

Atskaite
par nekustamā īpašuma – zemes vienības „Zeltstari”,
Zaļesjes pagasts, Ludzas novads novērtēšanu



Pasūtītājs:	Ludzas novada pašvaldība
Novērtēšanas datums:	2025.gada 15.maijs

2025.gada 15.maijā
Reģ. Nr. Z –25/135

Ludzas 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 „Zeltstari”, Zaļesjes pagastā, Ludzas novadā tirgus vērtību

Cienītās dāmas, godātie kungi!

Saskaņā ar 2024.gada 12.jūnijā noslēgto līgumu Nr. LNP/3.4.5/2024/50 par nekustamā īpašuma vērtēšanas pakalpojumiem, sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs Juris Guntis Vjakse ir veicis nekustamā īpašuma –neapbūvētas zemes vienības „Zeltstari”, *Zaļesjes pagastā, Ludzas novadā*, (turpmāk tekstā OBJEKTS) novērtējumu, nosakot tā *tirgus vērtību*, atbilstoši situācijai īpašumā vērtēšanas datumā.

Atskaitē ar jēdzienu „OBJEKTS” tiek saprasts Latgales rajona tiesas Zaļesjes pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000943884 nostiprināts Ludzas novada pašvaldībai, reģistrācijas numurs 90000017453, piederošs nekustamais īpašums ar kadastra numuru 6896 008 0429, kas sastāv no **zemes vienības (kadastra apzīmējums 6896 008 0085) 1,01 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, atsavināšanai izsolē.

Pēc veiktā novērtējuma 2025.gada 15.maijā
**visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir
EUR 2 500
(divi tūkstoši pieci simti euro).**

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

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

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

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

Cieņā

SIA „Dzieti” valdes priekšsēdētājs Juris Guntis Vjakse

DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

SATURA RĀDĪTĀJS

DARBA UZDEVUMS	4
GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR NEKUSTAMO ĪPAŠUMU	4
EKSPERTA SLĒDZIENU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI	6
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS ANALĪZE	6
VĒRTĒŠANAS METODIKA.....	8
VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE.....	10
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĒTOJUMS	10
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA PLĀNOTĀ (ATĻĀUTĀ) IZMANTOŠANA	10
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS.....	11
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS	12
SECINĀJUMI.....	16
ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS	16
PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI.....	17
PIELIKUMI	18

PIELIKUMI (kopijas)

- 1.pielikums- nodalījuma noraksts;
- 2.pielikums- zemes robežu, situācijas 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 „Zeltstari”, Zaļesjes pagastā, Ludzas 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	Zaļesjes pagasts, Ludzas novads
Nosaukums	Zeltstari
Kadastra numurs	6896 008 0429
Zemes vienības kadastra apzīmējums	6896 008 0085
Īpašumtiesības	Saskaņā ar 2025.gada 7.aprīļa Ludzas novada pašvaldības uzziņu par nekustamo īpašumu Nr.3.1.1.12/2025/21, īpašuma tiesības uz vērtējamo OBJEKTU nostiprinātas Ludzas novada pašvaldībai, reģistrācijas numurs 90000017453.
Aprūtinājumi	1.Atzīme- pierobeža – 1,0076 ha. Pamats: 2025.gada 1.februārī Kadastra informācijas datus reģistrētie aprūtinājumi. Noteiktie aprūtinājumi īpaši neietekmē īpašuma izmantošanas iespējas.
Nomas līgums	Informācijas nav.
Vērtējuma pasūtītājs	Ludzas novada pašvaldība.
Vērtējuma mērķis	Tirgus vērtības noteikšana, atsavināšanas vajadzībām
Objekta apsekošanas datums	05.05.2025.
Objekta apsekotājs	Juris Guntis Vjakse.
Informācija par vērtējamo OBJEKTU:	
Domājamās daļas	1
Universālā kadastrālā vērtība uz 17.03.2025.	809 EUR.
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs	15.* <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 baļļu skalas. Lauksaimniecībā izmantojamās zemes, atkarībā no kvalitatīvā novērtējuma, iedala septiņās kvalitātes grupās: I kvalitātes grupa mazāk par 10 ballēm; II kvalitātes grupa no 10 līdz 19 ballēm; III kvalitātes grupa no 20 līdz 30 ballēm; IV kvalitātes grupa no 31 līdz 40 ballēm; V kvalitātes grupa no 41 līdz 50 ballēm; VI kvalitātes grupa no 51 līdz 60 ballēm; VII kvalitātes grupa vairāk par 60 ballēm (Avots: Valsts zemes dienests (2025). Vidējās darījumu cenas lauksaimniecības zemei. https://www.vzd.gov.lv/lv/videjas-darijumu-cenas-lauksaimniecibas-zemei , sk. 15.05.2025.)</i>
Zemes vienības platība un lietošanas veidu eksplikācija	1,01 ha, t.sk., 0,59 ha- lauksaimniecībā izmantojamā zeme (turpmāk tekstā- LIZ), 0,38 ha- krūmāji, 0,04 ha- zeme zem ūdeņiem.
Zemes vienības konfigurācija, reljefs	Konfigurācija- neregulāra daudzstūra forma, reljefs – pārsvarā līdzens.

