

**Atskaite**  
**par nekustamā īpašuma – zemes un apbūves**  
**“Zilavoti”, Rogovka, Nautrēnu pagasts, Rēzeknes**  
**novads novērtēšanu**



**Pasūtītājs:**

**Nautrēnu apvienības pārvalde**

**Novērtēšanas datums:**

**2026.gada 10.marts**

2026.gada 10.martā  
Reģ. Nr. S – 26/7

Nautrēnu apvienības pārvaldei

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 un apbūves “Zilavoti”, Rogovkā, Nautrēnu pagastā, Rēzeknes novadā tirgus vērtību

Cienītās dāmas, godātie kungļi!

Saskaņā ar vērtēšanas Līgumu, sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs Juris Guntis Vjakse ir veicis nekustamā īpašuma – zemes un apbūves “Zilavoti”, Rogovkā, Nautrēnu 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 Nautrēnu pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000946177 nostiprināts Rēzeknes novada pašvaldībai, reģistrācijas numurs 90009112679, piederošs nekustamais īpašums ar kadastra numuru 6876 006 0274, kas sastāv no:

- ✓ zemes vienības (kadastra apzīmējums 6876 006 0352 (0,2 ha),
- ✓ saimniecības ēka (kadastra apzīmējums 6876 006 0352 001).

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

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

OBJEKTA novērtējuma atskaites derīguma termiņš ir 6 (seši) mēneši

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

Pēc veiktā novērtējuma 2026.gada 10.martā

visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir

**EUR 1 000**

**(viens tūkstotis eiro).**

Noteiktā vērtība ir piemērojama tikai gadījumā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašumtiesības uz vērtējamo OBJEKTU un tā sastāvs atbilst vērtēšanas atskaitē konstatētajam.

Šajā atskaitē tiek uzskatīts, ka īpašniekam ir pilnas tiesības rīkoties ar OBJEKTU, tas ir brīvs no jebkāda veida apgrūtinājumiem vai apķīlājumiem un to var realizēt atklātā un konkurējošā nekustamo īpašumu tirgū. Iegūtie rezultāti nav attiecināmi uz kādu citu datumu.

Vērtēšanas atskaite ir sagatavota, ņemot vērā atskaitē aprakstītos pieņēmumus un ierobežojošos faktorus, kā arī informāciju, ko satur iesniegtās dokumentu kopijas, kuras ir pievienotas atskaitē pielikumos un ir uzskatāmas par šīs atskaites neatņemamu sastāvdaļu.

SIA „Dzieti” ir neatkarīga firma, un šajā atskaitē ir parādīts labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, ņemot vērā vērtētajam pieejamo informāciju.

Cienā,

SIA „Dzieti” valdes priekšsēdētājs Juris Guntis Vjakse

**DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU**

## SATURA RĀDĪTĀJS

DARBA UZDEVUMS .....	4
GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR NEKUSTAMO ĪPAŠUMU .....	4
LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.....	7
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS ANALĪZE .....	7
VĒRTĒŠANAS METODIKA .....	9
VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE .....	11
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS .....	11
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA .....	11
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS.....	12
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS .....	14
OBJEKTA NOVĒRTĒJUMS AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU .....	14
NOVĒRTĒJAMĀ UN SALĪDZINĀMO OBJEKTU ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS .....	16
SECINĀJUMI .....	18
ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS .....	18
PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI .....	19
PIELIKUMI.....	20

### **PIELIKUMI (kopijas)**

1. pielikums – nodalījuma noraksts;
2. pielikums – zemes robežu, situācijas plāns;
3. pielikums – būves tehniskās inventarizācijas lieta;
4. pielikums – informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem;
5. pielikums – kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanai;
6. pielikums – profesionālās kvalifikācijas sertifikāts;
7. pielikums – komersanta reģistrācijas apliecība.

## DARBA UZDEVUMS

Noteikt nekustamā īpašuma – zemes un apbūves “Zilavoti”, Rogovkā, Nautrēnu pagastā, Rēzeknes novadā *tirgus vērtību* vērtēšanas datumā.

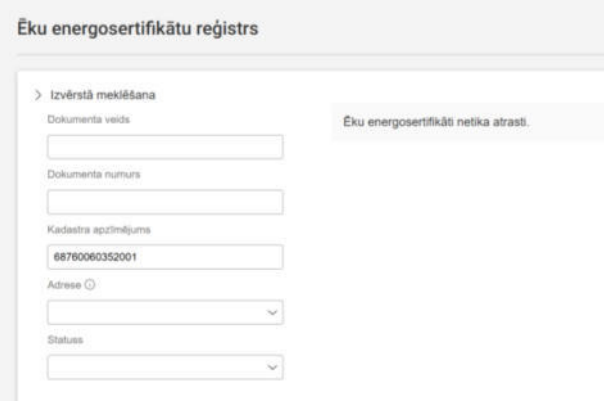
Vērtības definīcija (Latvijas standarts „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013):

**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 parēķinu un bez piespiešanas.

### GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR NEKUSTAMO ĪPAŠUMU

Adrese	“Plociņi”, Rogovka, Nautrēnu pagasts, Rēzeknes novads, LV- 4652
Nosaukums	“Zilavoti”
Kadastra numurs	6876 006 0274
Zemes vienības kadastra apzīmējums	6876 006 0352
Īpašumtiesības uz OBJEKTU	Uz 2025.gada 26.jūnija uzziņas par pašvaldībai piekrītošo zemes gabalu Nr. RNP/2025/12.2.3/105. pamata, īpašuma tiesības uz vērtējamo OBJEKTU nostiprinātas Rēzeknes novada pašvaldībai, reģistrācijas numurs 90009112679.
Apgrūtinājumi	Kadastra datos 01.02.2025. reģistrētie apgrūtinājumi: 1.Atzīme- pierobeža- 0,2 ha. 2.Atzīme- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu – sarkanā līnija- 0,0011 ha. 3.Atzīme- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem- 0,0292 ha. 4.Atzīme- pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam- 0,0011 ha. 5.Atzīme- dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam- 0,0011 ha. Noteiktie apgrūtinājumi nepasliktina īpašuma izmantošanas iespējas.
Atzīmes un aizliegumi	Nav informācijas.
Ķīlas tiesības un tās pamats	Nav informācijas.
Lietu tiesības, kas apgrūtinā nekustamu īpašumu	Nav informācijas.
Nomas līgumi.	Nav informācijas.
Vērtējuma pasūtītājs	Nautrēnu apvienības pārvalde.
Vērtējuma mērķis	Tirgus vērtības noteikšana.
Objekta apsekošanas datums	12.02.2026.
Objekta apsekotājs	Juris Guntis Vjakse
<b><i>Informācija par vērtējamo OBJEKTU</i></b>	
Domājamās daļas	1/1
OBJETKA universālā kadastrālā vērtība uz 10.09.2025.	356 EUR.
OBJETKA universālā kadastrālā vērtība uz 11.09.2025.	168 EUR.
Zemes vienības kopējā platība	0,2 ha, t.sk., 0,0318 ha- zeme zem ūdeņiem, 0,0147 ha- zeme zem ēkām un pagalmiem, 0,0076 ha- zeme zem ceļiem, 0,1459 ha- pārējā zeme.
Zemes vienības konfigurācija	Regulāra taisnstūra forma.
Zemes vienības reljefs	Līdzens.

