

Atskaite
par nekustamā īpašuma – zemes vienības
„Žubītes”, Audriņu pagasts, Rēzeknes novads
novērtēšanu



Pasūtītājs:

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

Novērtēšanas datums:

2025.gada 10.jūnijs

2025.gada 10.jūnijā
Reģ. Nr. Z – 25/179

Rēzeknes novada pašvaldības iestādei
„Nautrēnu apvienības pārvalde”

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

SLĒDZIENS

par nekustamā īpašuma – zemes vienības „Žubītes”, Audriņu pagastā, Rēzeknes novadā tirgus vērtību

Cienītās dāmas, godātie kungi!

Saskaņā ar līgumu Nr. 2025/3 un vērtēšanas uzdevumu, sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs Juris Guntis Vjakse sadarbībā ar nekustamā īpašuma vērtētāja asistenti Lailu Buli ir veikuši nekustamā īpašuma – zemes vienības „Žubītes”, **Audriņu 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 Audriņu pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000912456 nostiprināts Rēzeknes novada pašvaldībai, reģistrācijas numurs 90009112679, piederošs nekustamais īpašums ar kadastra numuru 7842 003 0245, kas sastāv no **zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 7842 003 0390, 1,68 ha platībā**.

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

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

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

Vērtēšanas mērķis: noteikt minētā OBJEKTA visticamāko tirgus vērtību vērtēšanas datumā atsavināšanai izsolē.

**Pēc veiktā novērtējuma 2025.gada 10.jūnijā
visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir
EUR 4 400
(četri tūkstoši četri 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
LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.....	6
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS ANALĪZE	6
VĒRTĒŠANAS METODIKA UN VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE	7
VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE	10
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS	11
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA	13
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS.....	14
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS	16
OBJEKTA NOVĒRTĒJUMS AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU	16
NOVĒRTĒJAMĀ UN SALĪDZINĀMO OBJEKTU ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS	18
SECINĀJUMI	20
ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS	20
PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	21

PIELIKUMI (kopijas)

- 1.pielikums – zemesgrāmatas nodalījums;
- 2.pielikums – zemes robežu plāns
- 3.pielikums – situācijas plāns;
- 4.pielikums – apgrūtinājumu plāns;
- 5.pielikums – kadastra informācija par zemes vienības reģistrāciju/ aktualizāciju un tāss vērtību;
- 6.pielikums – informatīvā izdruka no VZD Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem;
- 7.pielikums – kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanai;
- 8.pielikums – nekustamo īpašumu vērtētāja profesionālās kvalifikācijas sertifikāts;
- 9.pielikums – komersanta reģistrācijas apliecība.

DARBA UZDEVUMS


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

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

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

GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR NEKUSTAMO ĪPAŠUMU

Adrese	Audriņu pagasts, Rēzeknes novads
Nosaukums	Žubītes
Kadastra numurs	7842 003 0245
Zemes vienības kadastra apzīmējums	7842 003 0390
Īpašumtiesības	Uz 2024.gada 19.septembra uzziņas par pašvaldībai piekritošu zemes vienību Nr. RNP/2024/12.2.3/191 pamata, īpašuma tiesības uz vērtējamo OBJEKTU nostiprinātas Rēzeknes novada pašvaldībai, reģistrācijas numurs 90009112679.
Apgrūtinājumi Zemesgrāmatā	Nav informācijas.
Apgrūtinājumi apgrūtinājumu plānā	1.Atzīme – ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos – 0,25 ha; 2.Atzīme – ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap valsts aizsardzības objektu – 1,68 ha; 3.Atzīme – pierobeža – 1,68 ha;
Apgrūtinājumi Valsts zemes dienesta izdrukā	1.Atzīme – ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos – 0,2628 ha; 2.Atzīme – ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap navigācijas tehnisko līdzekli, kas paredzēts valsts aizsardzības vajadzībām – 1,6796 ha; 3.Atzīme – dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam – 0,2628 ha. Esošie apgrūtinājumi būtiski neietekmē OBJEKTA izmantošanas iespējas.
Nomas līgums	Nav informācijas.
Vērtējuma pasūtītājs	Rēzeknes novada pašvaldības iestāde „Nautrēnu apvienības pārvalde”.
Vērtējuma mērķis	Noteikt minētā OBJEKTA visticamāko tirgus vērtību vērtēšanas datumā atsavināšanai izsolē.
Objekta apsekošanas datums	2025.gada 25.maijs.
Objekta apsekotājs	Juris Guntis Vjakse.
Informācija par vērtējamo OBJEKTU (zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 7842 003 0390):	
Domājamās daļas	1
Zemes vienības kadastrālā vērtība uz 01.01.2025.	400 EUR – fiskālā kadastrālā vērtība. 1 908 EUR – universālā kadastrālā vērtība.
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/iebuvevs/pludu-riska-un-pludu-draudu-kartes, sk. 10.06.2025.); • ūdenstilpnes krasta erozijas risks – mazs; • ūdens erozijas risks – mazs;

	<ul style="list-style-type: none"> vēja erozijas risks – mazs; karstuma viļņu risks – mazs; savvaļas ugunsgrēku risks – mazs; vētras risks – mazs; īpaši smagi nokrišņu risks – mazs.
Zemes vienības platība un lietošanas veidu eksplikācija pēc situācijas plāna	1,68 ha, t.sk. 0,99 ha – lauksaimniecībā izmantojamā zeme (turpmāk LIZ), t.sk. ganību platība, 0,67 ha – krūmāji, 0,01 ha – zeme zem ūdeņiem, 0,01 ha – pārējā zeme.
LIZ kvalitātes novērtējums ballēs	38 * 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 baļļu 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 (2024). Vidējās darījumu cenas lauksaimniecības zemei. https://www.vzd.gov.lv/lv/videjas-darijumu-cenas-lauksaimniecibas-zemei
Zemes vienības konfigurācija, reljefs	Konfigurācija – neregulāra daudzstūra forma, reljefs – paugurains/ vietām lēzens.
Gruntsūdens līmenis	Zems.
Komunikācijas	Nav
Labiekārtojums	Nav veikts īpašs teritorijas labiekārtojums.
Zemes vienības plānotais (atļautais) izmantošanas veids	Saskaņā ar Rēzeknes novada Audriņu pagasta teritorijas funkcionālā zonējuma karti, zemes vienība atrodas lauksaimniecības teritorijā.
Zemes vienības lietošanas mērķis	Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība (kods 0101).
Zemes vienības raksturojums	Daļēji sakopta zemes vienība. Nav deklarēta LAD kartē. Dabā – aug dabīgs zālājs. Uz zemes vienības aug koku un krūmu grupas, vairāk zemes vienības ziemeļu daļā. Nav meliorēta zeme.  Avots: LVM, VZD, LĢIA, SIA "Jāņa Sēta" (2025). Meliorācijas kadastra informācijas sistēma https://www.melioracija.lv/?loc=698842;278008;13 , sk. 10.06.2025.
Piebraukšana	Piebraukšanas iespējas vērtējamas kā labas – blakus atrodas pašvaldības grunts seguma ceļš.
Pašreizējā izmantošana	LIZ.
Labākais izmantošanas veids	LIZ.
Apkārtne	Vērtējamais OBJEKTS atrodas Rēzeknes novadā, Audriņu pagastā, vietā ar vāji attīstītu sociālo infrastruktūru. Netālu atrodas Audriņu ciems – aptuveni 2,2 km attālumā. Zemes vienība atrodas ~ 13,6 km attālumā no novada centra – Rēzeknes pilsētas centra. Tuvāko apkārtni veido lauksaimniecībā izmantojamās zemes, mežu teritorijas, viensētas, rūpnieciskās ražošanas teritorijas, ūdens teritorijas. 0,8 km attālumā atrodas starppilsētu autobusu pietura. Netālu atrodas reģionālais Latvijas autoceļš P36 Rēzekne-Gulbene.
Piezīmes	-

LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

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

Labākās un efektīvākās izmantošanas noteikšana ietver šādus apsvērumus:

- 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 izmantojama zeme.