Gruntsūdens līmenis	<p>Vidējs. Zemes vienība ir meliorēta.</p>  <p>Avots: LVM, VZD, LĢIA, SIA "Jāņa Sēta" (2025). Meliorācijas kadastra informācijas sistēma. https://www.melioracija.lv/?loc=756138;252143;12, sk.15.05.2025</p>
Komunikācijas	Uz zemes vienības nav pieejamas inženierkomunikācijas.
Labiekārtojums	Īpašs teritorijas labiekārtojums nav veikts.
Zemes vienības plānotais (atļautais) izmantošanas veids	Saskaņā ar Ludzas 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, netiek ekonomiski pamatoti izmantota, aizaugusi ar zāli un krūmiem. Tā robežojas ar notekgrāvi.
Pašreizējā izmantošana	Zemes vienība netiek ekonomiski pamatoti izmantota.
Labākais izmantošanas veids	Lauksaimniecības teritorija.
Apkārtne, piebraukšana	<p>Vērtējamais OBJEKTS atrodas Ludzas novada Zaļesjes pagastā, ~ 1,1 km attālumā no Zaļesjes ciemata, ~ 5,3 km attālumā no Zilupes pilsētas. Apkārtnē dominē viensētu apbūve, meža un LIZ teritorijas. Blakus zemes vienībai atrodas apstrādātas LIZ teritorijas. Piebraukšanas iespējas pie zemes vienības vērtējamās kā labas/vidējas– zemes vienība atrodas iebraukta lauku ceļa malā. Īpašums atrodas ~ 3 km attālumā no Latvijas- Krievijas robežas. Sociālā infrastruktūra ir attīstīta vāji.</p>
ESG faktoru analīze	<p>ESG faktoru analīze (ESG faktoru ietekme uz tirgus vērtību ir zema/minimāla):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Plūdu riska scenāriji 1/10 gados: nē; • Plūdu riska scenāriji 1/100 gados: nē (Avots: Latvijas vides, ģeoloģijas un metodoloģijas centrs (2025). Latvijas plūdu riska un plūdu draudu kartes. https://videscentrs.lv/gmc.lv/iebuve/pludu-riska-un-pludu-draudu-kartes, sk. 15.05.2025.); • ūdenstilpnes krasta erozijas risks – mazs; • ūdens erozijas risks – mazs; • vēja erozijas risks – mazs; • karstuma viļņu risks – mazs; • savvaļas ugunsgrēku risks – mazs; • vētras risks – mazs; • īpaši smagi nokrišņu risks – mazs.
Piezīmes	-

EKSPERTA SLĒDZIENU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI

Labākais izmantošanas veids

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

Labākās un efektīvākās izmantošanas noteikšana ietver šādus apsvērumus:

- a) lai noteiktu, vai kāda izmantošana ir reāli iespējama, vērā ir ņemami tikai tie apsvērumi, ko par saprātīgiem uzskata tirgus dalībnieki;
- b) lai atspoguļotu prasību, ka izmantošanai ir jābūt tiesiskai, ir jāņem vērā visi esošie īpašuma lietošanas juridiskie ierobežojumi, piemēram, zonējums;
- c) prasība, ka izmantošanai ir jābūt finansiāli iespējamai paredz izvērtēt, vai pastāv kāda alternatīva, fiziski iespējama un juridiski pieļaujama izmantošana, kas, ņemot vērā ar īpašuma izmantošanas veida maiņu saistītās izmaksas, tipiskam tirgus dalībniekam nodrošinātu tādu ienesīguma līmeni, kas būtu augstāks un pārsniegtu īpašuma ienesīgumu pie esošās izmantošanas. (LVS 401:2013 p.3.12.6.)

Analizējot nekustamo īpašumu tirgus situāciju, atrašanās vietu un īpašuma raksturu, vērtētājs secina, ka labākais vērtējamā nekustamā īpašuma izmantošanas veids ir 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 kreditēšanas 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 ~ 2000 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 Ludzas novadā tika reģistrēti 317 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar LIZ īpašumiem, no kuriem neapbūvētas LIZ bija 269. LIZ vidējā cena par 1 ha ir 2600 EUR. Līdzvērtīgi objekti vērtējamajam objektam pēc platības (0,5 ha līdz 4 ha) tika reģistrēti 91 pirkšanas/pārdošanas darījumi Zaļesjes pagastā tika reģistrēti 13 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar neapbūvētu LIZ. Vidējā cena par 1 ha ir 2400 EUR līdz 3000 EUR. Daļa salīdzināmo objektu Ludzas novadā neatbilda vērtējamajam objektam pēc īpašuma sastāva, platības. *Avots: Cenu Banka (2025). Cenubanka. <https://cenubanka.lv/lv/object>, sk. 15.05.2025.*

