

Atskaite
par nekustamā īpašuma – zemes vienības „Krūkļi”,
Viļānu pagasts, Rēzeknes novads novērtēšanu



Pasūtītājs:	Viļānu apvienības pārvalde
Novērtēšanas datums:	2025.gada 13.oktobris



2025.gada 13.oktobrī
Reģ. Nr. Z –25/315

Viļānu apvienības pārvaldei

*Novērtējuma atskaite un tai pievienotie dokumenti paredzēti
tikai atskaitē uzrādītajam mērķim un nododami tikai ar to
saisītajām fiziskajām un juridiskajām personām.*

SLĒDZIENS

par nekustamā īpašuma - zemes vienības „Krūkļi”, Viļānu pagastā, Rēzeknes novadā tirgus vērtību

Cienītās dāmas, godātie kungi!

Saskaņā ar darba uzdevumu, sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs Juris Guntis Vjakse ir veicis nekustamā īpašuma – neapbūvētas zemes vienības „Krūkļi”, Viļānu 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 Viļānu pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000947766 nostiprināts Rēzeknes novada pašvaldībai, reģistrācijas numurs 90009112679, piederošs nekustamais īpašums ar kadastra numuru 7898 009 0691, kas sastāv no **zemes vienības (kadastra apzīmējums 7898 009 0671) 0,59 ha platībā***.

**Saskaņā ar informatīvo Kadastra izdruku, zemes vienība ir starpgabals. Tās izmantošanas iespējas ir ierobežotas.*

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

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

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

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

Pēc veiktā novērtējuma 2025.gada 13.oktobrī
**visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir
EUR 1 500
(viens tūkstotis pieci simti euro).**

Noteiktā vērtība ir piemērojama tikai gadījumā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašumtiesības uz vērtējamo OBJEKTU, tā sastāvs un tehniskais stāvoklis 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 Jūsu 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
EKSPERTA SLĒDZIENU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI	6
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS ANALĪZE	6
VĒRTĒŠANAS METODIKA.....	8
VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE.....	10
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS	10
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA PLĀNOTĀ (ATĻĀUTĀ) IZMANTOŠANA	11
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS.....	11
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS	12
SECINĀJUMI.....	16
ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS	16
PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI.....	17
PIELIKUMI	18

PIELIKUMI (kopijas)

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

DARBA UZDEVUMS

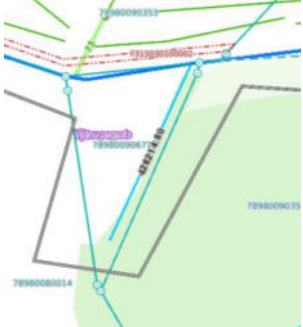
Noteikt nekustamā īpašuma – zemes vienības „Krūkļi”, Viļānu pagastā, Rēzeknes novadā *tirgus vērtību* vērtēšanas datumā.

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

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

GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR NEKUSTAMO ĪPAŠUMU

Adrese	Viļānu pagasts, Rēzeknes novads
Nosaukums	Krūkļi
Kadastra numurs	7898 009 0691
Zemes vienības kadastra apzīmējums	7898 009 0671
Īpašumtiesības	Saskaņā ar 2025.gada 19.augusta uzziņu Nr.RNP/2025/12.2.3/132, īpašuma tiesības uz vērtējamo OBJEKTU nostiprinātas Rēzeknes novada pašvaldībai, reģistrācijas numurs 90009112679.
Aprūtinājumi	<i>Aprūtinājumu plānā reģistrētie aprūtinājumi:</i> 1.Atzīme- ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā izmantojamās zemēs – 0,21 ha. Pamats: 2024.gada 26.novembra aprūtinājumu plāns. Noteiktie aprūtinājumi būtiski nepasliktina īpašuma izmantošanas iespējas.
Nomas līgums	Nav informācijas.
Vērtējuma pasūtītājs	Viļānu apvienības pārvalde.
Vērtējuma mērķis	Tirgus vērtības noteikšana atsavināšanas vajadzībām.
Objekta apsekošanas datums	20.09.2025.
Objekta apsekotājs	Juris Guntis Vjakse.
Informācija par vērtējamo OBJEKTU:	
Domājamās daļas	1
Universālā kadastrālā vērtība uz 08.08.2025.	76 EUR.
Fiskālā kadastrālā vērtība uz 09.08.2025.	45 EUR.
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs	50*. <i>Zemes vērtību ietekmē lauksaimniecībā izmantojamās zemes produktivitāte, kas tiek izteikta ballēs un reģistrēta Kadastra informācijas sistēmā. Lauksaimniecībā izmantojamās zemes produktivitāti jeb kvalitatīvo novērtējumu nosaka pēc 100 ballu skalas. Lauksaimniecībā izmantojamās zemes, atkarībā no kvalitatīvā novērtējuma, iedala septiņās 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 (Avots: Valsts zemes dienests (2025). Vidējās darījumu cenas lauksaimniecības zemei. https://www.vzd.gov.lv/lv/videjas-darijumu-cenas-lauksaimniecibas-zemei , sk. 13.10.2025.)</i>
Zemes vienības platība un lietošanas veidu eksplikācija	0,59 ha, t.sk., 0,05 ha- zeme zem ūdeņiem, 0,54 ha- pārējā zeme.
Zemes vienības konfigurācija, reljefs	Konfigurācija- trijstūra forma, reljefs – līdzens.
Gruntsūdens līmenis	Vidējs. Zemes vienība nav meliorēta.

