas personas īpašums. Sociālā infrastruktūra nav attīstīta. Līdz Rogovkas ciemam ~ 9 km, līdz Rēzeknes pilsētas administratīvai robežai ~ 30 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 lauksaimnieciskā ražošana, veicot esošo koku un krūmu izciršanu un pārvēršanu šķeldā, vai zemes vienības apmežošana.

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 izsolēs 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.

Pieprasījums pēc LIZ Latgales reģionā ir augsts, tiek pieprasīti apstrādāti LIZ laukumi ar izdevīgu ģeogrāfisko izvietojumu. Būtisku ietekmi uz zemes gabalu vērtību atstāj to platība, konfigurācija, apstrādes iespējas, piebraukšanas iespējas un lauksaimnieciskais stāvoklis. Pieprasījums pēc zemes gabaliem ar platību zem 5 ha ir zems. Tas, galvenokārt, veidojas no blakus esošo objektu īpašnieku puses. Vidējā LIZ cena nelielām zemes vienībām Latgales reģionā ir no 1500 eiro līdz 3500 eiro par hektāru.

Divu gadu laikā līdz OBJEKTA vērtēšanas brīdim Rēzeknes novadā ir reģistrēti ~ 482 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar neapbūvētu LIZ, kuru platība ir līdz 5 ha. Nautrēnu pagastā reģistrēti 24 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar neapbūvētu LIZ līdz 5 ha. LIZ darījumu cenas ir

no 156 EUR/ha līdz 4776 EUR/ha. Ilzeskalna pagastā reģistrēti 6 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar neapbūvētu LIZ līdz 5 ha. 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 vērtējamā OBJEKTA atrašanās vietu, sastāvu, platību un konfigurāciju, statusu, tas uzskatāms par vidēji eksponējamu Rēzeknes novada nekustamā īpašuma tirgū.

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

- īpašums atrodas Nautrēnu pagasta lauksaimniecības teritorijā, aptuveni 9 km attālumā no Rogovkas ciema centra;
- Piebraukšanas iespējas tiek vērtētas kā daļēji labas;
- 1,8900 ha, t.sk., 1,8600 ha – krūmāju platība, 0,0300 ha – ūdens objektu zeme t.sk. zeme zem ūdeņiem;
- zemes vienības reljefs – līdzens, vidējs gruntsūdeņu līmenis, konfigurācija – neregulārs daudzstūris;
- Saskaņā ar LAD kartē pieejamo informāciju zemes vienība ir nekopts LIZ. Apsekojot OBJEKTU dabā, tika secināts, ka zemes vienība nav sakopta, uz tās aug koki un krūmi, tā atrodas pie upes. Zemes vienība nav meliorēta;
- noteiktie apgrūtinājumi ietekmē OBJEKTA izmantošanas iespējas;
- nav noslēgts zemes nomas līgums;
- LIZ kvalitātes novērtējums ballēs: nav.
- Zemes vienība nav starpgabals.

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 uzņēmējdarbības 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 vispārpieņemtas īpašuma vērtēšanas pieejas. Tās ir *Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja (1)*, *Ienākumu pieeja (2)* un *Izmaksu (3) pieeja*.

(1) Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums. Šīs pieejas pirmais solis ir darījumu ar identiskiem vai līdzīgiem aktīviem, kas nesen ir notikuši tirgū, cenu izvērtēšana. Ja pēdējā laikā ir notikuši tikai daži darījumi, var būt lietderīgi izvērtēt identisku vai līdzīgu aktīvu, kas ir paredzēti vai tiek piedāvāti pārdošanai, cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta. Tāpat var būt nepieciešams koriģēt informāciju par citu darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkuras faktisko darījuma apstākļu un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām. Vērtējamam aktīvam un citos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi.

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

Lai salīdzinātu vērtējamo objektu ar citu tirgū nesen pārdotu vai vērtēšanas datumā tirgū pieejamu ar nekustamo īpašumu saistīto tiesību pārdevumu vai piedāvājumu cenām, tiek izraudzītas piemērotas salīdzināšanas vienības. Salīdzināšanas vienības, kuras parasti izmanto pārdevumu cenu analizē, ir aprēķinātā viena ēkas platības kvadrātmetra cena vai zemes hektāra pārdošanas cena. Citas cenu salīdzināšanas vienības, ko izmanto gadījumos, kad dažādiem objektiem ir pietiekami atbilstoši fiziskie raksturojošie, 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 būvizmaksas.

Vērtības zudumi jeb nolietojumi ir sekojoši:

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

Izmaksu pieeja, galvenokārt, tiek izmantota, vērtējot specializētus īpašumus, tas ir, tādas īpašumus, kas tirgū tiek pārdoti reti (ja vispār tiek pārdoti), izņemot pārdošanu uzņēmuma vai struktūrvienības, kurā tas ietilpst, sastāvā.

