

Atskaite
par nekustamā īpašuma – zemes vienības
„Laksteigolas”, Čornajas pagastā, Rēzeknes novadā
novērtēšanu



Pasūtītājs:	Rēzeknes novada pašvaldība
Novērtēšanas datums:	2026.gada 14.janvāris

2026.gada 16.janvārī
Reģ. Nr. Z-26/8

Rēzeknes novada pašvaldībai

*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 „Laksteigolas”, Čornajas pagastā, Rēzeknes novadā
tirgus vērtību**

Cienītās dāmas, godātie kungi!

Saskaņā ar vērtēšanas uzdevumu sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs Juris Guntis Vjakse ir veicis nekustamā īpašuma – zemes vienības „**Laksteigolas**”, **Čornajas pagastā, Rēzeknes novadā**, (turpmāk tekstā OBJEKTS) novērtējumu, nosakot tā *tirgus vērtību* atbilstoši situācijai īpašumā vērtēšanas datumā.

Atskaitē ar jēdzienu „OBJEKTS” tiek saprasts Latgales rajona tiesas Čornajas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.1000 0095 1400 nostiprināts Rēzeknes novada pašvaldībai, reģistrācijas kods 90009112679, piederošs nekustamais īpašums ar kadastra numuru 7846 007 0437, kas sastāv no **zemes vienībās ar kadastra apzīmējumu 7846 007 0433) kopējā platībā 0,3529 ha.**

OBJEKTS ir novērtēts saskaņā ar Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013.

OBJEKTA novērtējuma atskaites derīguma termiņš ir 12 (divpadsmit) mēneši.

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

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

**Pēc veiktā novērtējuma 2026.gada 16.janvārī
visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir**

EUR 3 400

(trīs tūkstoši četri 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
VĒRTĒŠANAS METODIKA	8
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS	10
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS	12
OBJEKTA PATIESĀS VĒRTĪBAS APRĒĶINS PĒC TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJAS	14
ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS.....	19
PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI.....	20

PIELIKUMI (kopijas)

- 1.pielikums- zemesgrāmatu apliecība;
- 2.pielikums- zemes robežu, situācijas, 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 „Laksteigolas”, Čornajas pagastā, Rēzeknes novadā *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	„Laksteigolas”, Čornajas pagasts, Rēzeknes novads.
Kadastra numurs	7846 007 0437
Zemes vienības kadastra apzīmējums	7846 007 0433
Īpašumtiesības	Uz 2025.gada 10.decembra uzziņas Nr. RNP/2025/12.2.3/198 pamata, īpašuma tiesības uz vērtējamo OBJEKTU nostiprinātas Rēzeknes novada pašvaldībai, reģistrācijas kods 90009112679.
Apgrūtinājumi Zemesgrāmatā	Nav.
Apgrūtinājumi VZD Kadastrā	- Vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu – 0,3529 ha; - Nacionālā parka neitrālās zonas teritorija – 0,3529 ha. - Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju – 0,0015 ha; - Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju – 0,0138 ha.
Nomas līgums	Nav informācijas.
Vērtējuma pasūtītājs	Rēzeknes novada pašvaldība.
Vērtējuma mērķis	Tirgus vērtības noteikšana atsavināšanas vajadzībām.
Objekta apsekošanas datums	2026.gada 16.janvāris
Objekta apsekotājs	Dāvis Danilāns.
Informācija par vērtējamo OBJEKTU:	
Domājamās daļas	1
Fiskālā kadastrālā vērtība	968 EUR.
Universālā kadastrālā vērtība	1412 EUR
Zemes vienības platība un lietošanas veidu eksplikācija	Zemes kopējā platība – 0,3529 ha, t.sk., 0,2097 ha - pļavu zeme, 0,0639 ha zeme zem krūmiem, 0,0535 ha zeme zem ēkām, 0,0181ha zeme zem ceļiem, 0,0077 ha pārējās zeme.
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs	-
Zemes vienības konfigurācija, reljefs	Konfigurācija- daudzstūra forma, reljefs samērā līdzens.
Gruntsūdens līmenis	Vidējs.
Komunikācijas	Nav
Labiekārtojums	Teritorija nav norobežota, netiek apstrādāta.
Zemes vienības plānotais (atļautais) izmantošanas veids	Saskaņā ar Rēzeknes novada teritorijas plānojumu zemes vienība ir jauktas centra apbūves teritorija (JC).
Zemes vienības lietošanas mērķis	Jauktas centra apbūves teritorija (JC).
Zemes vienības raksturojums	Zemes vienība tiek izmantota kā ganības.
Pašreizējā izmantošana	Zemes vienība tiek izmantota kā ganības.
Labākais izmantošanas veids	LIZ
Apkārtne, piebraukšana	Vērtējamais OBJEKTS atrodas Rēzeknes novada Čornajas pagasta centrā ~ 16 km attālumā no Rēzeknes. Apkārtnes apbūvi veido

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA – ZEMES VIENĪBAS „LAKSTEIGOLAS”, ČORNAJAS PAGASTĀ, RĒZEKNES NOVADĀ
NOVĒRTĒJUMS, 16.01.2026.

	privātmājas. Apkārtnes infrastruktūra apmierinoši attīstīta. Ir grantēts piebraucamais ceļš.
ESG faktoru analīze	ESG faktoru ietekme uz tirgus vērtību ir maza: • Plūdu riska scenāriji 1/10 gados: mazs • Plūdu riska scenāriji 1/100 gados: mazs  Avots: Latvijas vides, ģeoloģijas un metodoloģijas centrs (2025). Latvijas plūdu riska un plūdu draudu kartes. Avots: https://videscentrs.lv/gmc.lv/iebuve/pludu-riska-un-pludu-draudu-kartes; • ūdenstilpnes krasta erozijas risks – mazs; • ūdens erozijas risks – mazs; • vēja erozijas risks – mazs; • karstuma viļņu risks – mazs; • savvaļas ugunsgrēku risks – mazs; • vētras risks – mazs; • īpaši smagi nokrišņu risks – mazs.
Piezīmes	Uz zemes gabala atrodas nenoskaidrotas piederības ēkas.