Gruntsūdeņu līmenis	Vidējs.
Teritorijas uzlabojumi	Īpašs teritorijas labiekārtojums nav veikts.
Zemes vienības plānotais (atļautais) izmantošanas veids	Saskaņā ar Rēzeknes novada teritorijas funkcionālā zonējuma karti, plānotās (atļautās) teritorijas izmantošanas karti, vērtējamā OBJEKTA atļautais izmantošanas veids ir lauksaimniecības teritorija.
Zemes vienības lietošanas mērķis	Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība (kods 0101).
Zemes vienības raksturojums	Zemes vienība ir daļēji sakopa- vietām aizaugusi ar krūmiem. Uz tās atrodas aizaudzis dīķis.
Palīgēkas	Nav reģistrētas.
<b>Saimniecības ēka (k.apz. 6876 006 0352 001) raksturojums</b>	
Ēkas kopējā platība	24,9 m <sup>2</sup> .
Ēkas uzbūvēšanas gads	1930.
Stāvu skaits ēkai	Vienstāva.
Galvenais lietošanas veids	1274 - Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas.
Ēkas konstrukcijas materiāls (ķieģelis, betons, koks, jaukts)	Pamati – akmens mūris; sienas- koka baļķi, brusas, koka vairogi, koka karkasa konstrukcijas virs 15 cm biežumā; pārsegumi – koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu; fasāde- apmetums.
Jumta konstrukcijas un pārseguma materiāls	Divslīpņu jumta konstrukcija, jumta segums – sintētisko materiālu loksnes.
Plānojums	Iekštelpu plānojums atbilst stāvu plāna shēmai tehniskās inventarizācijas lietā. Ēka sastāv no trīs telpām.
Ēkas vispārējais stāvoklis	<p>Ēkas fiziskais stāvoklis vērtējams kā slikts. Ēkas fiziskais nolietojums, atbilstoši ēkas Valsts zemes dienesta izdrukai, (apsekošanas datums 22.08.2025.) V3- ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī*). Iekšējās apdares stāvoklis kopumā vērtējams kā slikts.</p> <p><i>*V3 – Ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī.</i></p> <p><i>Redzamas tehniskā stāvokļa pasliktināšanās pazīmes:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ēkas cokola, ārējo nesošo sienu, apdares bojājumi – lokālas plaisas, mitruma pazīmes vai izdrupumi, plaisu vai izdrupumu remonta pazīmes;</li> <li>- jumta seguma bojājumu vai korozijas pazīmes, jumta segums apsūņojis vai redzamas remonta pazīmes;</li> <li>- redzamas nebūtiskas nesošo konstrukciju izliekumu pazīmes vai novirzes no vertikāles.</li> </ul> <p><i>Ēka, kas atbilst vērtējuma klasei V4, bet kurai vairāk nekā par 50 % (bez redzamām bojājumu pazīmēm) atjaunotas jumta konstrukcijas/jumta segums.</i></p> <p><i>Ēka, kas atbilst vērtējuma klasei V2, bet kurai vairāk nekā par 50 % vizuāli konstatējami jumta seguma virsmas bojājumi. (Avots: Būvju kadastrālās uzmērīšanas noteikumi (2023). Ministru kabinets, pieņemts Rīgā 2023.gada 7.martā, Latvijas Vēstnesis, interneta vietne Likumi.lv. <a href="https://likumi.lv/ta/id/340512-buvju-kadastralas-uzmerisanas-noteikumi">https://likumi.lv/ta/id/340512-buvju-kadastralas-uzmerisanas-noteikumi</a>, sk. 10.03.2026.).</i></p>
Iekšējās apdares apraksts	Grīda – kokmateriāli; Sienas –kokmateriāli/bez apdares; Griesti – kokmateriāli; Logi – koka. Durvis –koka.
Komunikācijas	Elektroapgāde (220 V); Kanalizācija – nav; Ūdens apgāde – nav. Apkure – krāsns/plīts (daļēji apmierinošā/sliktā tehniskā stāvoklī).
Apsardze	Nav.
Vai notiek remontdarbi	Nē.
Pašreizējā izmantošana	Īpašums tiek izmantots kā dzīvojamā māja.
Labākais izmantošanas veids	Dzīvojamā māja (veicot remontdarbus) ar pieguļošo zemes vienību.

<p>ESG faktoru analīze</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ēkai nav izstrādāts energosertifikāts (Avots: Būvniecības valsts kontroles birojs (2026). Būvniecības informācijas sistēma. Ēku energosertifikātu reģistrs. <a href="https://bis.gov.lv/bisp/lv/epc_documents">https://bis.gov.lv/bisp/lv/epc_documents</a>, sk. 10.03.2026.);</li> </ul>  <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 (2026). Latvijas plūdu riska un plūdu draudu kartes. <a href="https://videscentrs.lv/gmc.lv/iebuve/v/pludu-riska-un-pludu-draudu-kartes">https://videscentrs.lv/gmc.lv/iebuve/v/pludu-riska-un-pludu-draudu-kartes</a>, sk. 10.03.2026.);</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>
<p>Atrašanās vietas raksturojums, apkārtnē, piebraukšana</p>	<p>Vērtējamais OBJEKTS atrodas Nautrēnu pagasta Rogovkas ciematā. Sociālā infrastruktūra – vidēji apmierinoši attīstīta. Piebraukšanas iespējas pie zemes vienības vērtējamās kā labas – atrodas asfalta seguma ceļa malā. Tuvāko apkārtni pārsvarā veido dzīvojamā apbūve, ciemata apbūve, kā arī lauksaimniecībā izmantojamā zeme un meža teritorijas. Rogovkā pieejama mācību iestāde, PII, pakalpojumus sniedzoši uzņēmumi, pārtikas veiklai. Līdz Rēzeknes pilsētai ~ 31 km.</p>
<p>Piezīmes</p>	<p>Īpašuma realizācija brīvā nekustamā īpašuma tirgū varētu būt problemātiska.</p>

## 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 dzīvojamā māja ar piemājas teritoriju.

## 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.

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. Tomēr jāpiebilst, ka nekustamā īpašuma tirgus Latvijā 2024. un 2025.gadā turpināja dinamiski mainīties, iespaidojoties no politiskajiem un ekonomiskajiem notikumiem Latvijā un pasaulē. Sakarā ar karadarbību Ukrainas teritorijā un valūtas vērtības samazināšanos un pieaugšanu atsevišķās valstīs, ir neparedzamas nekustamo īpašumu cenu svārstības.

Analizējot zemes tirgu, jāatzīmē, ka noteicošais faktors, kas ietekmē zemes gabala vērtību, ir atrašanās vieta, centrālo komunikāciju pieejamība un izmantošanas iespējas. Liela nozīme tiek piešķirta mikrovidei un sociālajai infrastruktūrai, tiek ņemta vērā teritorijas atļautā izmantošana (zonējums). "Covid 19" ir atstājis ietekmi uz darba norisi Latvijā. Daudzi turpina strādāt attālināti, tāpēc vērojams pieprasījuma pieaugums pēc īpašumiem piepilsētās un lauku teritorijās.

Iegādājoties dzīvojamo māju, galvenie kritēriji, kuriem pievērš uzmanību pircējs ir – laba ēkas kvalitāte un ilgtspējīgi tās būvniecības risinājumi, sakārtota apkārtējā infrastruktūra, skolu, bērnudārzu pieejamība, droša apkārtējā vide, ērta piekļuve, laba satiksme, sabiedriskā transporta pieejamība. Maz pieprasītas ir dzīvojamās mājas transformētajās lauksaimniecības zemēs ar nepabeigtu iekšējo apdari, bez inženierkomunikāciju nodrošinājuma.

Pieprasījums pēc dzīvojamām mājām Nautrēnu pagastā un novadā ir pazemināts, kas izskaidrojams ar vairākiem apstākļiem – zemo NĪ tirgus aktivitāti, ekonomisko situāciju reģionā un iedzīvotāju zemo maksātspēju. Vairāk tiek piedāvātas pagājušā gadsimta otrajā pusē būvētas dzīvojamās mājas ar vidēju/ apmierinošu fizisko un iekšējās apdares stāvokli, kā arī mājas,

kurām nepieciešams remonts. Dzīvojamās mājas, kas ir labā fiziskā stāvoklī, vairumā gadījumu tiek piedāvātas par neadekvāti augstām cenām un nekustamā īpašuma tirgū eksponējas salīdzinoši ilgi (vairāk par 1 gadu).

No 2024.gada sākuma līdz OBJEKTA vērtēšanas brīdim Nautrēnu pagastā ir reģistrēti 6 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar zemes un apbūves nekustamajiem īpašumiem, apbūves cenas svārstās vidēji no 50 līdz 300 EUR/m<sup>2</sup> robežās. Cenas par visu īpašumu svārstās vidēji no 10 000 EUR līdz 50 000 EUR. Tirgū vēl aizvien ir sastopami spekulatīvie darījumi. Šie darījumi neatspoguļo esošo tirgus situāciju. *Avots: Cenu Banka (2026). Cenubanka. <https://cenubanka.lv/lv/object>, sk. 10.03.2026.*

Izvērtējot pieejamos tirgus datus, vērtējamajam OBJEKTAM līdzīgu īpašumu pārdošanas cenas svārstās vidēji no 1000 EUR līdz 5 000 EUR.

Ņemot vērā vērtējamā OBJEKTA atrašanās vietu, izmantošanas iespējas, fizisko stāvokli, sastāvu un platību, tas uzskatāms par vāji eksponējamu Rēzeknes novada nekustamā īpašuma tirgū.

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

- ģeogrāfiskais izvietojums – Rogovka, Nautrēnu pagasts ar daļēji apmierinoši attīstītu sociālo infrastruktūru;
- OBJEKTS sastāv no saimniecības ēkas 24,9 m<sup>2</sup> platībā un piemājas teritorijas 0,2 ha platībā;
- elektroapgāde (220 V), kanalizācija – nav, ūdens apgāde – nav, apkure – krāsns/plīts (daļēji apmierinošā/sliktā tehniskā stāvoklī);
- ēkas tehniskais stāvoklis vērtējams kā sliktis, ēks nolietojums- V3, iekšējās apdares stāvoklis vērtējams kā sliktis;
- autotransporta novietošana iespējama pie īpašuma;
- zemes vienības reljefs –līdzens, gruntsūdens līmenis- vidējs;
- zemes vienība ir daļēji sakopta;
- Īpašs teritorijas labiekārtojums nav veikts;
- ESG faktoru ietekme uz tirgus vērtību ir zema/minimāla;
- ēka tiek izmantota kā dzīvojamā māja;
- labākais izmantošanas veids- dzīvojamā māja pēc remontdarbu veikšanas ar piemājas teritoriju;
- īpašuma realizācija brīvā nekustamā īpašuma tirgū varētu būt problemātiska.