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 Zaļesjes pagasta lauku teritorijā ar vāji attīstītu sociālo infrastruktūru;
- īpašumā ietilpst neapbūvēta zemes vienība 1,01 ha platībā;
- piebraukšanas iespējas pie Objekta vērtējamās kā vidējas – zemes vienība atrodas iebraukta lauku ceļa malā;
- uz zemes vienības nav pieejamas inženierkomunikācijas;
- zemes vienība nav starpgabals;
- zemes vienības reljefs – līdzens, vidējs gruntsūdeņu līmenis, konfigurācija - neregulārs daudzstūris;
- LIZ kvalitātes novērtējums- 15 balles;
- zemes vienība robežojas ar notekgrāvi;
- zemes vienība nav sakopta, netiek izmantota, aizaugusi ar zāli/krūmiem;
- informācija par zemes nomas līgumu nav zināma;
- labākais īpašuma izmantošanas veids ir LIZ;
- zemes vienība ir meliorēta;
- noteiktie apgrūtinājumi īpaši neietekmē īpašuma izmantošanas iespējas;
- pieprasījums pēc LIZ, kas ir mazāki nekā 10 ha, ir vidēji aktīvs;
- 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, 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 nekustamā īpašuma vērtēšanā visbiežāk ir ienākumi no ēku vai zemes nomas maksām, no kā aprēķinu periodos tiek atskaitīti ar šo ienākumu nodrošināšanu saistītie izdevumi.

Ienākumu tiešo kapitalizāciju pielieto īpašumiem, kuriem jau vērtēšanas brīdī tiek prognozēta ilgtermiņā stabila naudas plūsma, kas atbilst objekta labākās un efektīvākās izmantošanas nosacījumiem.

Naudas plūsmas diskontēšanu pielieto īpašumiem, kuriem aprēķinu periodos tiek prognozēta mainīga naudas plūsma (mainīgas ienākumu vai izdevumu pozīcijas). Aprēķinu beigu brīdī jeb reversijas brīdī un periodu skaitu nosaka prognozējot naudas plūsmas stabilizācijas brīdi.

(3) Izmaksu pieeja

Izmaksu pieeju parasti izmanto gadījumos, kad nav pierādījumu par līdzīgu īpašumu darījuma cenām, vai arī kad nav nosakāma ar attiecīgajām īpašnieka tiesībām saistītā faktiskā vai nosacītā ienākumu plūsma. Ar izmaksu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kas balstās uz ekonomikas principu, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par paredzamajām identiskas lietderības aktīva iegādes, vai izveides izmaksām. Šī pieeja ir balstīta uz principu, ka gadījumā, ja nepastāv līdzvērtīga aktīva radīšanai nepieciešamā laika, neērtību, risku vai citu faktoru problēmas, tad cena, ko pircējs tirgū maksātu par vērtējamo aktīvu, nebūtu lielāka par ekvivalenta aktīva iegādes vai izveides izmaksām. Bieži vien vērtējamais aktīvs, ņemot vērā tā Zaļesjes 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 Zaļesjes, fizisko un funkcionālo nolietojumu, kā arī ārējo faktoru ietekmi, ir mazāk pievilcīgs par modernu ekvivalentu. Šo nolietojuma faktoru ievērtēšanai noteiktajai aizvietošanas izmaksu vērtībai pielieto atbilstošas korekcijas. Aizvietošanas izmaksas tiek noteiktas izvērtējot konkrētā brīža vidējās būvizmaksas.

Vērtības zudumi jeb nolietojumi ir sekojoši:

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

tirgus vai arī pārāk dārgi un grūti pieejami kredītresursi, izmaiņas apkārtējā vidē un apbūvē).

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

VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE

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

Ienākumu pieeja netiek pielietota, jo zemes nomas tirgus Zaļesjes 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/>, sk.15.05.2025.

NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA PLĀNOTĀ (ATĻĀUTĀ) IZMANTOŠANA



ZEME, UZ KURAS APBŪVE NAV PRIMĀRĀ ZEMES IZMANTOŠANA

0	Ūdensteču un ūdenstilpu teritorijas
M	Mežu teritorijas
21	Labiekārtotas zaļās zonas teritorijas
22	Dabas teritorijas
23	Kapeņu teritorijas
24	Mazdārziņu teritorijas
L1	Lauksaimniecības teritorijas
L2	Mellorētās lauksaimniecības teritorijas

Avots: Zilupes 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=68960080085>, sk. 15.05.2025



2.attēls. Zemes vienība



3.,4.attēls. Zemes vienība



5.,6.attēls. Zemes vienība

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS

Objekta novērtējums ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju

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



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


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

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

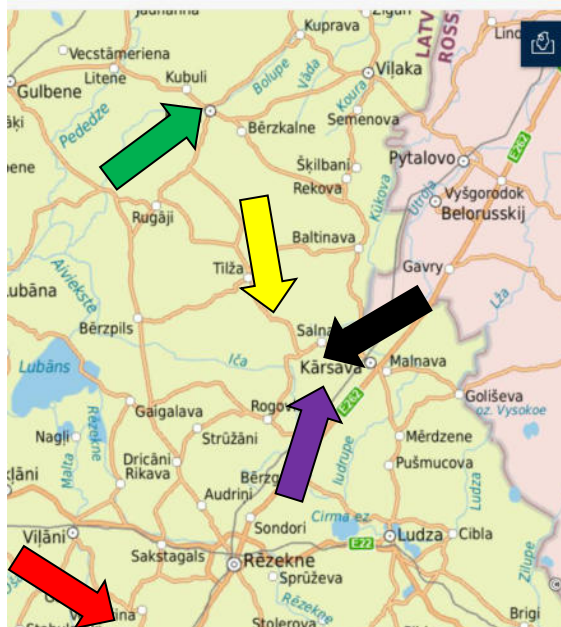
Analizējot līdzīgu nekustamo īpašumu kopējās platības 1 ha cenas, var secināt, ka vērtējamajam objektam atbilstošāki ir zemāk minētie zemes īpašumi. (skat.1.tabulu)

Salīdzināmo objektu apraksts

<p>Objekts Nr.1 Īpašums Sīlmalas pag., Rēzeknes nov.</p>  <p>Avots: LAD, LĢIA, VZD, OSM, Sentinel-2 (2025). Lauku bloku karte. https://karte.lad.gov.lv/?q=78880030176, sk. 15.05.2025.</p>	<p>Īpašuma kadastrs numurs: 78880030176. Tas atrodas Sīlmalas pagastā, lauku teritorijā. Īpašums sastāv no vienas zemes vienības 11,24 ha platībā, t.sk., 10,94 ha- LIZ (ir meliorēta), 0,23 ha- zeme zem ūdeņiem, 0,07 ha- zeme zem ceļiem. Zemes vienības konfigurācija- neregulārs četrstūris, reljefs- līdzens, gruntsūdeņu līmenis- vidējs. Piebraukšanas iespējas vērtējamas kā apmierinošas- pa iebrauktu lauku ceļu. Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs- 45. Saskaņā ar LAD datiem no 2025.01.15. uz zemes vienības aug ziņi. Apgrūtinājumi- ceļa servitūts. Plānotā izmantošana- LIZ. NĪLM- LIZ. Zemes vienība nav iznomāta. Darījuma laiks: 2024.gada marts, pārdošanas cena 40950 EUR.</p> <p>Avots: Cenu Banka (2025). Cenubanka. https://cenubanka.lv/lv/object/1826421,sk.15.05.2025. Valsts zemes dienests (2025). Kadastrs.lv https://www.kadastrs.lv/#result, sk. 15.05.2025.</p>
<p>Objekts Nr.2 Īpašums Tilžas pag., Balvu nov.</p>  <p>Avots: LAD, LĢIA, VZD, OSM, Sentinel-2 (2025). Lauku bloku karte. https://karte.lad.gov.lv/?q=38860060037, sk. 15.05.2025.</p>	<p>Īpašuma kadastrs numurs: 38860060037. Tas atrodas Tilžas pagastā, lauku teritorijā. Īpašums sastāv no vienas zemes vienības 10,3 ha platībā, t.sk., 10,1 ha- LIZ (ir meliorēta), 0,2 ha- pārējā zeme. Zemes vienības konfigurācija- regulārs taisnstūris, reljefs- līdzens, gruntsūdeņu līmenis- vidējs. Piebraukšanas iespējas vērtējamas kā labas- atrodas grants seguma ceļa malā. Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs- 39. Saskaņā ar LAD datiem no 2024.12.18. uz zemes vienības aug ziemas kvieši. Apgrūtinājumi- ūdensnotekas aizsargjosla, pierobeža. Plānotā izmantošana- LIZ. NĪLM- LIZ. Zemes vienība nav iznomāta. Darījuma laiks: 2024.gada oktobris, pārdošanas cena 41000 EUR.</p> <p>Avots: Cenu Banka (2025). Cenubanka. https://cenubanka.lv/lv/object/1973614,sk.15.05.2025. Valsts zemes dienests (2025). Kadastrs.lv https://www.kadastrs.lv/#result, sk. 15.05.2025.</p>
<p>Objekts Nr.3 Īpašums Kubulu pag., Balvu nov.</p>  <p>Avots: LAD, LĢIA, VZD, OSM, Sentinel-2 (2025). Lauku bloku karte. https://karte.lad.gov.lv/?q=38580060298, sk. 15.05.2025.</p>	<p>Īpašuma kadastrs numurs: 38580060823. Tas atrodas Kubulu pagastā, lauku teritorijā. Īpašums sastāv no vienas zemes vienības 10,9 ha platībā, t.sk., 9,8 ha- LIZ (ir meliorēta), 0,5 ha- krūmāji, 0,2 ha- zeme zem ūdeņiem, 0,4 ha- zeme zem ceļiem. Zemes vienības konfigurācija- neregulārs daudzstūris, reljefs- līdzens, gruntsūdeņu līmenis- vidējs. Piebraukšanas iespējas vērtējamas kā labas- atrodas grants seguma ceļa malā. Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs- 40. Saskaņā ar LAD datiem no 2023.10.10. uz zemes vienības aug ilggadīgie zālāji. Apgrūtinājumi- gaisvadu elektrolīnijas aizsargjosla, pierobeža. Plānotā izmantošana- LIZ. NĪLM- LIZ. Zemes vienība nav iznomāta. Darījuma laiks: 2024.gada janvāris, pārdošanas cena 44000 EUR.</p> <p>Avots: Cenu Banka (2025). Cenubanka. https://cenubanka.lv/lv/object/1807741,sk.15.05.2025. Valsts zemes dienests (2025). Kadastrs.lv https://www.kadastrs.lv/#result, sk. 15.05.2025.</p>