	 <p>Avots: LVM, VZD, LĢIA, SIA "Jāņa Sēta" (2025). Meliorācijas kadastra informācijas sistēma. https://www.melioracija.lv/?loc=676341;268588;13, sk.13.10.2025</p>
Komunikācijas	Uz zemes vienības nav pieejamas inženierkomunikācijas.
Labiekārtojums	Īpašs teritorijas labiekārtojums nav veikts.
Zemes vienības plānotais (atļautais) izmantošanas veids	Saskaņā ar Rēzeknes novada teritorijas plānojuma karti, vērtējamās zemes vienības atļautais izmantošanas veids ir lauksaimniecības teritorija.
Zemes vienības lietošanas mērķis	Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība (kods 0101).
Starpgabals	Saskaņā ar Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem, zemes vienība ir starpgabals.
Zemes vienības raksturojums	Zemes vienība ir pārsvarā sakopta, nedaudz aizaugusi ar krūmiem. Zemes vienība robežojas ar notekgrāvi. Zemes vienība netiek izmantota.
Pašreizējā izmantošana	Zemes vienība netiek ekonomiski pamatoti izmantota.
Labākais izmantošanas veids	Lauksaimniecībā izmantojamā zeme, pievienojot to kādam no blakus esošajiem zemes īpašumiem.
Apkārtne, piebraukšana	Vērtējamais OBJEKTS atrodas Rēzeknes novada Viļānu pagastā, ~ 2,4 km attālumā no Radopoles ciemata, ~ 4,6 km attālumā no Viļānu pilsētas. Apkārtnē dominē LIZ un meža teritorijas. Blakus objektam atrodas kūdras ražošanas uzņēmums. Piebraukšanas iespējas pie Objekta vērtējamas kā vidējas/ierobežotas – šķērsojot citam īpašniekam piederošu īpašumu. Zemes vienība atrodas ~ 0,12 km attālumā no asfalta seguma ceļa. Sociālā infrastruktūra ir attīstīta vāji. Tuvākie pakalpojumus sniedošie uzņēmumi atrodas Viļānu pilsētā.
ESG faktoru analīze	ESG faktoru analīze (ESG faktoru ietekme uz tirgus vērtību ir zema/minimāla): <ul style="list-style-type: none"> • Plūdu riska scenāriji 1/10 gados: nē; • Plūdu riska scenāriji 1/100 gados: nē (Avots: Latvijas vides, ģeoloģijas un metodoloģijas centrs (2025). Latvijas plūdu riska un plūdu draudu kartes. https://videscentrs.lv/gmc.lv/iebuve/vets/pludu-riska-un-pludu-draudu-kartes, sk. 13.10.2025.); • 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	-

EKSPERTA SLĒDZIENU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI

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:

- a) lai noteiktu, vai kāda izmantošana ir reāli iespējama, vērā ir ņemami tikai tie apsvērumi, ko par saprātīgiem uzskata tirgus dalībnieki;
- b) lai atspoguļotu prasību, ka izmantošanai ir jābūt tiesiskai, ir jāņem vērā visi esošie īpašuma lietošanas juridiskie ierobežojumi, piemēram, zonējums;
- c) 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 lauksaimniecībā izmantojamā zeme, pievienojot to kādam no blakus esošajiem zemes īpašumiem.

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS ANALĪZE

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

Lauksaimniecībā izmantojamās zemes tirgus ir viens no aktīvākajiem nekustamā īpašuma tirgus segmentiem visos Latvijas reģionos. 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.

Lauksaimniecības zeme visā Latvijas teritorijā joprojām ir viens no aktīvākajiem tirgus segmentiem, taču kopš 2013.gada darījumu skaitam ir tendence samazināties. Par darījumu skaita samazināšanās galveno iemeslu var uzskatīt auglīgas un augstas kvalitātes LIZ trūkumu visos Latvijas reģionos. Darījumi ar LIZ objektiem notiek regulāri praktiski visā Latvijas teritorijā. Cenas svārstās vidēji no 2300-4500 EUR/ha Latgalē un līdz pat 14 000 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 2019. gadam lauksaimnieciskās zemes cena Latvijā ir palielinājusies 2,9 reizes, taču šobrīd cena par vienu hektāru ir viena no zemākajām Eiropā. Arī 2024.gadā LIZ cenas turpināja pieaugt.

Pieprasījums pēc LIZ Latgales reģionā ir vidējs/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 10 ha ir vidēji aktīvs. Tas, galvenokārt, veidojas no salīdzinoši lielāku saimniecību puses.

Kopš 2024.gada 1.janvāra līdz Objekta vērtēšanas brīdim Rēzeknes novadā tika reģistrēti 760 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar LIZ īpašumiem, no kuriem neapbūvētas LIZ bija 662. LIZ vidējā cena Rēzeknes novadā par 1 ha ir 3000 EUR. Viļānu pagastā kopš 2024.gada 1.janvāra līdz Objekta vērtēšanas brīdim tika reģistrēti 14 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar LIZ īpašumiem. Izpētot pieejamos tirgus datus, tika secināts, ka ir notikuši vairāki pirkšanas/pārdošanas darījumi ar Objektam līdzvērtīgiem zemes īpašumiem. Vidējās pārdošanas cenas ir 2900 līdz 3400 EUR/ha. Daļa salīdzināmo objektu Rēzeknes novadā neatbilda vērtējamajam objektam pēc īpašuma sastāva, platības. *Avots: Cenu Banka (2025). Cenubanka. <https://cenubanka.lv/lv/object>, sk. 13.10.2025.*

Ņemot vērā OBJEKTA ģeogrāfisko izvietojumu, juridisko statusu un fizisko stāvokli, pēc vērtētāja uzskatiem, tā realizācijas iespējas vērtējamās kā vidējas.

