Atskaite

par nekustamā īpašuma – neapbūvētas zemes vienības Rēzeknes ielā 20A, Viļānos, Rēzeknes novadā novērtēšanu



Pasūtītājs:	**Rēzeknes novada pašvaldība**

Novērtēšanas datums:	**2026.gada 28.jūlijs**

2026.gada 28.jūlijā
Reģ. Nr. Z-26/256

Rēzeknes novada pašvaldībai

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

SLĒDZIENS

par nekustamā īpašuma – neapbūvētas zemes vienības Rēzeknes ielā 20A, Viļānos, Rēzeknes novadā tirgus vērtību

Cienītās dāmas, godātie kungi!

Saskaņā ar vērtēšanas uzdevumu, sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs Juris Guntis Vjakse ir veicis nekustamā īpašuma – neapbūvētas zemes vienības *Rēzeknes ielā 20A, Viļānos, Rēzeknes novadā* (turpmāk tekstā OBJEKTS) novērtējumu, nosakot tā *tirgus vērtību* atbilstoši situācijai īpašumā vērtēšanas datumā.

Atskaitē ar jēdzienu „OBJEKTS" tiek saprasts Latgales rajona tiesas Viļāni pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.1000 0060 0882 nostiprināts Rēzeknes novada pašvaldībai, reģistrācijas kods 90009112679, piederošs īpašums **Rēzeknes ielā 20A, Viļānos, Rēzeknes novadā, kas sastāv no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 7817 004 0188, kopējā platība – 0,1794 ha.**

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

OBJEKTA novērtējuma atskaites derīguma termiņš ir 12 (divpadsmit) mēneši.

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

Vērtēšanas mērķis: noteikt OBJEKTA tirgus vērtību, atbilstoši Publisku personu mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem un atbilstoši Latvijas vērtēšanas standartu (LVS 401-2013) prasībām.

Pēc veiktā novērtējuma 2026.gada 28.jūlijā
visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir

EUR 1 900
(viens tūkstotis deviņi simti euro)

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 atskaitei 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
VĒRTĒŠANAS METODIKA 8
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS 10
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA PLĀNOTĀS (ATĻAUTĀS) IZMANTOŠANAS KARTE..... 11
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS 12
OBJEKTA TIRGUSS VĒRTĪBAS APRĒĶINS PĒC TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJAS..... .13
ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS..... 18
PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI..... 19

PIELIKUMI (kopijas)

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

DARBA UZDEVUMS

Noteikt nekustamā īpašuma – neapbūvētas zemes vienības Rēzeknes ielā 20A, Viļānos, Rēzeknes novadā *tirgus vērtību*.

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

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

GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR NEKUSTAMO ĪPAŠUMU

Adrese	Rēzeknes iela 20A, Viļāni, Rēzeknes novads
Kadastra numurs	7817 004 0188
Zemes vienības kadastra apzīmējums	Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 7817 004 0188, kopējā platība – 0,1794 ha.
Īpašumtiesības	Uz 2020.gada 26.marta Viļānu novada pašvaldības uzziņas par pašvaldībai piekrītošo zemes gabalu Nr. 1.3.6/613 pamata, īpašuma tiesības uz vērtējamo OBJEKTU nostiprinātas Viļānu novada pašvaldībai, reģistrācijas kods 90009114114.
OBJEKTA apgrūtinājumi Zemesgrāmatā	Nav.
OBJEKTA apgrūtinājumi VZD Kadastrā	• lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam – 0,0154 ha. • ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju – 0,0154 ha. • ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteces kanalizācijas vadu – 0,0018 ha. • ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam – 0,0019 ha.
Nomas līgumi	Nav zināmi.
Vērtējuma pasūtītājs	Rēzeknes novada pašvaldība.
Vērtējuma mērķis	Noteikt OBJEKTA tirgus vērtību, atbilstoši Publisku personu mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem un atbilstoši Latvijas vērtēšanas standartu (LVS 401-2013) prasībām.
Objekta apsekošanas datums	2026.gada 28.jūlijā
Objekta apsekotājs	Juris Guntis Vjakse
Informācija par vērtējamo OBJEKTU:	
Domājamās daļas	1
Fiskālā kadastrālā vērtība	119 EUR.
Universālā kadastrālā vērtība	359 EUR
Zemes vienības kopplatība un lietošanas veidu eksplikācija	Kopējā platība – 0,1794 ha, t.sk. ganību zeme 0,1794 ha.
Zemes vienību konfigurācija	Konfigurācija- daudzstūra forma.
Zemes vienības reljefs	Līdzens.
Gruntsūdens līmenis	Vidējs/zems.
Komunikācijas	Nav.
Labiekārtojums	Īpaši labiekārtojuma nav.
Zemes vienības plānotā (atļautā) izmantošana atbilstoši teritorijas plānojumam	Saskaņā ar Viļāni pilsētas teritorijas funkcionālā zonējuma karti, zemes vienības atrodas lauksaimniecībā izmantojamā teritorija.

	
Zemes vienības lietošanas mērķis	Jauktas centra apbūves teritorija (JC).
Zemes gabala raksturojums	Teritorija nav norobežota, īpaši labiekārtojuma nav.
Pašreizējā izmantošana	Zemes vienība nav izmantota.
Labākais izmantošanas veids	Zemes vienība individuālo dzīvojamās mājas apbūvei.
Apkārtne, piebraukšana	Vērtējamais OBJEKTS atrodas Viļānu pilsētas centrā. Pie zemes gabala ir labs piebraucamais ceļš.
ESG faktoru analīze	ESG faktoru ietekme uz tirgus vērtību ir zema: • Plūdu riska scenāriji 1/10 gados: zems • Plūdu riska scenāriji 1/100 gados: zems  Avots: Latvijas vides, ģeoloģijas un metodoloģijas centrs (2025). Latvijas plūdu riska un plūdu draudu kartes. Avots: https://videscentrs.lvgmc.lv/iebuvets/pludu-riska-un-pludu-draudu-kartes; • 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	Novērtējums ir balstīts uz zemes vislabāko iespējamo izmantošanu.

