

**Atskaite**  
**par nekustamā īpašuma – zemes vienības „Lilijas”,**  
**Lendžu pagasts, Rēzeknes novads novērtēšanu**



<b>Pasūtītājs:</b>	<b>Rēzeknes novada pašvaldība</b>
<b>Novērtēšanas datums:</b>	<b>2025.gada 4.jūlijs</b>

2025.gada 4.jūlijā  
Reģ. Nr. Z –25/184

Rēzeknes novada pašvaldībai

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

## SLĒDZIENS

**par nekustamā īpašuma - zemes vienības „Lilijas”, Lendžu 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 „Lilijas”, Lendžu 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 Lendžu pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000943606 nostiprināts Rēzeknes novada pašvaldībai, reģistrācijas numurs 90009112679, piederošs nekustamais īpašums ar kadastra numuru 7866 004 0223, kas sastāv no **zemes vienības (kadastra apzīmējums 7866 004 0215) 0,2958 ha platībā.**

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

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

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

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

Pēc veiktā novērtējuma 2025.gada 4.jūlijā  
**visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir  
EUR 1 800  
(viens tūkstotis astoņi 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 .....	13
SECINĀJUMI.....	17
ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS .....	17
PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI.....	18
PIELIKUMI .....	19

### **PIELIKUMI (kopijas)**

- 1.pielikums- nodalījuma noraksts;
- 2.pielikums- zemes robežu, situācijas 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 „Lilijas”, Lendžu 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	Lendžu pagasts, Rēzeknes novads
Nosaukums	Lilijas
Kadastra numurs	7866 004 0223
Zemes vienības kadastra apzīmējums	7866 004 0215
Īpašumtiesības	Saskaņā ar 2025.gada 28.marta uzzīņu Nr. RNP/2025/12.2.3/64, īpašuma tiesības uz vērtējamo OBJEKTU nostiprinātas Rēzeknes novada pašvaldībai, reģistrācijas numurs 90009112679.
Apgrūtinājumi	Kadastra izdrukā reģistrētie apgrūtinājumi: 1.Atzīme- pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam - 0,0879 ha. 2.Atzīme- dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam- 0,0879 ha. 3.Atzīme- pierobeža- 0,2958 ha. 4.Atzīme- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap navigācijas tehnisko līdzekli, kas paredzēts valsts aizsardzības vajadzībām- 0,2958 ha. 5.Atzīme- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar dzelzceļu lauku apvidos- 0,0879 ha. Pamats: 2025.gada 1.februārī Kadastrā reģistrētie apgrūtinājumi. Noteiktie apgrūtinājumi būtiski nepasliktina īpašuma izmantošanas iespējas.
Nomas līgums	Nav informācijas.
Vērtējuma pasūtītājs	Rēzeknes novada pašvaldība.
Vērtējuma mērķis	Tirgus vērtības noteikšana atsavināšanas vajadzībām.
Objekta apsekošanas datums	15.06.2025.
Objekta apsekotājs	Juris Guntis Vjakse.
<b>Informācija par vērtējamo OBJEKTU:</b>	
Domājamās daļas	1
Universālā kadastrālā vērtība uz 04.03.2025.	656 EUR.
Fiskālā kadastrālā vērtība uz 04.03.2025.	140 EUR.
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs	35*. <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. <a href="https://www.vzd.gov.lv/lv/videjas-darijumu-cenas-lauksaimniecibas-zemei">https://www.vzd.gov.lv/lv/videjas-darijumu-cenas-lauksaimniecibas-zemei</a> , sk. 04.07.2025.)</i>

Zemes vienības platība un lietošanas veidu eksplikācija	0,2958 ha, t.sk., 0,2928 ha- lauksaimniecībā izmantojamā zeme (turpmāk tekstā- LIZ), 0,003 ha- zeme zem ūdeņiem.
Zemes vienības konfigurācija, reljefs	Konfigurācija- regulāra trijstūra forma, reljefs – pārsvarā līdzens.
Gruntsūdens līmenis	Vidējs. Zemes vienība nav meliorēta.  <i>Avots: LVM, VZD, LĢIA, SIA "Jāņa Sēta" (2025). Meliorācijas kadastra informācijas sistēma.</i> <a href="https://www.melioracija.lv/?loc=712613;270928;13">https://www.melioracija.lv/?loc=712613;270928;13</a> , sk.04.07.2025
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 nav starpgabals.
Zemes vienības raksturojums	Zemes vienība nav sakopta, aizaugusi ar zāli, ar krūmiem. Netiek ekonomiski pamatoti izmantota. Uz tās ir bijusi apbūve, kas vērtēšanas brīdī ir demontēta. Uz zemes vienības aug atsevišķi stāvoši augļu koki/krūmi, kā arī atsevišķi stāvoši koki.
Pašreizējā izmantošana	Zemes vienība netiek ekonomiski pamatoti izmantota.
Labākais izmantošanas veids	Lauksaimniecības teritorija.
Apkārtne, piebraukšana	Vērtējamais OBJEKTS atrodas Rēzeknes novada Lendžu pagastā, apdzīvotā vietā Skangaļi, ~ 7,8 km attālumā no Rēzeknes pilsētas, ~ 60 m attālumā no dzelzceļa līnijas. Apkārtnē dominē dzīvojamā un vasarnīcu apbūve, LIZ un meža teritorijas. Piebraukšanas iespējas pie Objekta vērtējamās kā vidējas – tas atrodas iebraukta lauku ceļa malā. Sociālā infrastruktūra ir attīstīta vāji.
ESG faktoru analīze	ESG faktoru analīze (ESG faktoru ietekme uz tirgus vērtību ir zema/minimāla): <ul style="list-style-type: none"> <li>• Plūdu riska scenāriji 1/10 gados: nē;</li> <li>• Plūdu riska scenāriji 1/100 gados: nē (Avots: Latvijas vides, ģeoloģijas un metodoloģijas centrs (2025). Latvijas plūdu riska un plūdu draudu kartes. <a href="https://videscentrs.lv/gmc.lv/iebuve/pludu-riska-un-pludu-draudu-kartes">https://videscentrs.lv/gmc.lv/iebuve/pludu-riska-un-pludu-draudu-kartes</a>, sk. 04.07.2025.);</li> <li>• ūdenstilpnes krasta erozijas risks – mazs;</li> <li>• ūdens erozijas risks – mazs;</li> <li>• vēja erozijas risks – mazs;</li> <li>• karstuma viļņu risks – mazs;</li> <li>• savvaļas ugunsgrēku risks – mazs;</li> <li>• vētras risks – mazs;</li> <li>• īpaši smagi nokrišņu risks – mazs.</li> </ul>
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 lauksaimniecības teritorija.

## NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS ANALĪZE

Lai spētu objektīvi veikt tirgus situācijas analīzi, ir jāvadās no vispārpieņemta atzinuma, ka ekonomikas attīstība ir vienots veselums un izmaiņas vienā no tās sistēmām neizbēgami izsauc izmaiņas kādā citā – tās atrodas mijiedarbībā. Līdzīgi ir arī ar nekustamo īpašumu tirgu, kas atrodas mijiedarbībā ar tādiem faktoriem kā iekšzemes kopprodukts, banku procentu likmes, būvniecības izmaksas, mazumtirdzniecības apgrozījums, darba algas rādītāji, demogrāfiskā situācija, u.c. Darījumiem bieži ir piespiedu pārdošanas raksturs un īpašumus 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, arī 2016.gadā darījumu skaits turpinājis samazināties. Par darījumu skaita samazināšanās galveno iemeslu var uzskatīt auglīgas un augstas kvalitātes LIZ trūkumu visos Latvijas reģionos. Darījumi ar LIZ objektiem notiek regulāri praktiski visā Latvijas teritorijā. Cenas svārstās no 1700-4000 EUR/ha

Latgalē un līdz pat 13 000 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 694 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar LIZ īpašumiem, no kuriem neapbūvētas LIZ bija 603. LIZ vidējā cena Rēzeknes novadā par 1 ha ir 2700 EUR. Lendžu pagastā kopš 2024.gada 1.janvāra līdz Objekta vērtēšanas brīdim tika reģistrēti 15 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar LIZ īpašumiem. Izpētot pieejamos tirgus datus, tika secināts, ka ir notikuši vairāki pirkšanas/pārdošanas darījumi ar Objektam līdzvērtīgiem zemes īpašumiem apdzīvotā vietā Skangaļi. Vidējās pārdošanas cenas ir 0,50- 0,80 EUR/m<sup>2</sup>. Daļa salīdzināmo objektu Rēzeknes novadā neatbilda vērtējamajam objektam pēc īpašuma sastāva, platības. *Avots: Cenu Banka (2025). Cenubanka. <https://cenubanka.lv/lv/object>, sk. 04.07.2025.*

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 Lendžu pagasta apdzīvotas vietas Skangaļi teritorijā ar vāji attīstītu sociālo infrastruktūru;
- īpašumā ietilpst neapbūvēta zemes vienība 0,2958 ha platībā;
- piebraukšanas iespējas pie Objekta vērtējamās kā vidējas;
- uz zemes vienības nav pieejamas inženierkomunikācijas;
- zemes vienības reljefs – pārsvarā līdzens, vidējs gruntsūdeņu līmenis, konfigurācija - regulārs trijstūris;
- LIZ kvalitātes novērtējums- 35 balles;
- zemes vienība nav sakopta (aizaugusi ar zāli, ar krūmiem, atsevišķi stāvošiem kokiem), netiek ekonomiski pamatoti izmantota;
- informācija par zemes nomas līgumu nav pieejama;
- zemes vienība nav starpgabals;
- labākais īpašuma izmantošanas veids ir LIZ;
- 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, labiekārtotības, inženierkomunikāciju un citi) faktors, izmantošanas veida un ekonomiskie faktori (nomas līgumi, izmantošanas ierobežojumi, specifiski nodokļi un nodevas).