### **Vērtējumā izdarītie pieņēmumi un atrunas:**

- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar īres/ nomas vai patapinājuma līgumiem;
- īpašums nav ieguldīts uzņēmējdarbības pamatkapitālā;
- ar īpašumu nav izdarīts galvojums;
- tajā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- nekustamais īpašums nav iekļāts vai apgrūtināts ar jebkādiem citiem apgrūtinājumiem, izņemot vērtējumā uzrādītos;
- vērtējamais īpašums var tikt pārdots un nepastāv nekādi apgrūtinājumi īpašumtiesību maiņai.

## VĒRTĒŠANAS METODIKA

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

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

### **(1) Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja**

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

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

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

Tirgus vērtību nosaka zemākā cena, par kuru būtu iespējams iegādāties labāko alternatīvu, kas var būt līdzīga vai identiska konkrētajai precei vai pakalpojumam. Lai aprēķinātu vērtējamā objekta tirgus vērtību, konkrētā īpašuma raksturojošos parametrus salīdzina ar līdzīgiem, pēc kvalitātes un izmantošanas veida, objektu parametriem, veicot salīdzināmo objektu cenu korekcijas, atbilstoši konstatētajām cenu ietekmējošām parametru atšķirībām. Korekcijas faktori un to lielums parasti balstās uz konkrētā nekustamā īpašuma segmenta ilgtermiņa tirgus izpēti un tirgus vērtību ietekmējošo faktoru izpēti. Būtiskākie aprēķinu gaitā pielietotie faktori - īpašuma tiesību, darījuma (pārdošanas) nosacījumu, finansēšanas nosacījumu, tirgus (darījuma laika) apstākļu faktors, atrašanās vietas, objekta fiziskā raksturojuma (platība, tehniskā stāvokļa, kvalitātes, labiekārtošanas, 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 vecumu vai nolietojumu, ir mazāk pievilcīgs kā alternatīvs aktīvs, ko būtu iespējams iegādāties vai izveidot. Šādos gadījumos, atkarībā no izvēlētās 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.

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

Izmaksu pieeja netiek pielietota, jo būvniecības izmaksas reģionā atšķiras no īpašumu pirkuma/ pārdevuma cenām, kā arī izmaksu pieeja netiek pielietota zemes vērtības noteikšanai.

## NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS



Avots: Jāņa Sēta (2026). BalticMaps. [Meklēšanas rezultāti: plociņi rogovka – BalticMaps](#), sk.10.03.2026.

## NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA



Avots: Rēzeknes novada teritorijas plānojums  
Valsts digitālās attīstības aģentūra (2026). [GEOLatvija.lv. https://geolatvija.lv/geo/tapis](https://geolatvija.lv/geo/tapis), sk.  
10.03.2026.

## NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS



1.attēls. Zemes vienība.

Avots: LAD, LĢIA, VZD, OSM, Sentinel-2 (2026). Lauku bloku karte. <https://karte.lad.gov.lv/?q=68760060352>, sk. 10.03.2026.



2.attēls. Zemes vienība



3.attēls. Zemes vienība



4.attēls. Apbūve



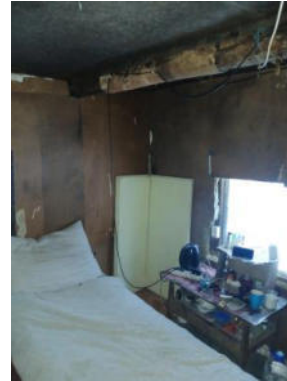
5.,6. attēls. Saimniecības ēka



7.,8. attēls. Saimniecības ēka



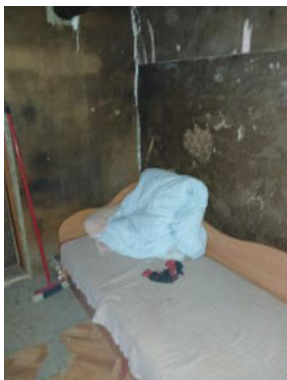
9., 10. attēls. Iekštelpas ēkā



11.,12. attēls. Iekštelpas ēkā



13., 14. attēls. Iekštelpas ēkā



15., 16. attēls. Iekštelpas ēkā

## NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS

### OBJEKTA NOVĒRTĒJUMS AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU

Tirgus (salīdzināmo) darījumu pieeja balstās uz līdzīgu vai identisku īpašumu darījumu un piedāvājuma analīzi, izmantojot salīdzināšanas procedūras. Pieejas pamatā ir princips, ka saprātīgs tirgus dalībnieks par konkrētas kvalitātes precī vai pakalpojumu nemaksās dārgāk kā par citu vienādas vai līdzīgas kvalitātes precī vai pakalpojumu. Lai noteiktu vērtējamā objekta tirgus vērtību, vērtējamā īpašuma raksturojošos parametrus salīdzina ar līdzīgiem pēc kvalitātes un izmantošanas veida objektu parametriem, veicot cenu korekcijas atbilstoši parametru atšķirībām.

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas aprēķinu gaita tiek veikta šādā secībā:

- ✓ nekustamā īpašuma tirgus segmentācija un vērtējamam objektam atbilstošā segmenta vispārējā analīze,
- ✓ salīdzināmo objektu (pārdevumu un piedāvājumu) atlase un parametru analīze,
- ✓ salīdzināšanas vienības izvēle,
- ✓ vērtējamā objekta un salīdzināmo objektu salīdzināšana- vērtības ietekmējošo faktoru izvēle un korekcijas lieluma izvēle, cenu korekcijas veikšana,
- ✓ salīdzināmās vienības vērtības noteikšana un objekta tirgus vērtības aprēķins.

Būtiskākie aprēķinu gaitā pielietotie faktori ir apbūves ģeogrāfiskais novietojums, fiziskais stāvoklis, platība, nodrošinājums ar inženierkomunikācijām, pašreizējais un labākais izmantošanas veids, kā arī īpašuma tiesības, pārdošanas laiks un pārdošanas nosacījumi. Ievērojot visu minēto, kā arī novērtējot remontiem, pārbūvei un modernizācijai ieguldīto/nepieciešamo ieguldīto līdzekļu apjomu novērtējamā un salīdzināmajos objektos, eksperts izsecina visticamāko dzīvojamo telpu cenu.

Par salīdzināšanas pamatrādītāju ir pieņemta telpu kopējās platības 1 m<sup>2</sup> pārdošanas cena, kas tiek koriģēta, salīdzinot piedāvātos īpašumus ar vērtējamo. Salīdzināmie kritēriji ir ņemti pēc profesionālo vērtētāju prakses metodiskajiem ieteikumiem, ņemot vērā būtiskākās atšķirības starp vērtējamo un salīdzināmajiem objektiem. Korekcijas ir uzrādītas procentos, kur “+” zīme norāda, ka vērtējamais objekts ir salīdzinoši labāks, bet “-” zīme, ka sliktāks par salīdzināmo. Cenas un vērtības ir uzrādītas *euro* (skat.2.tabulu).

Analizējot līdzīgu nekustamo īpašumu kopējās platības 1 m<sup>2</sup> cenas, vērtētājs secina, ka vērtējamajam objektam atbilstošāki ir zemāk minētie īpašumi (skat.1.tabulu).