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

- īpašums atrodas Viļānu pagastā, netālu no apdzīvotas vietas Radopole, blakus kūdras pārstrādes uzņēmuma teritorijai;
- vāji attīstīta sociālā infrastruktūra;
- īpašumā ietilpst neapbūvēta zemes vienība 0,59 ha platībā;
- piebraukšanas iespējas pie Objekta vērtējamās kā vidējas/ierobežotas;
- uz zemes vienības nav pieejamas inženierkomunikācijas;
- zemes vienības reljefs – pārsvarā līdzens, vidējs gruntsūdeņu līmenis, konfigurācija - trijstūris;
- LIZ kvalitātes novērtējums- 50 balles;
- zemes vienības platība ir 0,59 ha, t.sk., 0,05 ha- zeme zem ūdeņiem, 0,54 ha- pārējā zeme;
- zemes vienība ir pārsvarā sakopta, netiek izmantota, vietām aizaugusi ar krūmiem;
- informācija par zemes nomas līgumu nav pieejama;
- zemes vienība ir starpgabals;
- labākais īpašuma izmantošanas veids ir LIZ, pievienojot to kādam no blakus esošajiem īpašumiem;
- zemes vienība nav meliorēta;
- NĪLM- LIZ, plānotā (atļautā) izmantošana- LIZ teritorija;
- ESG faktoru riska līmenis ir zems.

Vērtējuma aprēķini tiek veikti pieņemot, ka:

- ar šo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk., komunālo pakalpojumu maksājumu kavējumiem;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar citiem (iepriekš neminētiem) īres, nomas vai patapinājuma līgumiem;
- nekustamais īpašums nav ieguldīts uzņēmējdarbības pamatkapitālā;

- nekustamajā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas.

VĒRTĒŠANAS METODIKA

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

Vērtēšanas pieejas izvēle: saskaņā ar Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana”, pastāv trīs vispārpieņemtas īpašuma vērtēšanas pieejas. Tās ir *Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja (1)*, *Ienākumu pieeja (2)* un *Izmaksu (3) pieeja*.

(1) Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

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

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

Lai salīdzinātu vērtējamo objektu ar citu tirgū nesen pārdotu vai vērtēšanas datumā tirgū pieejamu ar nekustamo īpašumu saistīto tiesību pārdevumu vai piedāvājumu cenām, tiek izraudzītas piemērotas salīdzināšanas vienības. Salīdzināšanas vienības, kuras parasti izmanto pārdevumu cenu analizē, ir aprēķinātā viena ēkas platības kvadrātmetra cena vai zemes hektāra pārdošanas cena. Citas cenu salīdzināšanas vienības, ko izmanto gadījumos, kad dažādiem objektiem ir pietiekami atbilstoši fiziskie raksturlielumi, ir cenas par viesnīcas numuru vai cena par vienu produkcijas vienību, piemēram, par iegūto lauksaimniecības kultūru ražu no hektāra. Salīdzināšanas vienība ir pareiza tikai tad, ja tā ir konsekventi izvēlēta un piemērota katra vērtējamā īpašuma un salīdzināmo objektu analizē. Jebkurai izmantotajai salīdzināšanas vienībai, ciktāl iespējams, būtu jāatbilst tādai, kādu parasti izmanto attiecīgā tirgus dalībnieki.

Tirgus vērtību nosaka zemākā cena, par kuru būtu iespējams iegādāties labāko alternatīvu, kas var būt līdzīga vai identiska konkrētajai precei vai pakalpojumam. Lai aprēķinātu vērtējamā objekta tirgus vērtību, konkrētā īpašuma raksturojošos parametrus salīdzina ar līdzīgiem, pēc kvalitātes un izmantošanas veida, objektu parametriem, veicot salīdzināmo objektu cenu korekcijas, atbilstoši konstatētajām cenu ietekmējošām parametru atšķirībām. Korekcijas faktori un to lielums parasti balstās uz konkrētā nekustamā īpašuma segmenta ilgtermiņa tirgus izpēti un tirgus vērtību ietekmējošo faktoru izpēti. Būtiskākie aprēķinu gaitā pielietotie faktori - īpašuma tiesību, darījuma (pārdošanas) nosacījumu, finansēšanas nosacījumu, tirgus (darījuma laika) apstākļu faktors, atrašanās vietas, objekta fiziskā raksturojuma (platība, tehniskā stāvokļa, kvalitātes, labiekārtības, 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. Vērtētajam 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 Viļānu vai nolietojumu, ir mazāk pievilcīgs kā alternatīvs aktīvs, ko būtu iespējams iegādāties vai izveidot. Šādos gadījumos, atkarībā no izvēlētas 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 Viļānu, fizisko un funkcionālo nolietojumu, kā arī ārējo faktoru ietekmi, ir mazāk pievilcīgs par modernu ekvivalentu. Šo nolietojuma faktoru ievērtēšanai noteiktajai aizvietošanas izmaksu vērtībai pielieto atbilstošas korekcijas. Aizvietošanas izmaksas tiek noteiktas izvērtējot konkrētā brīža vidējās būvzmaksas.

Vērtības zudumi jeb nolietojumi ir sekojoši:

- a) fiziskais nolietojums ir vērtības zudums, kas radies apbūves ekspluatācijas gaitā no fizisku vai ķīmisku faktoru ietekmes, pārslodzes vai nepareizas ekspluatācijas, nekvalitatīviem materiāliem un tehnoloģijas u.tml,
- b) funkcionālais nolietojums ir vērtības zudums, kas saistīts ar ēku un būvju raksturlielumu neatbilstību pašreizējām tirgus prasībām (plānojuma, platības, apjoma, konstruktīvā risinājuma, inženierkomunikāciju, sanitāro normu un ES direktīvu prasībām),

- c) ārējais nolietojums ir vērtības zudums, kas veidojas ārējo apstākļu iespaidā, kuru novērst nav īpašnieka spēkos. Šie vērtību ietekmējošie apstākļi var būt gan tehniska, gan ekonomiska rakstura (ekonomiskās situācijas pasliktināšanās valstī, piesātināts tirgus vai arī pārāk dārgi un grūti pieejami kredītresursi, izmaiņas apkārtējā vidē un apbūvē).