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, atrašanās vietu un īpašuma raksturu, vērtētājs secina, ka labākais vērtējamā nekustamā īpašuma izmantošanas veids ir piemājas teritorija.

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. Tirgus attīstību bremsējošie faktori nav mainījušies, tie joprojām ir valsts ekonomikas zemie attīstības tempi, aktuālās sociālās problēmas - nelabvēlīgā demogrāfiskā situācija, zemā darba samaksa, kvalificēta darbaspēka trūkums. 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 ir būtiska atsevišķos segmentos un reģionos. 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. 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. Darījumi ar LIZ objektiem notiek regulāri praktiski visā Latvijas teritorijā. Cenas svārstās no 1500-4500 EUR/ha Vidzemē līdz pat 15 000 EUR/ha Zemgalē. Latvijā ir daudz aizaugušas, neizmantotas lauksaimniecības zemes, kuru pārdošanas cenas ir ~1500 EUR/ha. LIZ pārsvarā iegādājas vietējie lauksaimnieki, dažādi fondi un ārvalstu investori. Laika periodā no 2011. līdz 2025. gadam lauksaimnieciskās zemes cena Latvijā ir palielinājusies vairāk kā 3 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 2500 eiro līdz 5000 eiro par hektāru.

Saskaņā ar informāciju portālā www.cenubanka.lv 2025. gadā ir notikuši sekojoši tirgus darījumi ar lauksaimniecībā un privātmājas izmantojamiem zemes gabaliem:

Adrese ↓	Ieraksts ↓	Datums ↓	Gads ↓	Stāvs ↓	Istabas ↓	Pārdotā platība, m ² ↓	Zeme, m ² ↓	Cena, EUR ↓	Kop., EUR/m ² ↓	Veids ↓
Čiekuri, Jaunie Čači, Griškānu pag., Rēzeknes nov.	D	10/04/2025				2 079	2 079	3 000	1	Privātmājā
Raiņa iela 26, Malta, Malas pag., Rēzeknes nov.	D	11/02/2025				1 438	1 438	2 000	1	Privātmājā
Malas pag., Rēzeknes nov.	D	22/09/2025				826	826	1100	1	Privātmājā
Augšzeme, Lozdas, Nautrēnu pag., Rēzeknes nov.	D	24/04/2025				3 500	3 500	4 080	1	Lauksaimniecīb
Dricānu pag., Rēzeknes nov.	D	22/07/2025				1 850	1 850	1 800	1	Privātmājā
Vijāni, Rēzeknes nov.	D	18/09/2024				826	826	750	1	Privātmājā
Lendžu pag., Rēzeknes nov.	D	12/08/2024				1 367	1 367	1190	1	Lauksaimniecīb
Audriņu pag., Rēzeknes nov.	D	26/06/2024				1 200	1 200	1000	1	Lauksaimniecīb
Audriņu pag., Rēzeknes nov.	D	06/08/2025				1 200	1 200	1000	1	Lauksaimniecīb
Meža Kreimīnīs, Šlahotska, Griškānu pag., Rēzeknes nov.	D	17/05/2024				3 032	3 032	2 500	1	Privātmājā
Vērēmu pag., Rēzeknes nov.	D	12/03/2024				2 332	2 332	1900	1	Lauksaimniecīb
Avots 44, Dreijerovka, Ozolmuižas pag., Rēzeknes nov.	D	10/06/2025				875	875	700	1	Privātmājā
Griškānu pag., Rēzeknes nov.	D	08/12/2025				2 645	2 645	2 000	1	Privātmājā
Upmale, Ugrīnieki, Vijānu pag., Rēzeknes nov.	D	23/02/2024				2 022	2 022	1500	1	Privātmājā

Rēzeknes novadā zemesgabalu cenu līmenis, līdzvērtīgiem objektiem, svārstās no 0,5 EUR/m² līdz 1,44 EUR/m².

Lauksaimniecības un mežsaimniecības nozares uzņēmumiem, kas savu saimniecisko darbību veic lauku reģionos, ir brīvāk pieejami apgrozāmie līdzekļi, kurus to īpašnieki izvēlas investēt nekustamajos īpašumos. Pārsvārā tie orientējas uz sev tuvējo zemju iegādi, tādējādi paplašinot savus īpašumus, līdz ar to veicinādami savu uzņēmējdarbību un attīstību.

Ņemot vērā OBJEKTA atrašanās vietu, platību, konfigurāciju un izmantošanas iespējas, pēc vērtētāja uzskatiem, tā realizācijas iespējas brīvā NĪ tirgū vērtējamas kā vidējas.

FAKTORI, KAS IETEKMĒ NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA VĒRTĪBU

- īpašums atrodas Rēzeknes novada Čornajas pagasta centrā;
- labs piebraucamais ceļš;
- zemes mērķis - jauktas centra apbūves teritorija (JC).
- zemes platība - 0,3529 ha, t.sk., 0,2097 ha - pļavu zeme, 0,0639 ha zeme zem krūmiem, 0,0535 ha zeme zem ēkām, 0,0181 ha zeme zem ceļiem, 0,0077 ha pārējās zeme.
- uz zemes gabala atrodas nenoskaidrotas piederības ēkas;
- zemes vienības reljefs- samēra līdzens, vidējs gruntsūdeņu līmenis, konfigurācija- daudzstūris;
- zemes vienībā nav pieejamas inženierkomunikācijas;
- ESG faktoru ietekme uz tirgus vērtību ir zema.