Nekustamā īpašuma tirgus stāvokļa strauju izmaiņu periodus raksturo krasas cenu svārstības, kas var turpināties vairākus gadus, līdz tirgus atgriezīsies līdzsvarotā stāvoklī. Arī krasas svārstības ekonomikā kopumā var radīt plašas tirgus cenu svārstības. Tirgos ar lejupejošu cenu un zemu pieprasījuma līmeni ne vienmēr būs pietiekams skaits "labprātīgu" pārdevēju. Daži darījumi var saturēt finansiāla vai citāda rakstura piespiedu elementus vai notikt apstākļos, kas samazina vai pat izslēdz dažu pārdevēju vēlēšanos pārdot. Vērtētājam jāievēro šāda tirgus visi būtiskie faktori un jāizvērtē konkurējošo darījumu vai piedāvājumu ietekme un to atbilstība tirgus vērtības definīcijai. Ziņas par darījumiem, kuri ievērojami atšķiras no vidējā tirgus datiem tiek vai nu atmestas vai ievērtētas ar būtiskāku korekcijas soli.

## **(2) Ienākumu pieeja**

Ar ienākumu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir nākotnes naudas plūsmu pārvēršana vienā lielumā – kapitāla pašreizējā vērtībā.

Ienākumu pieejas ietvaros ietilpst šādas metodes:

- a) ienākumu tiešā kapitalizācija, ar kuru tipiskiem viena perioda ienākumiem tiek piemērota visus riskus aptveroša vai kopējā kapitalizācijas likme,
- b) diskontētās naudas plūsmas metode, ar kuru vairāku nākamo periodu naudas plūsmas ar atbilstošu diskonta likmi tiek kapitalizētas to pašreizējā vērtībā,
- c) dažādi opciju cenu veidošanas modeļi.

Atkarībā no prognozējamās naudas plūsmas periodiskuma ienākumu pieejā pielieto ienākumu naudas plūsmas diskontēšanu vai ienākumu tiešo kapitalizāciju. Ienākumus veido visa veida ienākumi, ko īpašnieks gūst no īpašuma visā tā valdīšanas laikā, kas nekustāmā 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 Lendžu vai nolietojumu, ir mazāk pievilcīgs kā alternatīvs aktīvs, ko būtu iespējams iegādāties vai izveidot. Šādos gadījumos, atkarībā no izvēlētajās vērtības bāzes, var būt nepieciešamas alternatīvā aktīva izmaksu korekcijas.

Īpašuma izmaksu aprēķinu pamatā ir vai nu atjaunošanas izmaksas vai aizvietošanas izmaksas. Atjaunošanas izmaksas ir izmaksas, kas vajadzīgas lai radītu īpašuma faktisku kopiju, izmantojot identiskus materiālus un celtniecības metodes. Atjaunošanas izmaksas praksē pielieto reti, galvenokārt tiek pielietota aizvietošanas izmaksu metode, kas paredz modernu ekvivalentu ar līdzīgu lietderību, izmantojot šobrīd tirgū lietojamus materiālus, konstrukcijas un tehnoloģijas. Bieži vien vērtējamais objekts, ņemot vērā apbūves Lendžu, 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.

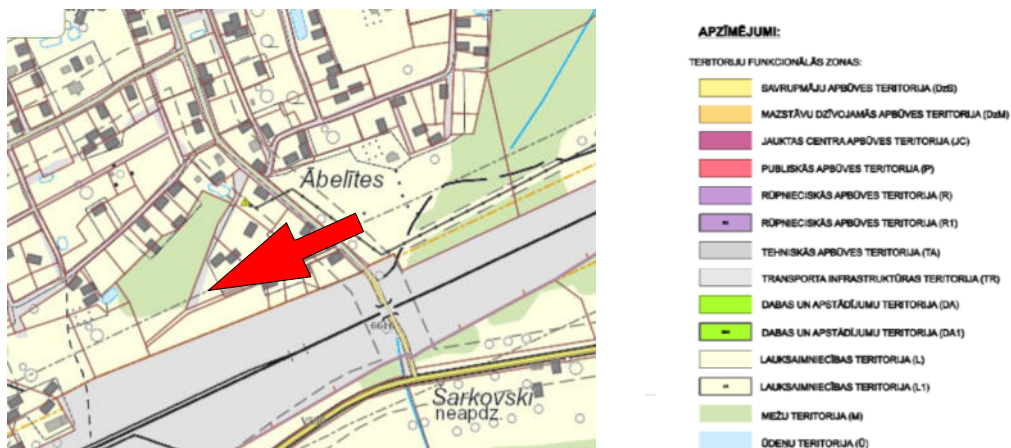
Ienākumu pieeja netiek pielietota, jo zemes nomas tirgus Lendžu pagastā un reģionā kopumā nav attīstīts, nomas maksas ir zemas un neatspoguļo patieso īpašumu vērtību. Izmaksu pieeja netiek pielietota zemes vērtības noteikšanā.

### NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS



Avots: Jāņa Sēta (2025). BalticMaps. <http://www.balticmaps.eu/eu/>, sk.04.07.2025.

## NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA PLĀNOTĀ (ATLĀUTĀ) IZMANTOŠANA



Avots: Rēzeknes novada teritorijas funkcionālā zonējuma karte.

## NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS

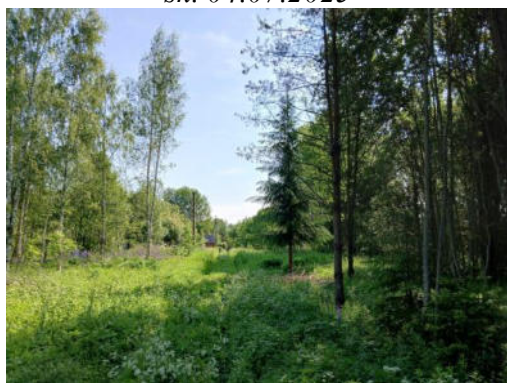


1.attēls. Zemes vienība

Avots: LAD, LĢIA, VZD, OSM, Sentinel-2 (2025).  
Lauku bloku  
karte. <https://karte.lad.gov.lv/?q=78660040215>,  
sk. 04.07.2025



2.attēls. Zemes vienība



3.,4.attēls. Zemes vienība



**5.,6.attēls. Zemes vienība**



**7.,8.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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> cenas, var secināt, ka vērtējamajam OBJEKTAM atbilstošāki ir zemāk minētie zemes īpašumi. (skat.1.tabulu)

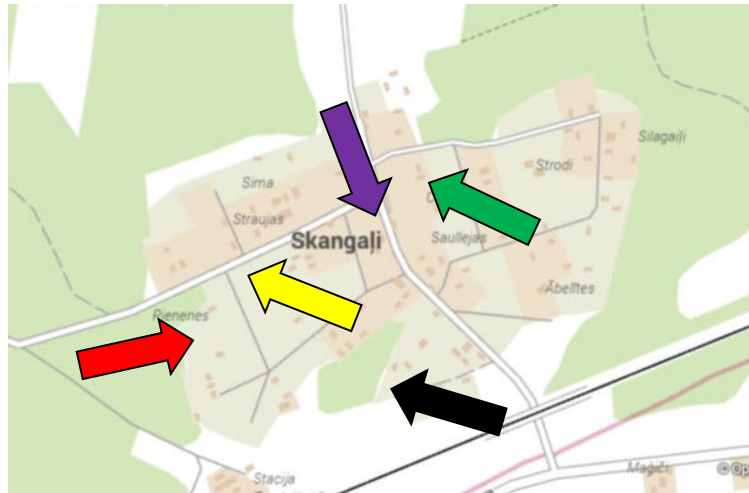
1.tabula

#### Salīdzināmo objektu apraksts






<p style="text-align: center;"><i>Objekts Nr.1</i> <i>īpašums Lendžu pag., Rēzeknes nov.</i></p>  <p style="text-align: center;"><i>Avots: LAD, LĢIA, VZD, OSM,</i></p>	<p>Īpašuma kadastrs numurs: 78660041040. Tas atrodas Lendžu pagastā, vasarnīcu un mazdārziņu teritorijā Skangalī. Īpašums sastāv no vienas zemes vienības 0,2961 ha platībā, t.sk., 0,0693 ha- LIZ (nav meliorēta), 0,2064 ha- krūmāji, 0,0038 ha- zeme zem ūdeņiem, 0,0166 ha- pārējā zeme. Zemes vienības konfigurācija- neregulārs daudzstūris, reljefs- līdzens, gruntsūdeņu līmenis- vidējs. Piebraukšanas iespējas vērtējamas kā labas- atrodas iebraukta lauku ceļa malā. Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs- 35. Apgrūtinājumi- aizsargjoslas teritorija ap navigācijas tehnisko līdzekli, pierobeža. Plānotā izmantošana- LIZ. NĪLM- LIZ. Zemes vienība nav iznomāta. Darījuma laiks: 2025.gada maijs, pārdošanas cena 1800 EUR.</p>
--	---