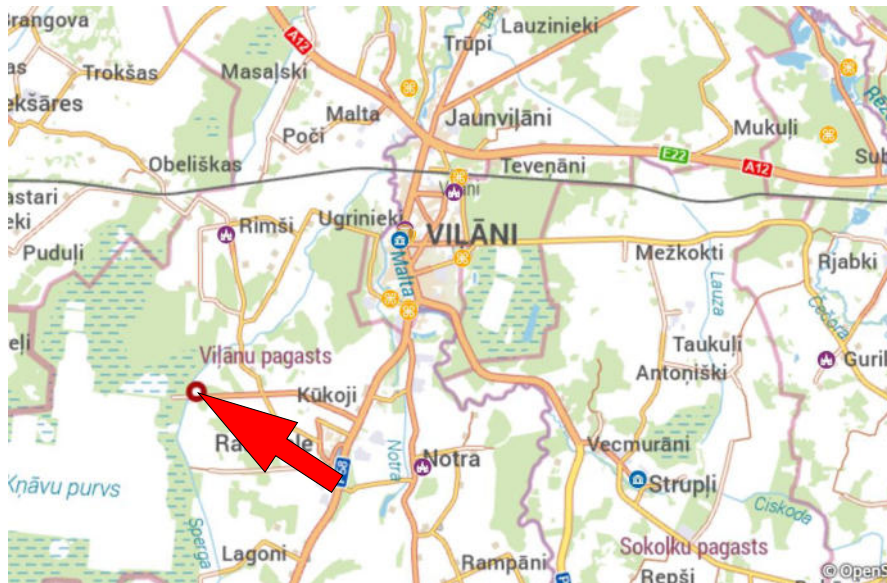
Izmaksu pieeja, galvenokārt, tiek izmantota, vērtējot specializētus īpašumus, tas ir, tādus īpašumus, kas tirgū tiek pārdoti reti (ja vispār tiek pārdoti), izņemot pārdošanu uzņēmuma vai struktūrvienības, kurā tas ietilpst, sastāvā.

VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE

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

Ienākumu pieeja netiek pielietota, jo zemes nomas tirgus Viļānu 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 NOVĪETOJUMS



Avots: Jāņa Sēta (2025). BalticMaps. <http://www.balticmaps.eu/eu/>, sk.13.10.2025.

NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA PLĀNOTĀ (ATLĀUTĀ) IZMANTOŠANA



APZĪMĒJUMI:

TERITORIJU FUNKCIONĀLĀS ZONAS:

- SAVRUMĀJU APBŪVES TERITORĪJA (DzS)
- MAZSTĀVU DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORĪJA (DzM)
- JAUKTAS CENTRĀLPBŪVES TERITORĪJA (JC)
- PUBLISKĀS APBŪVES TERITORĪJA (P)
- RĪPNIECISKĀS APBŪVES TERITORĪJA (R)
- RĪPNIECISKĀS APBŪVES TERITORĪJA (R1)
- TEHNISKĀS APBŪVES TERITORĪJA (TA)
- TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRAS TERITORĪJA (TR)
- DABAS UN APSTĀDĪJUMU TERITORĪJA (DA)
- DABAS UN APSTĀDĪJUMU TERITORĪJA (DA1)
- LAUKSAMNIECĪBAS TERITORĪJA (L)
- LAUKSAMNIECĪBAS TERITORĪJA (L1)
- MEŽU TERITORĪJA (M)
- ŪDEŅU TERITORĪJA (Ū)

Avots: Rēzeknes novada Viļānu pagasta teritorijas plānojums

Valsts digitālās attīstības aģentūra (2025). ĢEOLatvija.lv. <https://geolatvija.lv/geo/tapis>, sk. 13.10.2025.

NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS



1.attēls. Zemes vienība

Avots: LAD, LĢIA, VZD, OSM, Sentinel-2 (2025).

Lauku bloku

karte. <https://karte.lad.gov.lv/?q=78980090671>,

sk. 13.10.2025



2.attēls. Zemes vienība



3.,4.attēls. Zemes vienība





5.,6.attēls. Zemes vienība

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS

OBJEKTA NOVĒRTĒJUMS AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU

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

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

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

Salīdzināšanai tika izvēlēti nekustamā īpašuma tirgū pārdoti līdzīgi, labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam atbilstoši, zemes gabali, par salīdzināšanas pamatvienību izvēloties zemes 1 ha, izejot no kuras tiek noteikta OBJEKTA vērtība. Konkrētajā gadījumā kā būtiski vērtību ietekmējošie faktori uzskatāmi salīdzināmo objektu atrašanās vieta, sastāvs, platība, piebraukšanas iespējas. Lai maksimāli tuvinātu salīdzināmo īpašumu līdzību ar vērtējamo, vērtējumā tiek izdarītas korekcijas salīdzināmo objektu parametros, kuru kopsavilkums atspoguļojas tabulā (skat. 1.tabulu).