<p style="text-align: center;"><i>Objekts Nr.4</i> <i>īpašums Zaļesjes pag., Ludzas nov.</i></p>  <p>Avots: Valsts zemes dienests (2025). Kadastrs.lv https://www.kadastrs.lv/#result, sk. 15.05.2025.</p>	<p>Īpašuma kadastrs numurs: 68940090145. Īpašums atrodas Zaļesjes pagastā, lauku teritorijā. Īpašums sastāv no vienas zemes vienības 9,44 ha, t.sk., 9,29 ha- LIZ (nav meliorēta), 0,1 ha-krūmāji, 0,03 ha- zeme zem ūdeņiem, 0,02 ha- pārējā zeme. Zemes vienības konfigurācija- neregulārs daudzstūris, reljefslīdzens, gruntsūdeņu līmenis- vidējs. Piebraukšanas iespējas vērtējamas kā labas. Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs-27. Apgrūtinājumi- ūdensnotekas/autoceļa aizsargjosla, pierobeža. Plānotā izmantošana- LIZ. NĪLM- LIZ. Zemes vienība nav iznomāta. Darījuma laiks: 2024.gada aprīlis, pārdošanas cena 32000 EUR.</p> <p>Avots: Cenu Banka (2025). Cenubanka. https://cenubanka.lv/lv/object/1973971, sk.15.05.2025. Valsts zemes dienests (2025). Kadastrs.lv https://www.kadastrs.lv/#result, sk. 15.05.2025.</p>
---	---

NOVĒRTĒJAMĀ UN SALĪDZINĀMO OBJEKTU ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS



Avots: Jāņa Sēta (2025). BalticMaps. <http://www.balticmaps.eu/>, sk.15.05.2025.



- Black arrow: Vērtējamā objekta atrašanās vieta
- Red arrow: Salīdzināmā objekta nr.1 atrašanās vieta
- Yellow arrow: Salīdzināmā objekta nr.2 atrašanās vieta
- Green arrow: Salīdzināmā objekta nr.3 atrašanās vieta
- Purple arrow: Salīdzināmā objekta nr.4 atrašanās vieta

Analizējot līdzīgu zemes gabalu 1 ha cenas un veicot atbilstošās korekcijas, var secināt, ka objekta 1 ha tirgus vērtība ir 2439,81 EUR. Vērtēšanas secība dota tabulas veidā (skat. 2.tabulu). Tuvāka informācija par salīdzinājumiem zemes gabaliem ir vērtētāja rīcībā un saņemama pēc iepriekšēja pieprasījuma (t.29421087).

Zemes vienības- “Zeltstari”, Zaļesjes pagastā, Ludzas novadā tirgus vērtības aprēķins:
1,01 ha x 2439,81 EUR/ha = 2464,21 EUR, ~ 2 500 EUR, kur

1,01 ha – zemes vienības kopējā platība,
2439,81 EUR/ha– noteiktā 1 ha vērtība.