EKSPERTA SLĒDZIENU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI

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.)

VIĻĀNU PILSĒTAS
TERITORIJAS IZMANTOŠANAS UN APBŪVES NOTEIKUMI

6.5. SAVRUPMĀJU TERITORIJAS (DzS)

6.5.1. Atļautās izmantošanas:

- savrupmāja: vienas ģimenes dzīvojamā māja vai divu ģimeņu dzīvojamā māja,
- dvīņu māja: bloķēta divu vienas vai divu ģimeņu dzīvojamā māja,
- privāts mājas bērnudārzs,
- individuālais darbs,
- atsevišķā zemesgabalā, ja tam piekrīt blakus zemesgabalu īpašnieki, veicot būvniecības ieceres publisko apspriešanu:
  - pirmskolas bērnu iestāde;
  - vietējas nozīmes pārvaldes iestāde,
  - tirdzniecības/pakalpojumu objekts,
  - sporta būve.

6.5.2. Atļautās palīgizmantošanas:

- darījumu un pakalpojumu objekts, kura telpu platība nepārsniedz 20% no īpašuma (zemesgabala) kopējās stāvu platības.

6.5.3. Teritorijas izmantošanas raksturlielumi (aprēķināšanas metodiku skatīt p.2.2.):

6.5.3.1. jaunveidojama zemesgabala minimālā platība: 1200 m^2, izņemot aizsargjoslu likumā noteiktos gadījumus, kultūras pieminekļu aizsargjoslu teritorijas un izņēmuma noteikumus.

Analizējot nekustamo īpašumu tirgus situāciju, atrašanās vietu un īpašuma raksturu, vērtētājs secina, ka labākais vērtējamā nekustamā īpašuma izmantošanas veids ir izmantošana dzīvojamās mājas apbūvei.

Nekustamā īpašuma tirgus analīze

Pēdējā gada laikā aktivitātes pieaugums vērojams tikai atsevišķos tirgus segmentos, kur attiecīgi nedaudz pieaugušas nekustamo īpašumu cenas. Tirgu var nosacīti sadalīt divās grupās. Viena grupa- labprātīgs pārdevējs un pircējs vienojas par darījuma nosacījumiem. Otra grupa- piespiedu pārdošanas darījumi, kad nenokārtoto kredītsaistību dēļ nekustamie īpašumi tiek

realizēti ar izsoļu palīdzību. Darījumu cenas starp šīm grupām pārsvarā ievērojami atšķiras. Galvenā tendence nekustamā īpašuma tirgū ir pieprasījuma palielināšanās pēc labas kvalitātes īpašumiem.

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 un Krieviju. Arī turpmāk daļu pieprasījuma apmierinās banku pārņemto īpašumu pakāpeniska realizācija.

Nekustamā īpašuma tirgus aktivitāte Latvijas reģionos pēdējā gada laikā ir saglabājusies iepriekšējā līmenī, bez būtiskām izmaiņām. Izveidojušās noteiktas tirgus segmentu cenu robežas, gandrīz izzuduši spekulatīvi darījumi. Tirgus attīstību bremzējošie faktori nav mainījušies, tie joprojām ir valsts ekonomikas zemie attīstības tempi, aktuālās sociālās problēmas- demogrāfiskā situācija, zemā darba samaksa, bezdarbs. 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.

Pieprasījums pēc zemes gabaliem vērtēšanas brīdī ir zems. 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). Analizējot zemes tirgu perspektīvā un izvērtējot valsts ekonomiskās attīstības prognozes, nozares eksperti uzskata, ka cenu līmenis tuvāko gadu laikā saglabāsies relatīvi nemainīgs (nepazemināsies, bet arī nepieaugs). Zemes gabala platība, novietojums un izmantošanas veids ir būtisks objekta cenas ietekmējošs faktors. Likvīdākie objekti bieži tiek pārdoti nepubliskajā tirgū. Pieprasītas tiek vidēja lieluma platības. Tādejādi, viena kvadrātmetra vidējās cenas definēšana un izteikšana šajā tirgus segmentā faktiski ir nosakāma tikai teorētiski. To cena pašlaik svārstās vidēji no 0,5 EUR/m², līdz pat 2,5 EUR/m², pircēji ir gatavi maksāt, ņemot vērā nepieciešamību, atrašanos un izvietojumu. Zemes darījumi ar lielo platību ir ļoti reti.

Sakarā ar karadarbību Ukrainas teritorijā un valūtas vērtības samazināšanos un pieaugšanu atsevišķās valstīs, ir neparedzamas nekustamo īpašumu cenu svārstības. Šobrīd ir pagājis pārāk maz laika, lai ticami spriestu par ekonomisko situāciju un tās ietekmi uz NĪ tirgu.

Ņemot vērā OBJEKTA sastāvu, atrašanās vietu, fizisko stāvokli un izmantošanas veidu, pēc vērtētāja uzskatiem, tā realizācijas iespējas nekustamo īpašumu tirgū par tirgum atbilstošu cenu vērtējamas kā ierobežotas.

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

- īpašums atrodas Viļānu pilsētas nomalē;
- īpašuma sastāvs: kopējā platība – 0,1794 ha, t.sk. ganību zeme 0,1794 ha;
- konfigurācijas- daudzstūra formas, reljefs- līdzens;
- pie zemes gabala iet labs piebraucamais ceļš;
- labākais izmantošanas veids – individuālo dzīvojamo māju apbūve;
- zemes izmantošanas mērķis – jauktas centra apbūves teritorija (JC);
- saskaņā ar Viļāni pilsētas teritorijas funkcionālā zonējuma karti, zemes vienības atrodas lauksaimniecības teritorijā;
- ESG faktoru ietekme – nebūtiska.