<p><i>Sentinel-2 (2025). Lauku bloku karte.</i>  <a href="https://karte.lad.gov.lv/?q=78660040213">https://karte.lad.gov.lv/?q=78660040213</a>, sk. 04.07.2025.</p>	<p><i>Avots: Cenu Banka (2025).</i>  <i>Cenubanka.</i> <a href="https://cenubanka.lv/lv/object/2109889">https://cenubanka.lv/lv/object/2109889</a>, sk.04.07.2025.  <i>Valsts zemes dienests (2025). Kadastrs.lv</i>  <a href="https://www.kadastrs.lv/#result">https://www.kadastrs.lv/#result</a>, sk. 04.07.2025.</p>
<p><i>Objekts Nr.2</i>  <i>īpašums Lendžu pag., Rēzeknes nov.</i></p>  <p><i>Avots: LAD, LĢIA, VZD, OSM, Sentinel-2 (2025). Lauku bloku karte.</i>  <a href="https://karte.lad.gov.lv/?q=78660040201">https://karte.lad.gov.lv/?q=78660040201</a>, sk. 04.07.2025.</p>	<p>Īpašuma kadastrs numurs: 78660040211. Tas atrodas Lendžu pagastā, vasarnīcu un mazdārziņu teritorijā Skangaļi. Īpašums sastāv no vienas zemes vienības 0,1616 ha platībā, t.sk., 0,1616 ha- pārējā zemes platība. Zemes vienības konfigurācija- regulārs taisnstūris, reljefs- līdzens, gruntsūdeņu līmenis- vidējs. Piebraukšanas iespējas vērtējamās kā labas- atrodas grants seguma ceļa malā. Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs nav. Apgrūtinājumi- aizsargjoslas teritorija ap navigācijas tehnisko līdzekli/gar autoceļu, pierobeža. Plānotā izmantošana- LIZ. NĪLM- LIZ. Zemes vienība nav iznomāta. Darījuma laiks: 2024.gada oktobris, pārdošanas cena 880 EUR.  <i>Avots: Cenu Banka (2025).</i>  <i>Cenubanka.</i> <a href="https://cenubanka.lv/lv/object/1973237">https://cenubanka.lv/lv/object/1973237</a>, sk.04.07.2025.  <i>Valsts zemes dienests (2025). Kadastrs.lv</i>  <a href="https://www.kadastrs.lv/#result">https://www.kadastrs.lv/#result</a>, sk. 04.07.2025.</p>
<p><i>Objekts Nr.3</i>  <i>īpašums Lendžu pag., Rēzeknes nov.</i></p>  <p><i>Avots: LAD, LĢIA, VZD, OSM, Sentinel-2 (2025). Lauku bloku karte.</i>  <a href="https://karte.lad.gov.lv/?q=78660040212">https://karte.lad.gov.lv/?q=78660040212</a>, sk. 04.07.2025.</p>	<p>Īpašuma kadastrs numurs: 78660040214. Tas atrodas Lendžu pagastā, vasarnīcu un mazdārziņu teritorijā Skangaļi. Īpašums sastāv no vienas zemes vienības 0,2408 ha platībā, t.sk., 0,0925 ha- LIZ (nav meliorēta), 0,1302 ha- krūmāji, 0,0089 ha- zeme zem ūdeņiem, 0,0092 ha- pārējā zemes platība. Zemes vienības konfigurācija- neregulārs taisnstūris, reljefs- līdzens, gruntsūdeņu līmenis- vidējs. Piebraukšanas iespējas vērtējamās kā labas- atrodas grants seguma ceļa malā. Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs- 35. Apgrūtinājumi- aizsargjoslas teritorija ap navigācijas tehnisko līdzekli, pierobeža. Plānotā izmantošana- LIZ. NĪLM- LIZ. Zemes vienība nav iznomāta. Darījuma laiks: 2024.gada oktobris, pārdošanas cena 1500 EUR.  <i>Avots: Cenu Banka (2025).</i>  <i>Cenubanka.</i> <a href="https://cenubanka.lv/lv/object/1973237">https://cenubanka.lv/lv/object/1973237</a>, sk.04.07.2025.  <i>Valsts zemes dienests (2025). Kadastrs.lv</i>  <a href="https://www.kadastrs.lv/#result">https://www.kadastrs.lv/#result</a>, sk. 04.07.2025.</p>
<p><i>Objekts Nr.4</i>  <i>īpašums Lendžu pag., Rēzeknes nov.</i></p>  <p><i>Avots: LAD, LĢIA, VZD, OSM, Sentinel-2 (2025). Lauku bloku karte.</i>  <a href="https://karte.lad.gov.lv/?q=78660040205">https://karte.lad.gov.lv/?q=78660040205</a>, sk. 04.07.2025.</p>	<p>Īpašuma kadastrs numurs: 78660040209. Tas atrodas Lendžu pagastā, vasarnīcu un mazdārziņu teritorijā Skangaļi. Īpašums sastāv no vienas zemes vienības 0,1367 ha platībā, t.sk., 0,1367 ha- pārējā zemes platība. Zemes vienības konfigurācija- neregulārs taisnstūris, reljefs- līdzens, gruntsūdeņu līmenis- vidējs. Piebraukšanas iespējas vērtējamās kā labas- atrodas grants seguma ceļa malā. Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs nav. Apgrūtinājumi- aizsargjoslas teritorija ap navigācijas tehnisko līdzekli/gar autoceļu, pierobeža. Plānotā izmantošana- LIZ. NĪLM- LIZ. Zemes vienība nav iznomāta. Darījuma laiks: 2024.gada augusts, pārdošanas cena 1190 EUR.  <i>Avots: Cenu Banka (2025).</i>  <i>Cenubanka.</i> <a href="https://cenubanka.lv/lv/object/1933570">https://cenubanka.lv/lv/object/1933570</a>, sk.04.07.2025.  <i>Valsts zemes dienests (2025). Kadastrs.lv</i>  <a href="https://www.kadastrs.lv/#result">https://www.kadastrs.lv/#result</a>, sk. 04.07.2025.</p>

## NOVĒRTĒJAMĀ UN SALĪDZINĀMO OBJEKTU ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS



Avots: Jāņa Sēta (2025). BalticMaps. <http://www.balticmaps.eu/eu/>, sk.04.07.2025.

-  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  $1 \text{ m}^2$  cenas un veicot atbilstošās korekcijas, var secināt, ka OBJEKTA  $1 \text{ m}^2$  tirgus vērtība ir  $0,60 \text{ EUR}$ . Vērtēšanas secība dota tabulas veidā (skat. 2.tabulu). Tuvāka informācija par salīdzinošajiem zemes gabaliem ir vērtētāja rīcībā un saņemama pēc iepriekšēja pieprasījuma (t.29421087).

*Zemes vienības „Lilijas”, Lendžu pagastā, Rēzeknes novadā tirgus vērtības aprēķins:*  
 $2958 \text{ m}^2 \times 0,60 \text{ EUR/m}^2 = 1774,80 \text{ EUR}$ , ~ **1800 EUR**, kur

$2958 \text{ m}^2$  – zemes vienības kopējā platība,  
 $0,60 \text{ EUR/m}^2$  – noteiktā  $1 \text{ m}^2$  vērtība.