1.tabula

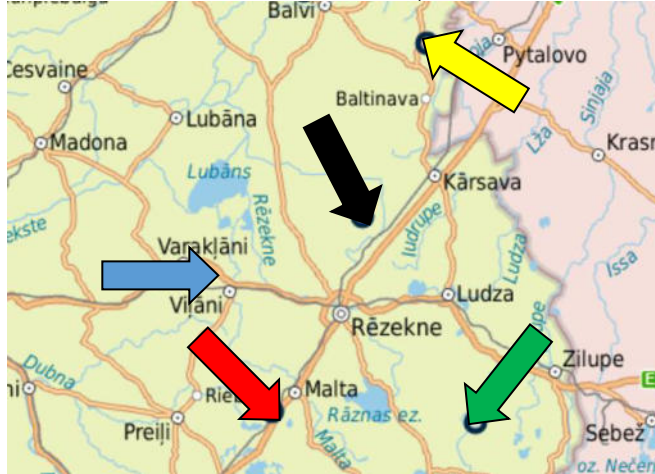
#### Salīdzināmo objektu apraksts

<p style="text-align: center;">Objekts Nr.1 Īpašums “Vainovas pasts”, Vainova, Feimaņu pag., Rēzeknes nov.</p>  <p style="text-align: center;"><i>Avots: Google (2026). Google Maps. <a href="https://www.google.com/maps">https://www.google.com/maps</a>, sk. 10.03.2026.</i></p>	<p>Īpašuma kadastra numurs: 78520050166, viens īpašnieks. Salīdzināmais objekts atrodas Vainovas ciematā ar vāji attīstītu sociālo infrastruktūru. Īpašums sastāv no vienkārša (uzcelšanas gads: 1975.) pasta ēkas ar kopējo platību 30 m<sup>2</sup>, divām palīgēkām sliktā tehnikā stāvoklī, kā arī zemes vienības 0,0487 ha platībā. Mājas tehniskais un iekšējās apdares stāvoklis vērtējams kā sliktā, fiziskais nolietojums-V3. Mājas konstrukcijas materiāli: ārsienas – ķieģeļu mūris, jumta segums- azbesta loksnes. Ēkas lietošanas veids ir sakaru ēkas, stacijas, termināļi un ar tiem saistītās ēkas. Tā var tikt izmantota kā dzīvojamās telpas. Labiekārtojums: elektroapgāde 220 V, apkure- krāsns/plīts sliktā tehnikā stāvoklī. Īpašs teritorijas labiekārtojums nav veikts. Zemes lietošanas mērķis- lauksaimniecībā izmantojamā zeme. Piebraukšanas iespējas vērtējamas kā labas. Pārdošanas datums: 2025.gada februāris, cena – 1950 EUR.</p> <p><i>Avots: Cenu Banka (2026). Cenubanka. <a href="https://cenubanka.lv/lv/object/2090751">https://cenubanka.lv/lv/object/2090751</a>, sk.10.03.2026.</i></p> <p><i>Valsts zemes dienests (2026). Kadastrs.lv</i></p>
--	--

<p>Objekts Nr.2 īpašums "Ivana māja", Kristceļi, Viļānu pag., Rēzeknes nov.</p>  <p>Avots: Valsts zemes dienests (2026). Kadastrs.lv <a href="https://www.kadastrs.lv/#result">https://www.kadastrs.lv/#result</a>, sk. 10.03.2026..</p>	<p><a href="https://www.kadastrs.lv/#result">https://www.kadastrs.lv/#result</a>, sk. 10.03.2026.</p> <p>Īpašuma kadastra numurs: 78980010098, viens īpašnieks. Salīdzināmais objekts atrodas Viļānu pagastā ar vāji attīstītu sociālo infrastruktūru. Īpašums sastāv no vienkārša (uzbūvēšanas gads: 1950.) dzīvojamās mājas ar kopējo platību 49,6 m<sup>2</sup>, vienas palīgēkas sliktā tehniskā stāvoklī un zemes vienības 0,4002 ha platībā. Mājas tehniskais un iekšējās apdares stāvoklis vērtējams kā sliktis, fiziskais nolietojums- V2. Mājas konstrukcijas materiāli: pamati- dzelzsbetons, ārsienas – kokmateriāli, jumta segums- azbesta loksnes. Labiekārtojums: elektroapgāde 220 V, ūdens apgāde- aka, apkure- krāsns/plīts. Ēkas lietošanas veids ir viena dzīvokļa māja. Īpašs teritorijas labiekārtojums nav veikts. Zemes lietošanas mērķis- lauksaimniecībā izmantojamā zeme. Piebraukšanas iespējas vērtējamas kā vidējas. Pārdošanas datums: 2025.gada aprīlis, cena – 2000 EUR.</p> <p>Avots: Cenu Banka (2026). Cenubanka. <a href="https://cenubanka.lv/lv/object/2090631">https://cenubanka.lv/lv/object/2090631</a>, sk.10.03.2026. Valsts zemes dienests (2026). Kadastrs.lv <a href="https://www.kadastrs.lv/#result">https://www.kadastrs.lv/#result</a>, sk. 10.03.2026.</p>
<p>Objekts Nr.3 īpašums Alejas iela, Šķilbani, Šķilbēnu pag., Balvu nov.</p>  <p>Avots: Google (2026). Google Maps. <a href="https://www.google.com/maps">https://www.google.com/maps</a>, sk. 10.03.2026.</p>	<p>Īpašuma kadastra numurs: 38820020618, viens īpašnieks. Salīdzināmais objekts atrodas Šķilbanu ciematā ar vāji attīstītu sociālo infrastruktūru. Īpašums sastāv no vienkārša (ekspluatācijas uzsākšanas gads: 1930.) dzīvojamās mājas ar kopējo platību 51,4 m<sup>2</sup>, astoņām palīgēkām sliktā tehniskā stāvoklī un zemes vienības 0,8 ha platībā. Mājas tehniskais un iekšējās apdares stāvoklis vērtējams kā sliktis. Fiziskais nolietojums- 60 %. Mājas konstrukcijas materiāli: pamati- dzelzsbetons, ārsienas – kokmateriāli, jumta segums- azbesta loksnes. Labiekārtojums: elektroapgāde, ūdens apgāde- aka, kanalizācija- nav, apkure- krāsns/plīts. Ēkas lietošanas veids ir viena dzīvokļa māja. Īpašs teritorijas labiekārtojums nav veikts. Zemes lietošanas mērķis- lauksaimniecībā izmantojamā zeme. Piebraukšanas iespējas vērtējamas kā labas. Pārdošanas datums: 2024.gada aprīlis, cena – 3000 EUR.</p> <p>Avots: Cenu Banka (2026). Cenubanka. <a href="https://cenubanka.lv/lv/object/1847920">https://cenubanka.lv/lv/object/1847920</a>, sk.10.03.2026. Valsts zemes dienests (2026). Kadastrs.lv <a href="https://www.kadastrs.lv/#result">https://www.kadastrs.lv/#result</a>, sk. 10.03.2026.</p>
<p>Objekts Nr.4 īpašums Sūnuļava, Rundēnu pag., Ludzas nov.</p>  <p>Avots: LAD, LĢIA, VZD, OSM, Sentinel-2 (2026). Lauku bloku karte. <a href="https://karte.lad.gov.lv/?q=68920050101">https://karte.lad.gov.lv/?q=68920050101</a>,</p>	<p>Īpašuma kadastra numurs: 68920050101, viens īpašnieks. Salīdzināmais objekts atrodas Rundēnu pagasta lauku teritorijā ar vāji attīstītu sociālo infrastruktūru. Īpašums sastāv no vienkārša (būvniecības gads: nav zināms) dzīvojamās mājas ar kopējo platību 37,6 m<sup>2</sup> un zemes vienības 0,7 ha platībā. Mājas tehniskais un iekšējās apdares stāvoklis vērtējams kā sliktis, fiziskais nolietojums- V3. Mājas konstrukcijas materiāli: pamati- akmens mūris, ārsienas – kokmateriāli, jumta segums- azbesta loksnes. Labiekārtojums: elektroapgāde 220 V, ūdens apgāde- aka, kanalizācija- nav, apkure- krāsns/plīts. Ēkas lietošanas veids ir viena dzīvokļa māja. Īpašs teritorijas labiekārtojums nav veikts. Piebraukšanas iespējas vērtējamas kā vidējas. Zemes lietošanas mērķis- lauksaimniecībā izmantojamā zeme. Pārdošanas datums: 2025.gada marts, cena – 3500 EUR.</p>

sk. 10.03.2026	Avots: Cenu Banka (2026). Cenubanka. <a href="https://cenubanka.lv/lv/object/2071841">https://cenubanka.lv/lv/object/2071841</a> , sk.10.03.2026. Valsts zemes dienests (2026). Kadastrs.lv <a href="https://www.kadastrs.lv/#result">https://www.kadastrs.lv/#result</a> , sk. 10.03.2026.
----------------	---

## NOVĒRTĒJAMĀ UN SALĪDZINĀMO OBJEKTU GEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS



Avots: Jāņa Sēta (2026). BalticMaps. <http://www.balticmaps.eu/>, sk.10.03.2026.



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

Analizējot līdzīgu ēku kopējās platības 1 m<sup>2</sup> cenas un izvērtējot novērtējamā objekta fizisko stāvokli var secināt, ka īpašuma "Zilavoti", Rogovkā, Nautrēnu pagastā, Rēzeknes novadā telpu kopējās platības 1 m<sup>2</sup> tirgus vērtība ir EUR 42,04. Vērtēšanas secība dota tabulas veidā (skat.2.tabulu).

Nekustamā īpašuma – zemes un apbūves "Zilavoti", Rogovkā, Nautrēnu pagastā, Rēzeknes novadā, tirgus vērtības noteikšana:

$$24,9 \text{ m}^2 \times 42,04 \text{ EUR/m}^2 = 1046,80 \text{ EUR}, \sim \mathbf{1\ 000 \text{ EUR}}, \text{ kur}$$

24,9 m<sup>2</sup> – ēkas kopējā platība,  
 42,04 EUR/m<sup>2</sup> – noteiktā 1 m<sup>2</sup> vērtība.