Vērtējuma aprēķini tiek veikti pieņemot, ka:

- ar šo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- tajā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- nekustamais īpašums nav iekļilāts vai apgrūtināts ar jebkādiem citiem apgrūtinājumiem, izņemot vērtējumā uzrādītos;

- īpašuma īpašā vērtība ir noteikta, pieņemot, ka nepastāv nekādas objekta vērtību ietekmējošas grunts īpatnības;
- vērtējamais īpašums atbilst visām vides aizsardzības prasībām, un nav paredzama ar vides aizsardzību saistītu prasību ietekme uz īpašuma vērtību;
- vērtējamais īpašums var tikt pārdots un nepastāv nekādi apgrūtinājumi īpašumtiesību maiņai.

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 analīzē, 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 analīzē. 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 brīdī jeb reversijas brīdī un periodu skaitu nosaka prognozējot naudas plūsmas stabilizācijas brīdi.

(3) Izmaksu pieeja

Izmaksu pieeju parasti izmanto gadījumos, kad nav pierādījumu par līdzīgu īpašumu darījuma cenām, vai arī kad nav nosakāma ar attiecīgajām īpašnieka tiesībām saistītā faktiskā vai nosacītā ienākumu plūsma. Ar izmaksu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kas balstās uz ekonomikas principu, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par paredzamajām identiskas lietderības aktīva iegādes, vai izveides izmaksām. Šī pieeja ir balstīta uz principu, ka gadījumā, ja nepastāv līdzvērtīga aktīva radīšanai nepieciešamā laika, neērtību, risku vai citu faktoru problēmas, tad cena, ko pircējs tirgū maksātu par vērtējamo aktīvu, nebūtu lielāka par ekvivalenta aktīva iegādes vai izveides izmaksām. Bieži vien vērtējamais aktīvs, ņemot vērā tā vecumu vai nolietojumu, ir mazāk pievilcīgs kā alternatīvs aktīvs, ko būtu iespējams iegādāties vai izveidot. Šādos gadījumos, atkarībā no 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, tādus īpašumus, kas tirgū tiek pārdoti reti (ja vispār tiek pārdoti), izņemot pārdošanu uzņēmuma vai struktūrvienības, kurā tas ietilpst, sastāvā.

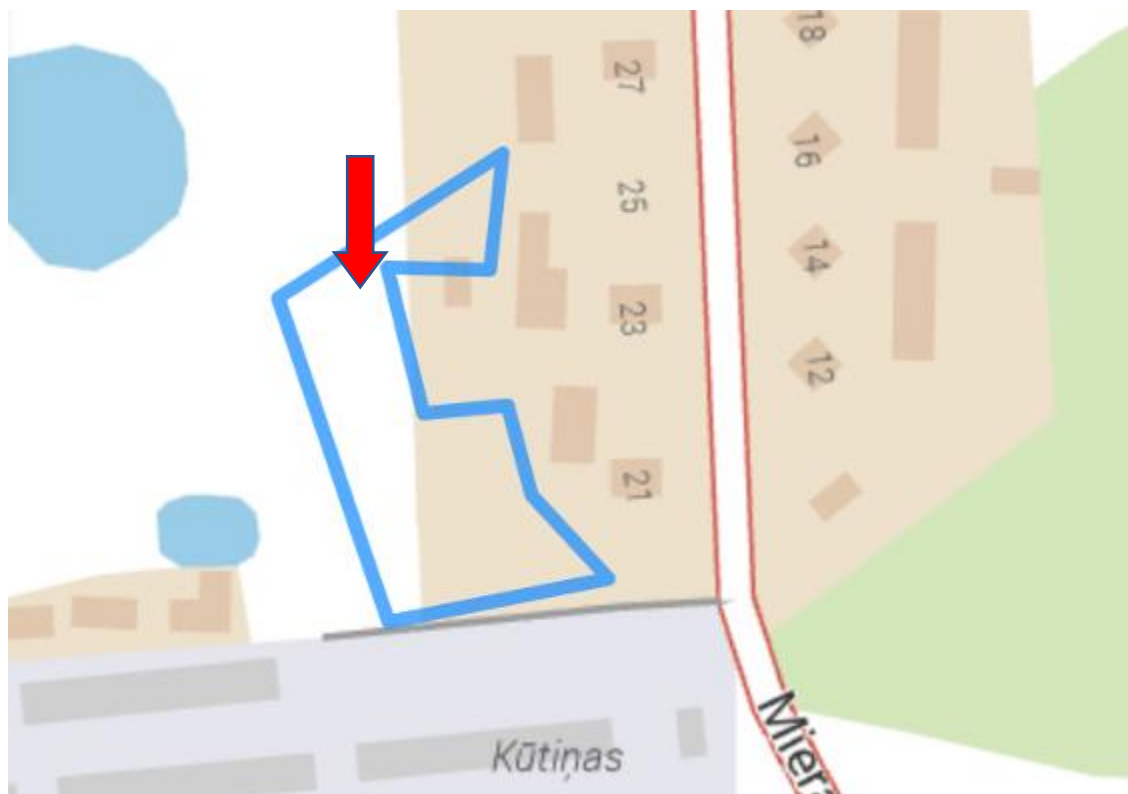
VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE

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 Čornajas pagastā un reģionā kopumā nav attīstīts, nomas maksas ir zemas un neatspoguļo patieso īpašumu vērtību.

Izmaksu pieeja netiek pielietota zemes vērtības noteikšanā.