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 uzņēmējsabiedrības 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 sociologiskie 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, labiekārtotības, inženierkomunikāciju un citi) faktors, izmantošanas veida un ekonomiskie faktori (nomas līgumi, izmantošanas ierobežojumi, specifiski nodokļi un nodevas).

Nekustamā īpašuma tirgus stāvokļa strauju izmaiņu periodus raksturo krasas cenu svārstības, kas var turpināties vairākus gadus, līdz tirgus atgriezīsies līdzsvarotā stāvoklī. Arī krasas svārstības ekonomikā kopumā var radīt plašas tirgus cenu svārstības. Tirgos ar lejupejošu cenu un zemu pieprasījuma līmeni ne vienmēr būs pietiekams skaits "labprātīgu" pārdevēju. Daži darījumi var saturēt finansiāla vai citāda rakstura piespiedu elementus vai notikt apstākļos, kas samazina vai pat izslēdz dažu pārdevēju vēlēšanos pārdot. Vērtētājam jāievēro šāda tirgus

visi būtiskie faktori un jāizvērtē konkurējošo darījumu vai piedāvājumu ietekme un to atbilstība tirgus vērtības definīcijai. Ziņas par darījumiem, kuri ievērojami atšķiras no vidējā tirgus datiem tiek vai nu atmestas vai ievērtētas ar būtiskāku korekcijas soli.

(2) Ienākumu pieeja

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

Ienākumu pieejas ietvaros ietilpst šādas metodes:

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

Atkarībā no prognozējamās naudas plūsmas periodiskuma ienākumu pieejā pielieto ienākumu naudas plūsmas diskontēšanu vai ienākumu tiešo kapitalizāciju. Ienākumus veido visa veida ienākumi, ko īpašnieks gūst no īpašuma visā tā valdīšanas laikā, kas nekustāmā īpašuma vērtēšanā visbiežāk ir ienākumi no ēku vai zemes nomas maksām, no kā aprēķinu periodos tiek atskaitīti ar šo ienākumu nodrošināšanu saistītie izdevumi.

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

Naudas plūsmas diskontēšanu pielieto īpašumiem, kuriem aprēķinu periodos tiek prognozēta mainīga naudas plūsma (mainīgas ienākumu vai izdevumu pozīcijas). Aprēķinu beigu brīdi jeb reversijas brīdi 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 izmaksas. 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 lietojamos materiālus, konstrukcijas un tehnoloģijas. Bieži vien vērtējamais objekts, ņemot vērā apbūves vecumu, fizisko un funkcionālo nolietojumu, kā arī ārējo faktoru ietekmi, ir mazāk pievilcīgs par modernu ekvivalentu. Šo nolietojuma faktoru ievērtēšanai noteiktajai aizvietošanas izmaksu vērtībai pielieto atbilstošas korekcijas. Aizvietošanas izmaksas tiek noteiktas izvērtējot konkrētā brīža vidējās būvizmaksas.

Vērtības zudumi jeb nolietojumi ir sekojoši:

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

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

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

VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE

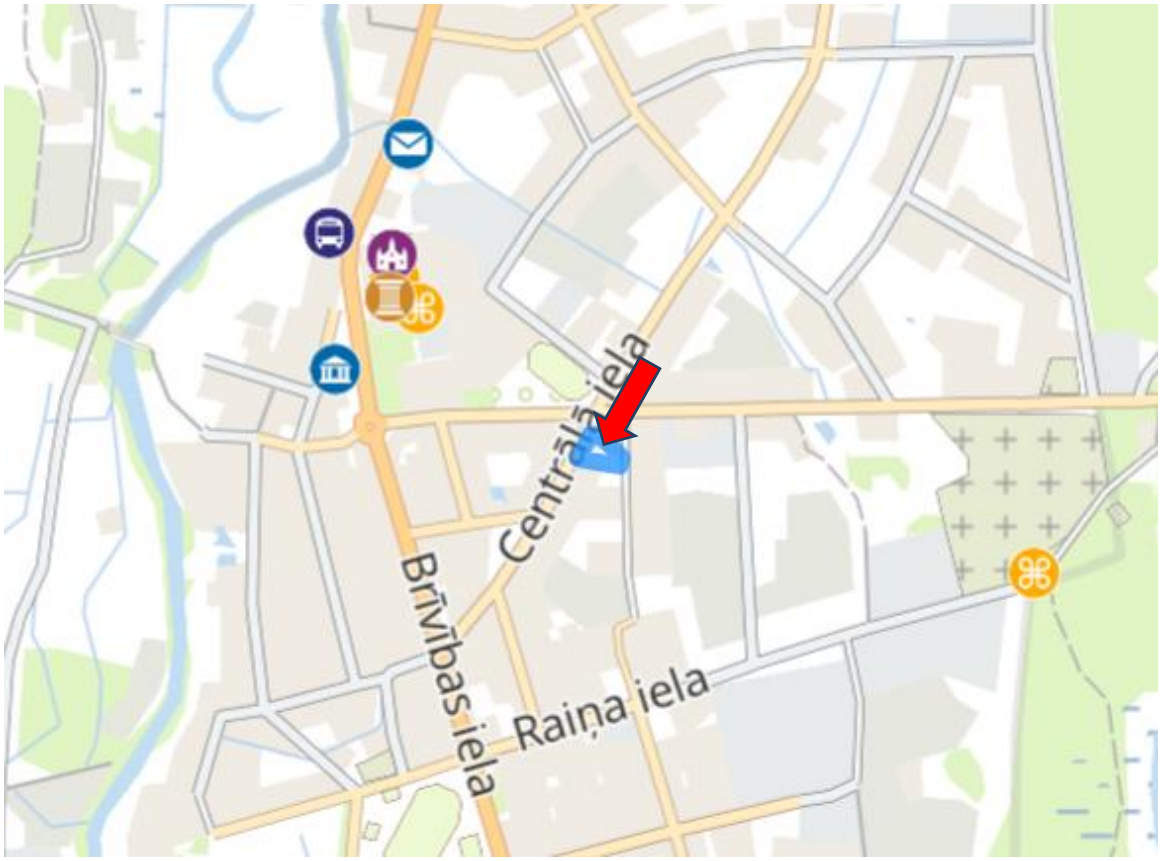
Iepriekš minētā informācija, vērtēšanas uzdevums, kā arī OBJEKTA sastāvs un izmantošanas iespējas liek izdarīt secinājumu, ka OBJEKTA vērtēšanai izmantojama ***tirgus (salīdzināmo darījumu)*** pieeja.