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

Rādītāji	Vērtējamais objekts	Salīdzināmie objekti			
	"Zilavoti", Rogovka, Nautrēnu pag., Rēzeknes nov.	īpašums "Vainovas pasts", Vainova, Feimaņu pag., Rēzeknes nov.	īpašums "Ivana māja", Kristceļi, Viļānu pag., Rēzeknes nov.	īpašums Alejas iela, Šķilbani, Šķilbēnu pag., Balvu nov.	īpašums Sūnuplava, Rundēnu pag., Ludzas nov.
Pārdevuma datums	2026-03	2025-02	2025-04	2024-04	2025-03
Pārdošanas nosacījumi (standarta/uz nomaksu)		standarta	standarta	standarta	standarta
Juridiskais statuss	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks
Īpašuma sastāvs	koka ēka (1 stāvs) + zeme	ķieģeļu mūra ēka (1 stāvs), 2-as palīgēkas + zeme	koka māja (1 stāvs), 1 palīgēka + zeme	koka māja (1 stāvs), 8-as palīgēkas + zeme	koka māja (1 stāvs) + zeme
Zemes gabals, ha	0,2	0,0487	0,4002	0,8000	0,7000
Palīgēkas	nav	2-as palīgēkas (sliktā stāvoklī)	1 palīgēka (sliktā stāvoklī)	8-as palīgēkas (sliktā stāvoklī)	nav
Īpašuma pārdošanas cena, EUR		1950	2000	3000	3500
Kopējā telpu platība, m <sup>2</sup>	24,9	30,0	49,6	51,4	37,6
Īpašuma 1m <sup>2</sup> pārdošanas cena		65,00	40,32	58,37	93,09
<b>Pamatkorekcijas</b>					
Korekcija uz pārdošanas laiku		0	0	3	0
Korekcija uz pārdevuma nosacījumiem		0	0	0	0
Korekcija uz juridisko statusu		0	0	0	0
Kopējā pamatkorekcija		0	0	3	0
Pamatkorekcijas koeficients		1,00	1,00	1,03	1,00
<b>Pamatkorekcijās koriģētā 1m<sup>2</sup> pārdošanas cena</b>		<b>65,00</b>	<b>40,32</b>	<b>60,12</b>	<b>93,09</b>
<b>Labiekārtojums</b>					
* elektroapgāde	ir	ir	ir	ir	ir
* ūdensapgāde	nav	nav	aka	aka	aka
* kanalizācija	nav	nav	nav	nav	nav
* apkure (vietējā centralizētā/ krāsns)	krāsns/plīts (sliktā/dalēji apmierinošā stāvoklī)	krāsns/plīts	krāsns/plīts	krāsns/plīts	krāsns/plīts
<b>Korekcijas</b>					
Korekcija uz objekta novietni reģionā		0	0	2	0
Korekcija uz apkārtējo infrastruktūru		2	5	2	4
Korekcija uz zemes platību/īpašumtiesībām		2	-5	-8	-7
Korekcija uz palīgēku īpatsvaru/ fizisko stāvokli		-3	0	-5	0
Korekcija uz telpu platības ietkmi uz 1 m <sup>2</sup> vērtību		0	3	3	0
Korekcija uz ēkas kapitalitāti		0	0	0	0
Korekcija uz ēku nolietojumu		0	0	0	0
Korekcija uz teritorijas labiekārtojumu		0	0	0	0
Korekcija uz labiekārtoftības līmeni		0	-5	-5	-5
Korekcija uz iekšējiem remontiem/ fizisko stāvokli		-15	-10	-15	-20
Korekcija uz ēkas izmantošanas iespējām		-10	-10	-10	-10
Korekcija uz apgrūtinājumiem		0	0	0	0
Citas korekcijas (piebraukšanas iespējas)		0	0	0	5
Citas korekcijas (ēkas galvenais lietošanai veids)		0	-7	-7	-7
Kopējā korekcija		-24	-29	-43	-40
Korekcijas koeficients		0,76	0,71	0,57	0,60
<b>Koriģētā 1 m<sup>2</sup> pārdošana cena, EUR</b>	<b>42,04</b>	49,40	28,63	34,27	55,85
<b>Noteiktā tirgus vērtība, EUR</b>	<b>1046,80</b>				
<b>Tirgus vērtība noapaļojot, EUR</b>	<b>1000</b>				

## SECINĀJUMI

Veicot nekustamā īpašuma – zemes un apbūves “**Zilavoti**”, **Rogovkā, Nautrēnu pagastā, Rēzeknes novadā** novērtējumu 2026.gada 10.martā, ir noteikts, ka

visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir  
**EUR 1 000**  
**(viens tūkstotis eiro).**

## ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS

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

- ✓ faktu konstatācija, ko satur šī atskaite, ir patiesa un pareiza;
- ✓ atskaites analīzes, viedokļi un secinājumi ir ierobežoti tikai ar atskaitē minētiem pieņēmumiem un limitējošiem apstākļiem. Tās ir manas personīgās, objektīvās, profesionālās domas, viedokļi un secinājumi;
- ✓ man nav īpašas, patreizējas vai perspektīvas intereses par šo īpašumu, un man nav īpašas personīgas intereses vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kuras šeit ir iesaistītas;
- ✓ mana darba apmaksa nav atkarīga no iepriekš noteiktas vērtības paziņošanas, vai arī vērtības virzīšanās tā, lai tā nāktu par labu klientam, vērtības noteikšanas lieluma, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta, vai arī kāda cita sekojoša notikuma;
- ✓ manas domas, viedokļi un secinājumi tika veikti, un šī atskaite tika sagatavota saskaņā ar Latvijas īpašumu vērtētāju asociācijas Padomes apstiprinātajiem „Īpašumu vērtētāju profesionālās prakses standartiem”;
- ✓ esmu veicis īpašuma, par kuru tiek veidota atskaite, personīgu apskati.

**Nekustamā īpašuma vērtētājs Juris Guntis Vjakse**

(Profesionālās kvalifikācijas vērtētāja sertifikāts Nr. 83)

**DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU**

## PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

Šajā atskaitē atspoguļotās analīzes, viedokļi un secinājumi balstās uz sekojošiem pieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem:

1. Vērtētājs pieņem, ka īpašuma likumīgo piederību apliecinošie dokumenti ir pareizi.
2. Novērtētais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no aizņēmumiem, apķīlājumiem, finansiālām saistībām un apgrūtinājumiem, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
3. Vērtības aprēķins pamatojas uz vērtētāja rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem vērtēšanas dienā. Vērtētājs ir izmantojis pasūtītāja sniegto informāciju. Visa saņemtā informācija tiek pieņemta par ticamu un nav pārbaudīta attiecīgajās institūcijās.
4. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kuri eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz vērtību.
5. Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, tas nav paredzēts nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamo īpašumu, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējas vērtētāja un īpašnieka rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
6. Vērtētājam nav pienākums liecināt tiesas procesā vai būt par liecinieku izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar vērtējamo objektu, ja vien šāda nepieciešamība ar viņu netiek iepriekš īpaši saskaņota.
7. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.
8. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētājs par tiem nenes atbildību.
9. Vērtētājs atsevišķi nav ieinteresēts palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību.
10. Vērtētājs ir neatkarīgs eksperts un šajā atskaitē ir parādīts labākais viedoklis, ko varēja pieņemt, ņemot vērā vērtētājam pieejamo informāciju.