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

1.tabula

Salīdzināmo objektu apraksts

<p>Objekts Nr.1 īpašums Viļānu pag., Rēzeknes nov.</p>  <p>Avots: LAD, LĢIA, VZD, OSM, Sentinel-2 (2025). Lauku bloku karte. https://karte.lad.gov.lv/?q=78980030179, sk. 13.10.2025.</p>	<p>Īpašuma kadastrs numurs: 78980030002. Tas atrodas Viļānu pagastā, lauku teritorijā. Īpašums sastāv no vienas zemes vienības 1,15 ha platībā, t.sk., 1,11 ha- LIZ (ir meliorēta), 0,04 ha- pārējā zeme. Zemes vienības konfigurācija- regulārs taisnstūris, reljefs- līdzens, gruntsūdeņu līmenis- vidējs. Piebraukšanas iespējas vērtējamas kā vidējas- pa iebraukta lauku ceļu. Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs- 55. Apgrūtinājumi- aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju/gar ceļu. Plānotā izmantošana- LIZ. NĪLM- LIZ. Zemes vienība nav iznomāta. Darījuma laiks: 2025.gada augusts, pārdošanas cena 3100 EUR. Avots: Cenu Banka (2025). Cenubanka. https://cenubanka.lv/lv/object/2193834, sk.13.10.2025. Valsts zemes dienests (2025). Kadastrs.lv https://www.kadastrs.lv/#result, sk. 13.10.2025.</p>
<p>Objekts Nr.2 īpašums Viļānu pag., Rēzeknes nov.</p>  <p>Avots: LAD, LĢIA, VZD, OSM, Sentinel-2 (2025). Lauku bloku karte. https://karte.lad.gov.lv/?q=78980010009, sk. 13.10.2025.</p>	<p>Īpašuma kadastrs numurs: 78980010332. Tas atrodas Viļānu pagastā, lauku teritorijā. Īpašums sastāv no vienas zemes vienības 2,6 ha platībā, t.sk., 2,4 ha- LIZ (ir meliorēta), 0,2 ha- pārējā zemes platība. Zemes vienības konfigurācija- regulārs taisnstūris, reljefs- līdzens, gruntsūdeņu līmenis- vidējs. Piebraukšanas iespējas vērtējamas kā vidējas/ierobežotas. Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs- 45. Apgrūtinājumi- nav noteikti. Plānotā izmantošana- LIZ. NĪLM- LIZ. Zemes vienība nav iznomāta. Darījuma laiks: 2025.gada maijs, pārdošanas cena 7000 EUR. Avots: Cenu Banka (2025). Cenubanka. https://cenubanka.lv/lv/object/2129516, sk.13.10.2025. Valsts zemes dienests (2025). Kadastrs.lv https://www.kadastrs.lv/#result, sk. 13.10.2025.</p>
<p>Objekts Nr.3 īpašums Dekšāres pag., Rēzeknes nov.</p>  <p>Avots: LAD, LĢIA, VZD, OSM, Sentinel-2 (2025). Lauku bloku karte. https://karte.lad.gov.lv/?q=78480050054, sk. 13.10.2025.</p>	<p>Īpašuma kadastrs numurs: 78480050317. Tas atrodas Dekšāres pagasta lauku teritorijā. Īpašums sastāv no vienas zemes vienības 1,3 ha platībā, t.sk., 1,3 ha- LIZ (ir meliorēta). Zemes vienības konfigurācija- regulārs taisnstūris, reljefs- līdzens, gruntsūdeņu līmenis- vidējs. Piebraukšanas iespējas vērtējamas kā labas. Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs- 50. Apgrūtinājumi- aizsargjoslas teritorija ap ūdens ņemšanas vietu/gar autoceļu/gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju. Plānotā izmantošana- LIZ. NĪLM- LIZ. Zemes vienība nav iznomāta. Darījuma laiks: 2025.gada aprīlis, pārdošanas cena 4000 EUR. Avots: Cenu Banka (2025). Cenubanka. https://cenubanka.lv/lv/object/2129823, sk.13.10.2025. Valsts zemes dienests (2025). Kadastrs.lv https://www.kadastrs.lv/#result, sk. 13.10.2025.</p>
<p>Objekts Nr.4 īpašums Sokolku pag., Rēzeknes nov.</p>	<p>Īpašuma kadastrs numurs: 78900030295. Tas atrodas Sokolku pagastā lauku teritorijā. Īpašums sastāv no vienas zemes vienības 3,1 ha platībā, t.sk., 3,1 ha- LIZ (ir meliorēta). Zemes vienības konfigurācija- neregulārs daudzstūris, reljefs- līdzens, gruntsūdeņu līmenis- vidējs. Piebraukšanas iespējas vērtējamas kā labas. Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs- 45. Apgrūtinājumi- aizsargjoslas teritorija gar autoceļu/gar</p>



Avots: LAD, LĢIA, VZD, OSM, Sentinel-2 (2025). Lauku bloku karte. <https://karte.lad.gov.lv/?q=78900030118>, sk. 13.10.2025.

kapsētu/ūdensteces aizsargjoslas teritorija. Plānotā izmantošana- LIZ. NĪLM- LIZ. Zemes vienība nav iznomāta. Darījuma laiks: 2025.gada februāris, pārdošanas cena 9300 EUR.

Avots: Cenu Banka (2025).

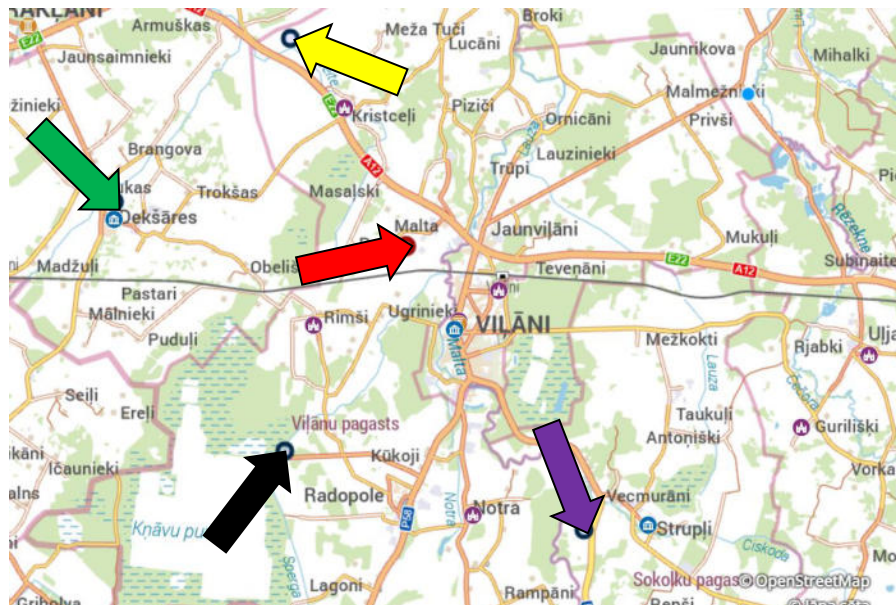
Cenubanka. <https://cenubanka.lv/lv/object/2067396>, sk. 13.10.2025.

