

Atzinums par nekustamā īpašuma “Leiklūči”, Nautrēnu pagastā, Rēzeknes novadā zemes tirgus vērtību

Kadastra Nr. 6874 004 0148



Dokuments parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu

2025.gada 10.novembrī

Sagatavots: 2025.gada 10.novembrī

Reģ. Nr. 2025 / 97

Atzinums par nekustamā īpašuma
“Leiklūči”, Nautrēnu pagastā, Rēzeknes novadā,
zemes tirgus vērtību

Rēzeknes novada pašvaldības iestāde
Nautrēnu apvienības pārvalde

A. god. pašvaldības pārstāvji!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 6874 004 0148 **“Leiklūči”, Nautrēnu pagastā, Rēzeknes novadā**, novērtēšanu. Viss nekustamais īpašums ir reģistrēts Nautrēnu pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000878676 un sastāv no vienas zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 6874 004 0040 ar kopējo platību 0,54 ha, t.sk. lauksaimniecībā izmantojamā zeme 0,24 ha, krūmāji 0,21 ha un zeme zem ūdeņiem 0,09 ha.

Atzinums satur mūsu viedokli par vērtējamā Objekta, kā arī ar to nesaraujami saistītu uzlabojumu, tādā stāvoklī kā fiksēts uz apskates dienu, tirgus vērtību vērtēšanas datumā.

Vērtēšanas mērķis: vērtējamā Objekta – lauksaimniecībā izmantojamās zemes tirgus vērtības noteikšana atsavināšanas vajadzībām. Šajā atskaitē tiek uzskatīts, ka īpašumu nevar realizēt atklātā un konkurējošā nekustamo īpašumu tirgū. Publiskai personai piederošu zemesgabalu, kuram ir piešķirts starpgabala statuss, un kuram nav iespējams nodrošināt pieslēgumu koplietošanas ielai (ceļam), vai zemes starpgabalu, kurš ir nepieciešams, lai nodrošinātu pieslēgumu koplietošanas ielai (ceļam), likuma noteiktā kārtībā drīkst atsavināt tam zemes īpašniekam vai visiem kopīpašniekiem, kuru zemei pieguļ attiecīgais zemes starpgabals. Šis zemes gabals netiek atsavināts citām personām. (Publiskas personas mantas atsavināšanas likums, 44.panta astotās daļas 1.punkts). Vērtējums nedrīkst būt izmantots iesniegšanai kredītiestādēs, tiesā vai citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

Atzinums pamatojas uz Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 un vislabākā izmantošanas veida koncepciju saskaņā ar tirgus vērtības definīciju. Mūsu viedoklis balstās uz vērtētāju zināšanām par nekustamā īpašuma tirgu, pieejamo informāciju par vērtēšanas objektu un prasmi analizēt nekustamā īpašuma tirgus notikumus. Turpmāk minētā vērtība ir vērtētāju labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem, kā arī 11.punktā minētajiem pamatpieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem.

“Tirgus vērtība” ir aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas (LVS-401:2013).

Darām Jums zināmu SIA “TF Universal” atzinumu, ka nekustamā īpašuma **“Leiklūči”, Nautrēnu pagastā, Rēzeknes novadā**, 2025.gada 10.novembrī noteiktā **zemes tirgus vērtība ir 830 EUR** (astoņi simti trīsdesmit eiro).

**- Vērtējamā Objekta vērtības noteikšanas datums tādām stāvoklim kāds tika konstatēts apskates (vērtētāja apmeklējuma) datumā 2025.gada 31.oktobrī.*

Noteiktā vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs atbilst atzinuma 6. un 7.punktā aprakstītajam sastāvam un stāvoklim un ja nekustamā īpašuma lietošana nav ierobežota ar atzinuma 11.punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā, vai vērtējamā īpašuma sastāva izmaiņu gadījumā, kā arī izmantošanas mērķa maiņas gadījumā, izmainīsies arī noteiktā vērtība. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām tirgus vērtību izmaiņām, kas var notikt ārēju apstākļu ietekmes rezultātā.

Ar cieņu,
Oļegs Aleksejevs
SIA „TF Universal” valdes loceklis

Dokuments parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu

Saturis

1. Vispārējā informācija.....	4
2. Vērtēšanas objekta novietojuma attēlojums.....	5
3. Vērtēšanas objekta fotoattēli	7
4. Vērtēšanas mērķis un darba uzdevums	7
5. Vērtības definīcija	8
6. Vērtēšanas objekts.....	8
6.1. Vērtēšanas objekta sastāvs	8
6.2. Vērtēšanas gaitā izmantotā informācija, iesniegto dokumentu kopijas:	8
7. Vērtēšanas objekta raksturojums	8
7.1. Vērtēšanas objekta atrašanās vieta	8
7.2. Vērtēšanas objekta īpašnieks	8
7.3. Vērtēšanas objekta apgrūtinājumi	8
7.4. Vērtēšanas objekta sastāvā ietilpstošā zemes gabala raksturojums	9
8. Nekustamā īpašuma tirgus daļas, kurā ietilpst vērtēšanas objekts, raksturojums/analīze	10
9. Esošais un labākais izmantošanas veids, vērtību ietekmējošie faktori	11
10. Teorētiskais pamatojums un vērtēšanas pieejas	11
11. Vērtēšanā izdarītie pieņēmumi un atrunas	13
12. Vērtēšanas pieejas izvēle	14
13. Vērtējamā Objekta vērtības noteikšana	14
13.1. Zemes vienības ar kad. apz. 6874 004 0040 lauksaimniecībā izmantojamās zemes 0,54 ha kopplatībā vērtības aprēķins ar tirgus pieeju	14
14. Neatkarības apliecinājums	17
15. Slēdziens	17
16. Pielikumi.....	18

Pielikumā:

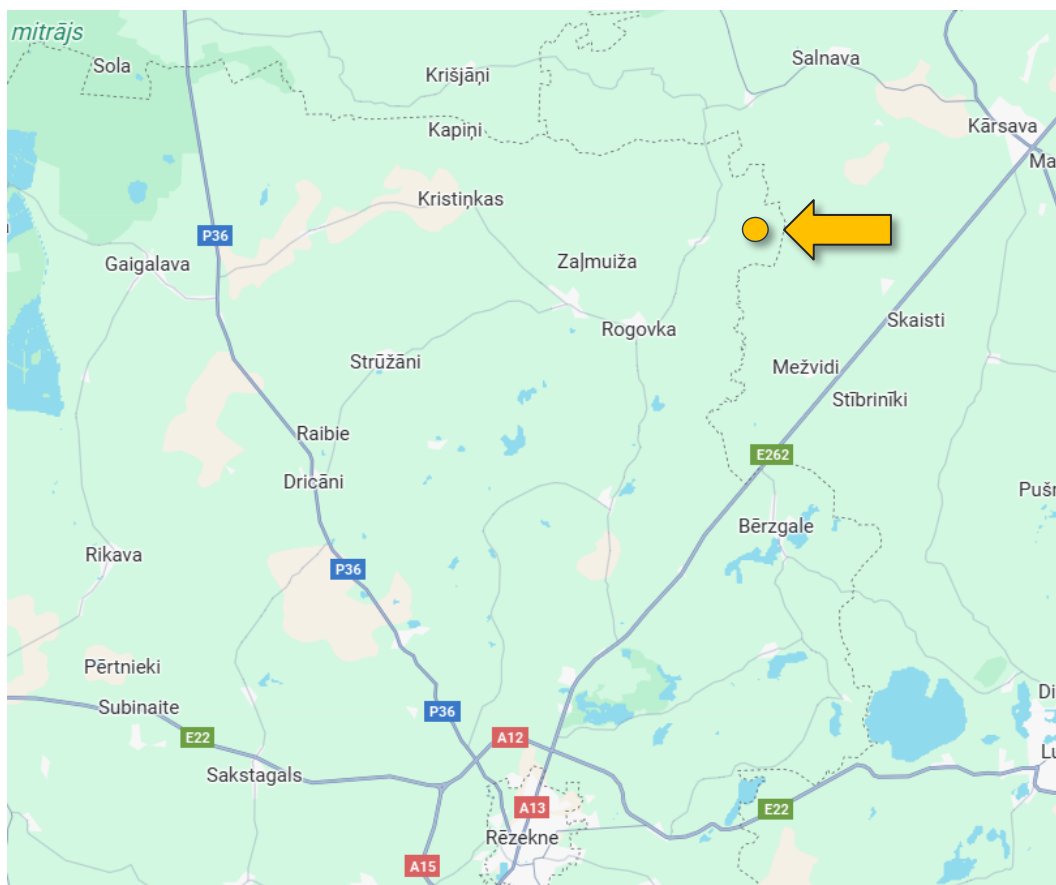
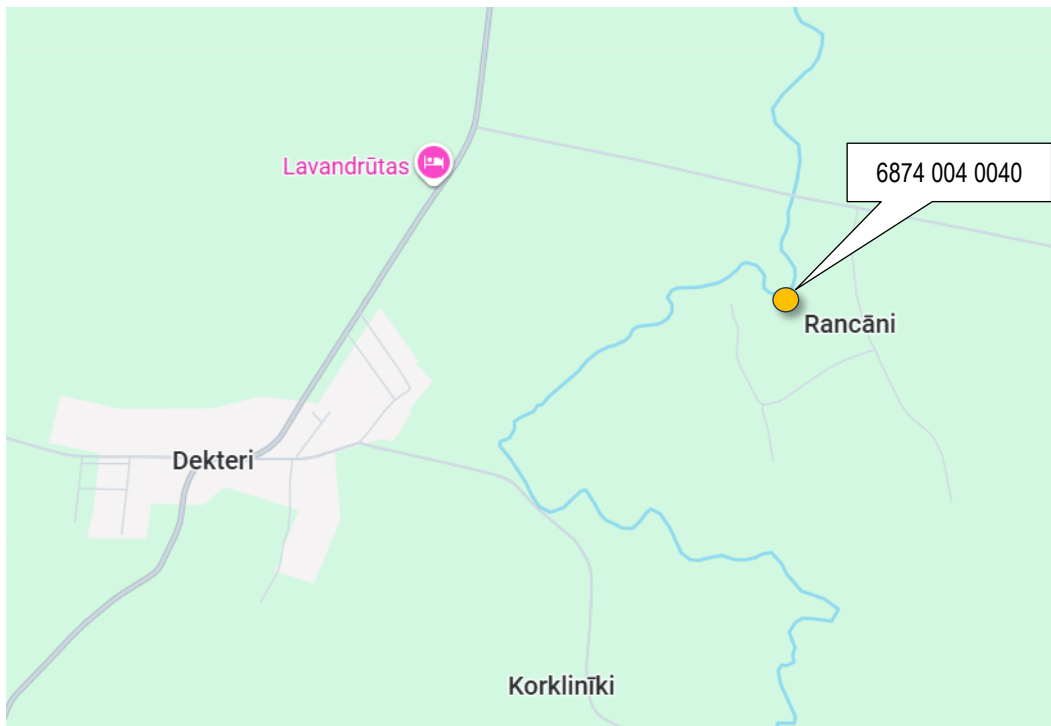
1. Iesniegto dokumentu kopijas
2. Vērtētāju sertifikātu kopijas