# **PIELIKUMI**

**LATGALES RAJONA TIESA**

**Nautrēnu pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000946177**

**Kadastra numurs: 6876 006 0274**

**Nosaukums: Zilavoti**

**Adrese: "Plociņi", Rogovka, Nautrēnu 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 68760060352). <i>Žurn. Nr. 300008352464, lēmums 02.07.2025, tiesnesis Gunārs Siliņš</i>		0.2 ha
2.1.	Būve (kadastra apzīmējums 68760060352001). <i>Žurn. Nr. 300008485342, lēmums 20.01.2026, tiesnese Elīna Volika</i>		
<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 26.jūnija uzziņa par pašvaldībai piekritošo zemes gabalu Nr. RNP/2025/12.2.3/105. <i>Žurn. Nr. 300008352464, lēmums 02.07.2025, tiesnesis Gunārs Siliņš</i>		
2.1.	Pamats būves pievienošanai: 2026.gada 20.janvāra Valsts zemes dienesta informācija "Par zemes īpašnieka kā tiesiskā valdītāja reģistrāciju kadastrā uz viņa zemes esošai nenoskaidrotas piederības būvei" Nr.9-01/1553922-1/1. <i>Žurn. Nr. 300008485342, lēmums 20.01.2026, tiesnese Elīna Volika</i>		
<b>II. daļa 2. iedaļa</b>			
<b>Ieraksta Nr.</b>	<b>Atzīmes par maksātnespēju, piedziņas vēršanu, aizliegumiem, pēcmantnieku iecelšanu un mantojuma līgumiem</b>		
<i>Nav ierakstu</i>			

# LATVIJAS REPUBLIKA

## ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 6876 006 0352

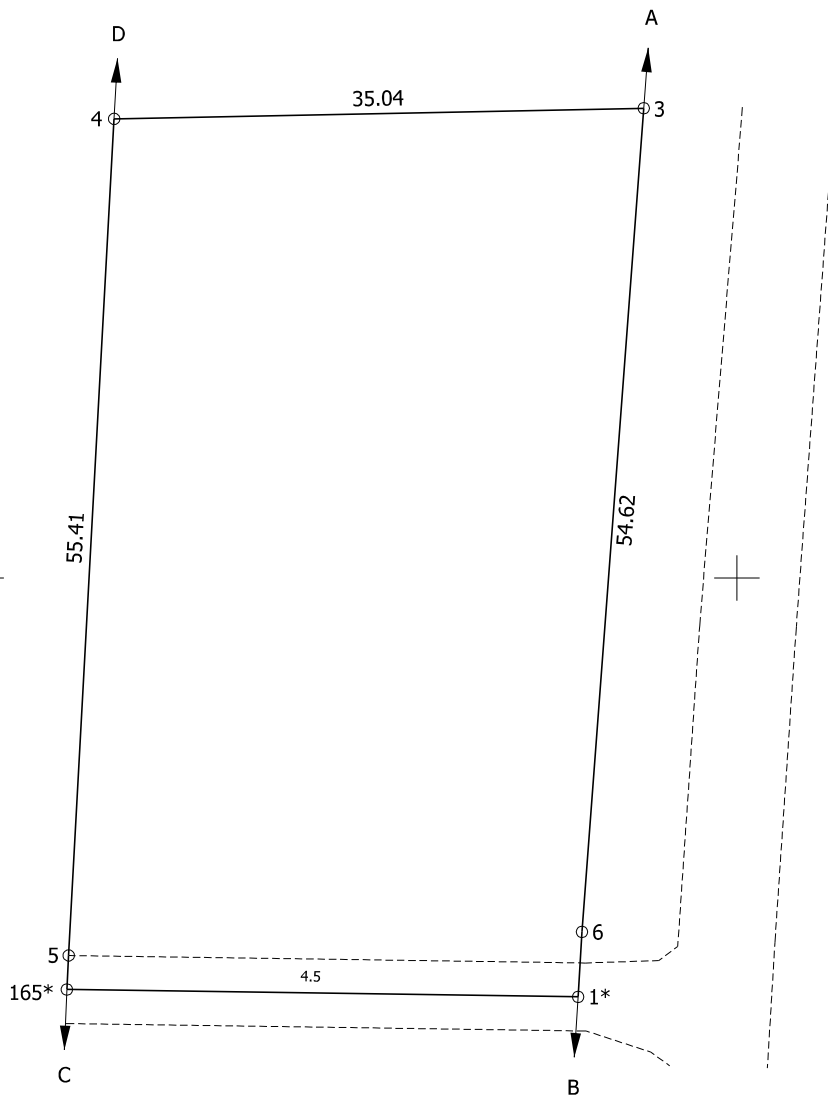
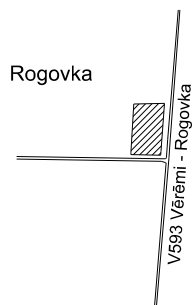
Adrese: "Plociņi", Rogovka, Nautrēnu pag., Rēzeknes nov.

Plāns izgatavots pamatojoties uz Rēzeknes novada domes 2024.gada 19.septembra lēmumu Nr.879 (prot. Nr.2024/DS-19, 41.&)  
"Par rezerves zemes fondā ieskaitītās zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 6876 006 0352 reģistrēšanu zemesgrāmatā  
uz pašvaldības vārda Nautrēnu pagastā".

Robežas noteiktas: 2025.gada 22.janvārī

Plāna mērogs 1: 500

Zemes vienības platība: 0.2000 ha



Robežojošo zemes vienību saraksts:  
no A līdz B: 6876 006 0223  
no B līdz C: 6876 006 0120 - "Robiņi"  
no C līdz D: 6876 006 0023 - "Krustiņmājas"  
no D līdz A: 6876 006 0118 - "Laimītes"

x=289700  
y=709000

Zemes vienības platība: 0.2000 ha

Zemes robežu plāns	6876 006 0352	Plāna mērogs 1:500	2. lapa no 2
Mērniece 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: 6876 006 0352

Adrese: "Plociņi", Rogovka, Nautrēnu pag., Rēzeknes nov.

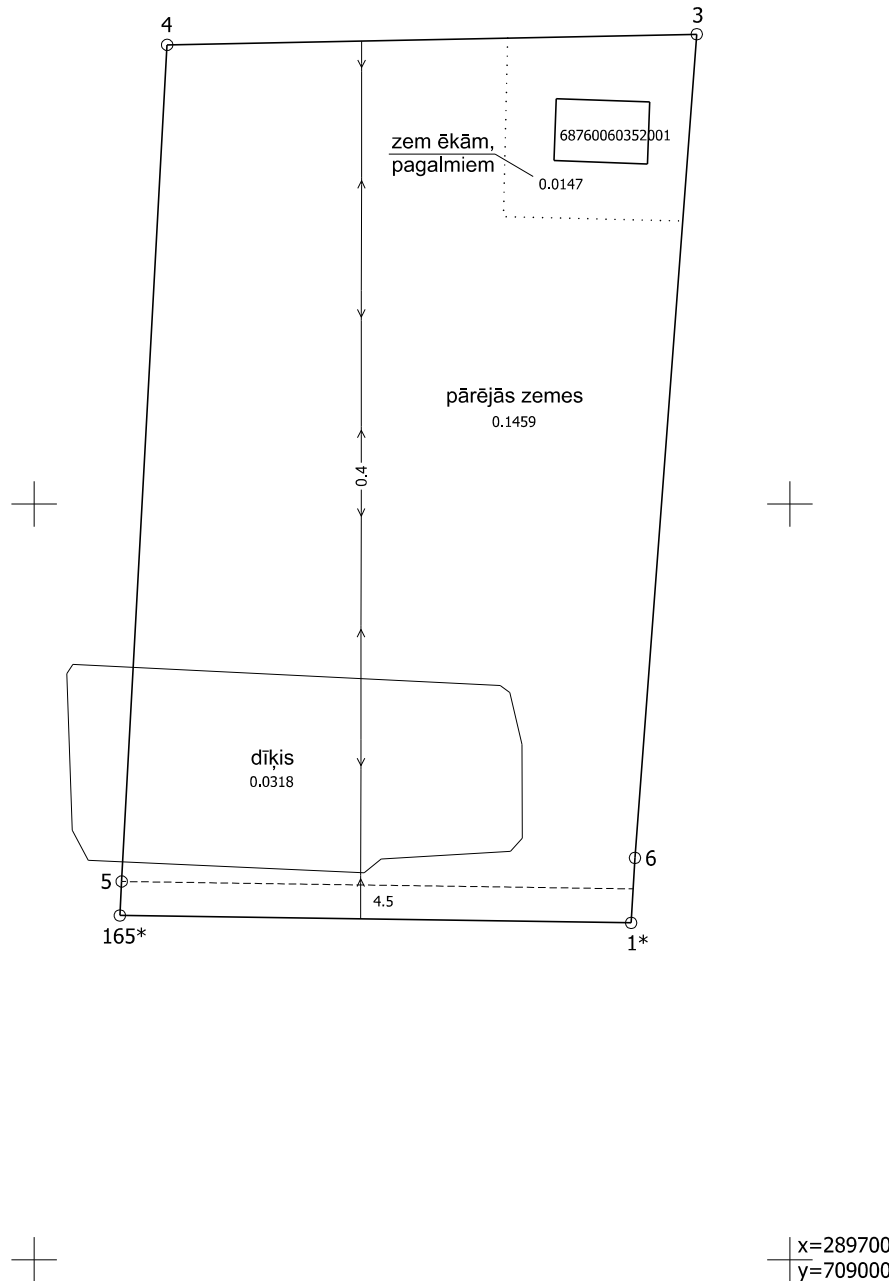
Plānā attēlota informācija atbilstoši situācijai apvidū 2025.gada 22.janvārī

Plāna mērogs 1: 500

Zemes vienības platība: 0.2000 ha

ZEMES LIETOŠANAS VEIDU EKSPLIKĀCIJA

Zemes vienības platība ha	ZEMES LIETOŠANAS VEIDU EKSPLIKĀCIJA													
	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 dārzi	Plāvas	Ganības					zem ūdeņiem	zem zivju dīķiem			
0.2000	-	-	-	-	-	-	-	0.0318	0.0318	-	0.0147	0.0076	0.1459	



Situācijas plāns

6876 006 0352

Plāna mērogs 1:500

2. lapa no 2

Mērniesks Ivars Katkovskis  
sertifikāta Nr.AB0050

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

# VALSTS ZEMES DIENESTS

## ĒKAS KADASTRĀLĀS UZMĒRĪŠANAS LIETA

Būves kadastra apzīmējums:.....68760060352001  
Nosaukums:.....Saimniecības ēka  
Adrese:.....Nav  
Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....22.08.2025

Izdrukas ID: 390002868465	Izdrukas datums: 04.09.2025	1 no 3
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

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

V1 - Ēka ļoti labā tehniskā stāvoklī, V2 - Ēka labā tehniskā stāvoklī, V3 - Ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī, V4 - Ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī, V5 - Ēka ir kritiskā stāvoklī vai sabrukusi.