Ienākumu pieeja netiek pielietota, jo zemes nomas tirgus Viļānos un reģionā kopumā nav attīstīts, nomas maksas ir zemas un neatspoguļo tirgus īpašumu vērtību.

Izmaksu pieeja netiek pielietota zemes vērtības noteikšanā.

NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS





Avots: https://balticmaps.eu/lv/c%5f%5f%5f56.551528-26.909996-13/bl%5f%5f%5fvektoru%5fkarte/q%5f%5f%5f78170010307

NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA PLĀNOTĀS (ATĻAUTĀS) IZMANTOŠANAS KARTE





(avots: kadastrs.lv/)

NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS





1.,2.attēls. Zemes vienība ar kad. apz. 7817 004 0188





3., 4.attēls. Zemes vienība ar kad. apz. 7817 004 0188




5.,6.attēls. Zemes vienība ar kad. apz. 7817 004 0188




7.,8.attēls. Zemes vienība ar kad. apz. 7817 004 0188




9.,10.attēls. Zemes vienība ar kad. apz. 7817 004 0188




11.,12.attēls. Zemes vienība ar kad. apz. 7817 004 0188

OBJEKTA TIRGUSS VĒRTĪBAS APRĒĶINS PĒC TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJAS

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

Parasti zemes gabalu tirgus vērtība tiek noteikta ar salīdzināmo darījumu metodi, salīdzināšanas gaitā izvērtējot šādus salīdzināmo objektu vērtību ietekmējošos faktorus:

- 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 vienības platība. Izvēlēto salīdzināmo objektu vienas vienības cena tiek koriģēta ievērojot zemes vienības platību. Salīdzinot tiek analizēts kopējais platības lielums - palielinoties zemes platībai, ņemot vērā sagaidāmos finansu ieguldījumus, samazinās iespējamo pircēju loks;
- zemes vienības forma, reljefs. Minētie faktori ietekmē zemes vienības potenciālās izmantošanas iespējas;
- zonējums un lietošanas veids. Tiek izvērtēta pašreizējā zemes vienības lietošanas veida atbilstība labākajai un efektīvākajai izmantošanai;
- zemes vienības apgrūtinājumi. Izvēlēto salīdzināmo objektu vienas vienības cena tiek koriģēta ievērojot apgrūtinājumus, kas samazina īpašuma pievilcību no potenciālo pircēju viedokļa.

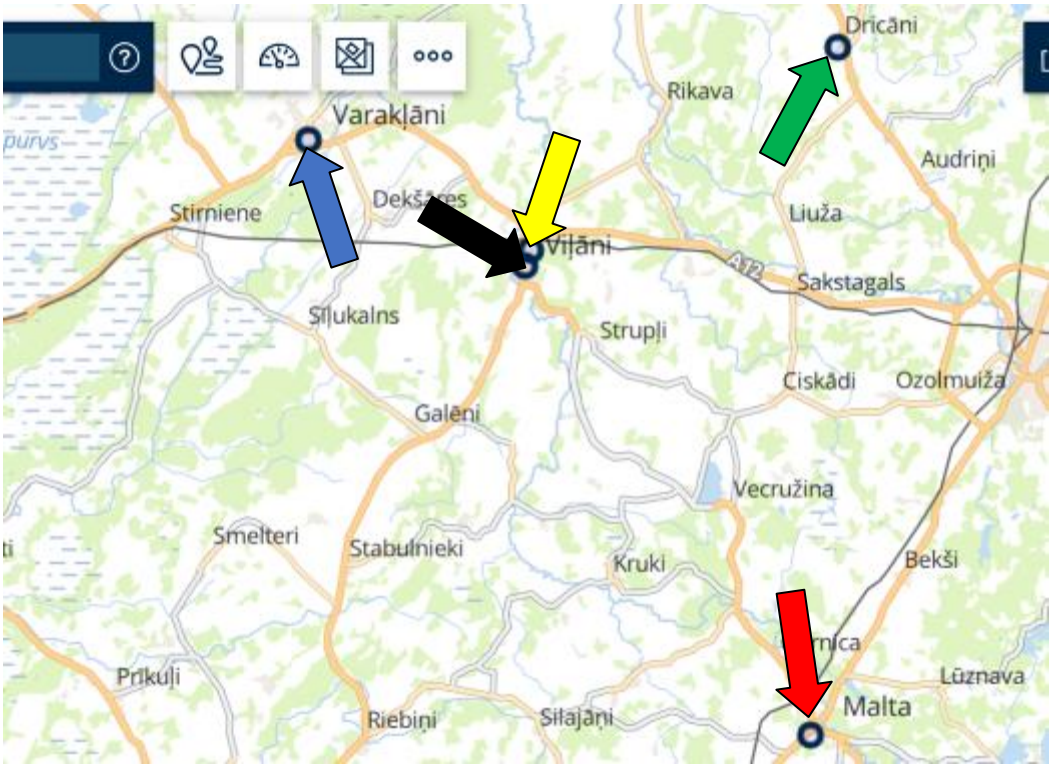
Kopumā darījumu skaits ar apbūvētiem, savrupmāju apbūvei paredzētiem zemes gabaliem reģionā ir ierobežots. Salīdzināšanai tika atlasīti zemes gabalu pārdevumi (skat.1.tabulu), par salīdzināšanas pamatvienību izmantojot zemes 1 m^2 pārdošanas cenu, izejot no kuras tiek noteikta OBJEKTA vērtība.