Līdzīgu nekustamo īpašumu salīdzināšana,  
balstoties uz 1 m<sup>2</sup> cenu ietekmējošiem faktoriem

Rādītāji	Vērtējamais objekts	Salīdzināmie objekti			
	"Lilijas", Lendžu pag., Rēzeknes nov.	īpašums Lendžu pag., Rēzeknes nov.	īpašums Lendžu pag., Rēzeknes nov.	īpašums Lendžu pag., Rēzeknes nov.	īpašums Lendžu pag., Rēzeknes nov.
<b>Darījuma datums</b>	2025-07	2025-05	2024-10	2024-10	2024-08
Pārdošanas nosacījumi *(tūlītējs pārdevums/ uz nomaksu)		standarta	standarta	standarta	standarta
Zemes gabala sastāvs	neapbūvēts	neapbūvēts	neapbūvēts	neapbūvēts	neapbūvēts
<b>Īpašuma juridiskais statuss</b>	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks
Zemes gabala konfigurācija	regulāra trijstūra forma	neregulāra daudzstūra forma	regulāra taisnstūra forma	neregulāra taisnstūra forma	neregulāra taisnstūra forma
Zemes gabala platība, m <sup>2</sup>	2958	2961	1616	2408	1367
Īpašuma pārdošanas cena, EUR		1800	880	1500	1190
Īpašuma 1 m <sup>2</sup> pārdošanas cena, EUR		0,61	0,54	0,62	0,87
<b>Pamatkorekcijas</b>					
Korekcija uz darījuma noslēgšanas laiku		0	0	0	0
Korekcija uz īpašuma juridisko statusu		0	0	0	0
Korekcija uz pārdevuma nosacījumiem		0	0	0	0
Kopējā pamatkorekcija		0	0	0	0
Pamatkorekcijas koeficients		1,00	1,00	1,00	1,00
<b>Pamatkorekcijas koriģētā 1ha pārdošanas cena</b>		0,61	0,54	0,62	0,87
<b>Komunikācijas</b>					
* 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
<b>Zemes lietošanas mērķis</b>					
* 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
<b>Korekcijas</b>					
Korekcija uz ekonomisko aktivitāti teritorijā		0	0	0	0
Korekcija uz objekta novietni pilsētā/reģionā		0	0	0	0
Korekcija uz īpašuma sastāvu		0	0	0	0
Korekcija uz apkārtni		0	0	0	0
Korekcija uz apkārtējo infrastruktūru		0	0	0	0
Korekcija uz īpašuma platības ietekmi uz cenu		0	-5	-2	-7
Korekcija uz objekta konfigurāciju		0	-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		0	-5	-5	-5
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		0	0	0	0
Korekcija uz lauksaimniecisko stāvokli (novērtējums ballēs)		0	2	0	2
Korekcija uz zemes meliorāciju		0	0	0	0
Citas korekcijas (dzelzceļa tuvums)		-1	-1	-1	-1
Kopējā korekcija		-1	-11	-10	-13
Korekcijas koeficients		0,99	0,89	0,90	0,87
Koriģētā 1 m <sup>2</sup> pārdošana cena, EUR	0,60	0,60	0,48	0,56	0,76
<b>Noteiktā tirgus vērtība, EUR</b>	<b>1774,80</b>				
<b>Tirgus vērtība noapaļojot, EUR</b>	<b>1800</b>				

## SECINĀJUMI

Veicot nekustamā īpašuma - zemes vienības „Lilijas”, Lendžu pagastā, Rēzeknes novadā, novērtējumu 2025.gada 4.jūlijā, ir noteikts, ka

**visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir  
EUR 1 800  
(viens tūkstotis astoņi 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 apliecināšie 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**

**Lendžu pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000943606**

**Kadastra numurs: 7866 004 0223**

**Nosaukums: Lilijas**

**Adrese: Lendžu pag., Rēzeknes nov.**

<b>I. daļa 1. iedaļa</b>			
<b>Ieraksta Nr.</b>	<b>Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas</b>	<b>Daļa</b>	<b>Platība, lielums</b>
1.1.	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 78660040215). <i>Žurn. Nr. 300008295358, lēmums 03.04.2025, tiesnese Tatjana Ivanova</i>		0.2958 ha
<b>I. daļa 2. iedaļa</b>			
<b>Ieraksta Nr.</b>	<b>No nekustama īpašuma atdalītie zemes gabali, servitūtu un reālnastu pārgrozījumi un dzēsumi</b>	<b>Daļa</b>	<b>Platība, lielums</b>
	<i>Nav ierakstu</i>		
<b>II. daļa 1. iedaļa</b>			
<b>Ieraksta Nr.</b>	<b>Īpašnieks, dzimšanas gads, vieta, personas/nodokļu maksātāja kods, tiesību pamats</b>	<b>Daļa</b>	<b>Summa</b>
1.1.	Īpašnieks: Rēzeknes novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90009112679.	1	
1.2.	Pamats: 2025.gada 28.marta uzziņa Nr. RNP/2025/12.2.3/64. <i>Žurn. Nr. 300008295358, lēmums 03.04.2025, tiesnese Tatjana Ivanova</i>		
<b>II. daļa 2. iedaļa</b>			
<b>Ieraksta Nr.</b>	<b>Atzīmes par maksātnespēju, piedziņas vēršanu, aizliegumiem, pēcmantinieku iecelšanu un mantojuma līgumiem</b>		
	<i>Nav ierakstu</i>		
<b>III. daļa 1. iedaļa</b>			
<b>Ieraksta Nr.</b>	<b>Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu</b>		<b>Platība, lielums</b>
	<i>Nav ierakstu</i>		
<b>III. daļa 2. iedaļa</b>			
<b>Ieraksta Nr.</b>	<b>Pārgrozījumi I.iedaļas ierakstos, ierakstu un pārgrozījumu dzēsumi</b>		<b>Platība, lielums</b>
	<i>Nav ierakstu</i>		