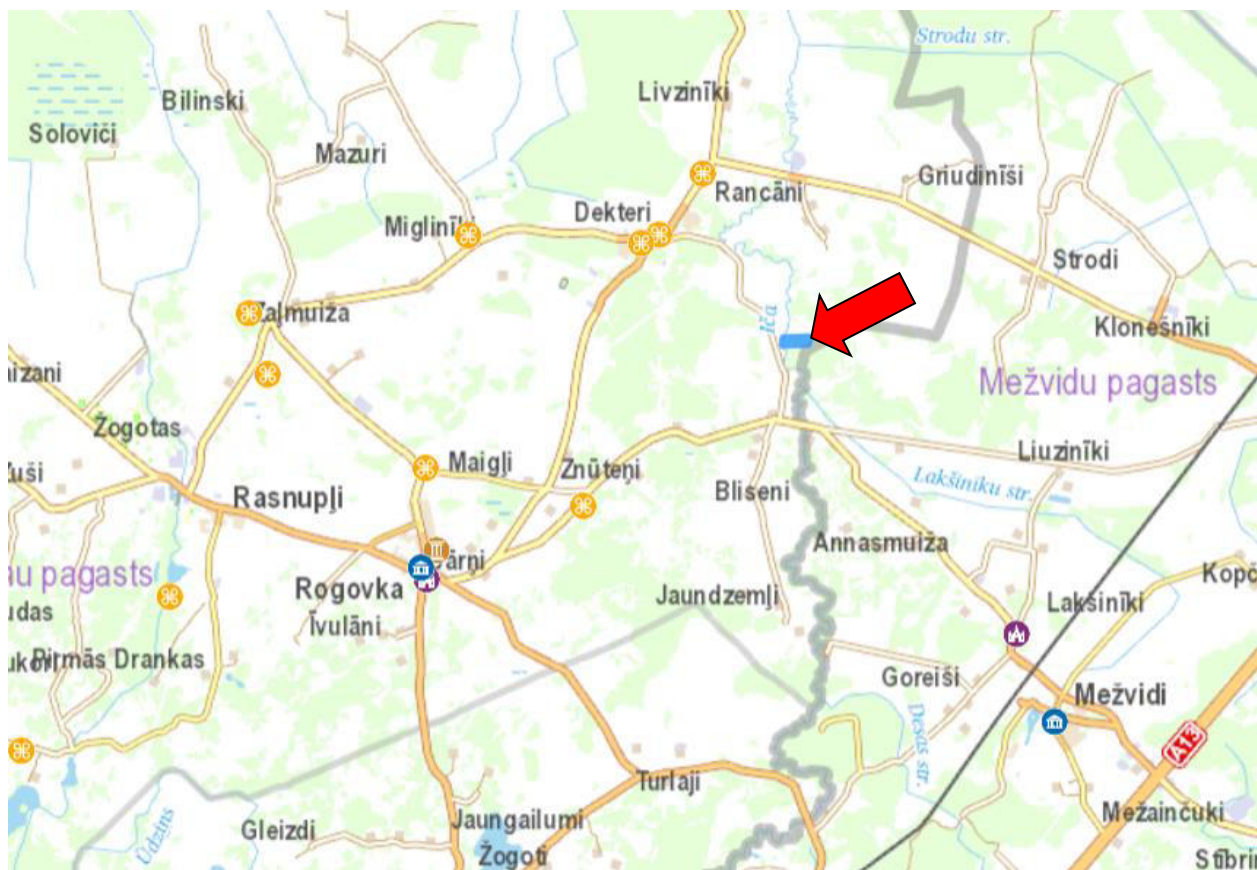
VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE

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

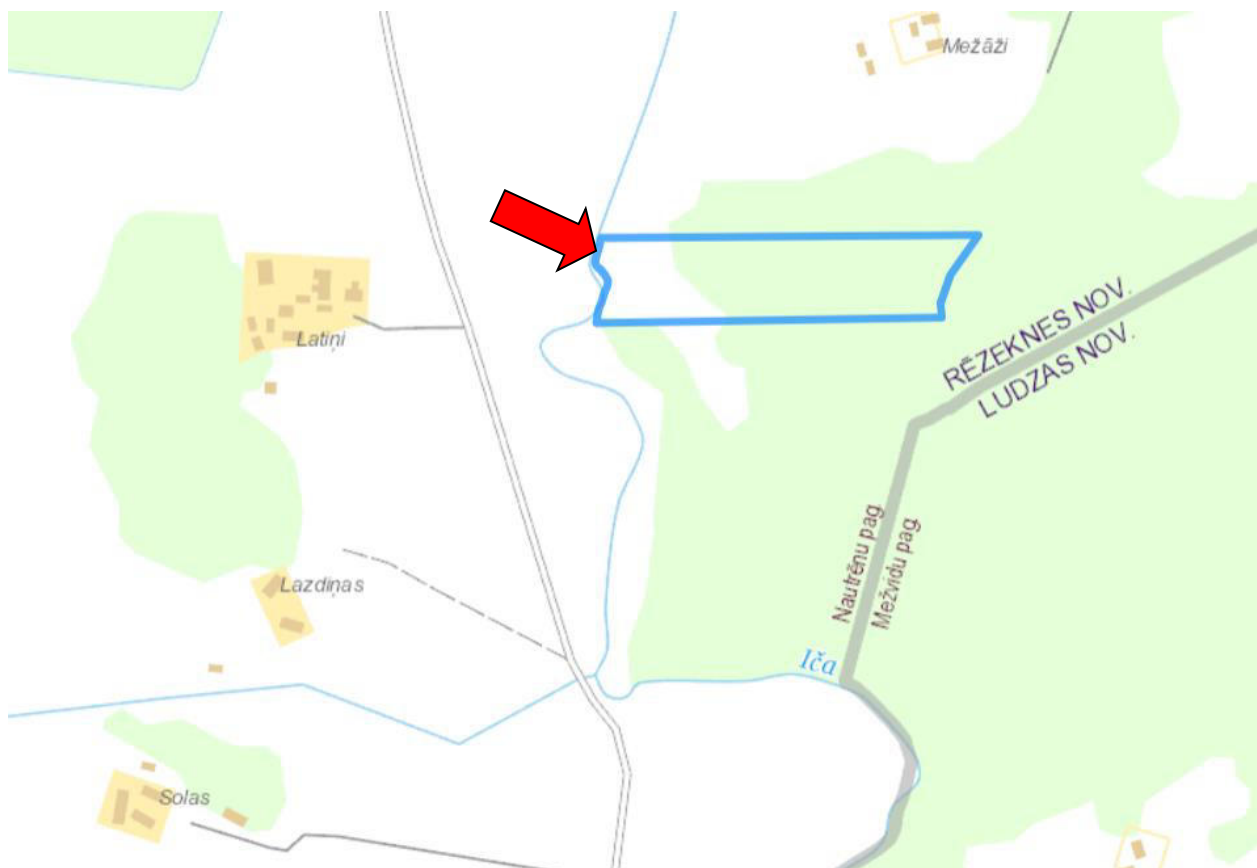
Ienākumu pieeja netiek pielietota, jo zemes nomas tirgus Rēzeknes novadā un reģionā kopumā nav attīstīts, nomas maksas ir zemas un nekorelē ar pirkuma/ pārdevuma cenām.