1. Vispārējā informācija

Vērtējamais objekts	Zemes vienības ar kad. apz. 6874 004 0040 lauksaimniecībā izmantojamā zeme.		
Vērtējuma pasūtītājs	Rēzeknes novada pašvaldības iestāde Nautrēnu apvienības pārvalde.		
Vērtēšanas mērķis	Noteikt nekustamā īpašuma – zemes vienības ar kad. apz. 6874 004 0040 lauksaimniecībā izmantojamās zemes tirgus vērtību atsavināšanas vajadzībām. Šajā atskaitē tiek uzskatīts, ka īpašumu nevar realizēt atklātā un konkurējošā nekustamo īpašumu tirgū. Publiskai personai piederošu zemesgabalu, kuram ir piešķirts starpgabala statuss, un kuram nav iespējams nodrošināt pieslēgumu koplietošanas ielai (ceļam), vai zemes starpgabalu, kurš ir nepieciešams, lai nodrošinātu pieslēgumu koplietošanas ielai (ceļam), likuma noteiktā kārtībā drīkst atsavināt tam zemes īpašniekam vai visiem kopīpašniekiem, kuru zemei pieguļ attiecīgais zemes starpgabals. Šis zemes gabals netiek atsavināts citām personām. (Publiskas personas mantas atsavināšanas likums, 44.panta astotās daļas 1. punkts).		
Īpašuma adrese	Nautrēnu pagastā, Rēzeknes novadā		
Īpašuma kadastra numurs	6874 004 0148		
Zemesgrāmatas nodalījuma Nr.	100000878676		
Īpašuma sastāvs, kas reģistrēts VZD kadastrā:	kadastra apzīmējums platība (ha)		
Zeme	Zemes vienība	6874 004 0040	0,54 ha
Apbūve	Nav.		
Īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu	Rēzeknes novada pašvaldībai, reģistrācijas numurs 90009112679. Pamats: Rēzeknes novada pašvaldības 2024.gada 15.jūlija uzziņa Nr. RNP/2024/12.2.3/138.		
Apgrūtinājumi	<i>Zemesgrāmatā nav reģistrēti apgrūtinājumi.</i> <i>VZD KR reģistrētie apgrūtinājumi:</i> - pierobeža – 0,54 ha; - no 25 līdz 100 kilometriem garas dabiskas ūdensteces vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija lauku apvidos – 0,54 ha. <i>Minētie zemes gabala apgrūtinājumi būtiski neietekmē novērtējamā objekta izmantošanas iespējas un tā tirgus vērtību.</i> Citi īpašuma apgrūtinājumi nav reģistrēti un vērtētājiem nav zināmi.		
Vērtējamā Objekta esošais izmantošanas veids	Lauksaimniecībā izmantojama zeme.		
Vērtējamā Objekta labākais izmantošanas veids	Zemes gabala pievienošana pierobežas īpašumam un izmantošana par lauksaimniecībā izmantojamo zemi.		
Apsekošanas datums	31.10.2025.		
Vērtēšanas datums	10.11.2025.		
Dokumenta parakstīšanas datums	Skatīt dokumenta elektroniskā paraksta laika zīmogā.		
Tirgus vērtība	830 EUR.		
Īpašie pieņēmumi	- Vērtējamais Objekts nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesību ierobežojošiem apgrūtinājumiem. - Zemes vienību atsavināt var ierobežots pretendentu loks – pierobežnieki.		

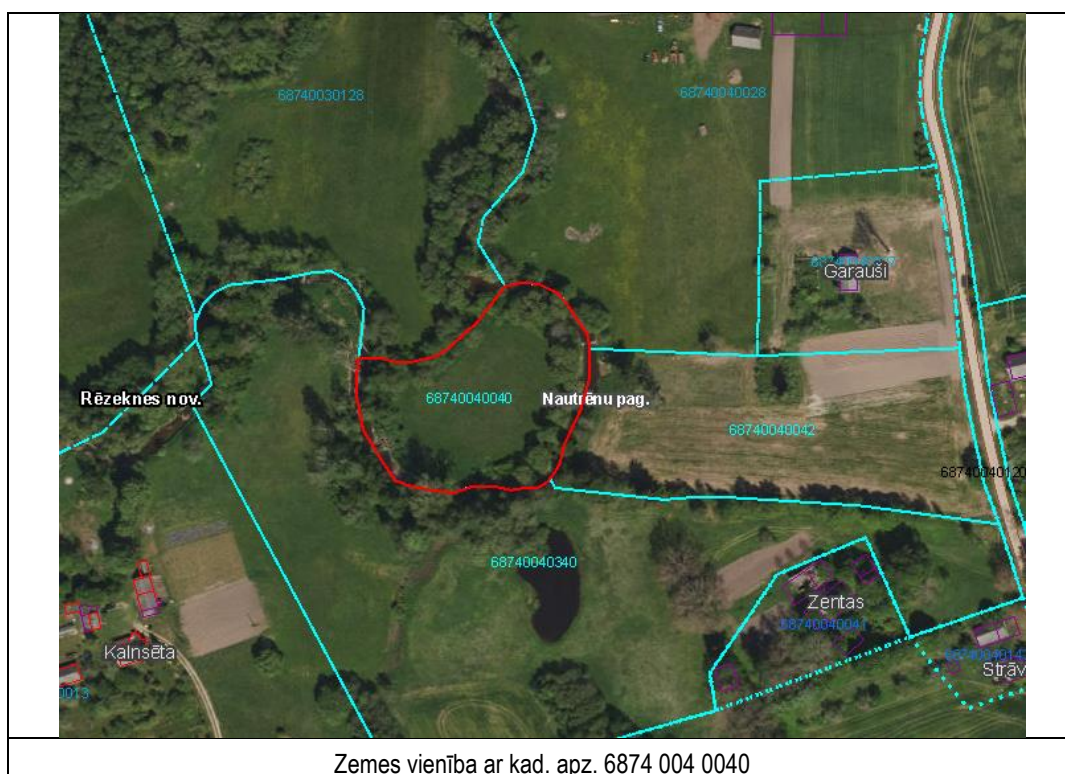
2. Vērtēšanas objekta novietojuma attēlojums

Zemes gabala novietojums kartē



Informācijas avots: www.balticmaps.eu

Zemes gabala novietojuma attēlojums VZD kadastra kartē



Zemes vienība ar kad. apz. 6874 004 0040

Informācijas avots: www.kadastrs.lv

Zemes gabala novietojums spēkā esošā Rēzeknes novada teritorijas plānojuma Nautrēnu pagasta teritorijas funkcionālā zonējuma kartē



Apzīmējumi:

- Mežu teritorija (M)
- Lauksaimniecības teritorija (L)
- Lauksaimniecības teritorija (L1, L2)
- Ūdeņu teritorija (Ū)

Saskaņā ar spēkā esošo Rēzeknes novada teritorijas plānojuma Nautrēnu pagasta teritorijas funkcionālā zonējuma karti, vērtējamais zemes gabals ar kad. apz. 6874 004 0040 atrodas lauksaimniecības teritorijā (L).

Informācijas avots: <https://geolativija.lv/geo/tapis>

Nekustamā īpašuma “Leiklūči”, Nautrēnu pag., Rēzeknes nov. – zemes novērtējums

3. Vērtēšanas objekta fotoattēli

Zemes vienības ar kad. apz. 6874 004 0040 lauksaimniecībā izmantojamā zeme



4. Vērtēšanas mērķis un darba uzdevums

Saskaņā ar pasūtītāja lūgumu vērtēšanas mērķis ir sniegt pasūtītājam slēdzienu par nekustamā īpašuma - zemes vienības ar kad. apz. 6874 004 0040 lauksaimniecībā izmantojamās zemes tirgus vērtību atsavināšanas vajadzībām.

Šajā atskaitē tiek uzskatīts, ka īpašumu nevar realizēt atklātā un konkurējošā nekustamo īpašumu tirgū. Publiskai personai piederošu zemesgabalu, kuram ir piešķirts starpgabala statuss, un kuram nav iespējams nodrošināt pieslēgumu koplietošanas ielai (ceļam), vai zemes starpgabalu, kurš ir nepieciešams, lai nodrošinātu pieslēgumu koplietošanas ielai (ceļam), likuma noteiktā kārtībā drīkst atsavināt tam zemes īpašniekam vai visiem kopīpašniekiem, kuru zemei pieguļ

Nekustamā īpašuma “Leiklūči”, Nautrēnu pag., Rēzeknes nov. – zemes novērtējums

attiecīgais zemes starpgabals. Šis zemes gabals netiek atsavināts citām personām. (Publiskas personas mantas atsavināšanas likums, 44.panta astotās daļas 1.punkts).

Vērtējums nedrīkst būt izmantots iesniegšanai kredītiestādēs vai citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

Vērtējums sagatavots saskaņā ar Vērtēšanas standarta LVS-401:2013 prasībām.

5. Vērtības definīcija

Tirgus vērtība – aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas /LVS-401:2013/.