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

Rādītāji	Vērtējamais objekts	Salīdzināmie objekti			
	"Zeltstari", Zaļesjes pag., Ludzas nov.	īpašums Zaļesjes pag., Ludzas nov.	īpašums Isnaudas pag., Ludzasnov.	īpašums Mežvidu pag., Ludzas nov.	īpašums Isnaudas pag., Ludzas nov.
Darījuma datums	2025-05	2024-05	2025-04	2025-01	2024-11
Pārdošanas nosacījumi *(fūtiliņš pārdevums/ uz nomaksu)		standarta	standarta	standarta	standarta
Zemes gabala sastāvs	neapbūvēts	neapbūvēts	neapbūvēts	neapbūvēts	neapbūvēts
Īpašuma juridiskais statuss	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks
Zemes gabala konfigurācija	neregulāra daudzstūra forma	neregulāra daudzstūra forma	regulāra četrstūra forma	neregulāra daudzstūra forma	neregulāra daudzstūra forma
Zemes gabala platība, ha	1,0100	6,0000	2,0800	4,1300	2,2800
Īpašuma pārdošanas cena, EUR		18800	5250	10800	6200
Īpašuma 1 ha pārdošanas cena, EUR		3133,33	2524,04	2615,01	2719,30
Pamatkorekcijas					
Korekcija uz darījuma noslēgšanas laiku		2	0	0	0
Korekcija uz īpašuma juridisko statusu		0	0	0	0
Korekcija uz pārdevuma nosacījumiem		0	0	0	0
Kopējā pamatkorekcija		2	0	0	0
Pamatkorekcijas koeficients		1,02	1,00	1,00	1,00
Pamatkorekcijās koriģētā 1ha pārdošanas cena		3196,00	2524,04	2615,01	2719,30
Komunikācijas					
* ūdensapgāde	nav	nav	nav	nav	nav
* kanalizācija	nav	nav	nav	nav	nav
* elektroapgāde	nav	nav	nav	nav	nav
* gāzes apgāde	nav	nav	nav	nav	nav
Zemes lietošanas mērķis					
* ražošanas objektu apbūve	-	-	-	-	-
* dzīvojamā apbūve	-	-	-	-	-
* komercapbūve	-	-	-	-	-
* lauksaimniecības zeme	x	x	x	x	x
Plānotā (atļautā) izmantošana	lauksaimniecības teritorija	lauksaimniecības teritorija	lauksaimniecības teritorija	lauksaimniecības teritorija	lauksaimniecības teritorija
Korekcijas					
Korekcija uz ekonomisko aktivitāti teritorijā		0	0	0	0
Korekcija uz objekta novietni pilsētā/reģionā		0	-2	-3	-2
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 apjomu		-5	-2	-3	-2
Korekcija uz objekta konfigurāciju		0	0	0	0
Korekcija uz objekta reljefu, gruntsūdens līmeni		-3	-3	-3	-3
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	0	0	0
Korekcija uz zemes izmantošanas iespējām		0	0	0	0
Korekcija uz īpašuma sakoptību		-5	-5	0	-5
Korekcijas uz noslēgtu nomas līgumu		0	0	0	0
Korekcija uz starpgabala statusu		0	0	0	0
Korekcija uz lauksaimniecisko stāvokli (novērtējums ballēs)		-5	-2	-3	0
Korekcija uz zemes meliorāciju		0	2	0	2
Citas korekcijas (šķeldā parstrādājami krūmi un koki)		2	2	0	2
Kopējā korekcija		-16	-10	-12	-8
Korekcijas koeficients		0,84	0,90	0,88	0,92
Koriģētā 1 ha pārdošana cena, EUR	2439,81	2684,64	2271,63	2301,21	2501,75
Noteiktā tirgus vērtība, EUR	2464,21				
Tirgus vērtība noapaļojot, EUR	2500				

SECINĀJUMI

Veicot nekustamā īpašuma – zemes vienības „Zeltstari”, Zaļesjes pagastā, Ludzas novadā, novērtējumu 2025.gada 15.maijā, ir noteikts, ka

**visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir
EUR 2 500
(divi tūkstoši pieci simti euro).**

ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS

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

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

Nekustamā īpašuma vērtētājs Juris Guntis Vjakse
(Profesionālās kvalifikācijas vērtētāja sertifikāts Nr. 83)

DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

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

1. Vērtētājs pieņem, ka īpašuma likumīgo piederību 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

Informāciju pieprasīja Vilhelms Kušners 28.04.2025 10:46:51

LATGALES RAJONA TIESA

Zaļesjes pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000943884

Kadastra numurs: 6896 008 0429

Nosaukums: Zeltstari

Adrese: Zaļesjes pag., Ludzas nov.

I. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 68960080085). Žurn. Nr. 300008299930, lēmums 24.04.2025, tiesnese Ligita Multiņa		1.01 ha
I. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	No nekustama īpašuma atdalītie zemes gabali, servitūtu un reālnastu pārgrozījumi un dzēsumi	Daļa	Platība, lielums
<i>Nav ierakstu</i>			
II. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Īpašnieks, dzimšanas gads, vieta, personas/nodokļu maksātāja kods, tiesību pamats	Daļa	Summa
1.1.	Īpašnieks: Ludzas novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000017453.	1	
1.2.	Pamats: 2025.gada 7.aprīļa Ludzas novada pašvaldības uzziņa Nr.3.1.1.12/2025/21. Žurn. Nr. 300008299930, lēmums 24.04.2025, tiesnese Ligita Multiņa		
II. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Atzīmes par maksātnespēju, piedziņas vēršanu, aizliegumiem, pēcmantinieku iecelšanu un mantojuma līgumiem		
<i>Nav ierakstu</i>			
III. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu		Platība, lielums
<i>Nav ierakstu</i>			
III. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Pārgrozījumi I.iedaļas ierakstos, ierakstu un pārgrozījumu dzēsumi		Platība, lielums
<i>Nav ierakstu</i>			

LATVIJAS REPUBLIKA

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 6896 008 0085

Plāns izgatavots pamatojoties uz Zilupes novada pašvaldības 2012. gada 28. maija sēdes protokolu Nr.7, 14.p. "Par zemes vienību atzīšanu par piekrītošiem Zilupes novada pašvaldībai".

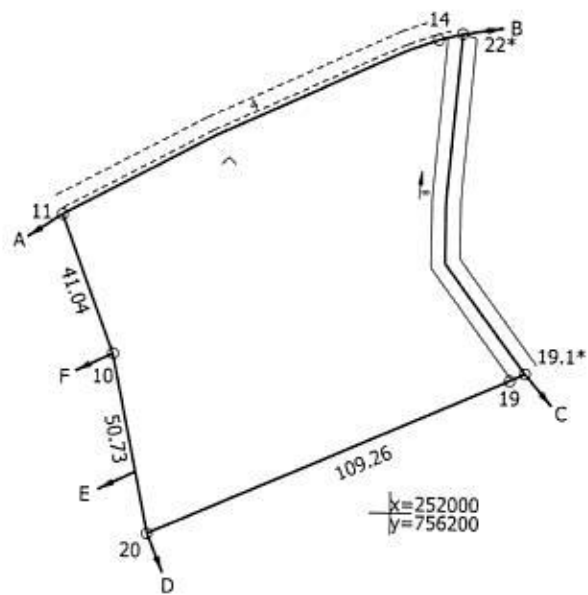
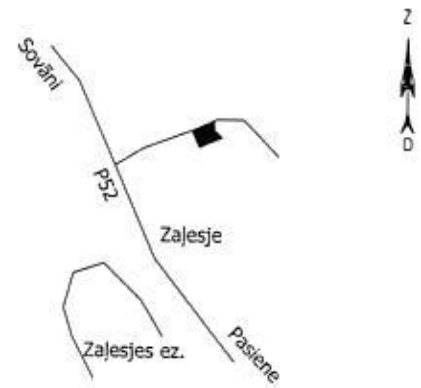
Robežas noteiktas 2024. gada 23. oktobrī.

Plāna mērogs 1: 2 000

Zemes vienības platība: 1.01 ha

ZEMES VIENĪBA UZMĒRĪTA
LKS- 92 TM
Mēroga koeficients 1.000404

ZEMES VIENĪBAS IZVIETOJUMA SHĒMA



Robežojošo zemes vienību saraksts:
no A līdz B: 68960080167
no B līdz C: 68960080358
no C līdz D: 68960080207
no D līdz E: 68960080343
no E līdz F: 68960080175
no F līdz A: 68960080342

Zemes vienības platība 1.01 ha

Zemes robežu plāns	6896 008 0085	Plāna mērogs 1: 2 000	2. lapa no 2
Mērnieks Aivars Strazds sertifikāta Nr.CB0078	Plāns sagatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011. gada 27. decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"		

LATVIJAS REPUBLIKA

SITUĀCIJAS PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 6896 008 0085

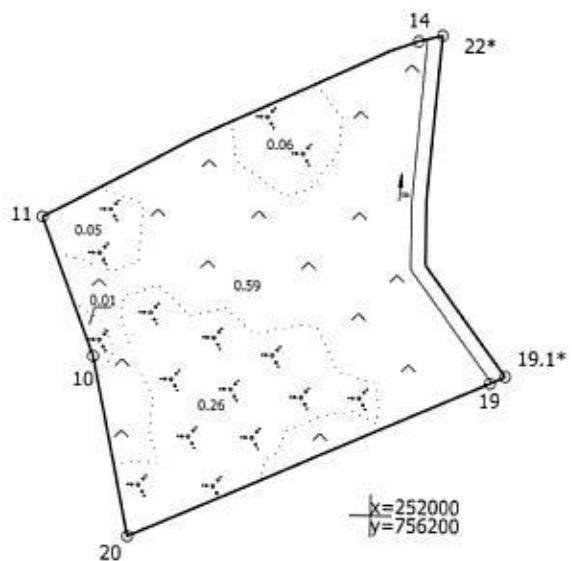
Plānā attēlota informācija atbilstoši situācijai apvidū 2024. gada 23. oktobrī.