Izmaksu pieeja netiek pielietota zemes vērtības noteikšanā.

NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS



Avots: Jāņa Sēta (2024). BalticMaps. 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

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA – ZEMES VIENĪBAS „MEŽAINE”, NAUTĒŅU PAGASTS, RĒZEKNES NOVADS NOVĒRTĒJUMS,
20.09.2024.

NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA



FUNKCIONĀLĀS ZONAS

- Savrupmāju apbūves teritorija (DzS)
- Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM)
- Publiskās apbūves teritorija (P)
- Publiskās apbūves teritorija (P1, P2)
- Jauktas centra apbūves teritorija (JC)
- Rūpnieciskās apbūves teritorija (R)
- Transporta infrastruktūras teritorija (TR)
- Tehniskās apbūves teritorija (TA)
- Dabas un apstādījumu teritorija (DA)
- Dabas un apstādījumu teritorija (DA1, DA2)
- Mežu teritorija (M)
- Lauksaimniecības teritorija (L)
- Lauksaimniecības teritorija (L1, L2)
- Ūdeņu teritorija (Ū)

Ekspluatācijas aizsargjoslas

- Sarkanā līnija
- Aizsargjosla gar autoceļiem
- Aizsargjosla gar elektriskajiem tīkliem

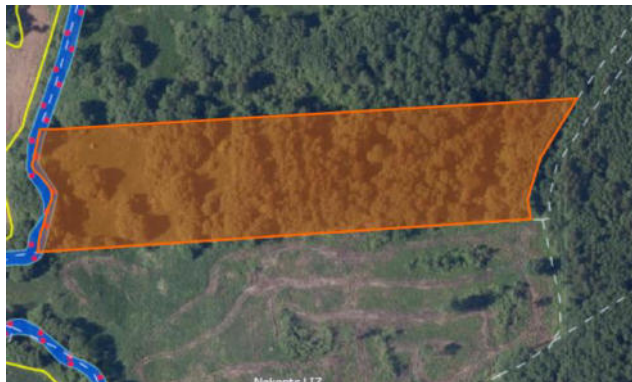
TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRA

- Valsts vietējais autoceļš
- Pašvaldības autoceļš
- Iela
- LVM ceļš
- Cits ceļš
- Elektrisko tīklu infrastruktūras objekts
- Valsts nozīmes regulējamā ūdensnoteka
- 330, 110 kilovoltu elektrisko tīklu gaisvadu līnija
- 6 līdz 20 kilovoltu elektrisko tīklu gaisvadu līnija
- Elektrisko tīklu kabeļu līnija

Avots: Rēzeknes novada Nautrēnu pagasta teritorijas funkcionālā zonējuma karte.

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA – ZEMES VIENĪBAS „MEŽAINE”, NAUTRĒNU PAGASTS, RĒZEKNES NOVADS NOVĒRTĒJUMS,
20.09.2024.

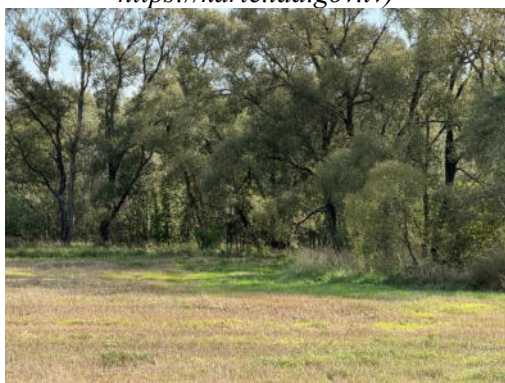
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS



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



2.attēls: Zemes vienība



3.attēls: Zemes vienība



4.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 faktorus:

- ✓ 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.

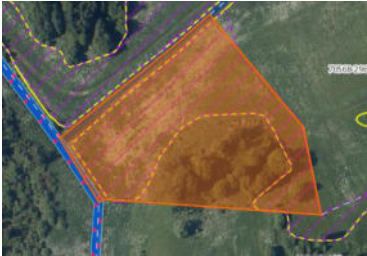
Salīdzināšanai tika izvēlētas nekustamā īpašuma tirgū pārdotas labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam atbilstošas zemes vienības, par salīdzināšanas pamatvienību izvēloties zemes 1 ha, izejot no kuras tiek noteikta OBJEKTA vērtība. Konkrētajā gadījumā kā būtiski vērtību ietekmējošie faktori uzskatāmi 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).