6. Vērtēšanas objekts

6.1. Vērtēšanas objekta sastāvs

Vērtējums tiek sniegts par nekustamam īpašumam “**Leiklūči**”, **Nautrēnu pagastā, Rēzeknes novadā** ar kadastra numuru 6874 004 0148, kas reģistrēts Nautrēnu pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr. 100000878676 un sastāv no vienas zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 6874 004 0040 ar kopējo platību 0,54 ha, t.sk. lauksaimniecībā izmantojamā zeme 0,24 ha, krūmāji 0,21 ha un zeme zem ūdeņiem 0,09 ha.

Par pamatu nekustamā īpašuma un vērtējamā Objekta sastāva noteikšanai tiek izmantota pasūtītāja iesniegtā dokumentācija, pieejamā informācija no LR VZD (Valsts zemes dienesta) kadastra datu publicēšanas portāla, VMD (Valsts mežu dienesta) datiem, kā arī Objekta apsekošana dabā.

6.2. Vērtēšanas gaitā izmantotā informācija, iesniegto dokumentu kopijas:

- Zemesgrāmatas nodaļuma noraksts;
- Zemes robežu, situācijas un apgrūtinājumu plāni;
- Informācija no Valsts zemes dienesta (VZD) kadastra reģistra;
- Informācija no spēkā esošā teritorijas plānojuma;
- Informācija par pieejamiem nekustamo īpašumu tirgus datiem.

7. Vērtēšanas objekta raksturojums

7.1. Vērtēšanas objekta atrašanās vieta

Vērtējamā Objekta zemes gabals izvietots Rēzeknes novada Nautrēnu pagastā, lauku teritorijā, apdzīvotā vietā Rancāni.

Nautrēnu pagasts ir viena no Rēzeknes novada teritoriālajām vienībām. Robežojas ar sava novada Ilzeskalna, Dricānu, Strūžānu un Gaigalavas pagastiem, Balvu novada Krišjāņu pagastu, Ludzas novada Salnavas un Mežvidu pagastiem.

Vērtēšanas Objekta zemes gabala novietojumu skatīt vērtējumā esošajās novietojuma kartēs (2.punktā).

Vērtēšanas Objekta zemes gabals atrodas ~8 km attālumā no Rogovkas, ~37 km attālumā no novada centra (Rēzeknes).

7.2. Vērtēšanas objekta īpašnieks

Īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu reģistrētas Nautrēnu pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr. 100000878676:

- Rēzeknes novada pašvaldībai, reģistrācijas numurs 90009112679.

Pamats: Rēzeknes novada pašvaldības 2024.gada 15.jūlija uzziņa Nr. RNP/2024/12.2.3/138.

Īpašuma tiesības apliecinošus dokumentus, kā arī citu vērtējumā izmantoto dokumentu kopijas, skatīt atzinuma pielikumā.

7.3. Vērtēšanas objekta apgrūtinājumi

Zemesgrāmatā nav reģistrēti apgrūtinājumi.

VZD KR reģistrētie apgrūtinājumi:

- pierobeža – 0,54 ha;

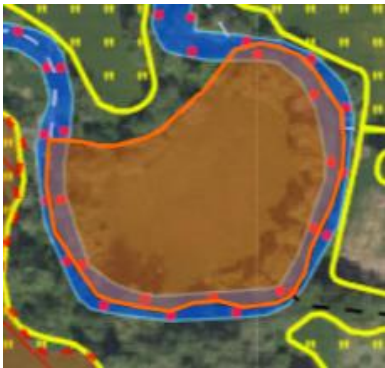
- no 25 līdz 100 kilometriem garas dabiskas ūdensteces vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija lauku apvidos – 0,54 ha.

Minētie zemes gabala apgrūtinājumi būtiski neietekmē novērtējamā objekta izmantošanas iespējas un tā tirgus vērtību.

Citi īpašuma apgrūtinājumi nav reģistrēti un vērtētājiem nav zināmi.

7.4. Vērtēšanas objekta sastāvā ietilpstošā zemes gabala raksturojums

Zemes vienība																			
Kadastra apzīmējums	6874 004 0040																		
Zemes gabala kopējā platība, ha	0,54																		
Īpašuma zemes vienības attēlojums kadastra kartē Avots: https://www.kadastrs.lv/																			
Informācija no Dabas datu pārvaldības sistēmas OZOLS	Saskaņā ar publiski pieejamo informāciju interneta vietnē OZOLS, zemes vienībā neatrodas biotopu laukumi vai aizsargājamas sugas.																		
Plūdu riski	Saskaņā ar publiski pieejamo informāciju Plūdu riska informācijas sistēmas mājaslapā, zemes vienība neatrodas applūstošā teritorijā, pavasara plūdu vai jūras vējuzplūdu teritorijā, kā arī neatrodas plūdu scenārija 2100. gadam teritorijā.																		
Informācija no zemes dzīļu informācijas sistēmas	Saskaņā ar publiski pieejamo informāciju Zemes dzīļu informācijas sistēmas mājaslapā, zemes vienībā neatrodas derīgo vai potenciālās derīgo izrakteņu atradnes, kā arī tā tiešā tuvumā neatrodas derīgo izrakteņu atradnes.																		
Informācija no piesārņoto un potenciāli piesārņoto vietu pārvaldības sistēmas	Saskaņā ar publiski pieejamo informāciju Piesārņoto un potenciāli piesārņoto vietu pārvaldības sistēmas mājaslapā, zemes vienībā vai tās tuvumā neatrodas piesārņotas un potenciāli piesārņotas vietas.																		
Teritorijas raksturojums, izvietojums, piekļūšana	Vērtējamais Objekts atrodas Rēzeknes novada Nautrēnu pagastā, lauku teritorijā, apdzīvotā vietā Rancāni. Zemes gabals robežojas ar līcas upi. Tuvāko apkārtni pamatā veido ūdeņu, lauksaimniecības zemju teritorijas, nelieli meža nogabali, viensētas. Piekļūšana ar autotransportu pie zemes gabala nav iespējama. Vērtētāji uzskata, ka zemes gabala novietojums kopumā ir uzskatāms kā apmierinošs, piekļūšana pie zemes gabala uzskatāma kā ierobežota.																		
Reljefs, forma	Neregulāras daudzstūra formas, reljefs līdzens.																		
Starpgabals (saskaņā ar VZD KR datiem)	Ir.																		
Vērtējamā Objekta - zemes platība un sastāvs	<table><tr><td></td><td>Ha (VZD dati)</td><td>%</td></tr><tr><td>Zemes eksplikācija</td><td></td><td></td></tr><tr><td>Lauksaimniecībā izmantojamā zeme</td><td>0,24</td><td>44,44</td></tr><tr><td>Krūmāji</td><td>0,21</td><td>38,89</td></tr><tr><td>Zeme zem ūdeņiem</td><td>0,09</td><td>16,67</td></tr><tr><td>KOPĀ, ha</td><td>0,54</td><td>100%</td></tr></table>		Ha (VZD dati)	%	Zemes eksplikācija			Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	0,24	44,44	Krūmāji	0,21	38,89	Zeme zem ūdeņiem	0,09	16,67	KOPĀ, ha	0,54	100%
	Ha (VZD dati)	%																	
Zemes eksplikācija																			
Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	0,24	44,44																	
Krūmāji	0,21	38,89																	
Zeme zem ūdeņiem	0,09	16,67																	
KOPĀ, ha	0,54	100%																	

Lauksaimniecībā izmantojamās zemes raksturojums	Lauksaimniecībā izmantojamā zeme uz apskates brīdi aizņem 0,24 ha jeb ~44% no zemes vienības kopējās platības. Lauksaimniecībā izmantojamā zeme netiek īpaši kopta, tiek izmantota kā pļavas, nav meliorēta. LIZ nav reģistrēta LAD bloku kartē.  Avots: https://karte.lad.gov.lv/ Pieejami atbalsta maksājumi (saskaņā ar publiski pieejamo informāciju https://www.lad.gov.lv/lv/atbalsta-likmes-un-izmaksu-grafiks). Jāmin, ka papildus informācija par atbalsta maksājumiem pieejama zemes īpašniekam LAD klientu bāzē. Minētie atbalsta maksājuma apmēri ir salīdzinoši nelieli, ņemot vērā zemes uzturēšanas/sakopšanas izmaksas un NĪN nodokļa apmēru, tādējādi šie atbalsta maksājumi netiek vērtēti kā kopējā īpašuma vērtību palielinošs vai pozitīvi ietekmējošs faktors.
LIZ novērtējums ballēs	10* <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, kglejotā, 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, kas naudas izteiksmē sastāda 4,27 EUR. No 2012.gada 1.janvāra lauksaimniecībā izmantojamās zemes atkarībā no kvalitatīvā novērtējuma iedala septiņās (7) kvalitātes grupās: I kvalitātes grupa mazāk par 10 ballēm; II kvalitātes grupa no 10 līdz 19 ballēm; III kvalitātes grupa no 20 līdz 30 ballēm; IV kvalitātes grupa no 31 līdz 40 ballēm; V kvalitātes grupa no 41 līdz 50 ballēm; VI kvalitātes grupa no 51 līdz 60 ballēm; VII kvalitātes grupa vairāk par 60 ballēm.</i>
Meža zemes un mežaudzes raksturojums	Mežs neietilpst zemes vienības sastāvā.
Labiekārtojums	Nav.
Apbūve	Nav.
Zemes gabala apgrūtinājumi	VZD KR reģistrētie zemes gabala apgrūtinājumi neietekmē novērtējamā objekta izmantošanas iespējas un tā tirgus vērtību.

8. Nekustamā īpašuma tirgus daļas, kurā ietilpst vērtēšanas objekts, raksturojums/analīze

Zeme lauksaimniecībai

Lauksaimniecības zemju tirgū apskatāmajā reģionā šobrīd novērojama vidēja aktivitāte. Biežāk piedāvājumā ir nelielas platības lauksaimniecības zemes gabali vidēji no 3 līdz 15 hektāru platībā. Lauksaimniecības zemju tirgū pieprasītāki ir zemes gabali ar lielāku platību (sākot vismaz ar ~10 ha un vairāk) un zemes gabali ar iespējami regulārāku formu. Šādu pieprasījumu pamatā nosaka lauksaimniecībā izmantojamās modernās tehnikas parametri un ražīgums. Mazākas platības zemes gabalus pamatā iegādājas gadījumos, ja tie atrodas blakus jau pircēja īpašumā esošam īpašumam, vai ar nolūku nākotnē iegādāties vēl citus zemes gabalus konkrētajā vietā un izveidot lielākas lauksaimniecībā izmantojamo zemju platības, īpašumus apvienojot. Par lielākas platības zemes gabaliem parasti tiek maksāta arī lielāka cena.