Salīdzināmi objekti

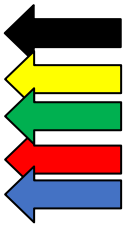
Objekts Nr.1: īpašums Kaupres iela 30A, Viļāni, Rēzeknes nov.  *avots: kadastrs.lv*	Zemes īpašums Kaupres ielā 30A, Viļānos, kadastra Nr. 7817 002 0508, kopplatība 826 m^2. Zemes gabals nav apbūvēts, komunikācijas nav. Zemes gabals izvietots kvartāla vidū, tieša piebraucama ceļa nav. Darījums noticis 18.09.2024. par 750 EUR. **Viļāni, Rēzeknes nov.** Zeme | Privātmājām | Pārējās zemes platības Darījuma informācija: Datums 18/09/2024; ID 2213731 Zemes informācija: Kadastra numurs 78170020508; Platība, m^2 826; Platība, ha 0.1 Cena: EUR 750; EUR/m^2 1 *Avots*: https://cenubanka.lv/lv/object/2213731 
Objekts Nr.2: īpašums „Siļupe", Dricāni, Dricānu pag., Rēzeknes nov.  *avots: kadastrs*	Neapbūvēts zemes īpašums „Siļupe" atrodas Dricānu pagasta centrā Dricāni, kadastra Nr. 7850 005 0104, kopplatība 1850 m^2. Zemes gabals nav apbūvēts, komunikācijas nav, stipri aizaugusi ar krūmiem. Labs piebraucamais ceļš V552. Darījums noticis 22.07.2025. par 1800 EUR. **Dricānu pag., Rēzeknes nov.** Zeme | Privātmājām | Pārējās zemes platības Darījuma informācija: Datums 22/07/2025; ID 2151293 Zemes informācija: Kadastra numurs 78500050104; Platība, m^2 1 850; Platība, ha 0.2 Cena: EUR 1 800; EUR/m^2 1 *Avots*: https://cenubanka.lv/lv/object/2151293 
Objekts Nr.3: īpašums Raiņa iela 26, Malta, Rēzeknes nov.  *avots: kadastrs.lv*	Īpašums atrodas Rēzeknes novada ciematā Malta. Īpašums sastāv no vienas zemes vienības. kadastra Nr. 7870 003 0441, kopplatība 1438m^2. Zemes gabals nav apbūvēts, komunikācijas nav, daļēji aizaugusi ar krūmiem. Labs piebraucamais ceļš. Darījums noticis 11.02.2025. par 2000EUR. **Raiņa iela 26, Malta, Maltas pag., Rēzeknes nov.** Zeme | Privātmājām | Pārējās zemes platības Darījuma informācija: Datums 11/02/2025; ID 2048203 Zemes informācija: Kadastra numurs 78700030441; Platība, m^2 1 438; Platība, ha 0.1 Cena: EUR 2 000; EUR/m^2 1 Avots: https://cenubanka.lv/lv/object/2048203

Objekts Nr.4: īpašums Brīvības iela 23A, Varakļāni, Varakļānu nov.  *avots: kadastrs.lv*	Īpašums atrodas Varakļānos. kadastra Nr. 7017 001 0740, kopplatība 1036 m^2. Zemes gabals nav apbūvēts, komunikācijas nav. Zemes gabals izvietots kvartāla vidū, tieša piebraucama ceļa nav. Darījums noticis 09.04.2025. par 1200 EUR. **Brīvības iela 23A, Varakļāni, Varakļānu nov.** Zeme | Privātmājām | Pārējās zemes platības **Darījuma informācija** / **Zemes informācija** / **Cena** Datums: 09/04/2025 · ID: 2091765 · Kadastra numurs: 70170010740 · Platība, m^2: 1036 · Platība, ha: 0.1 · EUR: 1200 · EUR/m^2: 1 Avots: https://cenubanka.lv/lv/object/2091765 

NOVĒRTĒJAMĀ UN SALĪDZINĀMO OBJEKTU ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS:



Avots: https://balticmaps.eu/lv/c%5F%5F%5F56.495720-26.874930-10/f%5F%5F%5Fp-XdcV0htVq5-p-tZdV0RZXq5-p-djtW0dpoq5-p-vbpW0ZUto5-p-jcaU0Vqqq5/bl%5F%5F%5Fvektoru%5Fkarte/q%5F%5F%5F



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

Līdzīgu nekustamo īpašumu salīdzināšana,
balstoties uz 1 m^2 cenu ietekmējošiem faktoriem