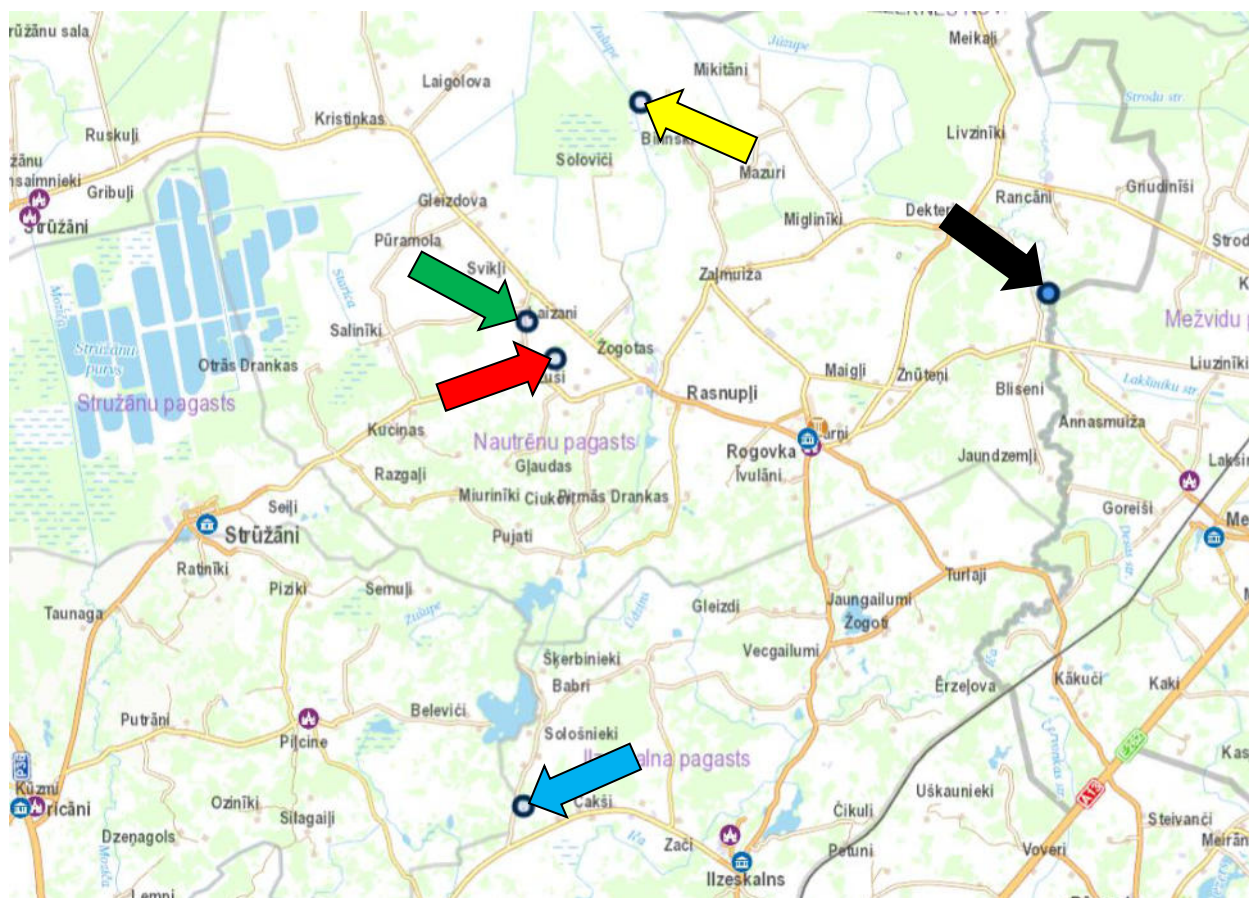
1.tabula

Salīdzināmo objektu apraksts

Objekts Nr.1 īpašums Nautrēnu pag., Rēzeknes nov.  Avots: https://karte.lad.gov.lv	Īpašums atrodas Nautrēnu pagasta lauksaimniecības teritorijā. Sastāv no vienas zemes vienības 3,01 ha platībā t.sk. 1,29 ha – LIZ (daļēji meliorēta), 1,41 ha – krūmāju platība, 0,31 ha – zeme zem ūdeņiem. Zemes vienības konfigurācija – neregulārs daudzstūris, reljefs - līdzens, gruntsūdeņu līmenis – vidējs/vietām paaugstināts. Ir starpgabals (2024.gada 18.janvāra Rēzeknes novada pašvaldības lēmums Nr.85 (prot. Nr.2, 48.§)). Piebraukšanas iespējas vērtējamās kā ierobežotas. Zemes vienībā nav pieejamas inženierkomunikācijas. Plānotā izmantošana – meža teritorija un LIZ. NĪLM - LIZ. Pārdevējs: pašvaldība, izsole. Zemes vienība nav iznomāta. LIZ kvalitatīvais novērtējums - 30 balles. Apgrūtinājumi: ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskās būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā izmantojamās zemēs. Saskaņā ar LAD kartes datiem
---	--

	zemes vienība ir nekopts LIZ. Darījuma laiks: 2024.gada jūnijs, pārdošanas cena 6 300 EUR.
Objekts Nr.2 īpašums Nautrēnu pag., Rēzeknes nov.  Avots: https://karte.lad.gov.lv	Īpašums atrodas Nautrēnu pagasta lauksaimniecības teritorijā. Sastāv no vienas zemes vienības 2,29 ha platībā t.sk. 1,7 ha – LIZ (daļēji meliorēta), 0,12 ha – zeme zem ūdeņiem, 0,47 ha – pārējā zemes platība. Zemes vienības konfigurācija – neregulārs daudzstūris, reljefs - līdzens, gruntsūdeņu līmenis – vidējs/zems. Ir starpgabals (2021.gada 3.jūnija Rēzeknes novada pašvaldības sēdes prot. Nr.14, 19.§). Piebraukšanas iespējas vērtējamas kā ierobežotas. Zemes vienībā nav pieejamas inženierkomunikācijas. Plānotā izmantošana – LIZ. NĪLM - LIZ. Pārdevējs: pašvaldība, izsole starp starpniekiem. Zemes vienība nav iznomāta. LIZ kvalitatīvais novērtējums - 28 balles. Apgrūtinājumi: ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā izmantojamās zemēs, no 10 līdz 25 kilometriem garas dabiskas ūdensteces vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija lauku apvidos. Saskaņā ar LAD kartes datiem uz 18.09.2024. uz zemes vienības ir deklarēti ilggadīgie zālāji. Darījuma laiks: 2024.gada janvāris, pārdošanas cena 4 200 EUR.
Objekts Nr.3 īpašums Ilzeskalna pag., Rēzeknes nov.  Avots: https://karte.lad.gov.lv	Īpašums atrodas Ilzeskalna pagasta lauksaimniecības teritorijā, netālu no Ilzeskalna. Sastāv no vienas zemes vienības 4,7 ha platībā t.sk. 1,07 ha – LIZ (nav meliorēta), 2,1 ha – purvu platība, 1,53 ha – pārējā zemes platība. Zemes vienības konfigurācija – neregulārs daudzstūris, reljefs - līdzens, gruntsūdeņu līmenis – augsts. Nav starpgabals. Piebraukšanas iespējas vērtējamas kā labas. Zemes vienībā nav pieejamas inženierkomunikācijas. Plānotā izmantošana – meža teritorija un LIZ. NĪLM - LIZ. Pārdevējs: fiziska persona. Zemes vienība nav iznomāta. LIZ kvalitatīvais novērtējums - 26 balles. Apgrūtinājumi: ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos, pierobeža. Saskaņā ar LAD kartes datiem zemes vienība ir nekopts LIZ. Darījuma laiks: 2023.gada septembris, pārdošanas cena 9 400 EUR.
Objekts Nr.4 īpašums Nautrēnu pag., Rēzeknes nov.  Avots: https://karte.lad.gov.lv	Īpašums atrodas Nautrēnu pagasta lauksaimniecības teritorijā. Sastāv no vienas zemes vienības 2,73 ha platībā t.sk. 2,09 ha – LIZ (meliorēta), 0,59 ha – krūmāju platība, 0,05 ha – zeme zem ūdeņiem. Zemes vienības konfigurācija – neregulārs daudzstūris, reljefs - līdzens, gruntsūdeņu līmenis – vidējs/zems. Nav starpgabals. Piebraukšanas iespējas vērtējamas kā labas. Zemes vienībā nav pieejamas inženierkomunikācijas. Plānotā izmantošana – meža teritorija un LIZ. NĪLM - LIZ. Pārdevējs: pašvaldība. Zemes vienība bija iznomāta. LIZ kvalitatīvais novērtējums - 39 balles. Apgrūtinājumi: ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija meža zemēs, ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu 110 kilovolti, ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos. Saskaņā ar LAD kartes datiem uz 12.08.2024. uz zemes vienības ir deklarēti kvieši, ziemas. Darījuma laiks: 2023.gada maijs, pārdošanas cena 4 800 EUR.