Ja kādā pagastā pārdošanā parādās apstrādāts un pietiekami liels zemes gabals, vismaz 10 ha platībā un vairāk, tad to diezgan ātri nopērk. Interesi galvenokārt izrāda lielākās saimniecības. Mazākas zemes platības parasti iegādājas iekoptu lielsaimniecību īpašnieki, ja tie atrodas līdzās viņiem jau piederošajiem tīrumiem.

Latvijā lauksaimniecības zeme ir dārgāka reģionos, kur ir konkurence starp vairākiem vietējiem zemes apsaimniekotājiem, kas ieinteresēti paplašināt savas saimniecības un izpērk līdz šim nomāto zemi. Otra pircēju grupa ir

jauni uzņēmēji, kuri vēlas ienākt tirgū un meklē lauksaimniecības zemi 100—200 un vairāk ha platībā, tomēr tik lielas brīvas platības patlaban ir grūti atrast.

Zemes kvalitāte, klimatiskie apstākļi, zemes gabala atrašanās vieta un infrastruktūras līmenis ir pamata faktori, kas ietekmē zemes izmantošanas veidu, intensitāti, tās piemērotību noteiktas saimnieciskās darbības veikšanai. Latvijā vidējais svērtais zemes kvalitātes novērtējums ir 38 balles, kas ņemot vērā Latvijas klimatiskos apstākļus, tiek uzskatīts par minimālo auglības līmeni attiecībā uz lauksaimniecībā izmantojamo zemi, lai varētu nodrošināt komerciāli dzīvotspējīgu lauksaimniecību.

Darījumi par lauksaimniecībā izmantojamās zemes īpašumiem apskatāmajā reģionā tiek noslēgti par cenām vidēji no 2000 līdz 3500 EUR/ha, izvērtējot zemes īpašuma kvalitāti, atrašanās vietu u.c. faktoros. Vērtētāji uzsver, ka augstākas cenas tiek maksātas par īpašumiem, kas ir kvalitatīvi un lauksaimnieciskai ražošanai atbilstoši. Pircēji rūpīgi izvērtē daudzus vērtību ietekmējošus faktoros – auglība, novietojums jau tuvumā esošām apsaimniekotām zemēm, iespējami līdzens reljefs, ērti un nestspējīgi piebraukšanas ceļi, funkcionējoša meliorācija, zemes sakoptība (apstrādātība), viengabalainība.

Savukārt mazāka interese ir par nesakoptiem, vairākus gadus aizlaistiem īpašumiem. Neapstrādāti, krūmiem aizauguši īpašumi maksā par 20–30% mazāk, zemes gabali ar bojātu meliorācijas sistēmu – vēl mazāk, ņemot vērā turpmākajos gados ieguldāmos līdzekļus zemes sakārtošanai un ražošanas spējas atjaunošanai. Tomēr, samazinoties iespējām iegādāties iekoptu zemes platību, vērojams pieprasījuma pieaugums arī pēc šādām platībām. Šādām platībām vērojams arī cenu pieaugums. Pieprasījumu pēc šādiem zemes gabaliem galvenokārt nosaka zemes gabala atrašanās vieta – zemes gabals robežojas ar jau iekoptiem saimniecības laukiem, vai tuvu saimniecības jau apstrādātām zemes platībām.

Analizējot esošo tirgus situāciju, vērtētāji ir secinājuši, ka Nautrēnu pagastā lauksaimniecībā izmantojamu zemes gabalu cenas par 1 ha ir robežās no 2 100 – 2 500 EUR.

9. Esošais un labākais izmantošanas veids, vērtību ietekmējošie faktori

Labākā un efektīvākā izmantošana tiek definēta kā visiespējamākais izmantošanas veids, kas ir reāli iespējams, saprātīgi pamatots, juridiski likumīgs, finansiāli realizējams, kā rezultātā novērtējamā īpašuma vērtība būs visaugstākā. Ar likumu aizliegts vai reāli neiespējams īpašuma izmantošanas veids nevar būt uzskatāms par efektīvāko. / LVS-401:2013/.

Saskaņā ar spēkā esošo novada teritorijas attīstības plānu, vērtēšanas Objekta sastāvā ietilpstošā zemes vienība atrodas lauksaimniecības teritorijā (skatīt karti 2.punktā).

Vērtēšanas Objekta esošais izmantošanas veids ir lauksaimniecībā izmantojamā zeme.

Ņemot vērā apkārtnējo ainavu un apbūvi, ko pamatā veido lauksaimniecībā izmantojamās zemes, nelieli mežu nogabali, ūdeņu teritorijas, viensētu apbūve, kā arī ņemot vērā zemes gabalu pašreizējo izmantošanu un tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka vērtējamā Objekta labākais izmantošanas veids ir pievienošana pierobežas īpašumam un izmantošana par lauksaimniecībā izmantojamo zemi. Tirgus vērtības aprēķins tiek veikts atbilstoši labākajam izmantošanas veidam.

Tirgus vērtību ietekmējošie faktori	Tirgus vērtību ietekmē		
	Pozitīvi	Nenozīmīgi	Negatīvi
1. Īpašuma novietojums novadā, pagasta daļā		X	
2. Piebraukšanas iespējas			X
3. Zemes gabalu lielums			X
4. Zemes gabalu konfigurācija		X	
5. Zemes gabalu reljefs		X	
6. Teritorijas labiekārtojums, meliorācija		X	
7. Zemes kvalitātes novērtējums			X
8. Zemes gabalu apgrūtinājumi (aizsargjoslas u.c.)		X	
9. Atbilstība labākajam izmantošanas veidam		X	

10. Teorētiskais pamatojums un vērtēšanas pieejas

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķins tiek veikts saskaņā ar Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 noteikumiem.

Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē tiek lietotas trīs galvenās vērtēšanas pieejas:

- tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.
- ienākumu pieeja;
- izmaksu pieeja.

Nekustamā īpašuma “Leiklūči”, Nautrēnu pag., Rēzeknes nov. – zemes novērtējums

Zemesgabalu (bez apbūves) vērtēšanā biežāk pielietotās ir tirgus pieeja un ienākumu pieeja.

Tirgus pieejas pamatā ir pieņēmums, ka zinošs pircējs nemaksās vairāk par konkrēto īpašumu, kā naudas summu, par kuru viņš tirgū varētu iegādāties citu, līdzīgas kvalitātes un pielietojuma īpašumu. Tiek apzināti un analizēti dati par vērtēšanas objektam līdzīgu īpašumu pārdevumiem / pārdošanas piedāvājumiem. Lai aprēķinātu vērtējamā īpašuma tirgus vērtību, tiek koriģēta izvēlēto salīdzināmo objektu cena atbilstoši jebkādam atšķirībām no vērtējamā īpašuma un veikts to salīdzinājums.

Faktori, kas tiek apskatīti aprēķina gaitā un pēc kuriem tiek veiktas korekcijas, var tikt iedalīti sekojošās grupās-īpašuma tiesības, izmaiņas tirgus situācijā, finansēšanas apstākļi, darījuma apstākļi, atrašanās vieta, fiziskais raksturojums (zemes un apbūves lielums, tehniskais stāvoklis, labiekārtotība, un citi), atļautā izmantošana un ekonomiskie faktori (nomas līgumi, apsaimniekošanas ierobežojumi, galvenokārt, komercobjektiem).

Tirgus pieejas aprēķinu nosacīti varam sadalīt sekojošos soļos:

- tirgus izpēte, lai iegūtu informāciju par ar vērtēšanas objektam līdzīgiem īpašumiem veiktiem darījumiem un pārdošanas piedāvājumiem;
- šīs informācijas analīzi, lai noteiktu, vai iegūtā informācija ir precīza un pārdevumiem ir komerciālu darījumu raksturs;
- atbilstošas salīdzināšanas vienības izvēli (piemēram, eiro uz kvadrātmetru) un uz šo vienību bāzes veiktu salīdzinošo analīzi;
- vērtējamā īpašuma un tirgus salīdzināšanu, pielietojot dažādus salīdzinošos rādītājus, kā rezultātā tiek koriģēta katra salīdzināmā objekta cena;
- vērtēšanas objekta salīdzināšanas vienības vērtības noteikšana, ko reizinot ar vienību skaitu, tiek iegūta vērtība.

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja analizē tirgus darījumus, piemērojot vienības cenu, kas izriet no noteikta laika periodā novēroto darījumu skaita. Piemēram, cena par hektāru tiek attiecināta uz kopējo lauksaimniecībā vai lauksaimniecībā izmantojamās zemes platību, vai cena par kubikmetru tiek attiecināta uz kopējo mežaudzes krāju. Šo metodi var izmantot, lai noteiktu tirgus vērtību sekojošiem vērtēšanas Objektiem:

1. lauku viensētām;
2. lauksaimniecībā izmantojamām zemēm;
3. meža nekustamiem īpašumiem;
4. meža zemei bez mežaudzes;
5. augošiem kokiem (kokaudzei). Šeit izdala divas pieejas:
 - 5.1. celmu naudas vērtība pēc vidējā koksnes kubikmetra vērtības;
 - 5.2. celmu naudas vērtība pēc koksnes sortimentu vērtības.

Vērtība augstāk uzskaitītiem vērtēšanas Objektiem veidojas no atsevišķu darījumu vidējām vērtībām noteiktā reģionā. Tirgus vērtība ir vienāda ar vidējo cenu, kuru par līdzīga veida vērtēšanas objektiem gatavi maksāt tirgū esošā brīvā kapitāla īpašnieki (pircēji) atbilstoši savām peļņas vēlmēm un saviem priekšstatiem par sagaidāmo labumu vai finansiālo atdevi, ko spēj sniegt šie objekti.