## LATVIJAS REPUBLIKA

## ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 7866 004 0215

Plāns izgatavots pamatojoties uz Rēzeknes novada domes 2024.gada 07.novembra lēmumu Nr.1080 (prot. Nr.2024/DS-23, 80.&)  
"Par rezerves zemes fondā ieskaitīto zemes vienību piekritību pašvaldībai, zemes vienību apvienošanu, robežu precizēšanu  
Lendžu pagastā".

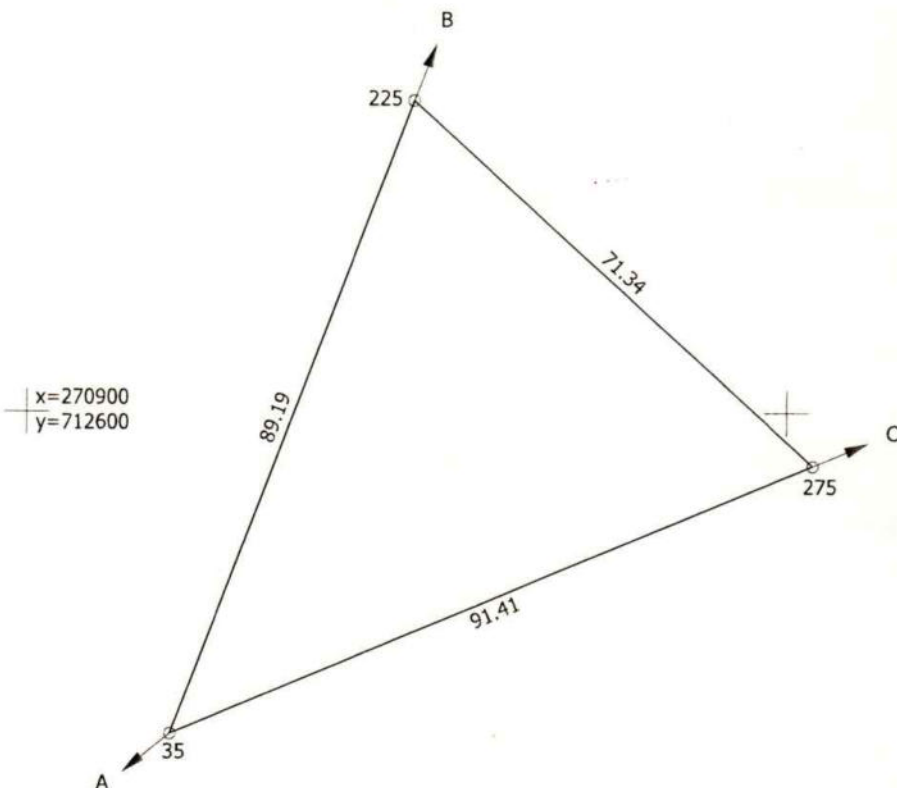
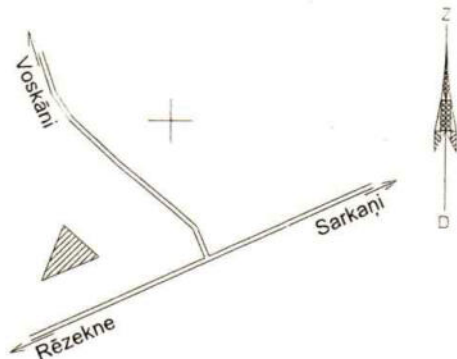
Robežas noteiktas: 2025.gada 28.janvārī

Plāna mērogs 1: 1000

Zemes vienības platība: 0.2958 ha

ZEMES VIENĪBA UZMĒRĪTA  
LKS-92 TM  
Mēroga koeficients: 1.000154

ZEMES VIENĪBAS IZVIETOJUMA SHĒMA



Robežojošo zemes vienību saraksts:  
no A līdz B: 7866 004 0109  
no B līdz C: 7866 004 0217  
no C līdz A: 7866 004 0133

KOPIJA PAREIZA

Ivars Katkovskis  
K.ES. 2015.