## Ēkas kadastrālās uzmērīšanas lieta

### 1. Kadastra objekta identifikators

1.1. Būves kadastra apzīmējums:.....68760060352001

1.2. Nekustamā īpašuma kadastra numurs:.....Nav

### 9. Nekustamā īpašuma objekta apgrūtinājumi

9.1. Dati par nekustamā īpašuma objekta apgrūtinājumu nav reģistrēti.

### 10. Būves pamatdati

10.1. Būves kadastra apzīmējums:.....68760060352001

10.1.1. Adrese:.....Nav

10.1.2. Nosaukums:.....Saimniecības ēka

10.1.3. Galvenais lietošanas veids:.....1274 - Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas

10.1.4. Kopējā platība (m<sup>2</sup>):.....24.9

10.1.5. Apbūves laukums (m<sup>2</sup>):.....29.5

10.1.6. Virszemes stāvu skaits:.....1

10.1.7. Pazemes stāvu skaits:.....0

10.1.8. Telpu grupu skaits:.....1

10.1.9. Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i):.....Nav

10.1.10. Uzbūvēšanas gads:.....1930

10.1.11. Nolietojums:.....V3

10.1.12. Nolietojuma noteikšanas datums:.....04.09.2025

10.1.13. Apsekošanas datums:.....22.08.2025

10.1.14. Būve ir pirmsreģistrēta:.....Nē

10.1.15. Veicot kadastrālo uzmērīšanu, būve apvidū nav konstatēta:.....Nē

10.1.16. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:.....  
68760060352

10.1.17. Funkcionāli saistīto ēku kadastra apzīmējumi:.....Nav

10.1.18. Dati par būves atzīmēm nav reģistrēti.

### 11. Būves tips

11.1. Būves kadastra apzīmējums:.....68760060352001

Tipa kods	Tipa nosaukums
12740201	Kūtis ar kopējo platību līdz 60 m <sup>2</sup> (ieskaitot), saimniecības ēkas, pagrabi un sabiedriskās tualetes

### 12. Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

12.1. Ēka ar kadastra apzīmējumu 68760060352001:

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Akmens mūris	1930
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Koka balķi, brusas, Koka vairogī, koka karkasa konstrukcijas virs 15 cm biežumā	1930
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	1930
Jumta nesošā konstrukcija	Koks	1930
Jumta segums	Sintētisko materiālu loksnes	1970
Fasāde	Apmetums (t. sk. dekoratīvais apmetums)	1970

### 13. Būves apjoma rādītāji

13.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 68760060352001 apjoma rādītāji:

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/ elementa kods	Tipa/ elementa nosaukums
Apbūves laukums	Nav	29.5 apbūves laukuma kv.m.	Nav	Nav
Kopējā platība	Nav	24.9 kv.m.	Nav	Nav
Augstums	Nav	4.8 m	Nav	Nav
Būvtilpums	Nav	61 kub.m.	Nav	Nav

Izdrukas ID: 390002868465	Izdrukas datums: 04.09.2025	2 no 3
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

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

V1 - Ēka ļoti labā tehniskā stāvoklī, V2 - Ēka labā tehniskā stāvoklī, V3 - Ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī, V4 - Ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī, V5 - Ēka ir kritiskā stāvoklī vai sabrukusi.

#### 14. Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

14.1. Būve ar kadastra apzīmējumu.....	68760060352001
14.1.1. Kopējā platība (m <sup>2</sup> ).....	24.9
14.1.1.1. Lietderīgā platība (m <sup>2</sup> ).....	24.9
14.1.1.1.1. Dzīvokļu kopējā platība (m <sup>2</sup> ).....	0
14.1.1.1.1.1. Dzīvokļu platība (m <sup>2</sup> ).....	0
14.1.1.1.1.1.1. Dzīvojamā platība (m <sup>2</sup> ).....	0
14.1.1.1.1.1.2. Dzīvokļu palīgtelpu platība (m <sup>2</sup> ).....	0
14.1.1.1.1.2. Dzīvokļu ārtelpu platība (m <sup>2</sup> ).....	0
14.1.1.1.2. Nedzīvojamo telpu platība (m <sup>2</sup> ).....	24.9
14.1.1.1.2.1. Nedzīvojamo iekštelpu platība (m <sup>2</sup> ).....	21.2
14.1.1.1.2.2. Nedzīvojamo ārtelpu platība (m <sup>2</sup> ).....	3.7
14.1.1.2. Koplietošanas palīgtelpu platība (m <sup>2</sup> ).....	0
14.1.1.2.1. Koplietošanas iekštelpu platība (m <sup>2</sup> ).....	0
14.1.1.2.2. Koplietošanas ārtelpu platība (m <sup>2</sup> ).....	0

#### 16. Telpu grupas pamatdati

16.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....	68760060352001001
16.1.1. Adrese:.....	Nav
16.1.2. Nosaukums:.....	Saimniecības ēka
16.1.3. Lietošanas veids:.....	1274 - Cita, iepriekš neklasificēta, telpu grupa
16.1.4. Stāvs (stāvi), kurā atrodas telpu grupa:.....	1
16.1.5. Telpu skaits:.....	3
16.1.6. Kopējā platība (m <sup>2</sup> ):.....	24.9
16.1.7. Apsekošanas datums:.....	22.08.2025
16.1.8. Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i):.....	Nav
16.1.9. Telpu grupa ietilpst dzīvokļa īpašumā ar kadastra numuru:.....	Nav
16.1.10. Telpu grupa ietilpst būvē ar kadastra apzīmējumu:.....	68760060352001
16.1.11. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:.....	68760060352

#### 17. Telpu grupas kopējās platības sadalījums pa telpu veidiem un telpu raksturojošie rādītāji

17.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....68760060352001001

Numurs	Nosaukums	Veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (m <sup>2</sup> )	Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Iekštelpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	1.85	1.85	1.85	7.6	Nav
2	Iekštelpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.1	2.1	2.1	13.6	Nav
3	Ārtelpa	5 - Nedzīvojamā ārtelpa	1	1.85	1.65	2.05	3.7	Nav

#### 18. Labiekārtojumi

18.1. Būves kadastra apzīmējums.....68760060352001

Reģistrētie labiekārtojumi	Noteikšanas veids (ja ir)	Apjoms (ja ir)
Apkure. Vietējā. Krāsns	Apvidū ir konstatēts	

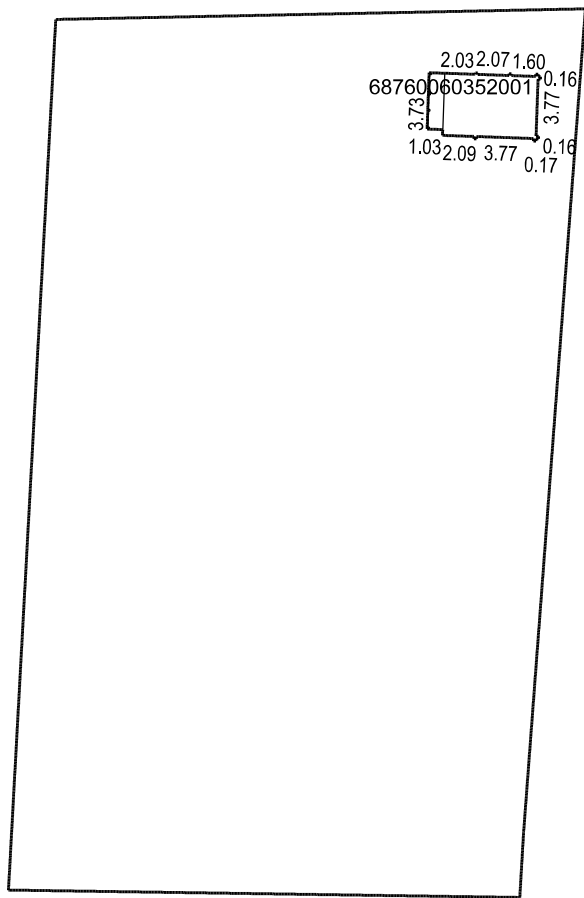
18.1.1. Labiekārtojumu datums: .....22.08.2025