Ienākumu pieejas pamatā ir pieņēmums, ka tipisks ieguldītājs/pircējs, kas darbojas tirgū, iegādājas nekustamo īpašumu nākotnē cerot saņemt no tā ienākumu. Citiem vārdiem sakot, vērtība var tikt definēta kā tiesību uz nākotnes labumiem pašreizējā vērtība. Ienākumu pieejas aprēķinā tiek noteikta nekustamā īpašuma tirgus vērtība, nosakot un analizējot tīro ienākumu, ko tā īpašniekam var dot objekts tā iznomāšanas gadījumā. Ja vērtēšanas uzdevums ir tirgus vērtības aprēķins, ienākumu kapitalizācijas vai naudas plūsmas diskontēšanas pieeju jābalsta uz tirgū pastāvošajiem reālās naudas plūsmas un peļņas normas lielumiem.

Izmaksu pieejas gaitā tiek veikta salīdzināšana, un tās pamatā ir pieņēmums, ka zinošs ieguldītājs nemaksās par īpašumu vairāk, kā naudas summu, par kuru viņš varētu iegūt līdzvērtīgu zemes gabalu un uzcelt līdzīgas kvalitātes un pielietojuma ēku. Izmaksu pieejas ietvaros tiek aprēķināta zemes gabala uzlabojumu aizvietošanas vai aizstāšanas vērtība, no kuras tiek atņemts nolietojums, un iegūtajam rezultātam tiek pieskaitīta zemes vērtība.

Aprēķinu gaitā ar izmaksu pieeju, tiek veiktas sekojošās darbības:

- tiek aprēķināta zemes gabala tirgus vērtība, pieņemot, ka tas ir bez jebkādiem uzlabojumiem un var tikt izmantots atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam;
- aprēķinātas nepieciešamās zemes gabala uzlabojumu aizvietošanas izmaksas;
- aprēķināts fiziskā nodiluma, funkcionālās novecošanās vai ārējo faktoru radītais nolietojums;
- no uzlabojumu aizvietošanas izmaksām tiek atņemts nolietojums, tādējādi iegūstot zemes gabala uzlabojumu atlikušo aizvietošanas vērtību; un
- pie iegūtās atlikušās aizvietošanas vērtības tiek pieskaitīta zemes vērtība, tādējādi iegūstot īpašuma vērtību.

Lietojot izmaksu pieeju, visi parametri tiek ņemti no atklāta tirgus datiem. Būvniecības izmaksas tiek noteiktas izvērtējot vidējās būvniecības izmaksas vērtēšanas brīdī, bet zemesgabala vērtība aprēķināta ar tirgus pieeju.

Vērtības zudumus veido sekojošas nolietojumu formas:

Fiziskais nolietojums - būvkonstrukciju un materiālu sabrukuma pakāpe dažādu faktoru (fiziskā un ķīmiskā iedarbība, pārslodzes, nepareiza ekspluatācija u.tml.) iespaidā.

Funkcionālais nolietojums - ēku un būvu raksturlielumu neatbilstība pastāvošajiem tirgus standartiem un priekšstatiem par apskatāmā tipa nekustamo īpašumu (novecojušas inženierkomunikācijas, nemoderns plānojums).

Ekonomiskais (ārējais) nolietojums - raksturo objektu iespaidojošo ārējo apstākļu izmaiņas (mainījies situācija tirgū u.tml.). Šo īpašuma vērtības izmaiņu izsauc kādi ārēji, ar pašu īpašumu tiešā veidā nesaistīti apstākļi, kas būtiski ietekmē īpašuma pārdošanas iespējas. Šie vērtību ietekmējošie apstākļi var būt gan tehniskas, gan ekonomiskas dabas.

Katrā konkrētā gadījumā iespējams izmantot visas pieejas, to kombinācijas (divas no tām; viena metode vairākos variantos) vai, izņēmuma gadījumos, vienu no tām. Vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtība tiek iegūta ar svērtās vērtības palīdzību, t.i. izvērtējot, cik lielā mērā ar katru pieeju aprēķinātais rezultāts atbilst tirgus situācijai.

Ņemot vērā vērtēšanas objekta raksturu, izmantošanas veidu un pieejamo tirgus informācijas apjomu, vērtētāji uzskata, ka vērtēšanas objekta vērtību iespējams noteikt, izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju.

11. Vērtēšanā izdarītie pieņēmumi un atrunas

Tirgus vērtības aprēķini un sagatavotais atzinums balstās uz sekojošiem pamatpieņēmumiem:

- ņemot vērā Publiskas personas mantas atsavināšanas likumu (turpmāk - Likums), Likuma 44. panta astotās daļas 1. punkts nosaka, ka publiskai personai piederošu zemesgabalu, kuram ir piešķirts starpgabala statuss, un kuram nav iespējams nodrošināt pieslēgumu koplietošanas ielai (ceļam), vai zemes starpgabalu, kurš ir nepieciešams, lai nodrošinātu pieslēgumu koplietošanas ielai (ceļam), likuma noteiktā kārtībā drīkst atsavināt tam zemes īpašniekam vai visiem kopīpašniekiem, kuru zemei pieguļ attiecīgais zemes starpgabals, un šis zemesgabals netiek atsavināts citām personām;
- pasūtītāja sniegtā dokumentācija un mutiskā informācija ir patiesa;
- pasūtītāja iesniegtajos zemes robežu plānos un zemesgrāmatā fiksētās platības un apraksti ir pareizi;
- ar šo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- nekustamais īpašums nav ieguldīts uzņēmējsabiedrības pamatkapitālā;
- nekustamajā īpašumā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk., par nekustamā īpašuma (zemes) nodokļa un īpašuma nodokļa maksājumu kavējumiem, komunālo pakalpojumu maksājumu kavējumiem;
- nekustamais īpašums var tikt pārdots un nepastāv nekādi apgrūtinājumi īpašuma tiesību maiņai;
- bez atzinumā aprakstītajiem, nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma vērtību;
- nekustamais īpašums nav apķīlāts vai apgrūtināts ar jebkādiem citiem apgrūtinājumiem, izņemot vērtējuma atskaitē uzrādītos;
- nekustamais īpašums tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam;
- vērtējamais Objekts ir brīvs no jebkādiem nomas līgumiem;
- vērtējamais Objekts nav ieķīlāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesību ierobežojošiem apgrūtinājumiem.

Tirgus vērtības aprēķinus ierobežojošie faktori:

- atzinuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim;
- vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti atzinumā, attiecas tikai uz konkrēto novērtējumu un nav lietojami ārpus konteksta;
- vērtēšanas objekta tehniskais stāvoklis tika apskatīts vizuāli uz vietas, tas netika pārbaudīts ar speciālām inženiertehniskām metodēm;
- nav paredzēta vērtētāja nepamatota atbildība par datu precizitāti attiecībā uz ziņām, plāniem, precizējumiem, izpētes materiāliem un citiem dokumentiem, kurus ir iesniedzis vērtējuma pasūtītājs;
- tirgus vērtība ir noteikta tikai uz ziņojumā minēto vērtējuma datumu, mēs neuzņemamies atbildību par ekonomiskajiem, juridiskajiem un fiziskajiem faktoriem, kas notikuši pēc vērtēšanas datuma;
- tirgus vērtība ir spēkā pie nosacījuma, ka īpašums nav apgrūtināts ar nomniekiem un citiem šāda veida apgrūtinājumiem, ja atzinumā nav atrunāts citādi;

- atzinuma teksts ir izmantojams tikai pilnā apjomā, bez rakstiskas autoru piekrišanas nevienam no ziņojuma daļām nedrīkst pavairot publiskai pieejamībai jebkādā veidā;
- atzinums ir veikts vadoties pēc Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 un vērtētāju profesionālās ētikas normām.

12. Vērtēšanas pieejas izvēle

Ņemot vērā vērtēšanas Objekta raksturu, izmantošanas veidu un pieejamo tirgus informācijas apjomu, vērtētāji uzskata, ka vērtēšanas Objekta vērtību iespējams noteikt, izmantojot tirgus pieeju. Ienākumu pieeja un izmaksu pieeja konkrētajā gadījumā netiek pielietota.

Vērtēšanas Objekta tirgus vērtība tiek noteikta visai zemes vienībai 0,54 ha platībā, t.sk. 0,24 ha – lauksaimniecībā izmantojamā zeme, 0,21 ha – krūmāji un 0,09 ha – zeme zem ūdeņiem.

Turpmāk sniegti vērtējamā Objekta vērtības aprēķini, vērtējumā izmantoto salīdzinošo objektu īss apraksts.

13. Vērtējamā Objekta vērtības noteikšana

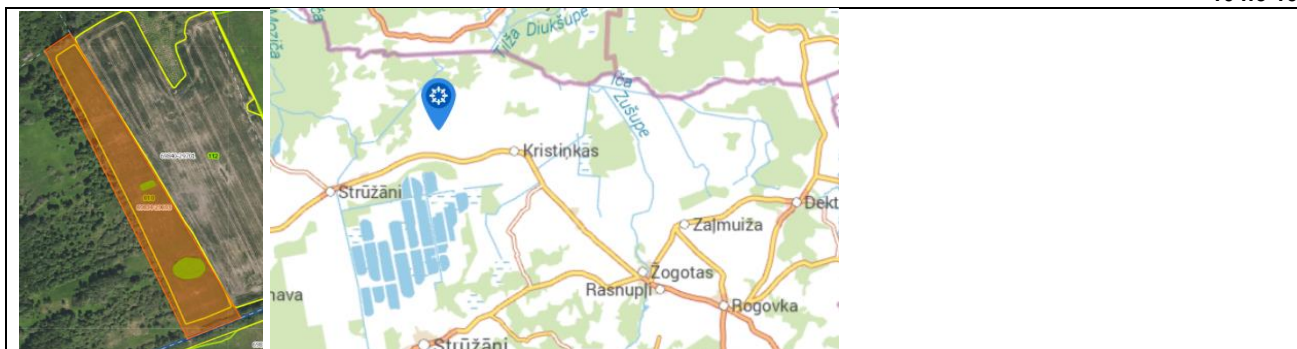
13.1. Zemes vienības ar kad. apz. 6874 004 0040 lauksaimniecībā izmantojamās zemes 0,54 ha kopplatībā vērtības aprēķins ar tirgus pieeju

Lauksaimniecībā izmantojamās zemes ar kopējo platību 0,54 ha aprēķins veikts izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, salīdzinot savā starpā līdzvērtīgas lauksaimniecībā izmantojamās zemes pēc reģionālā izvietojuma, platības un lauksaimnieciskā stāvokļa, attiecīgi koriģējot 1 ha pārdošanas cenu, atkarībā no cenu ietekmējošiem faktoriem – LIZ atrašanās vietas, platības, konfigurācijas, LIZ novērtējuma ballēs, lauksaimnieciskā stāvokļa u.c. pozitīvi vai negatīvi ietekmējošiem faktoriem. Lai maksimāli tuvinātu salīdzināmo objektu līdzību ar vērtējamo Objektu, vērtējumā tiek izdarītas korekcijas salīdzināmo objektu parametros, kuru kopsavilkums atspoguļojas pievienotajā aprēķinu tabulā.