Zemes vienības platība: 0.2958 ha

Zemes robežu plāns	7866 004 0215	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: 7866 004 0215

Plānā attēlota informācija atbilstoši situācijai apvidū 2025.gada 28.janvārī

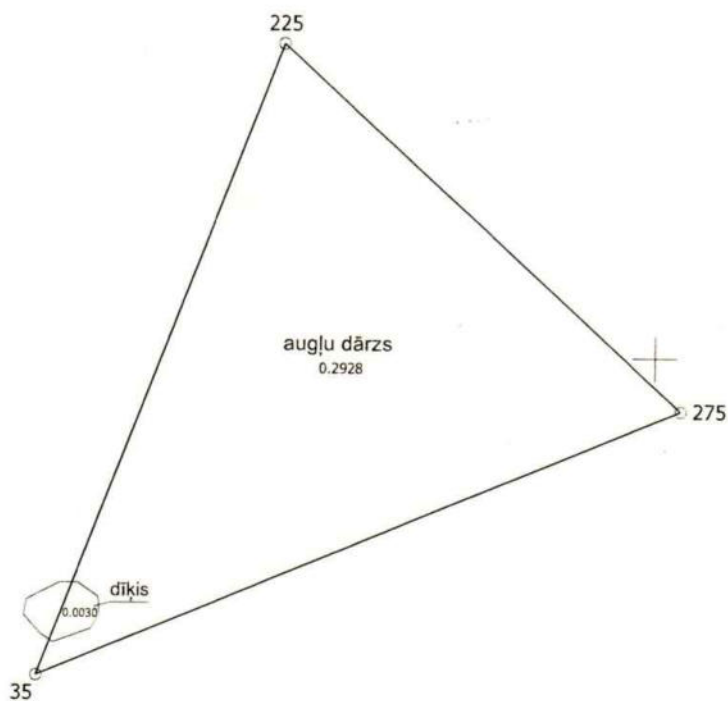
Plāna mērogs 1: 1000

Zemes vienības platība: 0.2958 ha

ZEMES LIETOŠANAS VEIDU EKSPĻIKĀCIJA

Zemes vienības platība ha	ZEMES LIETOŠANAS VEIDU EKSPĻIKĀCIJA													
	Lauksaimniecībā izmantojama zeme	tajā skaitā				Meži	Krūmāji	Purvi	Ūdens objektu zeme	tajā skaitā		Zeme zem ēkām un pagalmiem	Zeme zem ceļiem	Pārējās zemes
		Aramzeme	Augļu dārzeņi	Plavas	Ganības					zem ūdeņiem	zem zivju dīķiem			
0.2958	0.2928	-	0.2928	-	-	-	-	0.0030	0.0030	-	-	-	-	

x=270900  
y=712600



KOPIJA PAREIZA

Ivars Kubacovs  
12.03.2025.

Situācijas plāns

7866 004 0215

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"



## Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

### Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
78660040223	Lilijas	0.2958 ha	100000943606	-	Lendžu pagasts, Rēzeknes novads

### Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	140	03.03.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	656	03.03.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)
Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā	140	03.03.2025	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	656	03.03.2025	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
78660040215	1/1	-

Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.2958
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	35

#### Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	140	03.03.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	656	03.03.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

#### Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.2958
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.2928
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.2928
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:	0.0030
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0030
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0000
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0000

### Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība	0101	0.2958	ha

### Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	8317020100	Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0879	ha
-	01.02.2025	8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0879	ha
-	01.02.2025	7316120300	pierobeža	0.2958	ha
-	01.02.2025	7312070301	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap navigācijas tehnisko līdzekli, kas paredzēts valsts aizsardzības vajadzībām	0.2958	ha
-	01.02.2025	7312030402	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar dzelzceļu lauku apvidos	0.0879	ha

### Mērniecība

Mērniecības metode	Mērniece	Uzmērīšanas datums
uzmērīts LKS-92TM	Ivars Katkovskis	28.01.2025

### Īpašnieki

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
90009112679	Rēzeknes novada pašvaldība	1/1	pašvaldība	78660040223	Atbrīvošanas aleja 95A, Rēzekne, LV-4601

### Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Lendžu pagasta zemesgrāmata	03.04.2025	-

### Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējstāde
Situācijas plāns	21.02.2025	-	Katkovskis Ivars AB0050
Zemes robežu plāns	21.02.2025	-	Katkovskis Ivars AB0050
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	17.02.2025	-	Rēzeknes novada pašvaldība; p.p. Pridane Inese

Robežu apsekošanas un atjaunošanas akts	28.01.2025	-	Katkovskis Ivars AB0050
Robežas noteikšanas akts	28.01.2025	-	Katkovskis Ivars AB0050
Lēmums par nekustamā īpašuma nosaukumu	28.12.2024	RNP/2024/1.8/585	Rēzeknes novada pašvaldība
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	14.11.2024	NAUTPA/2024/2.2/685	Rēzeknes novada pašvaldība; p.p. Bindemanis Aleksandrs
Lēmums par zemes vienības izveidi, sadali vai apvienošanu	07.11.2024	2024/DS-23_80_1080	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

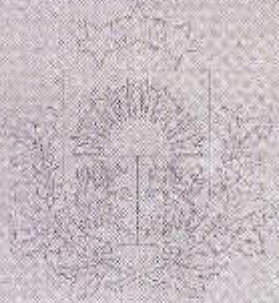
2029. gada 10. decembrim

datums



*Dainis Funsts*

LĪVA Vērtētāju  
sertifikācijas biroja  
direktors



KOMERCREGISTRA IESTĀDE  
LATVIJAS REPUBLIKAS UZŅĒMUMU REĢISTRS

# KOMERSANTA REGISTRĀCIJAS 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