Plāna mērogs 1: 2 000

Zemes vienības platība: 1,01 ha

ZEMES LIETOŠANAS VEIDU EKSPLIKĀCIJA

Zemes vienības platība ha	Lauksaimniecībā izmantotajā zeme	tajā skaits				Meži	Krūmāji	Purvi	Ūdens objektu zeme	tajā skaits		Zem zemes ēkām un pagalmiem	Zeme zem ceļiem	Pārējās zemes
		Arozzeme	Augļu dārzi	Pļavas	Ganības					zem ūdeņiem	zem zivju dīķiem			
1.01	0.59	-	-	-	0.59	-	0.38	-	0.04	0.04	-	-	-	-



Situācijas plāns

6896 008 0085

Plāna mērogs 1: 2 000

2. lapa no 2

Mērnieks Aivars Strazds
sertifikāta Nr.CB0078

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
68960080429	Zeltstari	1.01 ha	100000943884	-	Zaļesjes pagasts, Ludzas novads

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	270	17.03.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	809	17.03.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)
Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā	270	17.03.2025	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	809	17.03.2025	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
68960080085	1/1	-

Nekustamā īpašuma objekta platība:	1.0100
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	15

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	270	17.03.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	809	17.03.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	1.0100
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.5900
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000

t.sk. Ganību platība:	0.5900
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.0000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.3800
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0400
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0400
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	1.0100	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	7316120300	pierobeža	1.0076	ha

Mērniecība

Mērniecības metode	Mērnieks	Uzmērīšanas datums
uzmērīts LKS-92TM	Aivars Strazds	23.10.2024

Īpašnieki

Personas kods / reg. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
90000017453	Ludzas novada pašvaldība	1/1	pašvaldība	68960080429	Raiņa iela 16, Ludza, Ludzas nov., LV-5701

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Zaļesjes pagasta zemesgrāmata	24.04.2025	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Zemes robežu plāns	14.03.2025	-	Strazds Aivars CB0078
Situācijas plāns	14.03.2025	-	Strazds Aivars CB0078
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	03.03.2025	-	Ludzas novada pašvaldība; p.p. Kušners Vilhelms
Robežas apsekošanas akts	23.10.2024	-	Strazds Aivars CB0078
Robežas noteikšanas akts	23.10.2024	-	Strazds Aivars CB0078
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	09.05.2024	3.1.1.9/2024/752-N	Ludzas novada pašvaldība
Lēmums par zemes vienības izveidi, sadali vai apvienošanu	08.05.2024	9_10	Ludzas novada pašvaldība
Pašvaldības lēmums par zemes piekritību pašvaldībai	28.05.2012	7.14	Zilupes novada pašvaldība

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



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

LĪVA KOMPETENCES UZRAUDZĪBAS BIROJS

Kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanā

Nr. *15*

Izsniegts

SIA "Dzietī"

firma

Reģistrācijas Nr. *42403010964*

Darbība sertificēta no

2008. gada 22. oktobra
datums

Sertifikāts izsniegts

2023. gada 25. oktobrī
datums

Sertifikāts derīgs līdz

2028. gada 24. oktobrim
datums


G.N. Reinsons

LĪVA Kompetences uzraudzības biroja
vadītājs





V. Žuromskis

LĪVA valdes priekšsēdētājs

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



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA



EN ISO/IEC 17024
53-290

LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. 83

Juris Guntis Vjakse

vārds, uzvārds

230467-11951

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

2000. gada 10. oktobra

datums

Sertifikāts piešķirts

2024. gada 11. decembrī

datums

Sertifikāts derīgs līdz

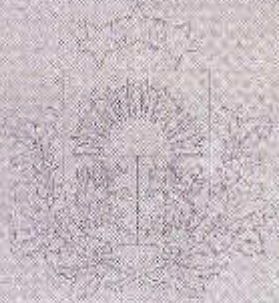
2029. gada 10. decembrim

datums



Dainis Funsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors



KOMERCREGISTRA IESTĀDE
LATVIJAS REPUBLIKAS UZŅĒMUMU REĢISTRS

KOMERSANTA REĢISTRĀCIJAS APLIECĪBA

Nosaukums:

Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "DZIETI"

Veids: Sabiedrība ar ierobežotu atbildību

Vienotais reģistrācijas numurs: 42403010964

Uzņēmumu reģistra numurs: 240301096

Reģistrācijas datums Uzņēmumu reģistrā: 28.04.2000

Reģistrācijas datums Komercreģistrā: 16.01.2003

Reģistrācijas vieta: Rēzeknē

Apliecības izdošanas datums: 16.01.2003

Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistra

Valsts notārs

Pavlova Aija