Saskaņā ar publiski pieejamo informāciju VZD KR datos, zemes gabals ir starpgabals. Šajā atskaitē tiek uzskatīts, ka īpašumu nevar realizēt atklātā un konkurējošā nekustamo īpašumu tirgū. Publiskai personai piederošu zemesgabalu, kuram ir piešķirts starpgabala statuss, un kuram nav iespējams nodrošināt pieslēgumu koplietošanas ielai (ceļam), vai zemes starpgabalu, kurš ir nepieciešams, lai nodrošinātu pieslēgumu koplietošanas ielai (ceļam), likuma noteiktā kārtībā drīkst atsavināt tam zemes īpašniekam vai visiem kopīpašniekiem, kuru zemei pieguļ attiecīgais zemes starpgabals. Šis zemes gabals netiek atsavināts citām personām. (Publiskas personas mantas atsavināšanas likums, 44.panta astotās daļas 1.punkts). Šajā gadījumā tiek piemērots papildus korekcijas koeficients 10% apmērā par zemes gabala atsavināšanas ierobežoto pretendentu loku.

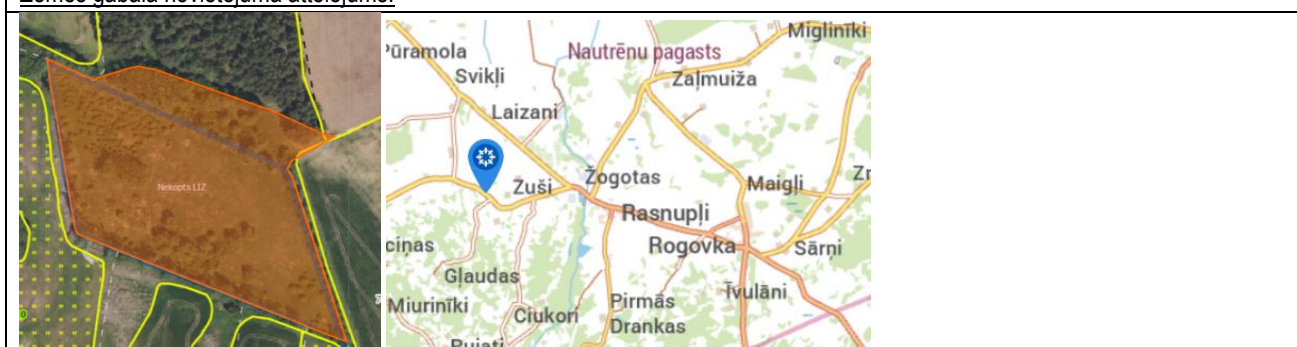
Salīdzinošie objekti zemei:

Objekts Nr.1	Nautrēnu pag., Rēzeknes nov.	Zemes gabala sadalījums pa lietošanas veidiem	platība, ha
Pārdošanas laiks	06.2025.	LIZ	2,01
Pārdošanas cena, EUR	4700	t.sk. meliorētā platība	0,00
Zemes gabala platība, ha	2,05	Meži	0,00
Cena EUR/ha	2293	Krūmāji	0,00
Kadastra Nr.	68760010097	Purvi	0,00
Īss objekta raksturojums: Viens zemes gabals atrodas Nautrēnu pagastā, lauku teritorijā. Zemes gabals ir neregulāras formas. Reljefs - samērā līdzens. LIZ ir meliorēta (saskaņā ar meliorācija.lv datiem). Zemes gabals tiek kopts, tiek izmantots kā aramzeme. Piekļūšanas iespējas ir ierobežotas - tieša piekļuves ceļa nav, piekļuve daļēji iespējama pa ceļa servītūta ceļiem. Nav reģistrēti būtiski apgrūtinājumi, kas negatīvi ietekmētu zemes izmantošanas iespējas.		Zeme zem ūdeņiem	0.04
		Zeme zem ēkām	0.00
		Zeme zem ceļiem	0.00
		Pārējās zemes	0.00
		LIZ kvalitātes novērtējums ballēs	42
Zemes gabala novietojuma attēlojums:			



Objekts Nr.2	Nautrēnu pag., Rēzeknes nov.	Zemes gabala sadalījums pa lietošanas veidiem	platība, ha
Pārdošanas laiks	06.2024.	LIZ	1,29
Pārdošanas cena, EUR	6300	t.sk. meliorētā platība	0,00
Zemes gabala platība, ha	3,0100	Meži	0,00
Cena EUR/ha	2093	Krūmāji	1,41
Kadastra Nr.	68760040254	Purvi	0.00
Īss objekta raksturojums: Viens zemes gabals atrodas Nautrēnu pagastā, lauku teritorijā, apdzīvotā vietā Laizani. Zemes gabals ir neregulāras formas. Reljefs - līdzens. LIZ ir daļēji meliorēta (saskaņā ar meliorācija.lv datiem). Zemes gabals netiek kopts, aug dabīgs zālājs, daļēji manāmi augoši koki un krūmi. Piekļūšanas iespējas ir ierobežotas - tieša piekļuves ceļa nav, ir jāšķērso citi īpašumi. Nav reģistrēti būtiski apgrūtinājumi, kas negatīvi ietekmētu zemes izmantošanas iespējas.		Zeme zem ūdeņiem	0.31
		Zeme zem ēkām	0.00
		Zeme zem ceļiem	0.00
		Pārējās zemes	0.00
		LIZ kvalitātes novērtējums ballēs	30

Zemes gabala novietojuma attēlojums:



Objekts Nr.3	Ilzeskalna pag., Rēzeknes nov.	Zemes gabala sadalījums pa lietošanas veidiem	platība, ha
Pārdošanas laiks	05.2025.	LIZ	0,86
Pārdošanas cena, EUR	5200	t.sk. meliorētā platība	0.00
Zemes gabala platība, ha	2,26	Meži	0.00
Cena EUR/ha	2301	Krūmāji	1.40
Kadastra Nr.	78580020135	Purvi	0.00
Īss objekta raksturojums: Viens zemes gabals atrodas Ilzeskalna pagastā, lauku teritorijā. Zemes gabals ir neregulāras formas. Reljefs - līdzens. LIZ ir daļēji meliorēta (saskaņā ar meliorācija.lv datiem). Zemes gabals tiek daļēji kopts, tiek izmantots kā aramzeme un krūmāji. Piekļūšanas iespējas ir labas - robežojas ar vietējai pašvaldībai piederošo ceļu. Ir reģistrēti būtiski apgrūtinājumi, kas negatīvi ietekmē zemes izmantošanas iespējas.		Zeme zem ūdeņiem	0.00
		Zeme zem ēkām	0.00
		Zeme zem ceļiem	0.00
		Pārējās zemes	0.00
		LIZ kvalitātes novērtējums ballēs	35

Zemes gabala novietojuma attēlojums:

			
Informācijas avoti:	https://cenubanka.lv/ https://geolattvija.lv/	https://www.kadastrs.lv	https://balticmaps.eu/lv

Lauksaimniecībā izmantojamās zemes cenu ietekmējošo faktoru raksturojuma un vērtības aprēķina tabula:

	Objekts Nr.1	Objekts Nr.2	Objekts Nr.3	Vērtējamais Objekts
Pārdošanas laiks (mēnesis/gads)	06.2025.	06.2024.	05.2025.	
Pārdošanas cena, €	4700	6300	5200	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot darījuma apstākļus	0%	0%	0%	
Juridiskā korekcija	-10%	-10%	-10%	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī	0%	0%	0%	
Kopējā korekcija, %	-10%	-10%	-10%	
Koriģētā pārdošanas cena, €	4230	5670	4680	
Zemes gabala platība, ha	2,05	3,01	2,26	0,54
- tajā skaitā lauksaimniecībā izmantojamās zemes (LIZ) platība pēc VZD datiem, ha	2,01	1,29	0,86	0,24
Zemes gabala platības 1ha nosacītā pārdošanas cena, €/ha	2063	1884	2071	
Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības:				
Novietojums pagastā un infrastruktūras objektu tuvums	1%	0%	0%	
Piebraukšanas ērtums, ceļa segums	0%	0%	-5%	
Ainavskums, ūdenskrātuves tuvums, apkārtējā apbūve	0%	0%	0%	
Zemes gabala lielums	-12%	-20%	-15%	
Zemes gabala labiekārtojums, sakoptība	-5%	0%	-3%	
Zemes gabala uzlabojumi, meliorācija	-2%	-1%	-1%	
LIZ kvalitāte	-8%	-5%	-6%	
LIZ zemes gabala konfigurācija, reljefs	0%	0%	1%	
Krūmāju zemju ietekme	0%	2%	5%	
Sastāvs, pārējo zemju ietekme	0%	0%	0%	
Zemes vienību skaits	0%	0%	0%	
Apgrūtinājumi, kas ierobežo zemes gabala izmantošanas iespējas	0%	0%	3%	
Citi ietekmējošie faktori - plūdu varbūtība	0%	0%	0%	
Citi ietekmējošie faktori - attīstības potencionāls	0%	0%	0%	
Kopējā korekcija, %	-26%	-24%	-21%	
Zemes gabala platības 1 ha koriģētā pārdošanas cena, €	1527	1432	1636	1531
Ar tirgus pieeju aprēķinātā vērtējamā Objekta - lauksaimniecībā izmantojamās zemes 0,54 ha platībā, tirgus vērtība (noapaļojot) EUR:				830

14. Neatkarības apliecinājums

SIA „TF Universal” valdes loceklis/meža vērtēšanas speciālists Oļegs Aleksejevs un sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs Andris Pūtelis nav ieinteresēti palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību. Šajā atzinumā ir parādīts labākais viedoklis, ko varējām pieņemt, izmantojot mums pieejamo informāciju.