Valsts zemes dienests (2025).

<https://www.kadastrs.lv/#result>, sk. 13.10.2025.

Kadastrs.lv

NOVĒRTĒJAMĀ UN SALĪDZINĀMO OBJEKTU ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS



Avots: Jāņa Sēta (2025). BalticMaps. <http://www.balticmaps.eu/>, sk. 13.10.2025.



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

Analizējot līdzīgu zemes gabalu 1 ha cenas un veicot atbilstošās korekcijas, var secināt, ka OBJEKTA 1 ha tirgus vērtība ir 2464,57 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 „Krūklī”, Viļānu pagastā, Rēzeknes novadā tirgus vērtības aprēķins:

0,59 ha x 2464,57 EUR/ha = 1454,10 EUR, ~ **1 500 EUR**, kur

0,59 ha – zemes vienības kopējā platība,
2464,57 EUR/ha– noteiktā 1 ha vērtība.

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

Rādītāji	Vērtējamais objekts	Salīdzināmie objekti			
	"Krūklī", Viļānu pag., Rēzeknes nov.	īpašums Viļānu pag., Rēzeknes nov.	īpašums Viļānu pag., Rēzeknes nov.	īpašums Dekšāres pag., Rēzeknes nov.	īpašums Sokolku pag., Rēzeknes nov.
Darījuma datums	2025-10	2025-08	2025-05	2025-04	2025-02
Pārdošanas nosacījumi *(tūlītējs pārdevums/ uz nomaksu)		standarta	standarta	standarta	standarta
Zemes gabala sastāvs	neapbūvēts	neapbūvēts	neapbūvēts	neapbūvēts	neapbūvēts
Īpašuma juridiskais statuss	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks
Zemes gabala konfigurācija	trijstūra forma	regulāra taisnstūra forma	regulāra taisnstūra forma	regulāra taisnstūra forma	neregulāra daudzstūra forma
Zemes gabala platība, ha	0,59	1,15	2,60	1,30	3,10
Īpašuma pārdošanas cena, EUR		3100	7000	4000	9300
Īpašuma 1 ha pārdošanas cena, EUR		2695,65	2692,31	3076,92	3000,00
Pamatkorekcijas					
Korekcija uz darījuma noslēgšanas laiku		0	1	2	3
Korekcija uz īpašuma juridisko statusu		0	0	0	0
Korekcija uz pārdevuma nosacījumiem		0	0	0	0
Kopējā pamatkorekcija		0	1	2	3
Pamatkorekcijas koeficients		1,00	1,01	1,02	1,03
Pamatkorekcijas koriģētā 1ha pārdošanas cena		2695,65	2719,23	3138,46	3090,00
Komunikācijas					
* ūdensapgāde	nav	nav	nav	nav	nav
* kanalizācija	nav	nav	nav	nav	nav
* elektroapgāde	nav	nav	nav	nav	nav
* gāzes apgāde	nav	nav	nav	nav	nav
Zemes lietošanas mērķis					
* ražošanas objektu apbūve	-	-	-	-	-
* dzīvojamā apbūve	-	-	-	-	-
* komercapbūve	-	-	-	-	-
* lauksaimniecības zeme	x	x	x	x	x
Plānotā (atļautā) izmantošana	lauksaimniecības teritorija	lauksaimniecības teritorija	lauksaimniecības teritorija	lauksaimniecības teritorija	lauksaimniecības teritorija
Korekcijas					
Korekcija uz ekonomisko aktivitāti teritorijā		0	0	0	0
Korekcija uz objekta novietni pilsētā/reģionā		0	0	0	0
Korekcija uz īpašuma sastāvu		-1	-1	-1	-1
Korekcija uz apkārtni		0	0	0	0
Korekcija uz apkārtnējo infrastruktūru		0	0	0	0
Korekcija uz īpašuma platības ietekmi uz cenu		-2	-4	-2	-5
Korekcija uz objekta konfigurāciju		-2	-2	-2	-2
Korekcija uz objekta reljefu, gruntsūdens līmeni		0	0	0	0
Korekcija uz labiekārtojumu		0	0	0	0
Korekcija uz komunikāciju pieejamību		0	0	0	0
Korekcija uz atļauto izmantošanas veidu		0	0	0	0
Korekcijas uz apgrūtinājumiem		0	0	0	0
Korekcija uz piebraukšanas/pieklūšanas iespējām		-2	0	-3	-3
Korekcija uz zemes izmantošanas iespējām		0	0	0	0
Korekcija uz īpašuma sakoptību		0	0	0	0
Korekcijas uz noslēgtu nomas līgumu		0	0	0	0
Korekcija uz starpgabala statusu		-5	-5	-5	-5
Korekcija uz lauksaimniecisko stāvokli (novērtējums ballēs)		0	0	0	0
Korekcija uz zemes meliorāciju		-2	-2	-2	-2
Citas korekcijas (dzelzceļa tuvums)		0	0	0	0
Kopējā korekcija		-14	-14	-15	-18
Korekcijas koeficients		0,86	0,86	0,85	0,82
Koriģētā 1 ha pārdošanas cena, EUR	2464,57	2318,26	2338,54	2667,69	2533,80
Noteiktā tirgus vērtība, EUR	1454,10				
Tirgus vērtība noapaļojot, EUR	1500				

SECINĀJUMI

Veicot nekustamā īpašuma - zemes vienības „Krūkļi”, Viļānu pagastā, Rēzeknes novadā, novērtējumu 2025.gada 13.oktobrī, ir noteikts, ka

**visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir
EUR 1 500
(viens tūkstotis pieci 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 apmaksā 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 Vjakse
(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

Viļānu pagasta zemesgrāmatas nodaļums Nr. 100000947766

Kadastra numurs: 7898 009 0691

Nosaukums: Krūkļi

Adrese: Viļānu pag., Rēzeknes nov.

I. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 78980090671). <i>Žurn. Nr. 300008389600, lēmums 22.08.2025, tiesnese Tatjana Ivanova</i>		0.59 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: 2025.gada 19.augusta uzziņa Nr.RNP/2025/12.2.3/132. <i>Žurn. Nr. 300008389600, lēmums 22.08.2025, 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: 7898 009 0671

Plāns izgatavots, pamatojoties uz LR Viļānu novada pašvaldības 2014. gada 05. jūnija lēmumu Nr. 11
"10§ Par zemes gabalu piekritību pašvaldībai".

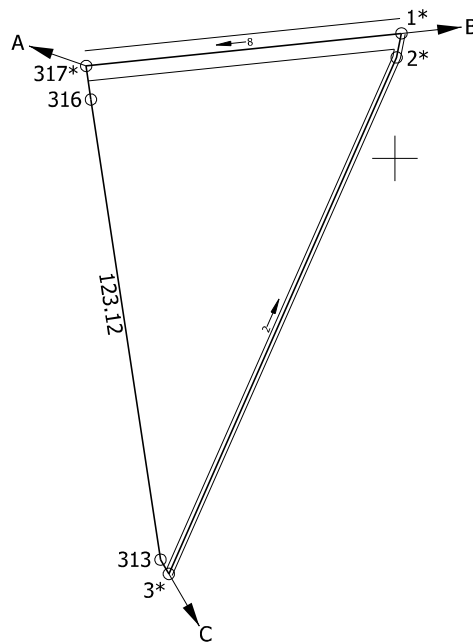
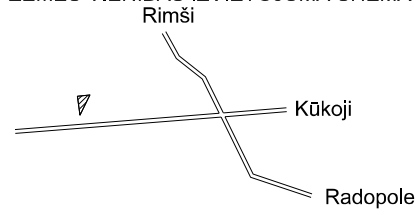
Robežas noteiktas: 2024. gada 16. oktobrī

Plāna mērogs 1: 2000

Zemes vienības platība: 0.59 ha

ZEMES VIENĪBA UZMĒRĪTA
LKS-92 TM
Mēroga koeficients: 0.999981

ZEMES VIENĪBAS IZVIETOJUMA SHĒMA



x=268400
y=676200



Robežojošo zemes vienību saraksts:

No A līdz B: 78980090353

No B līdz C: 78980090356

No C līdz A: 78980080014 - "Kņava"

Zemes vienības platība: 0.59 ha

Zemes robežu plāns

7898 009 0671

Plāna mērogs 1: 2000

2. lapa no 2

Mērnīeks Vilnis Brūveris
sertifikāta Nr. AB0192

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

LATVIJAS REPUBLIKA

SITUĀCIJAS PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 7898 009 0671

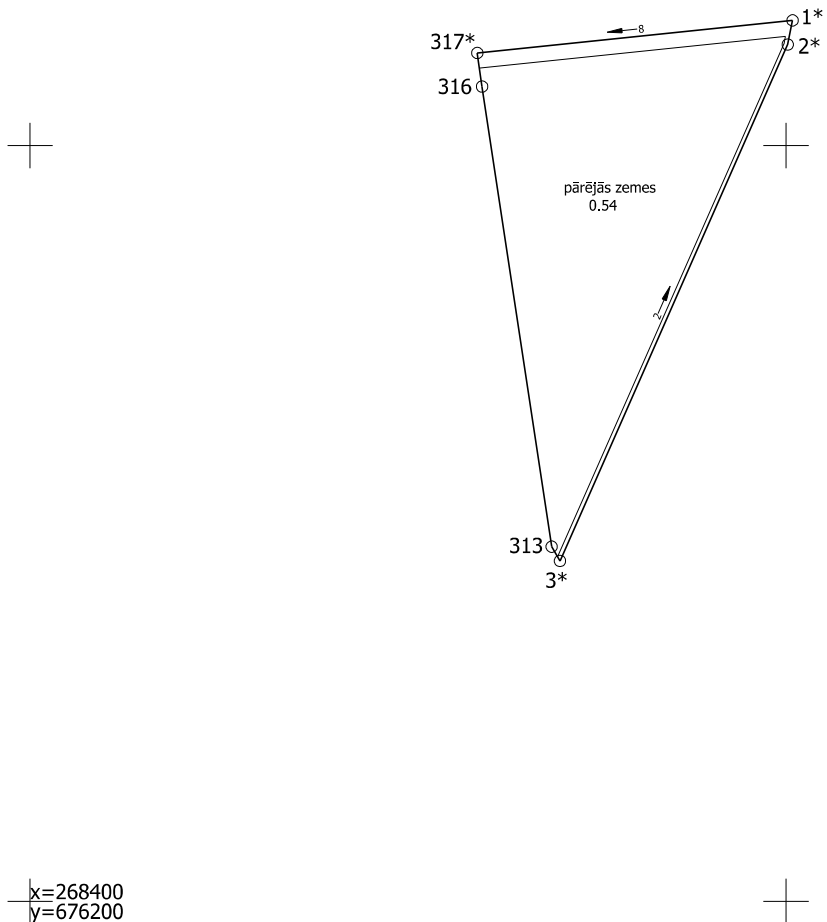
Plānā attēlota informācija atbilstoši situācijai apvidū 2024. gada 16. oktobrī