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.

Nekustamā īpašuma tirgū izveidojušās noteiktas tirgus segmentu cenu robežas, gandrīz izzuduši spekulatīvi darījumi. Tirgus attīstību bremzējošie faktori nav mainījušies, tie joprojām ir valsts ekonomikas zemie attīstības tempi, aktuālās sociālās problēmas – demogrāfiskā situācija, zemā darba samaksa, bezdarbs. Darījumiem bieži ir piespiedu pārdošanas raksturs un īpašumus izsolēs iegādājas ar bankām saistīti uzņēmumi. Vietējie uzņēmēji, kā arī novadu un pagastu pārvaldes savu attīstību veicina piesaistot ES fondu līdzekļus, taču nozīmīgai uzņēmējdarbības izaugsmei ar to bieži ir par maz. Nerezidentu ietekme uz nekustamo īpašumu tirgu reģionos nav būtiska. Nekustamā īpašuma tirgu būtiski ietekmēs arī epidemioloģiskā situācija Latvijā un pasaulē.

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

Darījumi ar LIZ objektiem notiek regulāri praktiski visā Latvijas teritorijā. Cenas svārstās vidēji no 1 500 - 4 000 EUR/ha Latgalē un līdz pat 12 000 EUR/ha Zemgalē. LIZ pārsvarā iegādājas vietējie lauksaimnieki un ārvalstu investori. Pieprasījums pēc LIZ Latgales reģionā ir augsts, tiek pieprasīti apstrādāti LIZ laukumi ar izdevīgu ģeogrāfisko izvietojumu. Būtisku ietekmi uz zemes gabalu vērtību atstāj to platība, konfigurācija, apstrādes iespējas, piebraukšanas iespējas un lauksaimnieciskais stāvoklis. Pieprasījums pēc zemes gabaliem ar platību zem 5 ha ir zems, tās, galvenokārt, veidojas no blakus esošo objektu īpašnieku puses.

Divu gadu laikā Rēzeknes novadā tika reģistrēti ~ 1 482 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar zemes īpašumiem. No kuriem pārdots viss īpašums nevis domājamās daļas, neapbūvēti lauksaimniecībā izmantojamās zemes īpašumi, ar nekustamā īpašuma lietošanas mērķi – zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība, kods 0101, tika reģistrēti 794. Platībā līdz 3 ha tika reģistrēti 300 pirkuma/pārdevuma darījumi. Audriņu pagastā tika reģistrēti 40 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar neapbūvētu lauksaimniecības zemi. Platībā līdz 3 ha tika reģistrēti 25 pirkuma/pārdevuma darījumi, cenas 1 ha svārstās no 217 līdz 4 522 EUR/ha robežās, vidēji 2 280 EUR/ha. Salīdzināmie darījumi tika izvēlēti pēc ģeogrāfiskā izvietojuma – netālu no vērtējamā objekta, Rēzeknes pilsētas apkārtnē. Daudzi darījumi tika veikti ne tikai ar lauksaimniecības zemi, bet arī ar meža zemi, kā arī daudzi darījumi neatbilda pēc objekta platības. Tirgū vēl aizvien ir sastopami spekulatīvie darījumi. Šie darījumi neatspoguļo esošo tirgus situāciju. (Avots: Cenu Banka (2025). Cenubanka. <https://cenubanka.lv/lv/objects>, sk. 10.06.2025.)

Nemot vērā OBJEKTA ģeogrāfisko izvietojumu un fizisko stāvokli, pēc vērtētāja uzskatiem, tā realizācijas iespējas vērtējamas kā labas.

Faktori, kas ietekmē nekustamā īpašuma vērtību

- īpašums atrodas Rēzeknes novadā, Audriņu pagastā, apvidū ar vāji attīstītu sociālo infrastruktūru;
- zemes vienības lietošanas mērķis ir zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība (kods 0101);
- saskaņā ar Rēzeknes novada Audriņu pagasta teritorijas funkcionālā zonējuma karti, zemes vienība atrodas lauksaimniecības teritorijā;
- labākais izmantošanas veids: LIZ;
- gruntsūdens līmenis – zems, zemes vienības reljefs – paugurains/ vietām lēzens, konfigurācija – neregulārs daudzstūris;
- zemes vienības kopējā platība ir 1,68 ha, t.sk. 0,99 ha – LIZ, 0,67 ha – krūmāji, 0,01 ha – zeme zem ūdeņiem, 0,01 ha – pārējā zeme;
- LIZ ir 38 balles;
- daļēji sakopta zemes vienība. Nav deklarēta LAD kartē. Dabā – aug dabīgs zālājs. Uz zemes vienības aug koku un krūmu grupas, vairāk zemes vienības ziemeļu daļā. Nav meliorēta zeme;
- piebraukšanas iespējas pie objekta vērtējamas kā labas – blakus atrodas pašvaldības grunts seguma ceļš;
- ir reģistrēti apgrūtinājumi, kas būtiski neietekmē zemes vienības izmantošanas iespējas;
- ESG faktoru ietekme uz tirgus vērtību ir zema/minimāla.

Vērtējuma aprēķini tiek veikti pieņemot, ka:

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

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

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA – ZEMES VIENĪBAS „ŽUBĪTES”, AUDRIŅU PAGASTS, RĒZEKNES NOVADS NOVĒRTĒJUMS,
10.06.2025.

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

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

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

Tirgus vērtību nosaka zemākā cena, par kuru būtu iespējams iegādāties labāko alternatīvu, kas var būt līdzīga vai identiska konkrētajai precei vai pakalpojumam. Lai aprēķinātu vērtējamā objekta tirgus vērtību, konkrētā īpašuma raksturojošos parametrus salīdzina ar līdzīgiem, pēc kvalitātes un izmantošanas veida, objektu parametriem, veicot salīdzināmo objektu cenu korekcijas, atbilstoši konstatētajām cenu ietekmējošām parametru atšķirībām. Korekcijas faktori un to lielums parasti balstās uz konkrētā nekustamā īpašuma segmenta ilgtermiņa tirgus izpēti un tirgus vērtību ietekmējošo faktoru izpēti. Būtiskākie aprēķinu gaitā pielietotie faktori - īpašuma tiesību, darījuma (pārdošanas) nosacījumu, finansēšanas nosacījumu, tirgus (darījuma laika) apstākļu faktors, atrašanās vietas, objekta fiziskā raksturojuma (platība, tehniskā stāvokļa, kvalitātes, labiekārtotības, inženierkomunikāciju un citi) faktors, izmantošanas veida un ekonomiskie faktori (nomas līgumi, izmantošanas ierobežojumi, specifiski nodokļi un nodevas).

Nekustamā īpašuma tirgus stāvokļa strauju izmaiņu periodus raksturo krasas cenu svārstības, kas var turpināties vairākus gadus, līdz tirgus atgriezīsies līdzsvarotā stāvoklī. Arī krasas svārstības ekonomikā kopumā var radīt plašas tirgus cenu svārstības. Tirgos ar lejupejošu cenu un zemu pieprasījuma līmeni ne vienmēr būs pietiekams skaits "labprātīgu" pārdevēju. Daži darījumi var saturēt finansiāla vai citāda rakstura piespiedu elementus vai notikt apstākļos, kas samazina vai pat izslēdz dažu pārdevēju vēlēšanos pārdot. 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 vecumu 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 vecumu, fizisko un funkcionālo nolietojumu, kā arī ārējo faktoru ietekmi, ir mazāk pievilcīgs par modernu ekvivalentu. Šo nolietojuma faktoru ievērtēšanai noteiktajai aizvietošanas izmaksu vērtībai pielieto atbilstošas korekcijas. Aizvietošanas izmaksas tiek noteiktas izvērtējot konkrētā brīža vidējās būvizmaksas.