Mēs apliecinām, ka, pamatojoties uz mūsu zināšanām un pārlicību:

- faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza;
- atskaitē redzamā analīze un secinājumi ir ierobežoti ar pieņēmumiem un ierobežojumiem;
- secinājumi pamatojas uz mūsu personisko pieredzi un objektīvu analīzi;
- mums nav pašreizējas vai perspektīvas intereses vērtējamā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas šeit iesaistītas;
- mūsu darba apmaksa nav atkarīga no turpmāk noteiktās objekta vērtības;
- mēs personīgi veicām īpašuma apskati dabā;
- atskaite izstrādāta atbilstoši Latvijas standartam „Īpašuma vērtēšana” LVS-401:2013.

15. Slēdziens

Nekustamā īpašuma “Leiklūči”, Nautrēnu pagastā, Rēzeknes novadā, 2025.gada 10.novembrī noteiktā zemes tirgus vērtība ir **830 EUR** (astoņi simti trīsdesmit eiro).

Noteiktās vērtības ir spēkā, ja iespējamās atsavināšanas gadījumā vērtējamais Objekts ir reģistrēts atsevišķā zemesgrāmatas nodaļā atzinuma 6.1 punktā minētā vērtējamā Objekta sastāvā, ja vērtējamā Objekta lietošana nav ierobežota ar atzinuma 11.punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā, vai vērtējamā īpašuma sastāva izmaiņu gadījumā, kā arī izmantošanas mērķa maiņas gadījumā, izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām tirgus vērtību izmaiņām, kas var notikt ārēju apstākļu ietekmes rezultātā.

Ar cieņu,

Oļegs Aleksejevs

Valdes loceklis un meža vērtēšanas speciālists

LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 6 mežaudzes vērtēšanā

Latvijas koksnes kvalitātes ekspertu savienības sertifikāts Nr.494M

Andris Pūtelis

Sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs

LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 130

Dokuments parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu

16. Pielikumi

LATGALES RAJONA TIESA
Nautrēnu pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000878676
Kadastra numurs: 6874 004 0148
Nosaukums: Leiklūči
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 68740040040). <i>Žurn. Nr. 300007122293, lēmums 22.07.2024, tiesnese Tatjana Ivanova</i>		0.54 ha
I. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	No nekustama īpašuma atdalītie zemes gabali, servitūtu un reālnastu pārgrozījumi un dzēsumi	Daļa	Platība, lielums
<i>Nav ierakstu</i>			
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: Rēzeknes novada pašvaldības 2024.gada 15.jūlija uzziņa Nr. RNP/2024/12.2.3/138. <i>Žurn. Nr. 300007122293, lēmums 22.07.2024, tiesnese Tatjana Ivanova</i>		
II. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Atzīmes par maksātnespēju, piedziņas vēršanu, aizliegumiem, pēcmantinieku iecelšanu un mantojuma līgumiem		
<i>Nav ierakstu</i>			

LATVIJAS REPUBLIKA

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 6874 004 0040

Plāns izgatavots pamatojoties uz Rēzeknes novada domes 2009.gada 29.decembra lēmumu Nr.18, sēdes protokola izrakstu Nr.27.& "Par Rēzeknes novada pašvaldībai piekrītošajām apbūvētām un neapbūvētām zemes vienībām, valstij piekritīgajām apbūvētajām un neapbūvētajām zemes vienībām un zemes izmantošanu zemes reformas pabeigšanai", Rēzeknes novada domes 2023.gada 5.oktobra lēmumu Nr.1104 (prot. Nr.20, 42.&) "Par starpgabala statusa noteikšanu zemes vienībām ar kadastra apzīmējumiem 6874 004 0040, 6874 004 0049 Nautrēnu pagastā"

Robežas noteiktas: 2024.gada 09.maijā

Plāna mērogs 1: 1000

Zemes vienības platība: 0.54 ha

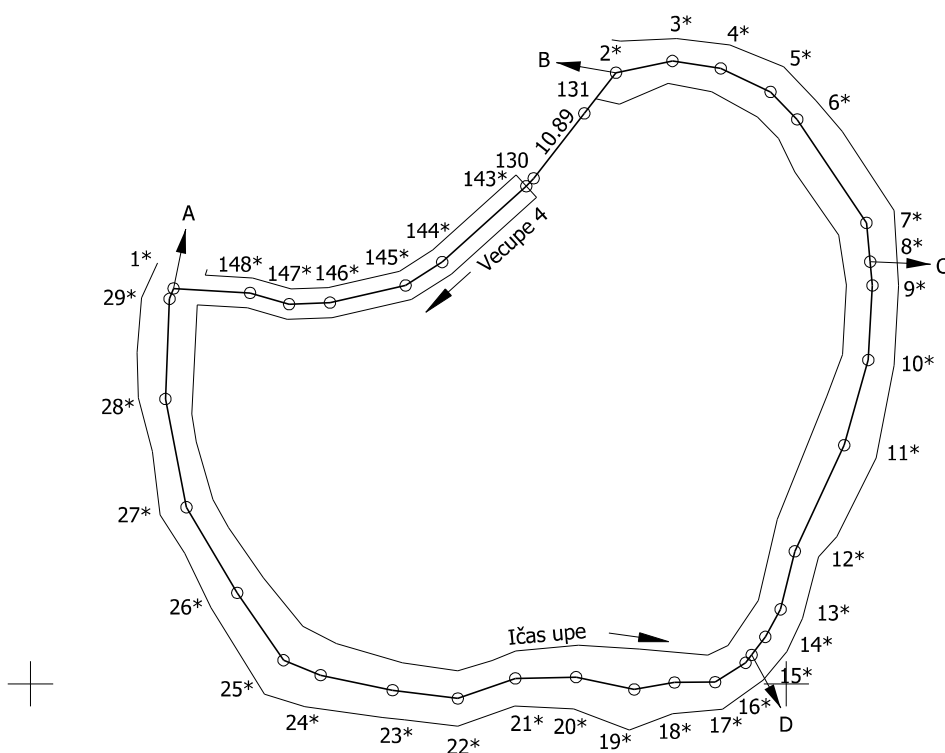
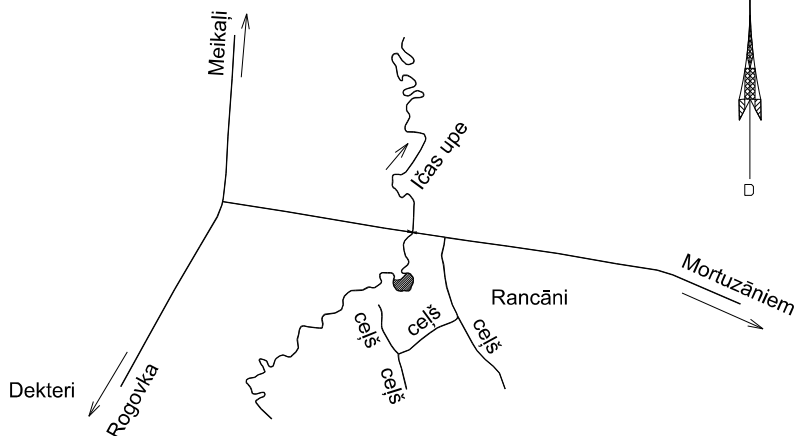
ZEMES VIENĪBA UZMĒRĪTA

LKS-92 TM

Mēroga koeficients: 1.000156

ZEMES VIENĪBAS IZVIETOJUMA SHĒMA

x=294700
y=712900



Robežojošo zemes vienību saraksts:

no A līdz B: 6874 003 0128

no B līdz C: 6874 004 0028 - Upenieki

no C līdz D: 6874 004 0042

no D līdz A: 6874 004 0340

Zemes vienības platība: 0.54 ha

Zemes robežu plāns

6874 004 0040

Plāna mērogs 1:1000

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"

LATVIJAS REPUBLIKA

SITUĀCIJAS PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 6874 004 0040

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

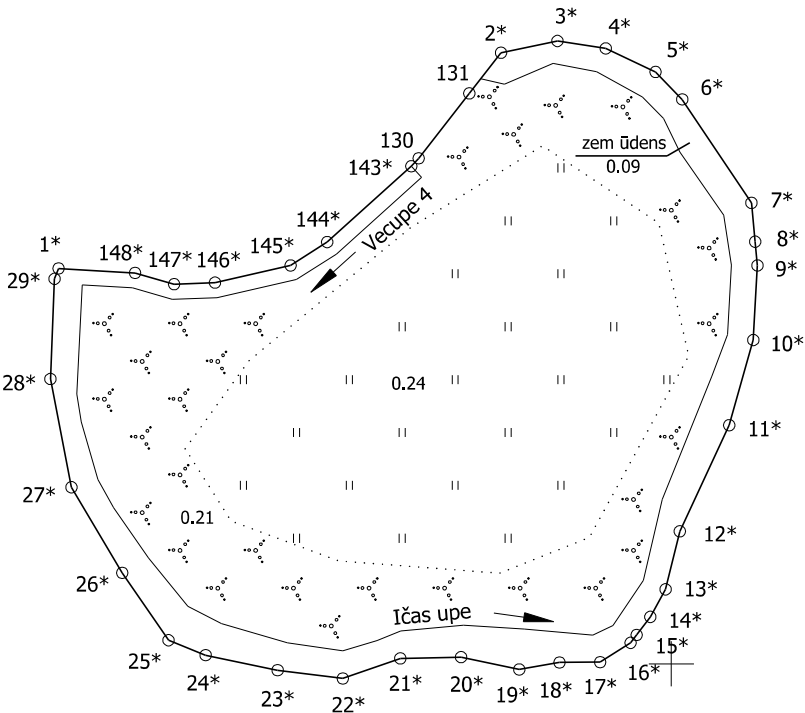
Plāna mērogs 1: 1000

Zemes vienības platība: 0.54 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 dārzeņi	Plāvas	Gaišības					zem ūdeņiem	zem zivju dīķiem			
0.54	0.24	-	-	0.24	-	-	0.21	-	0.09	0.09	-	-	-	-

x=294700

y=712900



Situācijas plāns	6874 004 0040	Plāna mērogs 1:1000	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"		