Rādītāji	Vērtējamais objekts	Salīdzināmie objekti			
	Rēzeknes iela 20A, Viļāni	Kaupres iela 30A, Viļāni	Siļupe, Dricāni, Dricānu pag. Rēzeknes novads	Raiņa iela 26, Malta, Rēzeknes nov.	Brīvības iela 23A, Varakļāni
Darījuma datums	28.07.2026	18.09.2024	22.07.2025	11.02.2025	09.04.2025
Pārdošanas nosacījumi *(tūlītējs pārdevums/ uz nomaksu)		standarta	standarta	standarta	standarta
Zemes gabala sastāvs	neapbūvēts	neapbūvēts	neapbūvēts	neapbūvēts	neapbūvēts
Īpašuma juridiskais statuss	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks
Zemes gabala konfigurācija	daudzstūra forma	četrstūra forma	četrstūra forma	daudzstūra forma	četrstūra forma
Zemes gabala platība, m^2	1794	826	1850	1438	1036
Īpašuma pārdošanas cena, EUR		750	1800	2000	1200
Īpašuma 1 m^2 pārdošanas cena, EUR		0,91	0,97	1,39	1,16
Pamatkorekcijas					
Korekcija uz darījuma noslēgšanas laiku		5	2	3	3
Korekcija uz īpašuma juridisko statusu		0	0	0	0
Korekcija uz pārdevuma nosacījumiem		0	0	0	0
Kopējā pamatkorekcija		5	2	3	3
Pamatkorekcijas koeficients		1,05	1,02	1,03	1,03
Pamatkorekcijās koriģētā 1m^2 pārdošanas cena		0,95	0,99	1,43	1,19
Komunikācijas					
* ūdensapgāde	nav	nav	nav	nav	nav
* kanalizācija	nav	nav	nav	nav	nav
* elektroapgāde	nav	nav	nav	nav	nav
* gāzes apgāde	nav	nav	nav	nav	nav
Zemes lietošanas mērķis					
* rūpnieciskā apbūve	-	-	-	-	-
* dzīvojamā apbūve	x	x	x	x	x
* komercapbūve	-	-	-	-	-
* cits	-	-	-	-	-
Atļautais izmantošanas veids					
* lauksaimniecībā izmantojamā zeme	x	-	-	-	-
*					
Labakais izmantošanas veids					
* dzīvojamā apbūve	x	x	x	x	x
Korekcijas					
Korekcija uz objekta novietni novadā		0	0	0	0
Korekcija uz objekta novietni pilsētā		10	0	0	10
Korekcija uz apkārtējo infrastruktūru		0	0	0	0
Korekcija uz īpašuma apjomu ietekmi uz cenu		-5	3	1	-2
Korekcija uz objekta konfigurāciju		0	0	0	0
Korekcija uz objekta reljefu		0	0	0	0
Korekcija uz labiekārtojumu		0	0	0	0
Korekcija uz komunikāciju pieejamību		0	5	0	0
Korekcija uz atļauto izmantošanas veidu		-15	-15	-15	-15
Korekcija uz reljefu		0	0	0	0
Korekcija uz piebraukšanas iespējām		5	0	0	5
Korekcija uz sabiedrisko transportu		0	0	0	0
Korekcija uz nomas līgumiem		0	0	0	0
Korekcija uz zemesgrāmatā reģistrētiem apgrūtinājumiem		0	0	0	0
Citas korekcijas		0	0	0	0
Kopējā korekcija		-5	-7	-14	-2
Korekcijas koeficients		0,95	0,93	0,86	0,98
Koriģētā 1 m^2 pārdošana cena, EUR	1,06	0,91	0,92	1,23	1,17
Noteiktā tirgus vērtība, EUR	**1901,64**				
Tirgus vērtība noapaļojot, EUR	**1900**				

Analizējot līdzīgu zemes gabalu 1 m^2 cenas un veicot atbilstošās korekcijas, var secināt, ka OBJEKTA 1 m^2 tirgus vērtība ir 1,06 EUR/m^2. Vērtēšanas secība dota tabulas veidā (skat. 3.tabulu). Tuvāka informācija par salīdzinošajiem zemes gabaliem ir vērtētāja rīcībā un saņemama pēc iepriekšēja pieprasījuma (m.29421087).

Zemes vienības Rēzeknes ielā 20A, Viļānos, Rēzeknes novadā, kadastra apzīmējums 7817 004 0188, tirgus vērtības aprēķins:

1794 m^2 x 1,06 EUR/m^2 = 1901,64 EUR, **~ 1 900 EUR,** kur

1794 m^2 – zemes vienības kopējā platība,
1,06 EUR/m^2 – noteiktā 1 m^2 vērtība.

SECINĀJUMI

Analīzes un aprēķinu rezultātā esam secinājuši, ka nekustamā **Rēzeknes ielā 20A, Viļānos, Rēzeknes novadā, visvairāk iespējamā tirgus vērtība 2026. gada 28.jūlijā ir**

EUR 1 900
(viens tūkstotis deviņi 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 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

Informāciju pieprasīja Lidija Kuzņecova 11.06.2026 08:24:58

LATGALES RAJONA TIESA
Viļānu pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000600882
Kadastra numurs: 7817 004 0188
Adrese: Rēzeknes iela 20A, Viļāni, Rēzeknes nov.

I. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	**Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas**	**Daļa**	**Platība, lielums**
1.1.	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 78170040188). *Žurn. Nr. 300005133439, lēmums 29.05.2020, tiesnese Vija Pužule*		1794 m²
I. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	**No nekustama īpašuma atdalītie zemes gabali, servitūtu un reālnastu pārgrozījumi un dzēsumi**	**Daļa**	**Platība, lielums**
	Nav ierakstu		
II. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	**Īpašnieks, dzimšanas gads, vieta, personas/nodokļu maksātāja kods, tiesību pamats**	**Daļa**	**Summa**
1.1.	Īpašnieks: Viļānu novada pašvaldība, reģistrācijas kods 90009114114.	1	
1.2.	Pamats: 2020.gada 26.marta Viļānu novada pašvaldības uzziņa par pašvaldībai piekrītošo zemes gabalu Nr.1.3.6/613. *Žurn. Nr. 300005133439, lēmums 29.05.2020, tiesnese Vija Pužule*		
II. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	**Atzīmes par maksātnespēju, piedziņas vēršanu, aizliegumiem, pēcmantinieku iecelšanu un mantojuma līgumiem**		
	Nav ierakstu		
III. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	**Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu**		**Platība, lielums**
	Nav ierakstu		
III. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	**Pārgrozījumi 1.iedaļas ierakstos, ierakstu un pārgrozījumu dzēsumi**		**Platība, lielums**
	Nav ierakstu		

LATVIJAS REPUBLIKA

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 7817 004 0188
Adrese: Rēzeknes iela 20A, Viļāni, Viļānu novads

Plāns izgatavots pamatojoties uz Viļānu novada pašvaldības 2008. gada 10. decembra lēmumu Nr. 25 "Par zemes gabalu atzīšanu par piekrītošiem Viļānu pilsētas pašvaldībai".