Plāna mērogs 1: 2000

Zemes vienības platība: 0.59 ha

ZEMES LIETOŠANAS VEIDU EKSPĻIKĀCIJA

Zemes vienības platība ha	ZEMES LIETOŠANAS VEIDU EKSPĻIKĀCIJA														
	Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	tajā skaitā				Meži	Krūmāji	Purvi	Ūdens objektu zeme	tajā skaitā			Zeme zem ēkām un pagalmiem	Zeme zem ceļiem	Pārējās zemes
		Aramzeme	Augļu dārzi	Plāvas	Ganības					zeme ūdeņiem	zem zivju dīķiem				
0.59	--	--	--	--	--	--	--	0.05	0.05	--	--	--	--	0.54	



Situācijas plāns

7898 009 0671

Plāna mērogs 1: 2000

2. lapa no 2

Mērnieks Vilnis Brūveris
sertifikāta Nr. AB0192

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

LATVIJAS REPUBLIKA

APGRŪTINĀJUMU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 7898 009 0671

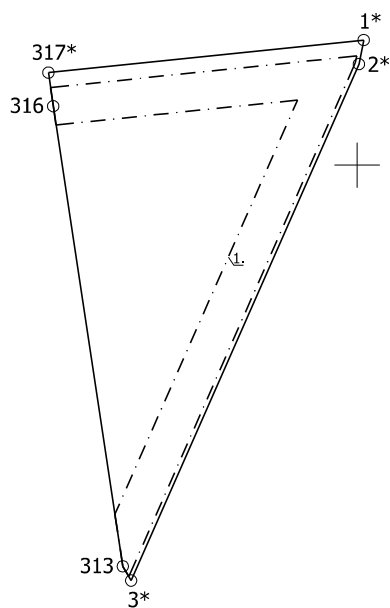
Apgrūtinājumu saraksts:

1.	7311041000 - ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecība izmantojamās zemēs - 0.21 ha
----	--

Plānā attēlota informācija par apgrūtinājumiem 2024. gada 26. novembrī

Plāna mērogs 1: 2000

Zemes vienības platība: 0.59 ha



$x=268400$
 $y=676200$

Apgrūtinājumu plāns

7898 009 0671

Plāna mērogs 1: 2000

2. lapa no 2

Mērnieks Vilnis Brūveris
sertifikāta Nr. AB0192

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
78980090691	Krūkļi	0.59 ha	100000947766	-	Vilānu pagasts, Rēzeknes novads

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	45	09.08.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	76	08.08.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)
Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā	45	09.08.2025	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	76	08.08.2025	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
78980090671	1/1	-

Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.5900
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	50

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	45	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	76	01.02.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.5900
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.0000
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000

t.sk. Ganību platība:	0.0000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.0000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0000
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0500
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0500
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0000
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.5400

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība	0101	0.5900	ha

Mērniecība

Mērniecības metode	Mērnierks	Uzmērīšanas datums
uzmērīts LKS-92TM	Vilnis Brūveris	16.10.2024

Atzīmes

Noteikšanas datums	Apraksts
20.05.2011	Starpgabals

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	78980090691	Atbrīvošanas aleja 95A, Rēzekne, LV-4601

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Vilānu pagasta zemesgrāmata	22.08.2025	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Lēmums par zemes vienības izveidi, sadali vai apvienošanu	06.08.2025	RNP/2025/1.8/298	Rēzeknes novada pašvaldība
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	06.08.2025	Kadastrs.lv	Rēzeknes novada pašvaldība; Lidija Kuzņecova

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



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

LĪVA KOMPETENCES UZRAUDZĪBAS BIROJS

Kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanā

Nr. *15*

Izsniegts

SIA "Dzietī"

firma

Reģistrācijas Nr. *42403010964*

Darbība sertificēta no

2008. gada 22. oktobra
datums

Sertifikāts izsniegts

2023. gada 25. oktobrī
datums

Sertifikāts derīgs līdz

2028. gada 24. oktobrim
datums


G.N. Reinsons

LĪVA Kompetences uzraudzības biroja
vadītājs





V. Žuromskis

LĪVA valdes priekšsēdētājs

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



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA



EN ISO/IEC 17024
53-290

LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. 83

Juris Guntis Vjakse

vārds, uzvārds

230467-11951

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

2000. gada 10. oktobra

datums

Sertifikāts piešķirts

2024. gada 11. decembrī

datums

Sertifikāts derīgs līdz

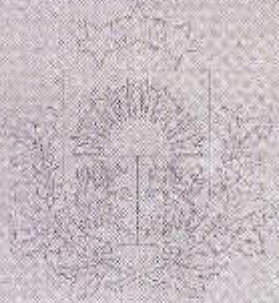
2029. gada 10. decembrim

datums



Dainis Junsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors



KOMERCREGISTRA IESTĀDE
LATVIJAS REPUBLIKAS UZŅĒMUMU REĢISTRS

KOMERSANTA REĢISTRĀCIJAS APLIECĪBA

Nosaukums:

Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "DZIETI"

Veids: Sabiedrība ar ierobežotu atbildību

Vienotais reģistrācijas numurs: 42403010964

Uzņēmumu reģistra numurs: 240301096

Reģistrācijas datums Uzņēmumu reģistrā: 28.04.2000

Reģistrācijas datums Komercreģistrā: 16.01.2003

Reģistrācijas vieta: Rēzeknē

Apliecības izdošanas datums: 16.01.2003

Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistra

Valsts notārs

Pavlova Aija