NOVĒRTĒJAMĀ UN SALĪDZINĀMO OBJEKTU ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS



- 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 1914,36 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 „Mežaine”, Nautrēnu pagasts, Rēzeknes novads tirgus vērtības aprēķins:

$1,89 \text{ ha} \times 1914,36 \text{ EUR/ha} = 3\,618,14 \text{ EUR}, \sim \mathbf{3\,600 \text{ EUR}}$, kur

1,89 ha – zemes vienības kopējā platība,
1914,36 EUR/ha– noteiktā 1 ha vērtība.

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

Rādītāji	Vertējamais objekts	Salīdzināmie objekti			
	„Mežaine”, Nautrēnu pagasts, Rēzeknes novads	īpašums Nautrēnu pag., Rēzeknes nov.	īpašums Nautrēnu pag., Rēzeknes nov.	īpašums Ilzeskalna pag., Rēzeknes nov.	īpašums Nautrēnu pag., Rēzeknes nov.
Darījuma datums	2024-09	2024-06	2024-01	2023-09	2023-05
Pārdošanas nosacījumi *(tūlītējs pārdevums/ uz nomaksu)		standarta	standarta	standarta	standarta
Zemes gabala sastāvs	neapbūvēts	neapbūvēts	neapbūvēts	neapbūvēts	neapbūvēts
Īpašuma juridiskais statuss	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks
Zemes gabala konfigurācija	neregulāra daudzstūra forma	neregulāra daudzstūra forma	neregulāra daudzstūra forma	neregulāra daudzstūra forma	neregulāra daudzstūra forma
Zemes gabala platība, ha	1,8900	3,0100	2,2900	4,7000	2,7300
Īpašuma pārdošanas cena, EUR		6300	4200	9400	4800
Īpašuma 1 ha pārdošanas cena, EUR		2093,02	1834,06	2000,00	1758,24
Pamatkorekcijas					
Korekcija uz darījuma noslēgšanas laiku		0	1	3	5
Korekcija uz īpašuma juridisko statusu (starpgabals)		5	5	0	0
Korekcija uz pārdevuma nosacījumiem		0	0	0	0
Kopējā pamatkorekcija		5	6	3	5
Pamatkorekcijas koeficients		1,05	1,06	1,03	1,05
Pamatkorekcijas koriģētā 1 ha pārdošanas cena		2197,67	1944,10	2060,00	1846,15
Komunikācijas					
* 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
Zemes lietošanas mērķis					
* ražošanas objektu apbūve	-	-	-	-	-
* dzīvojamā apbūve	-	-	-	-	-
* komercapbūve	-	-	-	-	-
* lauksaimniecības zeme	x	x	x	x	x
Plānotā (atļautā) izmantošana	meža un lauksaimniecības teritorija	meža un lauksaimniecības teritorija	lauksaimniecības teritorija	mežu un lauksaimniecības teritorija	mežu un lauksaimniecības teritorija
Korekcijas					
Korekcija uz ekonomisko aktivitāti teritorijā		0	0	0	0
Korekcija uz objekta novietni pilsētā/reģionā		0	0	-2	0
Korekcija uz īpašuma sastāvu		0	-5	0	-5
Korekcija uz apkārtni		0	0	0	0
Korekcija uz apkārtnējo infrastruktūru		0	0	0	0
Korekcija uz īpašuma apjoma ietekmi uz cenu		-3	-1	-5	-2
Korekcija uz objekta konfigurāciju		0	0	0	0
Korekcija uz objekta reljefu, gruntsūdens līmeni		0	0	1	0
Korekcija uz labiekārtojumu/sakoptību		0	-1	0	-1
Korekcija uz komunikāciju pieejamību		0	0	0	0
Korekcija uz atļauto izmantošanas veidu		0	0	0	0
Korekcijas uz aprūtinājumiem		-2	-1	-2	-1
Korekcija uz piebraukšanas/pieklūšanas iespējām		3	3	-3	-3
Korekcija uz zemes izmantošanas iespējām (koku un krūmu izmantošana)		0	7	0	7
Korekcija uz lauksaimniecisko stāvakli (novērtējums ballēs)		-1	-1	-1	-3
Korekcija uz zemes meliorāciju		-1	-1	0	0
Korekcija uz nomas līgumu		0	0	0	5
Citas korekcijas		0	0	0	0
Kopējā korekcija		-4	0	-12	-3
Korekcijas koeficients		0,96	1,00	0,88	0,97
Koriģētā 1 ha pārdošana cena, EUR	1914,36	2109,77	1944,10	1812,80	1790,77
Noteiktā tirgus vērtība, EUR	3618,14				
Tirgus vērtība noapaļojot, EUR	3600				

SECINĀJUMI

Veicot nekustamā īpašuma- zemes vienības „Mežaine”, Nautrēnu pagasts, Rēzeknes novads, novērtējumu 2024.gada 20.septembrī, ir noteikts, ka

visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir
EUR 3 600
(trīs tūkstoši seši simti euro).

ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS

Ar šo apliecinu, ka pamatojoties uz manu pārliedību 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. 100000880136
Kadastra numurs: 6874 004 0146
Nosaukums: Mežaine
Adrese: Nautrēnu pag., Rēzeknes nov.

I. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 68740040132). Žurn. Nr. 300007144599, lēmums 23.07.2024, tiesnese Tatjana Ivanova		1.89 ha
I. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	No nekustama īpašuma atdalītie zemes gabali, servitūtu un reālnastu pārgrozījumi un dzēsumi	Daļa	Platība, lielums
Nav ierakstu			
II. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Īpašnieks, dzimšanas gads, vieta, personas/nodokļu maksātāja kods, tiesību pamats	Daļa	Summa
1.1.	Īpašnieks: Rēzeknes novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90009112679.	1	
1.2.	Pamats: 2024.gada 17.jūlija Rēzeknes novada pašvaldības uzziņa Nr. RNP/2024/12.2.3/142. Žurn. Nr. 300007144599, lēmums 23.07.2024, tiesnese Tatjana Ivanova		
II. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Atzīmes par maksātnespēju, piedziņas vēršanu, aizliegumiem, pēcmantinieku iecelšanu un mantojuma līgumiem		
Nav ierakstu			

LATVIJAS REPUBLIKA

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 6874 004 0132

Plāns izgatavots pamatojoties uz Rēzeknes novada domes 2023.gada 5.oktobra lēmumu Nr.1102 (prot. Nr.20, 40.&)
"Par rezerves zemes fondā ieskaitīto zemes vienību ar kadastra apzīmējumiem 6874 004 0131, 6874 004 0132
reģistrēšanu zemesgrāmatā uz pašvaldības vārda Nautrēnu pagastā"

Robežas noteiktas: 2024.gada 09.maijā

Plāna mērogs 1: 2000

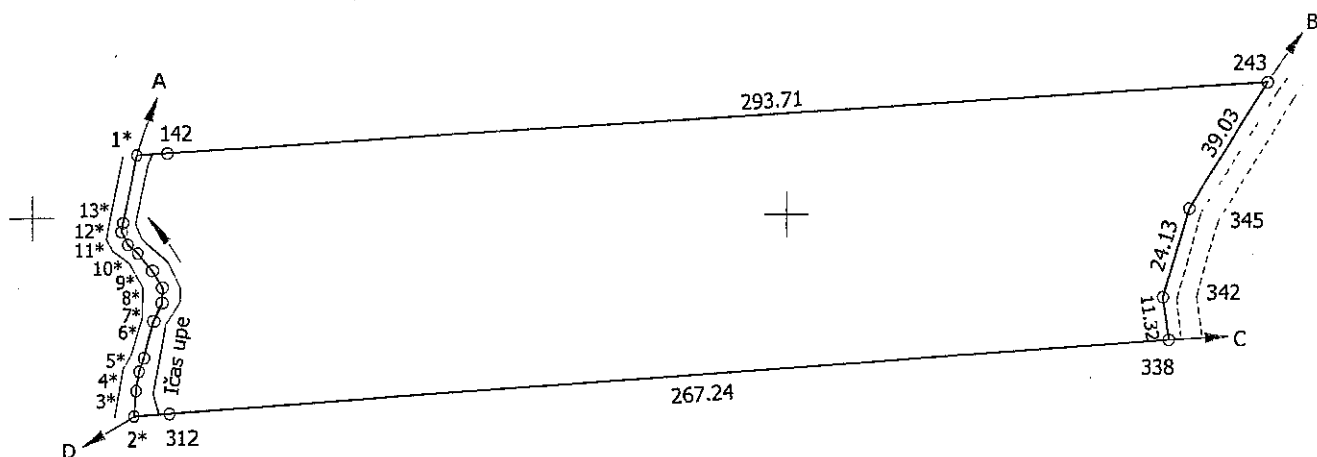
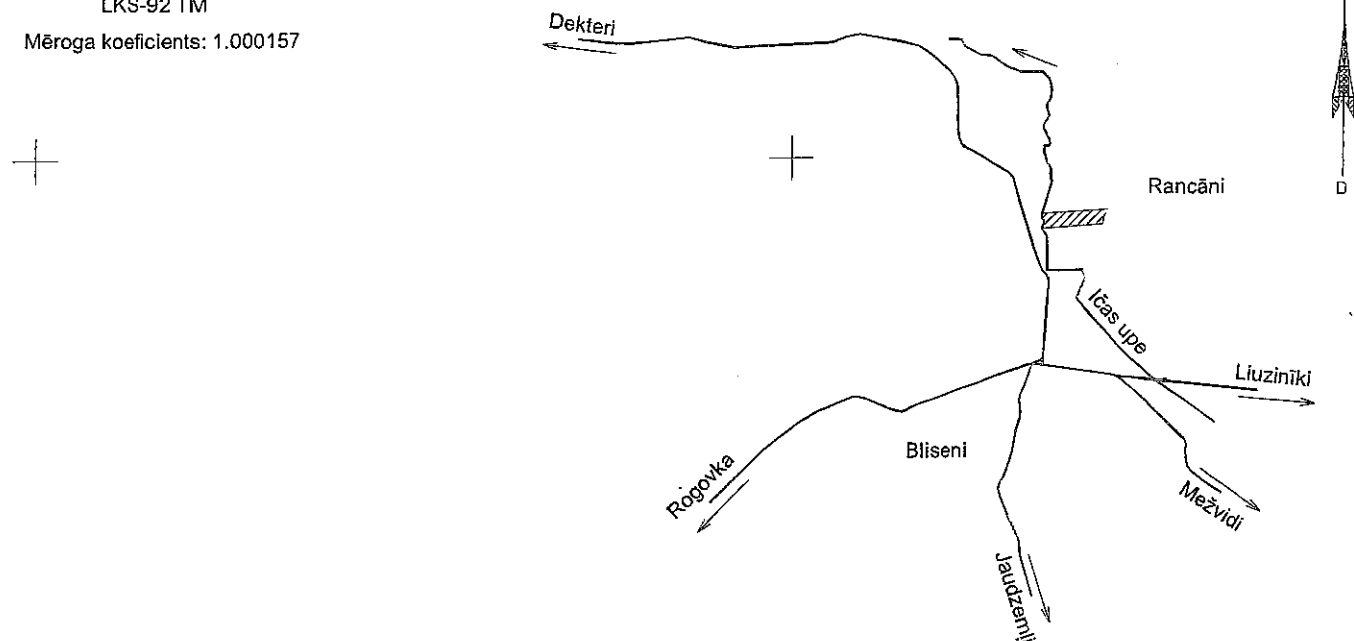
Zemes vienības platība: 1.89 ha