Vērtības zudumi jeb nolietojumi ir sekojoši:

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

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

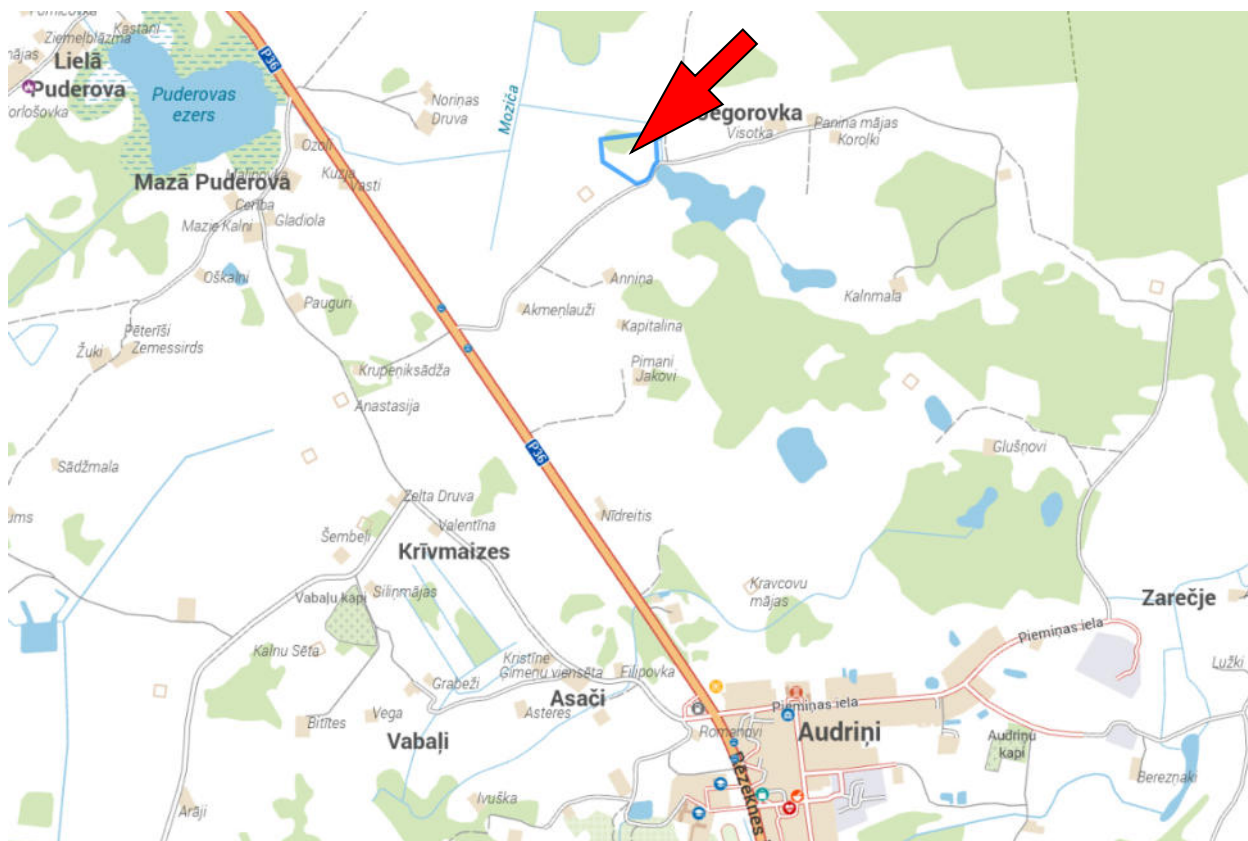
VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE

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

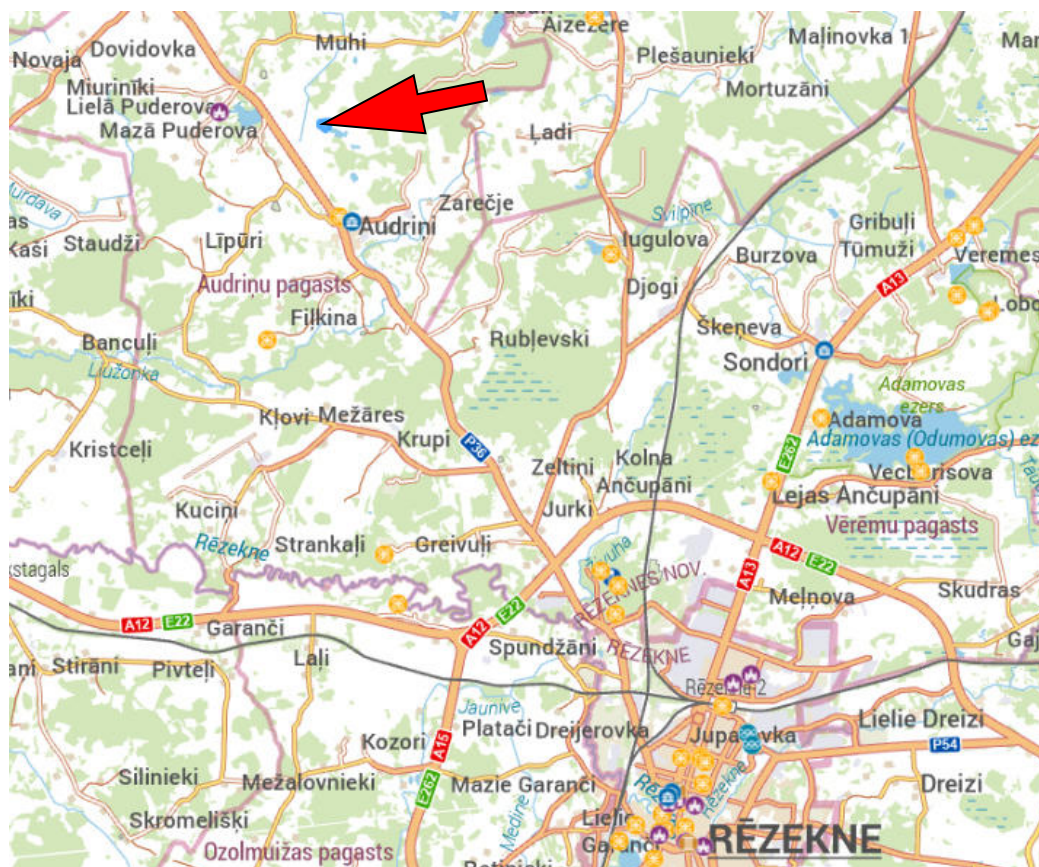
Ienākumu pieeja netiek pielietota, jo zemes nomas tirgus Audriņu pagastā, Rēzeknes novadā un reģionā kopumā nav attīstīts, nomas maksas ir zemas un neatspoguļo patieso īpašumu vērtību.

Izmaksu pieeja netiek pielietota zemes vērtības noteikšanā.

NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS



Avots: Jāņa Sēta (2025). BalticMaps <https://balticmaps.eu/lv/c%5F%5F%5F56.597042-27.233554-15/bl%5F%5F%5Fcl/q%5F%5F%5F78420030390>, sk. 10.06.2025.



Avots: Jāņa Sēta (2025). BalticMaps <https://balticmaps.eu/lv/c%5F%5F%5F56.597042-27.233554-15/bl%5F%5F%5Fcl/q%5F%5F%5F78420030390>, sk. 10.06.2025.


























NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA – ZEMES VIENĪBAS „ŽUBĪTES”, AUDRIŅU PAGASTS, RĒZEKNES NOVADS NOVĒRTĒJUMS,
10.06.2025.



Avots: LAD, LGIA, VZD, OSM, Sentinel-2 (2025). Lauku bloku karte <https://karte.lad.gov.lv/?q=78420030390>, sk.
10.06.2025.

NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA



APZĪMĒJUMI		TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRA	
FUNKCIONĀLĀS ZONAS			Pagasta robeža
	Savrupmāju apbūves teritorija (DzS)		Ciema robeža
	Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM)		Zemes vienība
	Publiskās apbūves teritorija (P)		Aizsargjosla gar autoceļiem
	Jauktas centra apbūves teritorija (JC)		Valsts galvenais autoceļš
	Rūpnieciskās apbūves teritorija (R)		Valsts reģionālais autoceļš
	Transporta infrastruktūras teritorija (TR)		Valsts vietējais autoceļš
	Transporta infrastruktūras teritorija (TR1)		Pašvaldības autoceļš
	Tehniskās apbūves teritorija (TA)		Iela
	Dabas un apstādījumu teritorija (DA)		LVM ceļš
	Dabas un apstādījumu teritorija (DA1, DA2)		Cits ceļš
	Mežu teritorija (M)		
	Lauksaimniecības teritorija (L)		
	Lauksaimniecības teritorija (L1, L2)		
	Ūdeņu teritorija (Ū)		

Avots: Rēzeknes novada Audriņu pagasta teritorijas funkcionālā zonējuma karte.

NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS



1.,2.attēls. Zemes vienība



3.,4.attēls. Zemes vienība



5.,6.attēls. Zemes vienība



7.,8.attēls. Zemes vienība



9.,10.attēls. Zemes vienība



11.,12.attēls. Zemes vienība



13.,14.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. 2.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

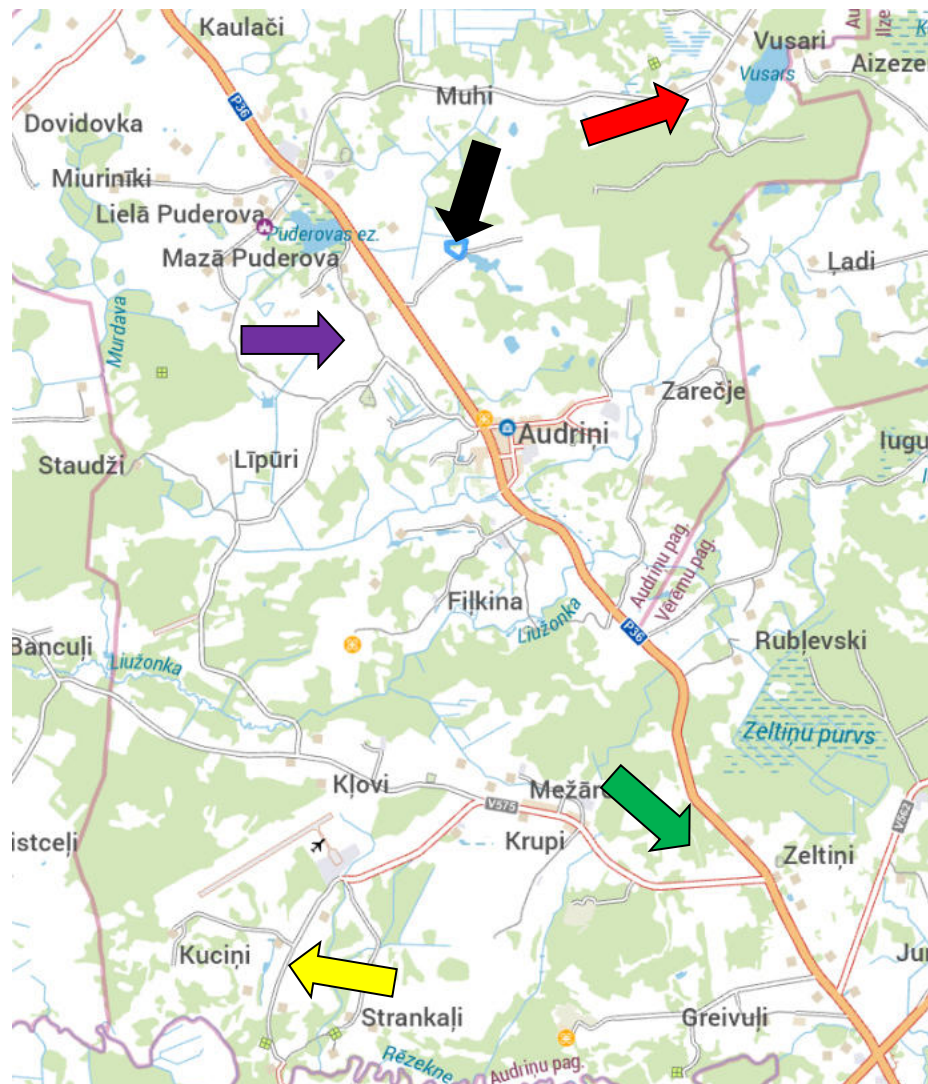
Salīdzināmo objektu apraksts

<p>Objekts Nr.1: īpašums Audriņu pag., Rēzeknes nov.</p>  <p><i>Sentinel-2 (2025). Lauku bloku</i></p>	<p>Īpašums atrodas Rēzeknes novadā, Audriņu pagastā, lauku teritorijā. Īpašums sastāv no vienas neapbūvētas zemes vienības 1,52 ha, t.sk. 1,52 ha – LIZ. Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ir 26 balles. Nav meliorēta zeme. Nav starpgabals. Zemes vienības konfigurācija – neregulārs trīsstūris, reljefs – līdzens, gruntsūdeņu līmenis – zems. Nav deklarēta LAD kartē. Piebraukšanas iespējas vērtējamas kā labas – blakus atrodas ceļš. NĪLM – LIZ. Plānotā izmantošana – LIZ. Apgrūtinājumi: ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap navigācijas tehnisko līdzekli, kas paredzēts valsts aizsardzības vajadzībām, ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem, ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību</p>
---	--






<p><i>karte</i> https://karte.lad.gov.lv/?q=78420020117, sk. 10.06.2025.</p>	<p>autoceļiem lauku apvidos. Pārdevējs ir pašvaldība, pārdots izolē ar 2024.gada 21.novembra lēmumu Nr.1101, tiek pieņemts, ka zemes vienība nav iznomāta. Darījuma laiks: 2025.gada janvāris, pārdošanas cena: 4 000 EUR.</p>
<p>Objekts Nr.2: ģpašums Audriņu pag., Rēzeknes nov.</p>  <p><i>Sentinel-2 (2025). Lauku bloku karte</i> https://karte.lad.gov.lv/?q=78420050277, sk. 10.06.2025.</p>	<p>Ģpašums atrodas Rēzeknes novadā, Audriņu pagastā, lauku teritorijā. Ģpašums sastāv no vienas neapbūvētas zemes vienības 1,5 ha, t.sk. 1,3 ha – LIZ, 0,2 ha – krūmāji. Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ir 30 balles. Nav meliorēta zeme. Nav starpgabals. Zemes vienības konfigurācija – neregulārs daudzstūris, reljefs – līdzens, gruntsūdeņu līmenis – zems. Nav deklarēta LAD kartē. Piebraukšanas iespējas vērtējamas kā labas – nepieciešams šķērsot citu ģpašumu, taču ir izveidots ceļa servitūts. NĪLM – LIZ. Plānotā izmantošana – LIZ. Apgrūtinājumi: ceļa servitūta teritorija, ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap navigācijas tehnisko līdzekli, kas paredzēts valsts aizsardzības vajadzībām, ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem. Pārdevējs ir fiziska persona, tiek pieņemts, ka zemes vienība nav iznomāta. Darījuma laiks: 2023.gada jūnijs, pārdošanas cena: 3 600 EUR.</p>
<p>Objekts Nr.3: ģpašums Audriņu pag., Rēzeknes nov.</p>  <p><i>Sentinel-2 (2025). Lauku bloku karte</i> https://karte.lad.gov.lv/?q=78420050622, sk. 10.06.2025.</p>	<p>Ģpašums atrodas Rēzeknes novadā, Audriņu pagastā, lauku teritorijā. Ģpašums sastāv no vienas neapbūvētas zemes vienības 2,35 ha, t.sk. 2,19 ha – LIZ, 0,16 ha – krūmāji. Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ir 40 balles. Nav meliorēta zeme. Nav starpgabals. Zemes vienības konfigurācija – neregulārs četrstūris, reljefs – līdzens, gruntsūdeņu līmenis – zems. Uz 2025.gada 26.februāri LAD kartē ir deklarētas ziemas kviešu platības. Piebraukšanas iespējas vērtējamas kā labas – blakus atrodas ceļš. NĪLM – LIZ. Plānotā izmantošana – LIZ. Apgrūtinājumi: ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem, ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos, ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap navigācijas tehnisko līdzekli, kas paredzēts valsts aizsardzības vajadzībām. Pārdevējs ir fiziska persona, tiek pieņemts, ka zemes vienība nav iznomāta. Darījuma laiks: 2024.gada marts, pārdošanas cena: 6 200 EUR.</p>
<p>Objekts Nr.4: ģpašums Audriņu pag., Rēzeknes nov.</p>  <p><i>Sentinel-2 (2025). Lauku bloku karte</i> https://karte.lad.gov.lv/?q=78420030282, sk. 10.06.2025.</p>	<p>Ģpašums atrodas Rēzeknes novadā, Audriņu pagastā, lauku teritorijā. Ģpašums sastāv no vienas neapbūvētas zemes vienības 1,34 ha, t.sk. 1,3 ha – LIZ, 0,04 ha – zeme zem ūdeņiem. Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ir 39 balles. Ir meliorēta zeme. Nav starpgabals. Zemes vienības konfigurācija – neregulārs daudzstūris, reljefs – līdzens, gruntsūdeņu līmenis – zems. Uz 2024.gada 20.novembri LAD kartē ir deklarētas ziemas kviešu platības. Piebraukšanas iespējas vērtējamas kā ierobežotas – nepieciešams šķērsot citu ģpašumu. NĪLM – LIZ. Plānotā izmantošana – LIZ. Apgrūtinājumi: ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap navigācijas tehnisko līdzekli, kas paredzēts valsts aizsardzības vajadzībām. Pārdevējs ir fiziska persona, tiek pieņemts, ka zemes vienība nav iznomāta. Darījuma laiks: 2025.gada aprīlis, pārdošanas cena: 2 900 EUR.</p>