Izdrukas ID: 390002868465	Izdrukas datums: 04.09.2025	3 no 3
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

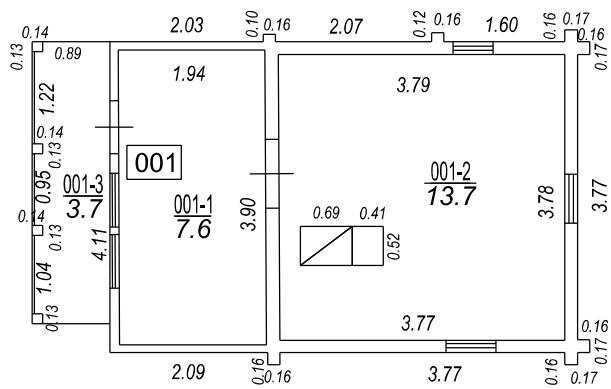
Nav – Kadastra informācijas sistēmā dati nav reģistrēti; Neregistrē – atbilstoši normatīvajiem aktiem dati netiek reģistrēti

V1 - Ēka ļoti labā tehniskā stāvoklī, V2 - Ēka labā tehniskā stāvoklī, V3 - Ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī, V4 - Ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī, V5 - Ēka ir kritiskā stāvoklī vai sabrukusi.



Ceļš

APBŪVES PLĀNS		
KADASTRA APZĪMĒJUMS	MĒROGS	LPP.
68760060352	1 : 500	4



STĀVA PLĀNS			
KADASTRA APZĪMĒJUMS	STĀVS	MĒROGS	LPP.
68760060352001	1	1 : 100	5

68760060352001\_20250822\_EF\_1



68760060352001\_20250822\_EF\_2





## Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

### Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
68760060274	Zilavoti	0.2 ha	100000946177	-	Nautrēnu pagasts, Rēzeknes novads

### Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	168	11.09.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	356	10.09.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)
Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā	168	11.09.2025	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	356	10.09.2025	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
68760060352	1/1	"Plociņi", Rogovka, Nautrēnu pag., Rēzeknes nov., LV-4652

Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.2000
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-

#### Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	19	22.12.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	44	07.02.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

#### Būves, kas atrodas uz zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese	Nosaukums
68760060352001	1/1	-	Saimniecības ēka

#### Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.2000
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.0000
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.0000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.0000

t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0000
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0318
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0318
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0147
Zemes zem ceļiem platība:	0.0076
Pārējās zemes platība:	0.1459

### Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība	0101	0.2000	ha

### Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	7316120300	pierobeža	0.2000	ha
-	06.02.2025	7312030100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija	0.0011	ha
-	01.02.2025	7312050601	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0292	ha
-	06.02.2025	8317020100	Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0011	ha
-	06.02.2025	8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0011	ha

### Mērniecība

Mērniecības metode	Mērnieks	Uzmērīšanas datums
uzmērīts LKS-92TM	Ivars Katkovskis	22.01.2025

### Būves

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese	Nosaukums
68760060352001	1/1	-	Saimniecības ēka
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	24.9		
Galvenais lietošanas veids:	1274 - Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas		
Būves tips:	12740201 - Kūtis ar kopējo platību līdz 60 m2 (ieskaitot), saimniecības ēkas, pagrabi un sabiedriskās tualetes		
Uzbūvēšanas gads:	1930		
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-		
Ēkas apsekošanas datums:	22.08.2025		

### Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	149	05.09.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	312	04.09.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

### Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	24.9
Lietderīgā platība (kv.m.):	24.9
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0

Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	24.9
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	21.2
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	3.7
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

#### Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	1
Virszemes stāvu skaits:	1
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums:	V3 - Ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	04.09.2025

#### Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
68760060352001001	-
Nosaukums:	Saimniecības ēka
Lietošanas veids:	1274 - Cita, iepriekš neklasificēta, telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	3
Ēkas apsekošanas datums:	22.08.2025
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

#### Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	149	05.09.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	312	04.09.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

#### Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	24.9
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	24.9
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	21.2
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	3.7
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

#### Telpas

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Iekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	1.85	1.85	1.85	7.6	-
2	Iekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.1	2.1	2.1	13.6	-
3	Ārtelpa	Nedzīvojamā ārtelpa	1	1.85	1.65	2.05	3.7	-

#### Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
----------------------	---------------------	---

Apkure. Vietējā. Krāsns	Apvidū ir konstatēts
Datums: 22.08.2025	

### Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Augstums	-	4.8 m	-	-
Būvtilpums	-	61.0 kub.m.	-	-
Apbūves laukums	-	29.5 apbūves laukuma kv.m.	-	-

### Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Cits apliecinājums	06.01.2026	RNP/2026/12.2.8/6	Rēzeknes novada pašvaldība
Akts par būves tiesiskā valdītāja reģistrāciju nenoskaidrotas piederības būvei	10.09.2025	11-22-L/87	Valsts zemes dienests
Cits apliecinājums	16.07.2025	-	Rēzeknes novada pašvaldība
Būvvaldes izziņa	16.07.2025	3.12.2.3/5	Rēzeknes valstspilsētas pašvaldība Būvvalde
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	16.07.2025	4348972	Rēzeknes novada pašvaldība

### Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Akmens mūris	1930
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Koka balki, brusas, Koka vairogi, koka karkasa konstrukcijas virs 15 cm biežumā	-
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	1930
Jumta nesošā konstrukcija	Koks	1930
Jumta segums	Sintētisko materiālu loksnes	1970
Fasāde	Apmetums (t. sk. dekoratīvais apmetums)	1970

### Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Vietējā. Krāsns		Apvidū ir konstatēts

Datums: 22.08.2025

### 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	68760060274	Atbrīvošanas aleja 95A, Rēzekne, LV-4601

### Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Nautrēnu pagasta zemesgrāmata	20.01.2026	-
Nautrēnu pagasta zemesgrāmata	02.07.2025	-

### Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Cits apliecinājums	06.01.2026	RNP/2026/12.2.8/6	Rēzeknes novada pašvaldība
Akts par būves tiesiskā valdītāja reģistrāciju nenoskaidrotas piederības būvei	10.09.2025	11-22-L/87	Valsts zemes dienests
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	16.07.2025	4348972	Rēzeknes novada pašvaldība
Cits apliecinājums	16.07.2025	-	Rēzeknes novada pašvaldība
Būvvaldes izziņa	16.07.2025	3.12.2.3/5	Rēzeknes valstspilsētas pašvaldība Būvvalde

Zemes robežu plāns	24.01.2025	-	Katkovskis Ivars AB0050
Situācijas plāns	24.01.2025	-	Katkovskis Ivars AB0050
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	23.01.2025	-	Rēzeknes novada pašvaldība; p.p. Kūkoja Anna
Robežu apsekošanas un atjaunošanas akts	22.01.2025	-	Katkovskis Ivars AB0050
Robežas noteikšanas akts	22.01.2025	-	Katkovskis Ivars AB0050
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	16.10.2024	-	Rēzeknes novada pašvaldība; p.p. Kūkoja Anna
Lēmums par zemes piekritību vai piederību pašvaldībai vai valstij	19.09.2024	879_(2024/DS-19_41)	Rēzeknes novada pašvaldība

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



LATVIJAS  
ĪPAŠUMU  
VĒRTĒTĀJU  
ASOCIĀCIJA

LĪVA KOMPETENCES UZRAUDZĪBAS BIROJS

# Kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanā

Nr. *15*

Izsniegts

*SIA "Dzietī"*

firma

Reģistrācijas Nr. *42403010964*

Darbība sertificēta no

*2008. gada 22. oktobra*  
datums

Sertifikāts izsniegts

*2023. gada 25. oktobrī*  
datums

Sertifikāts derīgs līdz

*2028. gada 24. oktobrim*  
datums

  
G.N. Reinsons

LĪVA Kompetences uzraudzības biroja  
vadītājs





V. Žuromskis  
LĪVA valdes priekšsēdētājs

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



LATVIJAS  
ĪPAŠUMU  
VĒRTĒTĀJU  
ASOCIĀCIJA



EN ISO/IEC 17024  
53-290

## LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

### ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. 83

*Juris Guntis Vjakse*

vārds, uzvārds

230467-11951

personas kods

*Nekustamā īpašuma vērtēšana*

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

*2000. gada 10. oktobra*

datums

Sertifikāts piešķirts

*2024. gada 11. decembrī*

datums

Sertifikāts derīgs līdz

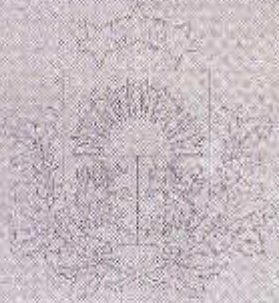
*2029. gada 10. decembrim*

datums



*Dainis 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