Robežas uzmērītas: 2019. gada 09. jūlijā

Plāna mērogs 1: 1000

Zemes vienības platība: 0.1794ha

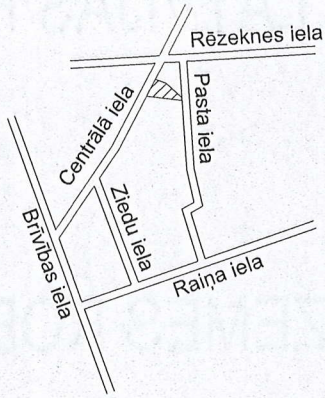
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA
REĢISTRĒTS
VALSTS KADASTRA INFORMĀCIJAS SISTĒMĀ

04. 09. 2019
Natalja Ovčinnikova

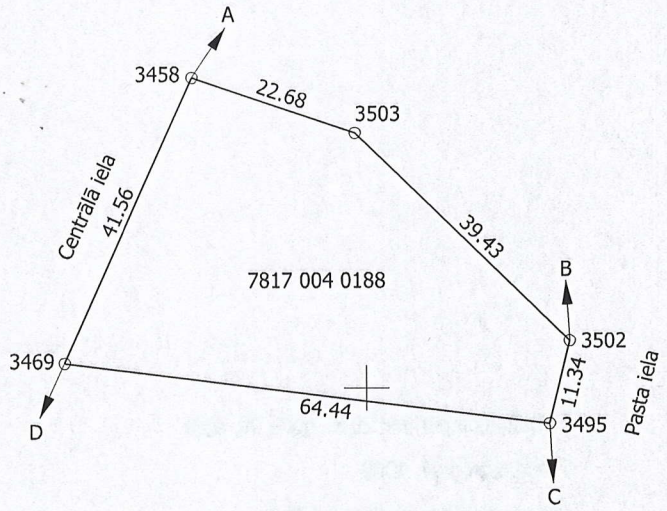
Ierosinātājs ir informēts par kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.		Viļānu novada pašvaldības pārstāve Lidija Kuzņecova	09.07.2019.

ZEMES VIENĪBA UZMĒRĪTA
LKS-92 TM
Mēroga koeficients: 0.999996

ZEMES VIENĪBAS IZVIETOJUMA SHĒMA







x=271100
y=679900

Robežojošo zemes vienību saraksts:
no A līdz B: 7817 004 0169 - Rēzeknes iela 20;
no B līdz C: 7817 004 0182;
no C līdz D: 7817 004 0159 - Centrālā iela 49;
no D līdz A: 7817 004 0178.

Plāna mērogs 1: 1000
Zemes vienības platība: 0.1794ha

Mērnieks Sergejs Kovaļovs (sert.Nr. BB-130, derīgs no 09.12.2010 līdz 08.12.2020) apliecina, ka plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr. 1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"		Sergejs Kovaļovs	09.07.2019.

LATVIJAS REPUBLIKA

SITUĀCIJAS PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 7817 004 0188
Adrese: Rēzeknes iela 20A, Viļāni, Viļānu novads

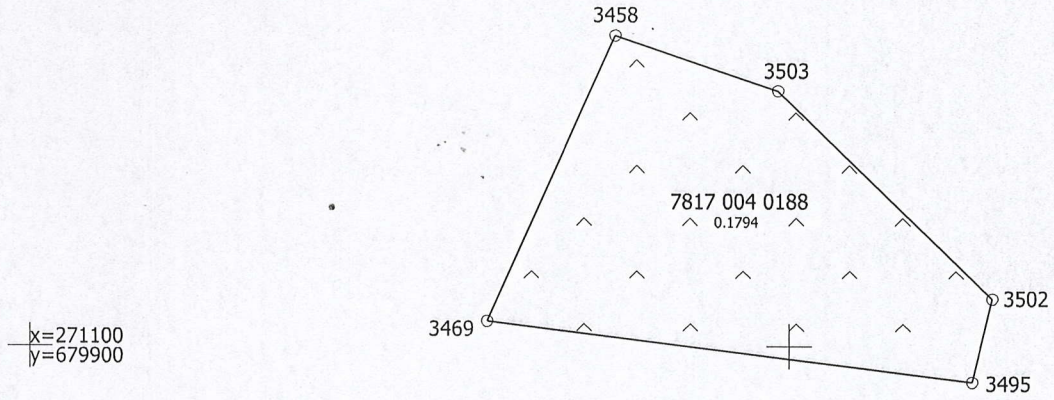
Situācijas elementi uzmērīti: 2019. gada 09. jūlijā
Plāna mērogs 1: 1000
Zemes vienības platība: 0.1794ha

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA
REĢISTRĒTS
VALSTS KADASTRA INFORMĀCIJAS SISTĒMĀ

04. 09. 2019
Natalja Ovčinnikova

Ierosinātājs ir informēts par kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.		Viļānu novada pašvaldības pārstāve Lidija Kuzņecova	09.07.2019.

Zemes vienības platība ha	ZEMES LIETOŠANAS VEIDU EKSPLIKĀCIJA													
	Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	tajā skaitā				Meži	Krūmāji	Purvi	Ūdens objektu zeme	tajā skaitā		Zeme zem ēkām un pagalmiem	Zeme zem ceļiem	Pārējās zemes
		Aramzeme	Augļu dārzi	Pļavas	Ganības					zem ūdeņiem	zem zivju dīķiem			
0.1794	0.1794	---	---	---	0.1794	---	---	---	---	---	---	---	---	---



x=271100
y=679900

Plāna mērogs 1: 1000

Mērnieks Sergejs Kovaļovs (sert.Nr. BB-130, derīgs no 09.12.2010 līdz 08.12.2020) apliecina, ka plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"

Sergejs Kovaļovs

09.07.2019.