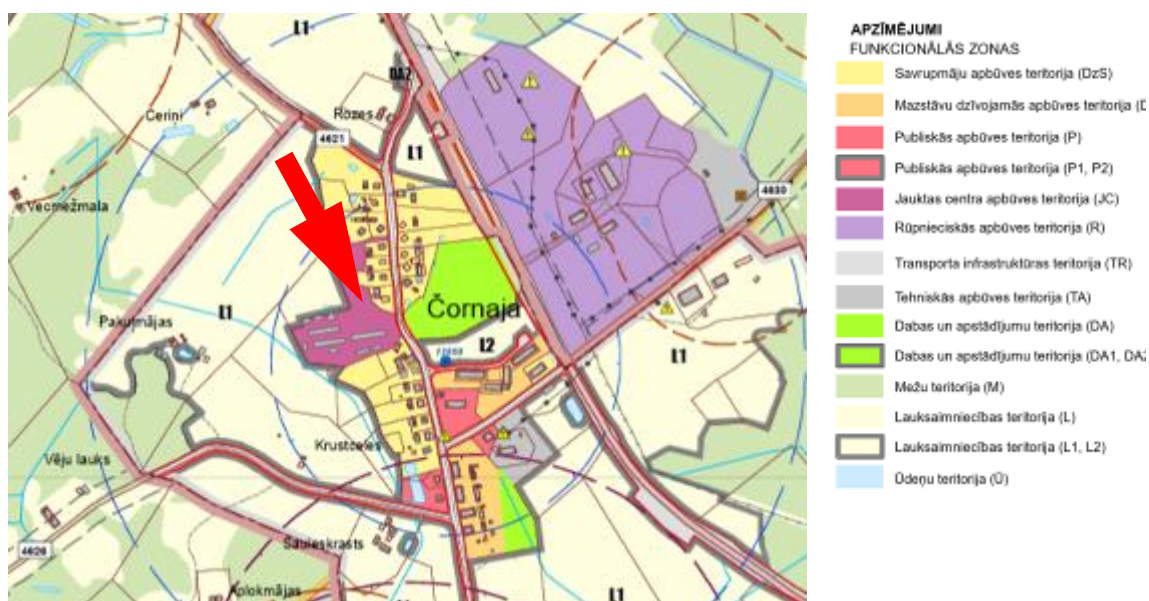
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS





Avots: <https://BALTICMAPS.EU/LV/C%5F%5F%5F56.384474-27.411560-14/BL%5F%5F%5FCL/Q%5F%5F%5F78460070433>

NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA RĒZEKNES NOVADA ČORNAJAS PAGASTA TERITORIJAS FUNKCIONĀLĀ ZONĒJUMA KARTE



avots: Rēzeknes novada teritorijas plānojums



(avots: kadastrs.lv/)

NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS



1.,2.attēls. Zemes vienība ar kad. apz. 7846 007 0433



3.,4.attēls. Zemes vienība ar kad. apz. 7846 007 0433



5.,6.attēls. Zemes vienība ar kad. apz. 7846 007 0433



7.,8.attēls. Zemes vienība ar kad. apz. 7846 007 0433



9.,10.attēls. Zemes vienība ar kad. apz. 7846 007 0433



11.,12.attēls. Zemes vienība ar kad. apz. 7846 007 0433

OBJEKTA PATIESĀS VĒRTĪBAS APRĒĶINS PĒC TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJAS

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

Parasti zemes gabalu tirgus vērtība tiek noteikta ar salīdzināmo darījumu metodi, 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 vienības platība. Izvēlēto salīdzināmo objektu vienas vienības cena tiek koriģēta ievērojot zemes vienības platību. Salīdzinot tiek analizēts kopējais platības lielums - palielinoties zemes platībai, ņemot vērā sagaidāmos finansu ieguldījumus, samazinās iespējamo pircēju loks;

- zemes vienības forma, reljefs. Minētie faktori ietekmē zemes vienības potenciālās izmantošanas iespējas;

zonējums un lietošanas veids. Tiek izvērtēta pašreizējā zemes vienības lietošanas veida atbilstība labākajai un efektīvākajai izmantošanai;
zemes vienības apgrūtinājumi. Izvēlēto salīdzināmo objektu vienas vienības cena tiek koriģēta ievērojot apgrūtinājumus, kas samazina īpašuma pievilcību no potenciālo pircēju viedokļa.

Kopumā darījumu skaits ar apbūvētiem, savrupmāju apbūvei paredzētiem zemes gabaliem reģionā ir ierobežots. Salīdzināšanai tika atlasīti zemes gabalu pārdevumi (skat.1.tabulu), par salīdzināšanas pamatvienību izmantojot zemes 1 m² pārdošanas cenu, izejot no kuras tiek noteikta OBJEKTA vērtība.

1.tabula

Salīdzināmi objekti

<i>Objekts Nr.1</i> <i>Īpašums „Siļupe” Dricānu pag., Rēzeknes nov.</i>  <i>Avots: kadastrs.lv</i>	Īpašums atrodas Rēzeknes novada Dricānu pagasta centrā. Īpašums sastāv no vienas zemes vienības 0,1850 ha platībā, kadastra Nr.7850 005 0104. Zemes vienības konfigurācija- regulārs četrstūris, reljefs- līdzens, zeme netiek apstrādāta, stipri aizaugusi ar kokiem un krūmiem. Labs piebraucamais ceļš V552. Zemes lietošanas mērķis – privātmājas apbūvei. Darījuma laiks: 22.07.2025. pārdošanas cena 1800 EUR. Avots: https://cenubanka.lv/lv/object/2151293 
<i>Objekts Nr.2</i> <i>īpašums Raiņa iela 26, Malta, Rēzeknes novads</i>  <i>avots: kadastrs.lv</i>	Īpašums atrodas Rēzeknes novada Malta pagasta centrā Malta. Īpašums sastāv no vienas zemes vienības 0,1438 ha platībā, kadastra Nr.7870 003 0441, ~20 km attālumā no Rēzeknes pilsētas robežas. Tuvāko apkārtni pārsvarā veido privātmāju apbūve. Pēc iegādes zemes gabals tika pievienots citam, un tika norādīta adrese 1,maija iela 30. Zemes vienības konfigurācija- regulārs četrstūris, reljefs- līdzens, zeme netiek apstrādāta. Labs piebraucamais ceļš. Zemes lietošanas mērķis – privātmājas apbūvei. Darījuma laiks: 11.02.2025. pārdošanas cena 2000 EUR. Avots: https://cenubanka.lv/lv/object/2048203 