ZEMES VIENĪBA UZMĒRĪTA

LKS-92 TM

Mēroga koeficients: 1.000157

ZEMES VIENĪBAS IZVIETOJUMA SHĒMA



Robežjošo zemes vienību saraksts:
no A līdz B: 6874 004 0130 - Mežāži
no B līdz C: 6874 004 0120
no C līdz D: 6874 004 0017
no D līdz A: 6874 005 0009

x=292800
y=713200

Zemes vienības platība: 1.89 ha

Zemes robežu plāns	6874 004 0132	Plāna mērogs 1:2000	2. lapa no 2
Mērnīeks Kristīne Munda sertifikāta Nr.AB0085	Plāns sagatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi" KOTĻA PAREIZA 05.06.2024		

LATVIJAS REPUBLIKA

SITUĀCIJAS PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 6874 004 0132

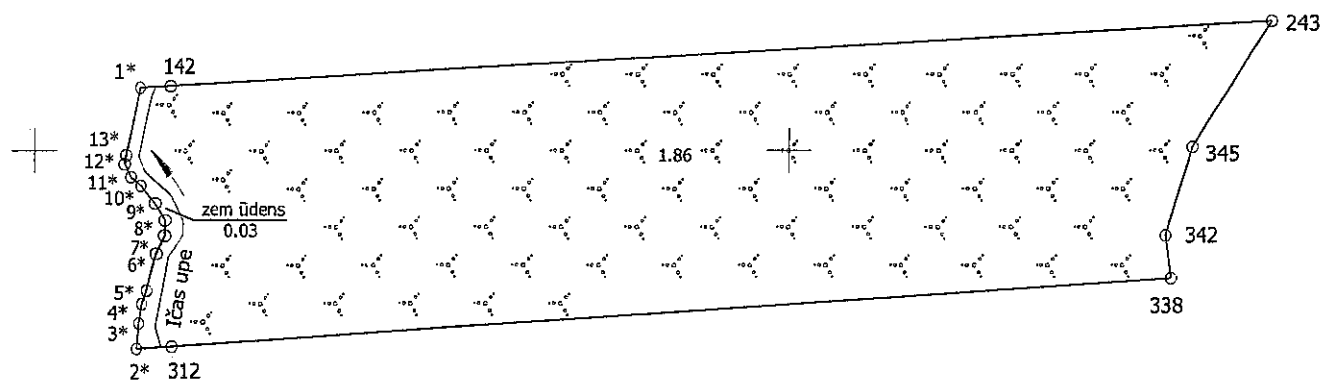
Plānā attēlota informācija atbilstoši situācijai apvidū 2024.gada 09.maijā

Plāna mērogs 1: 2000

Zemes vienības platība: 1.89 ha

ZEMES LIETOŠANAS VEIDU EKSPLIKĀCIJA

Zemes vienības platība ha	ZEMES LIETOŠANAS VEIDU EKSPLIKĀCIJA													
	Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	tajā skaitā				Meži	Krūmāji	Purvi	Ūdens objektu zeme	tajā skaitā		Zeme zem ēkām un pagalmiem	Zeme zem ceļiem	Pārējās zemes
		Arauzeme	Augļu dārzi	Plavas	Ganības					zem ūdeņiem	zem zivju dīķiem			
1.89	-	-	-	-	-	-	1.86	-	0.03	0.03	-	-	-	-