LATVIJAS REPUBLIKA

APGRŪTINĀJUMU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 7817 004 0188
Adrese: Rēzeknes iela 20A, Viļāni, Viļānu novads

Apgrūtinājumu saraksts:

1.	7311090900 - vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu - 0.1794ha
2.	7312040200 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju - 0.0149ha

Apgrūtinājumu plāns izgatavots: 2019. gada 09. jūlijā

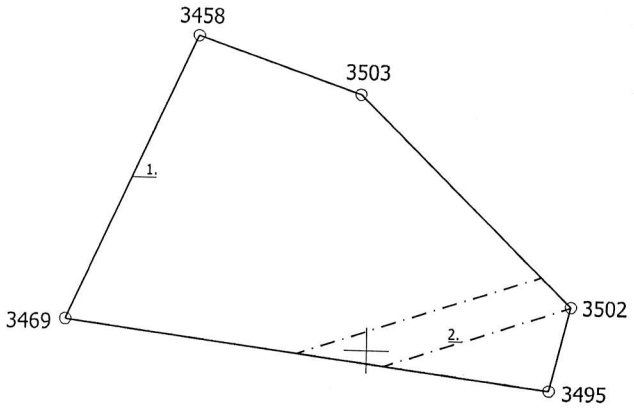
Plāna mērogs 1: 1000

Zemes vienības platība: 0.1794ha

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA
REĢISTRĒTS
VALSTS KADASTRA INFORMĀCIJAS SISTĒMĀ

04. 09. 2019
Natalja Ovčinnikova

Saskaņoja: Viļānu novada pašvaldības pārstāve	(paraksts)	Lidija Kuzņecova	09.07.2019.
Ierosinātājs ir informēts par kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.		Viļānu novada pašvaldības pārstāve Lidija Kuzņecova	09.07.2019.



x=271100
y=679900

Plāna mērogs 1: 1000

Mērnieks Sergejs Kovaļovs (sert.Nr. BB-130, derīgs no 09.12.2010 līdz 08.12.2020) apliecina, ka plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"		Sergejs Kovaļovs	09.07.2019.

Valsts zemes dienests

Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
78170040188	Rēzeknes iela 20A	0.1794 ha	100000600882	-	Viļāni, Rēzeknes novads

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	119	23.12.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	359	08.10.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)
Prognozētā kadastrālā vērtība	119	01.06.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu. Šī vērtība ir prognozētā fiskālā kadastrālā vērtība 2027.gadam
Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā	119	23.12.2025	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	359	08.10.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8) . Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa
Prognozētais īpašuma novērtējums Kadastrā	119	01.06.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu. Šī vērtība ir prognozētā fiskālā kadastrālā vērtība 2027.gadam

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
78170040188	1/1	Rēzeknes iela 20A, Viļāni, Rēzeknes nov., LV-4650

Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.1794
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	119	22.12.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	359	08.10.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)
Prognozētā kadastrālā vērtība	119	01.06.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu. Šī vērtība ir prognozētā fiskālā kadastrālā vērtība 2027.gadam

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.1794
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.1794
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.1794
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:	0.0000
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0000
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
Jauktas centra apbūves teritorija	JC	0.1794	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	8317030100	Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0154	ha
-	01.02.2025	7312040200	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju	0.0154	ha
-	01.02.2025	7312010300	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteces kanalizācijas vadu	0.0018	ha
-	01.02.2025	7312010101	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam	0.0019	ha

Mērniecība

Mērniecības metode	Mērnieks	Uzmērīšanas datums
uzmērīts LKS-92TM	Sergejs Kovaļovs	09.07.2019

Atzīmes

Noteikšanas datums	Apraksts
08.10.2025	Nav apbūves zeme, JC - Jauktas centra apbūves teritorija

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	78170040188	Atbrīvošanas aleja 95A, Rēzekne, LV-4601

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Viļānu pilsētas zemesgrāmata	12.06.2026	-
Viļānu pilsētas zemesgrāmata	29.05.2020	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējiestāde
Lēmums par zemes lietošanas mērķa noteikšanu vai izmainīšanu	08.10.2025	RNP/2025/1.8/418	Rēzeknes novada pašvaldība
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	29.07.2019	-	Viļānu novada pašvaldība; p.p. Kuzņecova Lidija
Robežas apsekošanas akts	09.07.2019	-	sertificēts mērnieks Kovaļovs Sergejs
Robežas noteikšanas akts	09.07.2019	-	sertificēts mērnieks Kovaļovs Sergejs
Zemes robežu plāns	09.07.2019	-	sertificēts mērnieks Kovaļovs Sergejs
Situācijas plāns	09.07.2019	-	sertificēts mērnieks Kovaļovs Sergejs
Apgrūtinājumu plāns	09.07.2019	-	sertificēts mērnieks Kovaļovs Sergejs
Lēmums par zemes lietošanas mērķa noteikšanu vai izmainīšanu	10.12.2008	25	Viļānu pilsētas dome
Pašvaldības lēmums par zemes piekritību pašvaldībai	10.12.2008	25	Viļānu pilsētas dome
Lēmums par adreses noteikšanu vai maiņu	11.05.2005	11	Viļānu pilsētas Dome
Lēmums par zemes piešķiršanu lietošanā	28.05.1998	8	Viļānu pilsētas zemes komisija

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 "Dzieti"

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

LATVIJAS ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJU ASOCIĀCIJA LĪVA

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
S3-290

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

LATVIJAS ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJU ASOCIĀCIJA LĪVA

Dainis Tunsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors

Izsniegts saskaņā ar Latvijas Republikas Ministru Kabineta 2014.gada 23.septembra noteikumiem Nr.559

KOMERCREĢISTRA 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 REĢISTRS RĒZEKNES REĢIONĀLĀ NODAĻA

Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistra

Valsts notārs

Pavlova Aija

Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistrs. Brāļu Skrindu iela 11, Rēzekne, LV-4600, Latvija Tālr. 4622095, fakss 4625942, e-pasts: rezekne@ur.gov.lv, internets:http://www.ur.gov.lv