NOVĒRTĒJAMĀ UN SALĪDZINĀMO OBJEKTU ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS

Audriņu pagasts



Avots: Jāņa Sēta (2025). BalticMaps <https://balticmaps.eu/iv/c%5F%5F%5F56.583107-27.508296-16/bl%5F%5F%5Fclq%5F%5F%5F78660030327>, sk. 10.06.2025.

-  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 2 607,86 EUR. Vērtēšanas secība dota tabulas veidā (skat. 2.tabulu). Tuvāka informācija par salīdzinājumiem zemes gabaliem ir vērtētāja rīcībā un saņemama pēc iepriekšēja pieprasījuma (m.29421087).

Zemes vienības „Žubītes”, Audriņu pagastā, Rēzeknes novadā tirgus vērtības aprēķins:

1,68 ha x 2 607,86 EUR/ha = 4 381,20 EUR, ~ **4 400 EUR**, kur

1,68 ha – zemes vienības kopējā platība,

2 607,86 EUR/ha – noteiktā 1 ha vērtība

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA – ZEMES VIENĪBAS „ŽUBĪTES”, AUDRIŅU PAGASTS, RĒZEKNES NOVADS NOVĒRTĒJUMS,
10.06.2025.

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

Rādītāji	Vērtējamais objekts	Salīdzināmie objekti			
	"Žubītes", Audriņu pag., Rēzeknes nov., z.v. ar kad.apz. 7842 003 0390	īpašums Audriņu pag., Rēzeknes nov.	īpašums Audriņu pag., Rēzeknes nov.	īpašums Audriņu pag., Rēzeknes nov.	īpašums Audriņu pag., Rēzeknes nov.
Darījuma datums	2025-06	2025-01	2023-06	2024-03	2025-04
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	1 z.v., neregulāra daudzstūra forma	1 z.v., neregulāra trīsstūra forma	1 z.v., neregulāra daudzstūra forma	1 z.v., neregulāra četrstūra forma	1 z.v., neregulāra daudzstūra forma
Zemes gabala platība, ha	1,68	1,5200	1,5000	2,3500	1,3400
Īpašuma pārdošanas cena, EUR		4000	3600	6200	2900
Īpašuma 1 ha pārdošanas cena, EUR		2631,58	2400,00	2638,30	2164,18
Pamatkorekcijas					
Korekcija uz darījuma noslēgšanas laiku		0	4	2	0
Korekcija uz īpašuma juridisko statusu		0	0	0	0
Korekcija uz pārdevuma nosacījumiem		0	0	0	0
Kopējā pamatkorekcija		0	4	2	0
Pamatkorekcijas koeficients		1,00	1,04	1,02	1,00
Pamatkorekcijās koriģētā ha pārdošanas cena		2631,58	2496,00	2691,06	2164,18
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					
* rūpnieciskā apbūve	-	-	-	-	-
* dzīvojamā apbūve	-	-	-	-	-
* komercapbūve	-	-	-	-	-
* lauksaimniecības zeme	x	x	x	x	x
Plānotā (atļautā) izmantošana	lauksaimniecības teritorija	lauksaimniecības teritorija	lauksaimniecības teritorija	lauksaimniecības teritorija	lauksaimniecības teritorija
Zemes vienības sastāvs	LIZ (0,99 ha), krūmāji (0,67 ha), zeme zem ūdeņiem (0,01 ha), pārējā zeme (0,01 ha)	LIZ (1,52 ha)	LIZ (1,3 ha), krūmāji (0,2 ha)	LIZ (2,19 ha), krūmāji (0,16 ha)	LIZ (1,3 ha), zeme zem ūdeņiem (0,04 ha)
Korekcijas					
Korekcija uz ekonomisko aktivitāti teritorijā		0	0	0	0
Korekcija uz objekta novietni pilsētā/reģionā		0	-1	-1	0
Korekcija uz īpašuma sastāvu		-3	-2	-2	-2
Korekcija uz apkārtni		0	0	0	0
Korekcija uz apkārtējo infrastruktūru		0	0	0	0
Korekcija uz īpašuma apjomu		0	0	-2	1
Korekcija uz objekta konfigurāciju		-1	0	-1	0
Korekcija uz objekta reljefu		-2	-2	-2	-2
Korekcija uz labiekārtojumu		0	0	0	0
Korekcija uz gruntsūdeņu līmeni		0	0	0	1
Korekcija uz atļauto izmantošanas veidu		0	0	0	0
Korekcija uz piebraukšanas iespējām		0	2	0	5
Korekcija uz zemes izmantošanas iespējām		0	0	-2	-2
Korekcija uz LIZ ballēm		3	2	0	0
Korekcija uz zemes meliorāciju		0	0	0	-1
Korekcijas uz lauksaimniecisko stāvokli		0	0	0	0
Korekcija uz apgrūtinājumiem		0	3	0	0
Korekcija uz apaugumu		-2	-1	-1	-2
Citas korekcijas (šķeldas iegūšana no kokiem un krūmiem)		10	8	8	10
Kopējā korekcija		5	9	-3	8
Korekcijas koeficients		1,05	1,09	0,97	1,08
Koriģētā 1 ha pārdošana cena, EUR	2607,86	2763,16	2720,64	2610,33	2337,31
Noteiktā tirgus vērtība, EUR	4381,20				
Tirgus vērtība noapaļojot, EUR	4400				

SECINĀJUMI

Veicot nekustamā īpašuma – zemes vienības „Žubītes”, Audriņu pagastā, Rēzeknes novadā novērtējumu 2025.gada 10.jūnijā, ir noteikts, ka

**visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir
EUR 4 400
(četri tūkstoši četri simti euro).**

ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS

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

- ✓ faktu konstatācija, ko satur šī atskaite, ir patiesa un pareiza;
- ✓ atskaites analīzes, viedokļi un secinājumi ir ierobežoti tikai ar atskaitē minētiem pieņēmumiem un limitējošiem apstākļiem. Tās ir manas personīgās, objektīvās, profesionālās domas, viedokļi un secinājumi;
- ✓ man nav īpašas, patreizējas vai perspektīvas intereses par šo īpašumu, un man nav īpašas personīgās 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)

Nekustamā īpašuma vērtētāja asistente Laila Bule

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

Audriņu pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000912456

Kadastra numurs: 7842 003 0245

Nosaukums: Žubītes

Adrese: Audriņu pag., Rēzeknes nov.

I. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 78420030390). <i>Žurn. Nr. 300007669445, lēmums 27.09.2024, tiesnese Ligita Multiņa</i>		1.68 ha
I. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	No nekustama īpašuma atdalītī 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: 2024.gada 19.septembra uzziņa par pašvaldībai piekritošu zemes vienību Nr.RNP/2024/12.2.3/191. <i>Žurn. Nr. 300007669445, lēmums 27.09.2024, tiesnese Ligita Multiņa</i>		
II. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Atzīmes par maksātnespēju, piedziņas vēršanu, aizliegumiem, pēcmantinieku iecelšanu un mantojuma līgumiem		
	<i>Nav ierakstu</i>		
III. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Lietu tiesības, kas aprūtinā nekustamu īpašumu	Platība, lielums	
	<i>Nav ierakstu</i>		
III. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Pārgrozījumi 1.iedaļas ierakstos, ierakstu un pārgrozījumu dzēsumi	Platība, lielums	
	<i>Nav ierakstu</i>		

LATVIJAS REPUBLIKA

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 7842 003 0390

Plāns izgatavots pamatojoties uz Rēzeknes novada domes 2013.gada 07.februāra lēmumu (protokols Nr.4, 21.&) "Par zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 7842 003 0055 sadali Audriņu pagastā", Rēzeknes novada domes 2013.gada 07.marta lēmumu, protokols Nr.6, 16.& "Par pārrakstīšanās kļūdas labošanu "Rēzeknes novada domes 2013.gada 07.februāra lēmumā "Par zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 7842 003 0055 sadali Audriņu pagastā", Rēzeknes novada domes 2015.gada 06.maija lēmumu Nr.1.6/50 "Par robežu un platību precizēšanu zemes vienībām ar kadastra apzīmējumiem 7842 003 0247 un 7842 003 0390 Audriņu pagastā", Rēzeknes novada domes 2024.gada 06.jūnija lēmumu Nr.572 (prot. Nr.11, 26.&) "Par pašvaldībai piekritīgās zemes ar kadastra apzīmējumu 7842 003 0227 sadali un robežu precizēšanu Audriņu pagastā".

Robežas noteiktas: 2024.gada 18.jūlijā

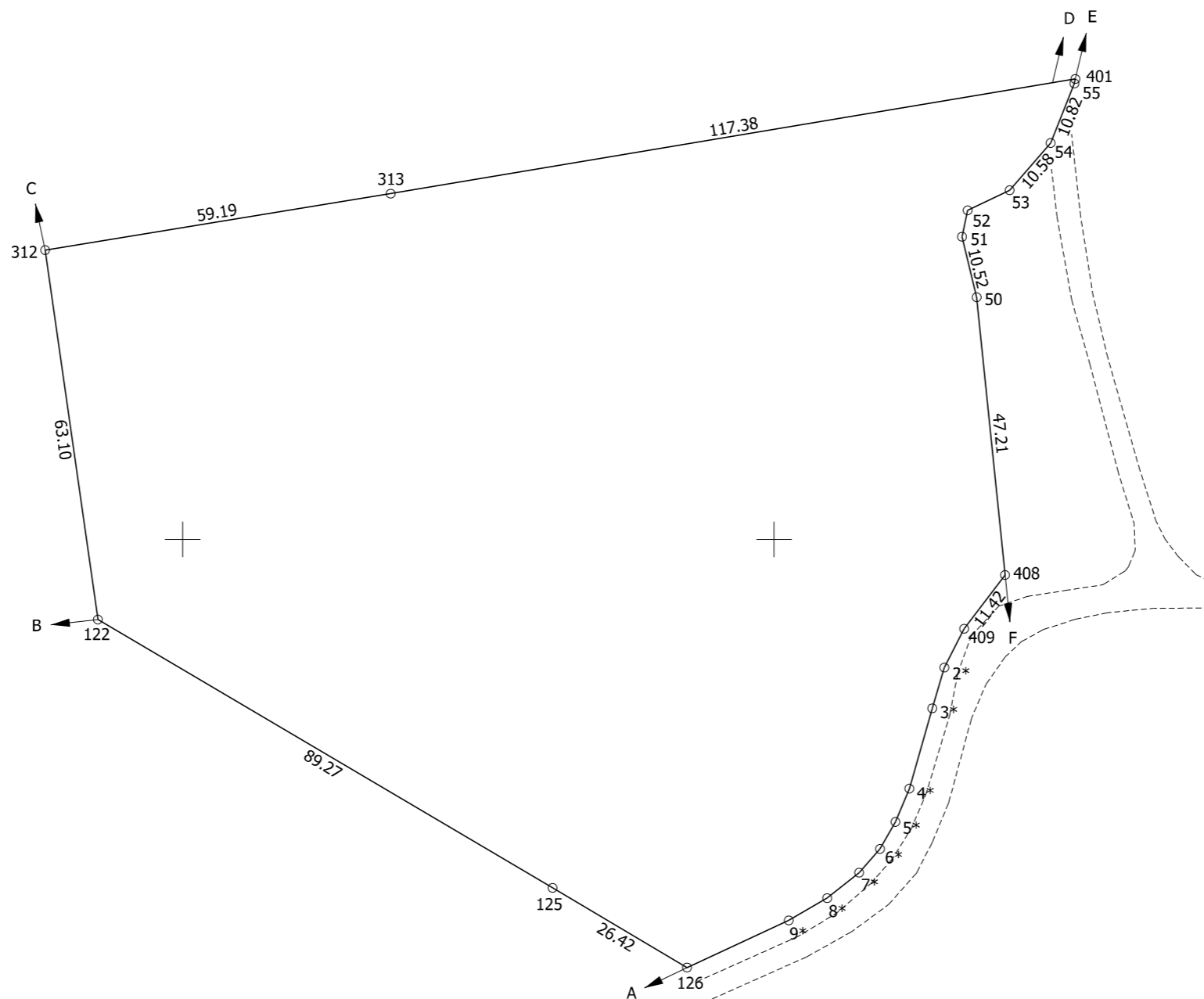
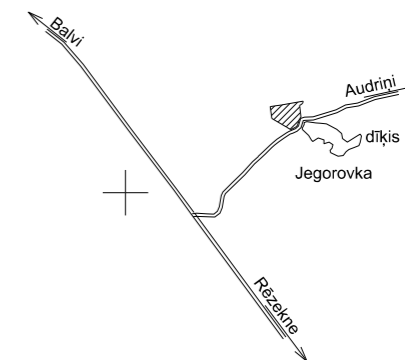
Plāna mērogs 1: 1000

Zemes vienības platība: 1.68 ha

ZEMES VIENĪBA UZMĒRĪTA
LKS-92 TM
Mēroga koeficients: 1.000085

Nr	L (garums)
401	0.79
55	
53	7.87
52	4.57
51	

ZEMES VIENĪBAS IZVIETOJUMA SHĒMA



x=278000
y=699000

Zemes vienības platība: 1.68 ha

Robežojošo zemes vienību saraksts:
no A līdz B: 7842 003 0247
no B līdz C: 7842 003 0049 - "Druva"
no C līdz D: 7842 003 0151
no D līdz E: 7842 003 0451
no E līdz F: 7842 003 0263
no F līdz A: 7842 003 0453

Zemes robežu plāns	7842 003 0390	Plāna mērogs 1:1000	2. lapa no 2
Mērnieks Ivars Katkovskis sertifikāta Nr.AB0050	Plāns sagatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"		