x=292800
y=713200

Situācijas plāns

6874 004 0132

Plāna mērogs 1:2000

2. lapa no 2

Mērnieks Kristīne Munda
sertifikāta Nr.AB0085

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

KOTLĀ PAREIZA
07.06.2024

LATVIJAS REPUBLIKA

APGRŪTINĀJUMU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 6874 004 0132

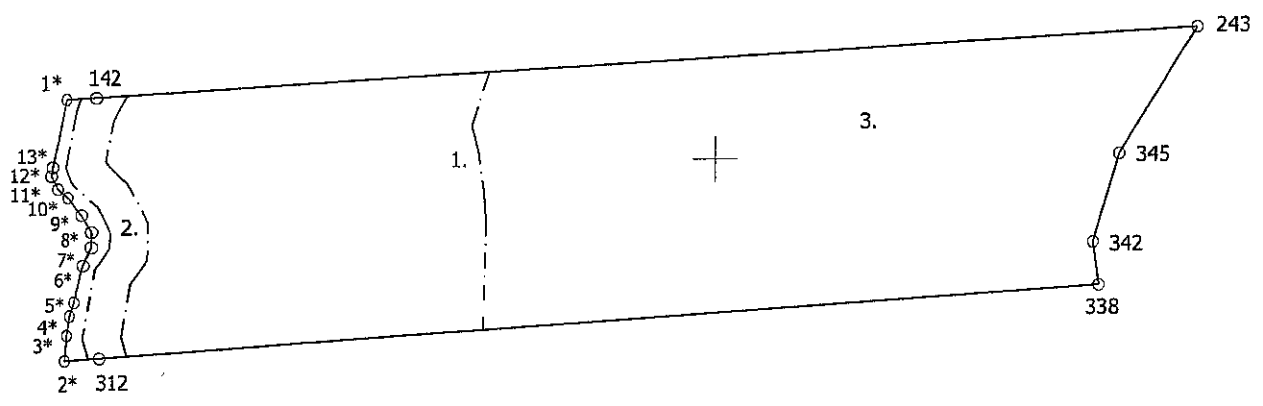
Apgrūtinājumu saraksts:

1.	7311020102 - no 25 līdz 100 kilometriem garas dabiskas ūdensteces vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija lauku apvidos - 0.71 ha
2.	7311050200 - tauvas joslas teritorija gar upi - 0.07 ha
3.	7316120300 - pierobeža - 1.89 ha

Plānā attēlota informācija par apgrūtinājumiem 2024.gada 13.maijā

Plāna mērogs 1: 2000

Zemes vienības platība: 1.89 ha



x=292800
y=713200

Apgrūtinājumu plāns	6874 004 0132	Plāna mērogs 1:2000	2. lapa no 2
Mērnieks Kristīne Munda sertifikāta Nr.AB0085	Plāns sagatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi" KOTLJA PAREIZA - 07.06.2024.		



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
68740040146	Mežaine	109	100000880136	Nautrēnu pagasts, Rēzeknes novads

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	109
Kopplatība:	1.8900
Platības mērvienība:	ha
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	143 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; izmantošanai no 01.01.2025.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	227 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Prognozētais īpašuma novērtējums (EUR):	143 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; izmantošanai no 01.01.2025.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	227 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
68740040132	1/1	109	-

Kadastrālā vērtība (EUR):	109
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	05.06.2024
Nekustamā īpašuma objekta platība:	1.8900
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	143 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; izmantošanai no 01.01.2025.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	227 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	1.8900
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:	1.8600
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0300
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0300
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0000
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0000

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība	0101	1.8900	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	13.05.2024	7311020102	no 25 līdz 100 kilometriem garas dabiskas ūdensteces vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija lauku apvidos	0.7100	ha
2	13.05.2024	7311050200	tauvas joslas teritorija gar upi	0.0700	ha
3	13.05.2024	7316120300	pierobeža	1.8900	ha

Mērniecība

Mērniecības metode	Mērnierks	Uzmērīšanas datums
uzmērīts LKS-92TM	Ivars Katkovskis	09.05.2024

Īpašnieki

Personas kods / reg. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
90009112679	Rēzeknes novada pašvaldība	1/1	pašvaldība	68740040146	Atbrīvošanas aleja 95A, Rēzekne, LV-4601

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Nautrēnu pagasta zemesgrāmata	23.07.2024	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējstāde
Situācijas plāns	24.05.2024	-	Munda Kristīne AB0085
Zemes robežu plāns	24.05.2024	-	Munda Kristīne AB0085
Apgrūtinājumu plāns	24.05.2024	-	Munda Kristīne AB0085
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	21.05.2024	-	Rēzeknes novada pašvaldība; p.p. Kūkoja Anna
Robežu apsekošanas un atjaunošanas akts	09.05.2024	-	Katkovskis Ivars AB0050
Robežas noteikšanas akts	09.05.2024	-	Katkovskis Ivars AB0050
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	23.10.2023	-	Rēzeknes novada pašvaldība; p.p. Kūkoja Anna
Lēmums par zemes piekritību vai piederību pašvaldībai vai valstij	06.10.2023	1102(20_40)	Rēzeknes novada pašvaldība
Lēmums par zemes lietošanas mērķa noteikšanu vai izmaiņšanu	16.01.2014	1.25	-

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



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

LĪVA KOMPETENCES UZRAUDZĪBAS BIROJS

Kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanā

Nr. **15**

Izsniegts

STA "Dzietī"

firma

Reģistrācijas Nr. **42403010964**

Darbība certificēta no

2008. gada 22. oktobra
datums

Sertifikāts izsniegts

2023. gada 25. oktobrī
datums

Sertifikāts derīgs līdz

2028. gada 24. oktobrim
datums

G.N. Reinsons

LĪVA Kompetences uzraudzības biroja
vadītājs



V. Žuromskis

LĪVA valdes priekšsēdētājs

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



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

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

2019. gada 11. decembrī

datums

Sertifikāts derīgs līdz

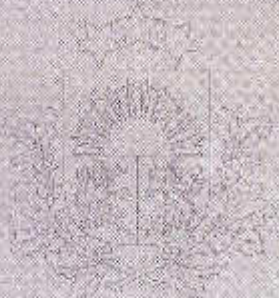
2024. gada 10. decembrim

datums



Dainis Junsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors



KOMERCREGISTRA IESTĀDE
LATVIJAS REPUBLIKAS UZŅĒMUMU REĢISTRS

KOMERSANTA REĢISTRĀCIJAS APLIECĪBA

Nosaukums:

Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "DZIETI"

Veids: Sabiedrība ar ierobežotu atbildību

Vienotais reģistrācijas numurs: 42403010964

Uzņēmumu reģistra numurs: 240301096

Reģistrācijas datums Uzņēmumu reģistrā: 28.04.2000

Reģistrācijas datums Komercreģistrā: 16.01.2003

Reģistrācijas vieta: Rēzeknē

Apliecības izdošanas datums: 16.01.2003

Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistra

Valsts notārs

Pavlova Aija