Objekts Nr.3: <i>īpašums 1.maijas iela 75, Malta, Rēzeknes novads</i>  <i>avots: kadastrs.lv</i>	Īpašums atrodas Rēzeknes novada Malta pagasta centrā Malta. Īpašums sastāv no vienas zemes vienības 0,826ha platībā, kadastra Nr.7870 003 0245, ~20 km attālumā no Rēzeknes pilsētas robežas. Tuvāko apkārtni pārsvarā veido privātmāju apbūve. Zemes vienības konfigurācija- regulārs daudzstūris, reljefs- līdzens, zeme netiek apstrādāta. Labs piebraucamais ceļš. Zemes lietošanas mērķis – privātmājas apbūvei. Uz zemes vienības atrodas ēkas daļa, kas pieder citam personam. Darījuma laiks: 22.09.2025. pārdošanas cena 2000 EUR. Avots: https://cenubanka.lv/lv/object/2231196 
Objekts Nr.4: <i>īpašums „Otras Rītausmas”, Jaunie Čiekuri, Čāči, Griškānu pag., Rēzeknes novads</i>  <i>avots: kadastrs.lv</i>	Salīdzināmā zemes vienība atrodas apdzīvotajā vietā Čāči, Griškānu pagastā, Rēzeknes novadā, kadastra Nr. 7856 003 0806, pie Rēzeknes pilsētas robežas. Tuvāko apkārtni pārsvarā veido privātmāju apbūve. Zemes vienība ir daudzstūra formas ar līdzenu reljefu. Gruntsūdens līmenis- zems. Zemes vienības platība ir 2079 m². Labs piebraucamais. Zemes lietošanas mērķis- individuālo dzīvojamo māju apbūve. Pārdevuma datums 10.04.2025.g., pārdošanas cena: 3000 EUR. Avots: https://cenubanka.lv/lv/object/2091919 

NOVĒRTĒJAMĀ UN SALĪDZINĀMO OBJEKTU ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS:



Avots: <https://balticmaps.eu/lv/c%5F%5F%5F56.499730-27.062711-10/f%5F%5F%5Fp-RkqW0fbuo5-p-pqTY0vXsp5-p-XapW0tTto5-p-litW0Rpoq5-p-bSbY0hVWp5/bl%5F%5F%5Fcl/q%5F%5F%5F78560030671>



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

2.tabula

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

	Vērtējamais objekts	Salīdzināmie īpašumi			
	Laksteigolas, Čornajas pag., Rēzeknes nov.	Sīļupe, Dricānu pag., Rēzeknes nov.	Raiņas iela 26, Malta, Malas pag., Rēzeknes nov.	1.maija iela 75, Malta, Malas pag., Rēzeknes nov.	Otras Rītausmas, Čiekuri, Čači, Griškānu pag., Rēzeknes nov.
Darījuma datums	16.01.2026	22.07.2025	11.02.2025	22.09.2025	10.04.2025
Pārdošanas nosacījumi *(tūlītējs pārdevums/ uz nomaksu)		standarta	standarta	standarta	standarta
Īpašuma juridiskais statuss	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks
Zemes gabala konfigurācija	1 z.v. (daudzstūra forma)	1 z.v. (regulāra četrstūra forma)	1 z.v. (regulāra daudzstūra forma)	1 z.v. (regulāra daudzstūra forma)	1 z.v. (regulāra daudzstūra forma)
Zeme apbūvēta/nav apbūvēta	nav	nav	nav	nav	nav
Zemes gabala platība, m ²	3529	1850	1438	826	2079
Īpašuma pārdošanas cena, EUR		1800	2000	1100	3000
Īpašuma 1 m ² pārdošanas cena, EUR		0,97	1,39	1,33	1,44
Pamatkorekcijas					
Korekcija uz darījuma noslēgšanas laiku		2	3	1	2
Korekcija uz īpašuma juridisko statusu		0	0	0	0
Korekcija uz pārdevuma nosacījumiem		0	0	0	0
Kopējā pamatkorekcija		2	3	1	2
Pamatkorekcijas koeficients		1,02	1,03	1,01	1,02
Pamatkorekcijās korigētā 1ha pārdošanas cena		0,99	1,43	1,35	1,47
Komunikācijas					
* ūdensapgāde	nav	nav	nav	nav	nav
* kanalizācija	nav	nav	nav	nav	nav
* elektroapgāde	nav	nav	nav	nav	nav
Plānotā (atļautā) izmantošana	jauktas centra apbūves teritorija	individuālo dzīvojamo māju apbūve	individuālo dzīvojamo māju apbūve	individuālo dzīvojamo māju apbūve	individuālo dzīvojamo māju apbūve
Zemes lietošanas mērķis	jauktas centra apbūves teritorija	individuālo dzīvojamo māju apbūve, kods 0601	individuālo dzīvojamo māju apbūve, kods 0601	individuālo dzīvojamo māju apbūve, kods 0601	individuālo dzīvojamo māju apbūve, kods 0601
Korekcijas					
Korekcija uz objekta novietni reģionā		0	-5	-5	-5
Korekcija uz pieejamo infrastruktūru		0	-5	-5	-3
Korekcija uz objekta attālumu no ezera		0	0	0	0
Korekcija uz objekta platības ietekmi uz 1m ² vērtību		-5	-6	-10	-4
Korekcija uz objekta konfigurāciju, novietojumu		-5	-5	-5	-5
Korekcija uz objekta reljefu		0	0	0	0
Korekcija uz komunikāciju pieejamību		0	0	0	0
Korekcija uz izmantošanas veidu		2	2	2	2
Korekcija uz piebraukšanas iespējām		0	0	0	0
Korekcija uz zemes izmantošanas iespējām (ēkas daļa)		-7	-7	0	-7
Korekcija uz apgrūtinājumiem		-5	-5	-5	-5
Korekcija uz apkārtējo infrastruktūru		0	0	0	0
Citas korekcijas		0	0	0	0
Kopējā korekcija		-20	-31	-28	-27
Korekcijas koeficients		0,80	0,69	0,72	0,73
Korigētā 1 m ² pārdošana cena, EUR	0,96	0,79	0,99	0,97	1,07
Noteiktā tirgus vērtība, EUR	3388				
Tirgus vērtība noapaļojot, EUR	3400				

Analizējot līdzīgu zemes gabalu 1 m² cenas un veicot atbilstošās korekcijas, var secināt, ka OBJEKTA 1 m² tirgus vērtība ir 0,96 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 „Laksteigolas”, Čornajas pagastā, Rēzeknes novadā, tirgus vērtības aprēķins:

$3529 \text{ m}^2 \times 0,96 \text{ EUR/m}^2 = 3388 \text{ EUR}$, noapaļojot **3 400**, kur

3529 m² – zemes vienību kopējā platība,
0,96 EUR/m² – noteiktā 1 m² vērtība.