LATVIJAS REPUBLIKA

APGRŪTINĀJUMU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 6874 004 0040

Apgrūtinājumu saraksts:

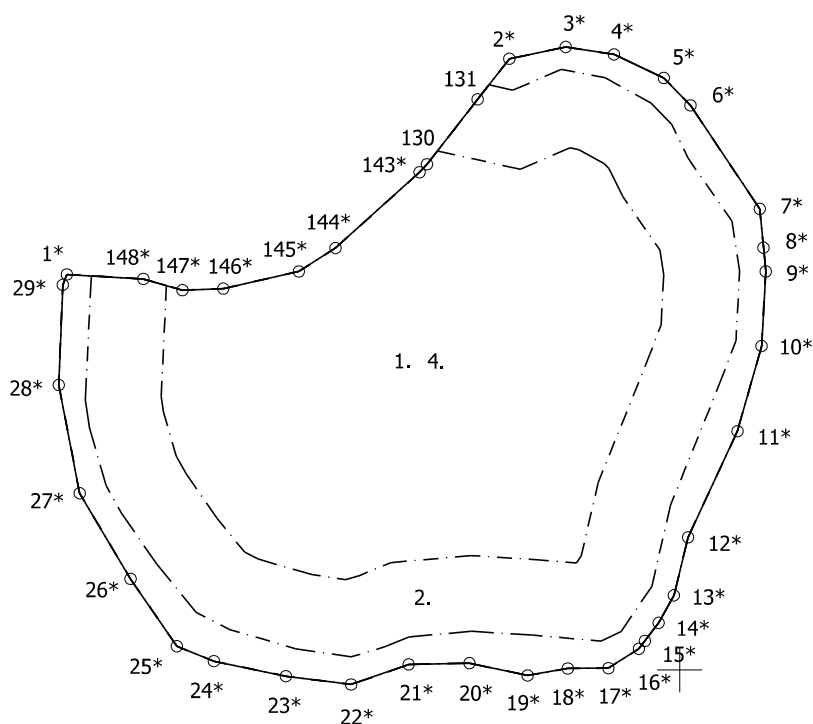
1.	7311020102 - no 25 līdz 100 kilometriem garas dabiskas ūdensteces vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija lauku apvidos - 0.54 ha
2.	7311050200 - tauvas joslas teritorija gar upi - 0.19 ha
3.	7311041000 - ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā izmantojamās zemēs - 0.06 ha
4.	7316120300 - pierobeža - 0.54 ha

Plānā attēlota informācija par apgrūtinājumiem 2024.gada 17.maijā

Plāna mērogs 1: 1000

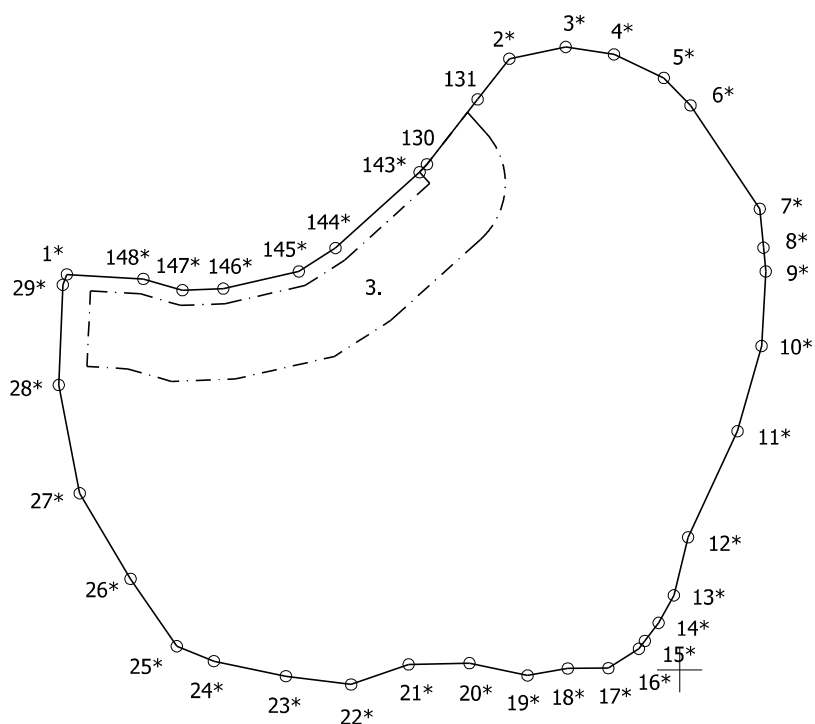
Zemes vienības platība: 0.54 ha

+ x=294700
 y=712900



Apgrūtinājumu plāns	6874 004 0040	Plāna mērogs 1:1000	2. lapa no 3
Mērnieks Kristīne Munda sertifikāta Nr.AB0085	Plāns sagatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"		

+ x=294700
 y=712900



Apgrūtinājumu plāns

6874 004 0040

Plāna mērogs 1:1000

3. lapa no 3

Mērnieks Kristīne Munda
 sertifikāta Nr.AB0085

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



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
68740040148	Leiklūči	0.54 ha	100000878676	-	Nautrēnu pagasts, Rēzeknes novads

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
68740040040	1/1	-

Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.5400
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	10

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.5400
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.2400
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.2400
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:	0.2100
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0900
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0900
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

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	7316120300	pierobeža	0.5400	ha
-	01.02.2025	7311020102	no 25 līdz 100 kilometriem garas dabiskas ūdensteces vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija lauku apvidos	0.5400	ha

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Nautrēnu pagasta zemesgrāmata	22.07.2024	-

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



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA


EN ISO/IEC 17024
S3-290

LĪVA VĒRTĒTĀJU CERTIFIKĀCIJAS BIROJS

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS CERTIFIKĀTS

NR. *130*

Andris Pūtelis

vārds, uzvārds

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

2012. gada 12. jūnija

datums

Sertifikāts piešķirts

2022. gada 13. jūnijā

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2027. gada 12. jūnijam

datums



Dainis Junsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. **6**

Oļegs Aleksejers

vārds, uzvārds

personas kods

Mežaudzes vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

2021. gada 18. marta

datums

Sertifikāts piešķirts

2021. gada 18. martā

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2026. gada 17. martam

datums

Vitis Žuromskis

LĪVA
valdes priekšsēdētājs

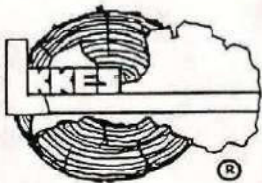


Pēteris Strautmanis

Mežaudzes vērtēšanas
sertifikācijas komisijas priekšsēdētājs

Izsniegts saskaņā ar 2020. gada 09. decembra LĪVA valdes sēdē apstiprinātajiem noteikumiem
"Profesionālās kvalifikācijas sertifikāta Mežaudzes vērtēšanā saņemšanas kārtība"

Sis sertifikāts nedod tiesības nodarboties ar nekustama īpašuma vērtēšanu



EN ISO/IEC 17024
S3-224

**LATVIJAS KOKSNES KVALITĀTES EKSPERTU SAVIENĪBA
SERTIFIKĀCIJAS BIROJS**

SERTIFIKĀTS Nr. 494 M

Ar šo apliecinu, ka

Sertificētā persona **Oļegs Aleksejevs**
/vārds, uzvārds/

Personas kods: _____

ir kompetenta sniegt pakalpojumus kā

M – augošas koksnes krājas un kvalitātes vērtētājs

Sertifikācija veikta atbilstoši biedrības „Latvijas Koksnes kvalitātes ekspertu savienība”
Sertifikācijas biroja 2020. gada 08. maija sertifikācijas shēmai „Sertifikācijas procesa norises”.

Kompetences sertifikāta saņēmējs pierādījis savas zināšanas teorijā un iemaņas praktiskajā
darbā augošas koksnes krājas un kvalitātes noteikšanā.

Sertifikāts izsniegts 2020 . gada 17. novembrī.

Sertifikāts derīgs līdz 2025. gada 16. novembrim.

Sertifikācijas biroja direktora 2020. gada 09. novembra. lēmums Nr. DL20-36.

Sertifikācijas biroja direktors



A. Ābele

Rīgā, 2020. gada 09. novembrī

Reģistrācijas Nr. 700



LATVIJAS KOKSNES KVALITĀTES EKSPERTU SAVIENĪBA

Reģistrācijas Nr.: 40008006529

SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

Adrese: Dzērbenes iela 27-117, Rīga, LV-10066

SERTIFIKĀTS Nr. 494 M

apliecina sertificētās personas kompetenci sertifikācijas jomā
M (augošas koksnē krājas un kvalitātes vērtētājs)

Sertificētā persona **Oļegs Aleksejevs**

Personas kods:

Sertifikāts derīgs no 2025. gada 17. novembra.
Sertifikāts derīgs līdz 2030. gada 16. novembrim.

Sertifikāts izsniegts atbilstoši biedrības „Latvijas Koksnē kvalitātes ekspertu savienība” Sertifikācijas biroja 2024. gada 01. jūlija sertifikācijas shēmai „Sertifikācijas procesa norises”.

Sertifikācijas biroja direktors

A. Ābele

Sertifikāta izmantošanas noteikumi definēti pielikumā uz trīs lapām,
kas ir šī sertifikāta neatņemama sastāvdaļa.

Sertifikāts ir derīgs tikai tad, ja par to joprojām ir atbilstoša norāde sertificēto
personu reģistrā institūcijas tīmekļa vietnē <https://www.lkkes.lv>.