LATVIJAS REPUBLIKA

SITUĀCIJAS PLĀNS

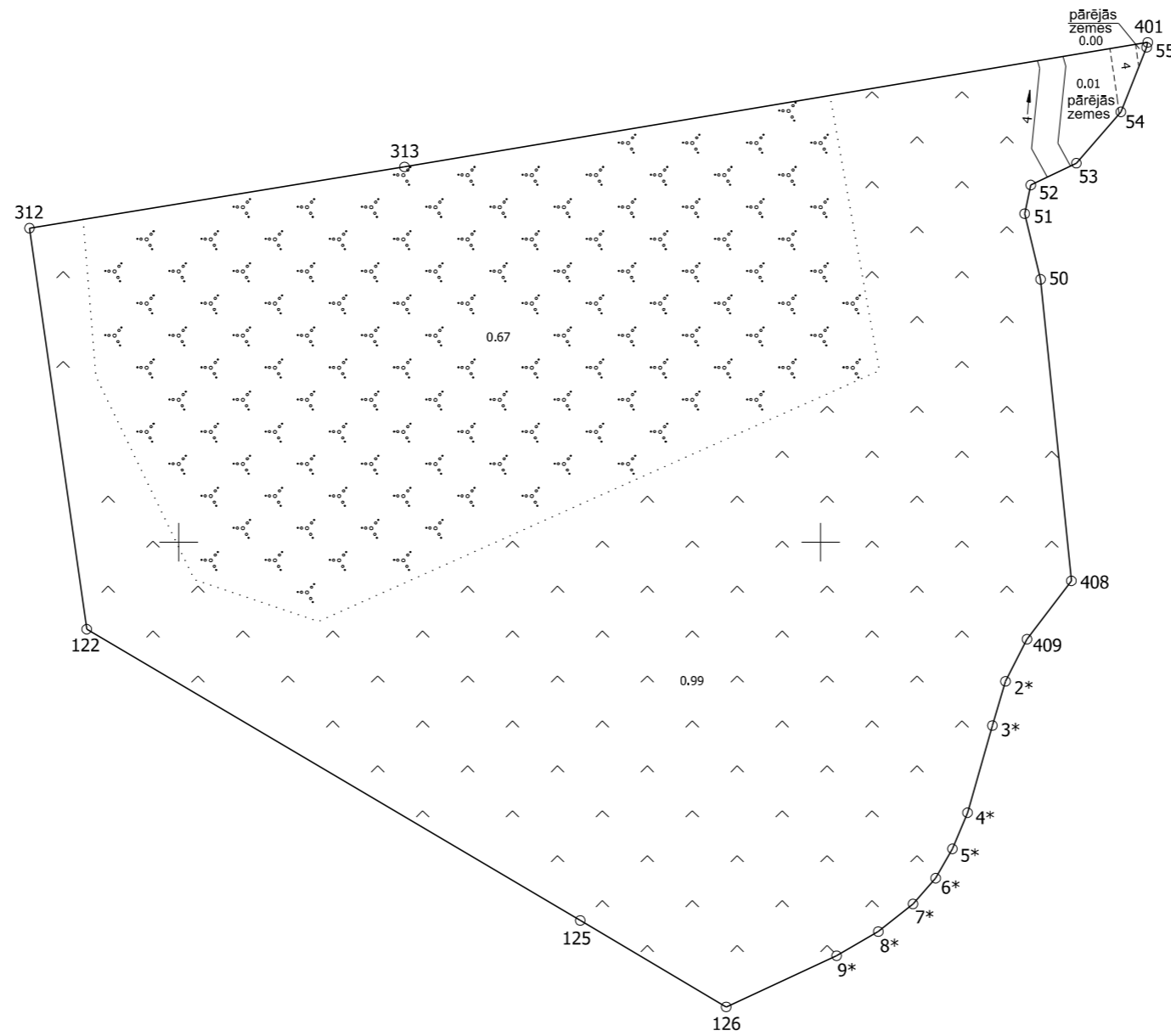
Zemes vienības kadastra apzīmējums: 7842 003 0390

Plānā attēlota informācija atbilstoši situācijai apvidū 2024.gada 18.jūlijā

Plāna mērogs 1: 1000

Zemes vienības platība: 1.68 ha

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
		Arazzeme	Augļu dārzi	Plavas	Ganības					zem ūdeņiem	zem zivju dīķiem				
1.68	0.99	-	-	-	0.99	-	0.67	-	0.01	0.01	-	-	0.00	0.01	



Situācijas plāns

7842 003 0390

Plāna mērogs 1:1000

2. lapa no 2

Mērnieks Ivars Katkovskis
sertifikāta Nr.AB0050

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

LATVIJAS REPUBLIKA

APGRŪTINĀJUMU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 7842 003 0390

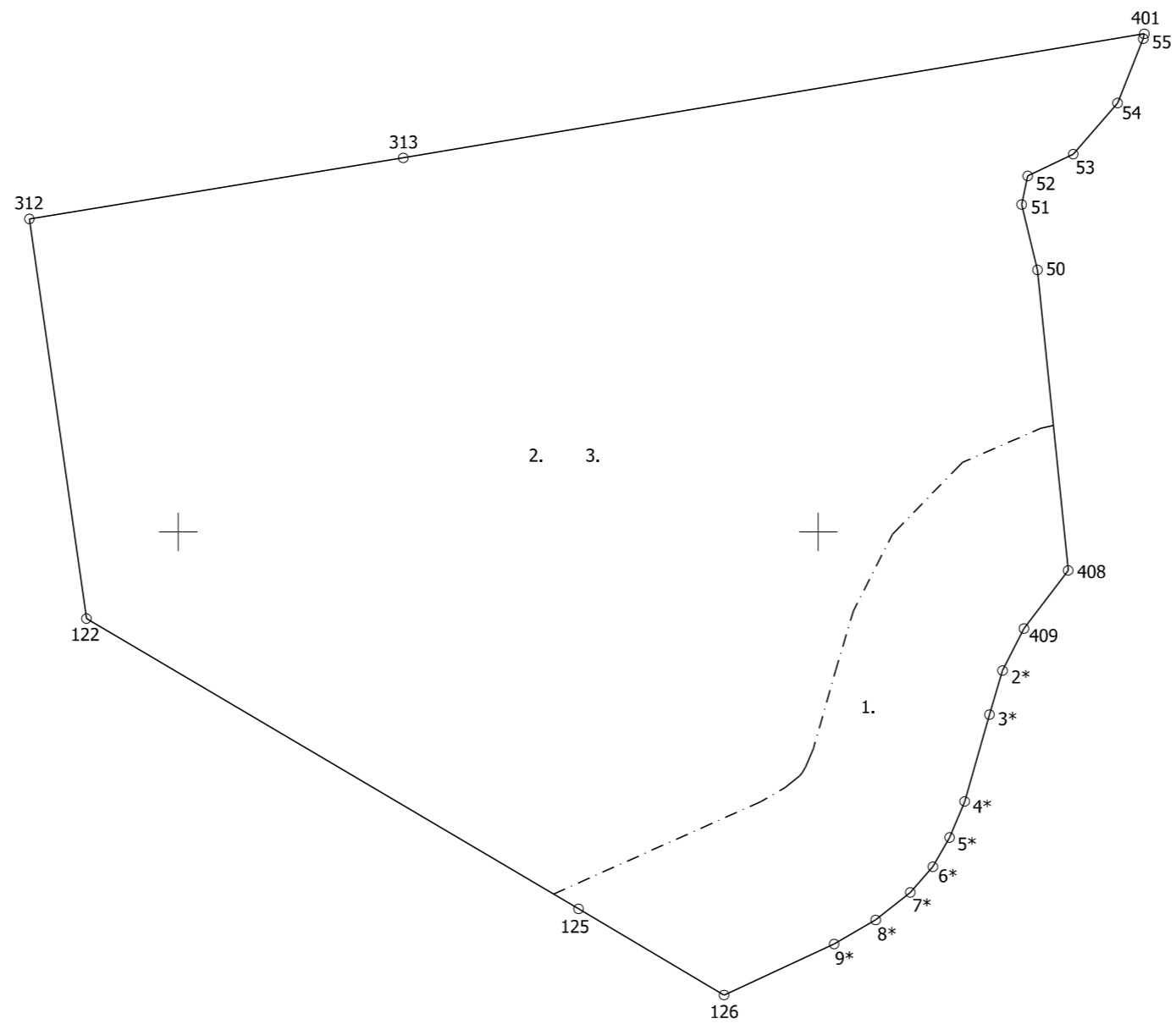
Apgrūtinājumu saraksts:

1.	7312030303 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos - 0.25 ha
2.	7316030100 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap valsts aizsardzības objektu - 1.68 ha
3.	7316120300 - pierobeža - 1.68 ha

Plānā attēlota informācija par apgrūtinājumiem 2024.gada 19.jūlijā

Plāna mērogs 1: 1000

Zemes vienības platība: 1.68 ha



x=278000
y=699000

Apgrūtinājumu plāns	7842 003 0390	Plāna mērogs 1:1000	2. lapa no 2
Mērnieks Ivars Katkovskis sertifikāta Nr.AB0050	Plāns sagatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"		

Kadastra informācija par zemes vienības reģistrāciju/aktualizāciju un tās vērtību

1. Kadastra objekta identifikators

1.1. Zemes vienības kadastra apzīmējums:.....78420030390

1.2. Nekustamā īpašuma kadastra numurs:.....78420030245

6. Zemes vienības pamatdati

6.1. Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu.....78420030390

6.1.1. Adrese:..... Nav

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

6.1.3. Zemes vienības platība:.....1.77ha

6.1.4. Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem ha:

Lauksaimniecībā izmantojamā zeme (LIZ)					Mežs	Krūmājs	Purvs	Ūdens objektu zeme			Zeme zem ēkām un pagalmiem	Zeme zem ceļiem	Pārējās zemes	LIZ meliorētās (reģistrācija veikta līdz 31.12.2007)
Kopā	t. sk. Aramzeme	t. sk. Augļu dārz	t. sk. Pļava	t. sk. Ganības				Kopā	t. sk. Zeme zem ūdeņiem	t. sk. Zeme zem zivju dīķiem				
1.47			1.47			0.3								

6.1.5. Zemes vienības vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:..... 35

6.1.6. Jaunaudzes platība:..... Nav

6.1.7. Dati par zemes vienības atzīmēm nav reģistrēti.

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

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

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

7. Zemes vienības daļas pamatdati

7.1. Dati par zemes vienības daļu nav reģistrēti

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

8.1. Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu78420030390

Nekustamā īpašuma lietošanas mērķis	NĪLM kods	Kopplatība, ha	Lauksaimniecībā izmantojamā zeme (LIZ)					Mežs	Krūmājs	Purvs	Ūdens objektu zeme			Zeme zem ēkām un pagalmiem	Zeme zem ceļiem	Pārējās zemes	LIZ meliorētās (reģistrācija veikta līdz 31.12.2007)
			Kopā	t. sk. Aram zeme	t. sk. Augļu dārz	t. sk. Pļava	t. sk. Ganības				Kopā	t. sk. Zeme zem ūdeņiem	t. sk. Zeme zem zivju dīķiem				
0101 - Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība	Kopā: 0101	1.77 1.77	1.47 1.47			1.47 1.47		0.3 0.3									

9. Nekustamā īpašuma objekta apgrūtinājumi

9.1. Dati par nekustamā īpašuma objekta apgrūtinājumu nav reģistrēti.

19. Nomas pamatdati

19.1. Noma nav reģistrēta

20. Kadastra informācijas sistēmā uzturētās aktuālās vērtības

20.1. Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā:..... Nav

20.2. Nekustamā īpašuma kadastrālā vērtība:..... Nav

20.3. Nekustamā īpašuma objekta kadastrālā vērtība:

20.3.1. Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu78420030390

Izdrukas ID: 390002767841	Izdrukas datums: 21.06.2024	1 no 2
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

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

Kadastrālā vērtība	Vērtēšanas datums	Mežaudzes vērtība
Nav	Nav	Nav

24. Zemes vienības, zemes vienības daļas kadastrālā uzmērīšana

24.1. Zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 78420030390 nav reģistrēti dati par kadastrālo uzmērīšanu

Skaidrojumi:

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



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
78420030245	Žubītes	1.68 ha	100000912456	-	Audriņu pagasts, Rēzeknes novads

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	400	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	1908	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)
Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā	400	01.01.2025	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	1908	01.01.2025	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
78420030390	1/1	-

Nekustamā īpašuma objekta platība:	1.6800
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	38

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	400	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	1908	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:	1.6800
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.9900
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000

t.sk. Ganību platība:	0.9900
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.0000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.6700
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0100
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0100
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0000
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0100

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība	0101	1.6800	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	7312030303	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos	0.2628	ha
-	01.02.2025	7312070301	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap navigācijas tehnisko līdzekli, kas paredzēts valsts aizsardzības vajadzībām	1.6796	ha
-	01.02.2025	8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.2628	ha

Mērniecība

Mērniecības metode	Mērniece	Uzmērīšanas datums
uzmērīts LKS-92TM	Ivars Katkovskis	18.07.2024

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	78420030245	Atbrīvošanas aleja 95A, Rēzekne, LV-4601

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Audriņu pagasta zemesgrāmata	27.09.2024	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Zemes robežu plāns	29.07.2024	-	Katkovskis Ivars AB0050
Situācijas plāns	29.07.2024	-	Katkovskis Ivars AB0050
Apgrūtinājumu plāns	29.07.2024	-	Katkovskis Ivars AB0050
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	26.07.2024	-	Rēzeknes novada pašvaldība; p.p. Pridane Inese
Robežas noteikšanas akts	18.07.2024	-	Katkovskis Ivars AB0050
Atzinums par robežas neatbilstību	18.07.2024	-	Katkovskis Ivars AB0050

Robežu apsekošanas un atjaunošanas akts	18.07.2024	-	Katkovskis Ivars AB0050
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	10.06.2024	NAUTPA/2024/2.2/322	Rēzeknes novada pašvaldība; p.p. Bindemanis Aleksandrs
Lēmums par zemes vienības izveidi, sadali vai apvienošanu	07.06.2024	572.11_26	Rēzeknes novada pašvaldība
Lēmums par nekustamā īpašuma nosaukumu	30.01.2024	RNP/2024/1.8/53	Rēzeknes novada pašvaldība
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	27.05.2015	-	Juridiska persona
Lēmums par zemes robežu un platību precizēšanu	06.05.2015	1.6/50	Rēzeknes novada pašvaldība
Pašvaldības lēmums par zemes piekritību pašvaldībai	07.02.2013	4.21	Rēzeknes novada pašvaldība
Pašvaldības lēmums par zemes lietošanas tiesību izbeigšanu	07.02.2013	4.21	Rēzeknes novada pašvaldība

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



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

LĪVA KOMPETENCES UZRAUDZĪBAS BIROJS

Kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanā

Nr. *15*

Izsniegts

SIA "Dzietī"

firma

Reģistrācijas Nr. *42403010964*

Darbība sertificēta no

2008. gada 22. oktobra
datums

Sertifikāts izsniegts

2023. gada 25. oktobrī
datums

Sertifikāts derīgs līdz

2028. gada 24. oktobrim
datums

G.N.Reinsons

LĪVA Kompetences uzraudzības biroja
vadītājs



V. Žuromskis

LĪVA valdes priekšsēdētājs

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



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA



EN ISO/IEC 17024
53-290

LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. 83

Juris Guntis Vjakse

vārds, uzvārds

230467-11951

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

2000. gada 10. oktobra

datums

Sertifikāts piešķirts

2024. gada 11. decembrī

datums

Sertifikāts derīgs līdz

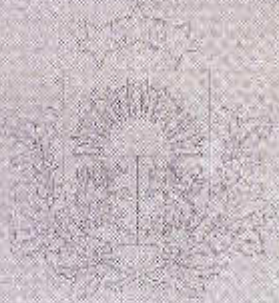
2029. gada 10. decembrim

datums



Dainis Funsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors



KOMERCREGISTRA IESTĀDE
LATVIJAS REPUBLIKAS UZŅĒMUMU REĢISTRS

KOMERSANTA 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