SECINĀJUMI

Analīzes un aprēķinu rezultātā esam secinājuši, ka nekustamā īpašuma – **zemes gabala „Laksteigolas”, Čornajas pagastā, Rēzeknes novadā, visvairāk iespējamā tirgus vērtība 2026. gada 16.janvārī ir**

EUR 3 400
(trīs tūkstoši četri simti 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
Čornajas pagasta zemesgrāmatas nodaļums Nr. 100000951400
Kadastra numurs: 7846 007 0437
Nosaukums: Laksteigolas
Adrese: Čornajas pag., Rēzeknes nov.

I. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 78460070433). Žurn. Nr. 300008470092, lēmums 15.12.2025, tiesnese Tatjana Ivanova		0.3529 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: 2025.gada 10.decembra uzziņa Nr.RNP/2025/12.2.3/198. Žurn. Nr. 300008470092, lēmums 15.12.2025, tiesnese Tatjana Ivanova		
II. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Atzīmes par maksātnespēju, piedziņas vēršanu, aizliegumiem, pēcmantinieku iecelšanu un mantojuma līgumiem		
Nav ierakstu			
III. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu		Platība, lielums
Nav ierakstu			
III. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Pārgrozījumi 1.iedaļas ierakstos, ierakstu un pārgrozījumu dzēsumi		Platība, lielums
Nav ierakstu			

LATVIJAS REPUBLIKA

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 7846 007 0433

Plāns izgatavots, pamatojoties uz 2009.gada 29.decembra Rēzeknes novada domes lēmumu Nr.27.§ (protokols Nr.18) "Par Rēzeknes novada pašvaldībai piekrišajām apbūvētām un neapbūvētām zemes vienībām, valstij piekrišajām apbūvētajām un neapbūvētajām zemes vienībām un zemes izmantošanu zemes reformas pabeigšanai", 2017.gada 3.augusta Rēzeknes novada domes lēmumu (protokols Nr.18, 15.§) "Par pašvaldībai piekrišajās zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 7846 007 0167 sadali un starpgabala statusa noteikšanu Čornajas pagastā" un 2025.gada 3.aprīļa Rēzeknes novada domes lēmumu Nr.368 (protokols Nr.2025/DS-8, 35.§) "Par pašvaldībai piekrišajās zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 7846 007 0337 sadali Čornajas pagastā".

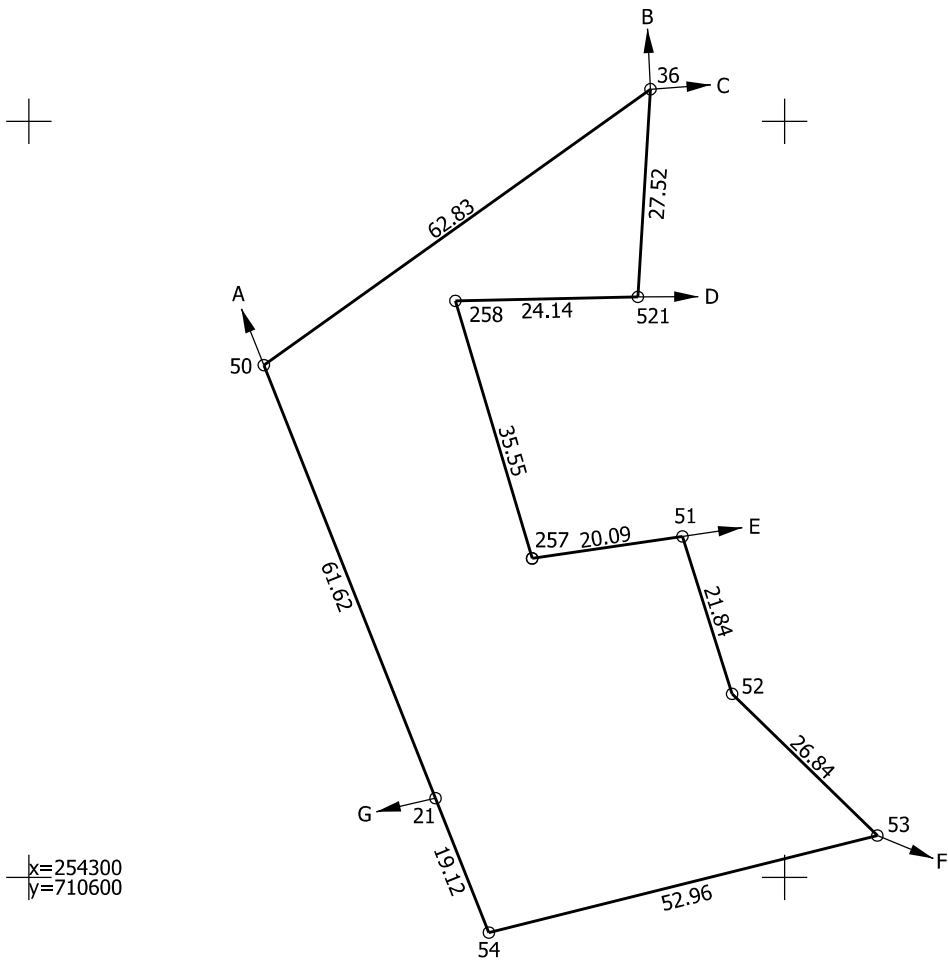
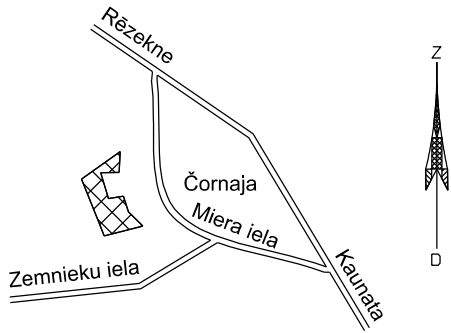
Robežas noteiktas: 2025.gada 19.septembrī

Plāna mērogs 1: 1000

Zemes vienības platība: 0.3529 ha

ZEMES VIENĪBA UZMĒRĪTA
LKS-92 TM
Mēroga koeficients: 1.0001439

ZEMES VIENĪBAS IZVIETOJUMA SHĒMA



Robežjojošo zemes vienību saraksts:
no A līdz B: 78460070432 - Ābeļdārzi;
no B līdz C: 78460070191 - Miera iela 27;
no C līdz D: 78460070347 - Miera iela 25;
no D līdz E: 78460070255 - Miera iela 23;
no E līdz F: 78460070256 - Miera iela 21;
no F līdz G: 78460070434 - Ozolgravas;
no G līdz A: 78460070335 - Apšu grāvmala.

Zemes vienības platība: 0.3529 ha

Zemes robežu plāns	7846 007 0433	Plāna mērogs 1: 1000	2. lapa no 2
Mērnīeks Sandris Madžuls sertīfīkāta Nr. CB0034	Plāns sagatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011. gada 27. decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"		

LATVIJAS REPUBLIKA

SITUĀCIJAS PLĀNS

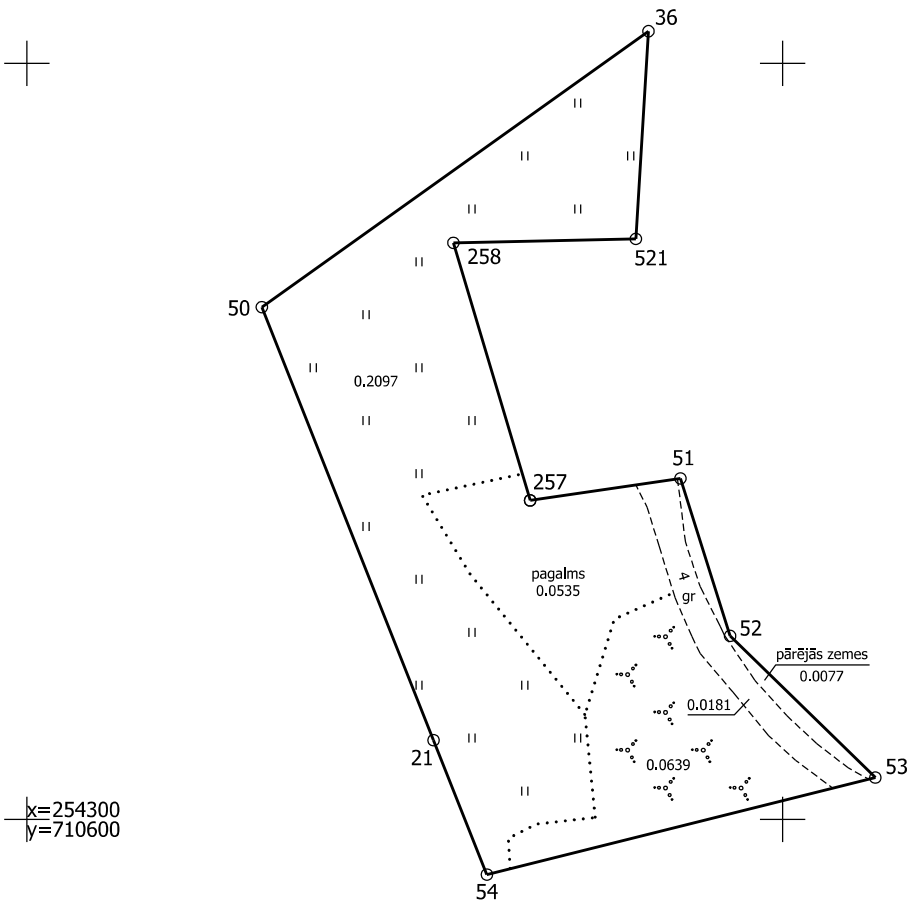
Zemes vienības kadastra apzīmējums: 7846 007 0433

Plānā attēlota informācija atbilstoši situācijai apvidū 2025.gada 19.septembrī

Plāna mērogs 1: 1000

Zemes vienības platība: 0.3529 ha

Zemes vienības platība ha	ZEMES LIETOŠANAS VEIDU EKSPLIKĀCIJA													
	Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	tajā skaitā				Meži	Krūmāji	Purvi	Ūdens objektu zeme	tajā skaitā		Zeme zem ēkām un pagalmiem	Zeme zem ceļiem	Pārējās zemes
		Arauzeme	Augļu dārzi	Plāvas	Ganības					zem ūdeņiem	zem zivju dīķiem			
0.3529	0.2097	-	-	0.2097	-	-	0.0639	-	-	-	-	0.0535	0.0181	0.0077



Kadastra informācija par zemes vienību

1. Kadastra objekta identifikators

1.1. Zemes vienības kadastra apzīmējums:.....78460070433

1.2. Nekustamā īpašuma kadastra numurs:.....78460070437

6. Zemes vienības pamatdati

6.1. Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu.....78460070433

6.1.1. Adrese:..... Nav

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

6.1.3. Zemes vienības platība:.....0.3529ha

6.1.4. Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem ha:

Lauksaimniecībā izmantojamā zeme (LIZ)					Mežs	Krūmājs	Purvs	Ūdens objektu zeme			Zeme zem ēkām un pagalmiem	Zeme zem ceļiem	Pārējās zemes	LIZ meliorētās (reģistrācija veikta līdz 31.12.2007)
Kopā	t. sk. Aramzeme	t. sk. Augļu dārz	t. sk. Pļava	t. sk. Ganības				Kopā	t. sk. Zeme zem ūdeņiem	t. sk. Zeme zem zivju dīķiem				
0.2097			0.2097			0.0639					0.0535	0.0181	0.0077	

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

6.1.6. Jaunaudzes platība:..... Nav

6.1.7. Dati par zemes vienības atzīmēm nav reģistrēti.

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

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

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

7. Zemes vienības daļas pamatdati

7.1. Dati par zemes vienības daļu nav reģistrēti

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

8.1. Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu78460070433

Nekustamā īpašuma lietošanas mērķis	NĪLM kods	Kopplatība, ha	Lauksaimniecībā izmantojamā zeme (LIZ)					Mežs	Krūmājs	Purvs	Ūdens objektu zeme			Zeme zem ēkām un pagalmiem	Zeme zem ceļiem	Pārējās zemes	LIZ meliorētās (reģistrācija veikta līdz 31.12.2007)
			Kopā	t. sk. Aram zeme	t. sk. Augļu dārz	t. sk. Pļava	t. sk. Ganības				Kopā	t. sk. Zeme zem ūdeņiem	t. sk. Zeme zem zivju dīķiem				
JC - Jauktas centra apbūves teritorija	Kopā: 0.3529 JC	0.3529	0.2097			0.2097			0.0639					0.0535	0.0181	0.0077	
			0.2097			0.2097			0.0639					0.0535	0.0181	0.0077	

9. Nekustamā īpašuma objekta apgrūtinājumi

9.1. Zemes vienības kadastra apzīmējums.....78460070433

Kārtas numurs	Apgrūtinājuma kods	Apgrūtinājuma apraksts	Apgrūtinājumam piekritīgā platība	Apgrūtinājuma reģistrācijas datums
Nav	7311090900	vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu	0.3529ha	08.04.2025
Nav	7312040100	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0.0138ha	08.04.2025
Nav	7312050201	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0015ha	08.04.2025
Nav	7313020600	nacionālā parka neitrālās zonas teritorija	0.3529ha	08.04.2025

Izdrukas ID: 390002873667	Izdrukas datums: 02.10.2025	1 no 2
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

Nav – Kadastra informācijas sistēmā dati nav reģistrēti; Neregistrē – atbilstoši normatīvajiem aktiem dati netiek reģistrēti

24. Zemes vienības, zemes vienības daļas kadastrālā uzmērīšana

24. 1. Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu.....78460070433
24.1.1. Mērnecības metode:.....uzmērīts LKS-92TM
24.1.2. Uzmērīšanas datums:.....19.09.2025
24.1.3. Mērnies:.....Sandris Madžuls

Izdrukas ID: 390002873667	Izdrukas datums: 02.10.2025	2 no 2
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

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



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
78460070437	Laksteigolas	0.3529 ha	100000951400	-	Čornajas pagasts, Rēzeknes novads

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	968	23.12.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	1412	01.10.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)
Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā	968	23.12.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu . Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa
Universālais īpašuma novērtējums Kadastrā	1412	01.10.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8) . Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
78460070433	1/1	-

Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.3529
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	968	22.12.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	1412	01.10.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.3529
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.2097
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.2097

t.sk. Ganību platība:	0.0000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.0000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0639
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0000
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0000
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0535
Zemes zem ceļiem platība:	0.0181
Pārējās zemes platība:	0.0077

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Jauktas centra apbūves teritorija	JC	0.3529	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	08.04.2025	7311090900	vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu	0.3529	ha
-	08.04.2025	7313020600	nacionālā parka neitrālās zonas teritorija	0.3529	ha
-	08.04.2025	7312050201	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0015	ha
-	08.04.2025	7312040100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0.0138	ha

Mērniecība

Mērniecības metode	Mērniecība	Uzmērīšanas datums
uzmērīts LKS-92TM	Sandris Madžuls	19.09.2025

Īpašnieki

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
90009112679	Rēzeknes novada pašvaldība	1/1	pašvaldība	78460070437	Atbrīvošanas aleja 95A, Rēzekne, LV-4601

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Čornajas pagasta zemesgrāmata	15.12.2025	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējstāde
Zemes robežu plāns	25.09.2025	-	Sandris Madžuls CB0034
Situācijas plāns	25.09.2025	-	Sandris Madžuls CB0034
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	22.09.2025	-	Rēzeknes novada pašvaldība
Robežas noteikšanas akts	19.09.2025	-	Sandris Madžuls CB0034
Robežas apsekošanas akts	19.09.2025	-	Sandris Madžuls CB0034
Akts par Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēto datu labošanu	08.05.2025	11-09-Z/2208	VZD Zemgales reģionālās pārvaldes Kadastra daļa

Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	04.04.2025	4299540	Rēzeknes novada pašvaldība; p.p.Paškovs Edgars
Lēmums par zemes vienības izveidi, sadali vai apvienošanu	03.04.2025	368	Rēzeknes novada dome
Pašvaldības lēmums par zemes piekritību pašvaldībai	29.12.2009	18	Rēzeknes novada dome

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

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



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 Tunsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors

KOMERCREĢISTRA 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

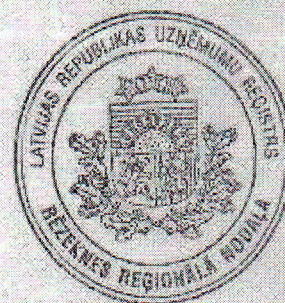
Reģistrācijas datums Komercreģistrā: 16.01.2003

Reģistrācijas vieta: Rēzeknē

Apliecības izdošanas datums: 16.01.2003

Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistra

Valsts notārs



Pavlova Aija