

**Atskaite**  
**par nekustamā īpašuma – zemes vienības (ar mežaudzi)**  
**un apbūves „Kalniņi”, Zeļonki, Mākoņkalna pagasts,**  
**Rēzeknes novads novērtēšanu**



**Pasūtītājs:**

**Zvērināta tiesu izpildītāja Alīna Zaķe**

**Novērtēšanas datums:**

**2024.gada 19.novembris**

2024.gada 19.novembris  
Reģ. Nr. S – 24/36

Zvērinātai tiesu izpildītājai  
Alīnai Zaķei

*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 (ar mežaudzi) un apbūves „Kalniņi”, Zeļonkos,  
Mākoņkalna pagastā, Rēzeknes novadā piespiedu pārdošanas vērtību**

L. cien. kundze!

Saskaņā ar Jūsu doto vērtēšanas uzdevumu, sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs Juris Guntis Vjakse un sertificēts augošas koksnes krājas un kvalitātes vērtētājs Oļegs Aleksejevs ir veikuši nekustamā īpašuma – zemes vienības (ar mežaudzi) un apbūves „Kalniņi”, Zeļonkos, Mākoņkalna pagastā, Rēzeknes novadā (turpmāk tekstā OBJEKTS) novērtējumu, nosakot *piespiedu pārdošanas vērtību*, atbilstoši situācijai īpašumā vērtēšanas datumā.

Atskaitē ar jēdzienu „OBJEKTS” tiek saprasts Latgales rajona tiesas Mākoņkalna pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr. 222 nostiprināts fiziskai personai piederošs nekustamais īpašums ar kadastra numuru 7872 010 0068, kas sastāv no zemes vienības un apbūves:

- **zemes vienība (kadastra apzīmējums 7872 010 0068) 1,8 ha platībā (ar mežaudzi)\*;**
- **dzīvojamās māja (kadastra apzīmējums 7872 010 0068 001);**
- **kūts (kadastra apzīmējums 7872 010 0068 002);**
- **šķūnis (kadastra apzīmējums 7872 010 0068 003).**

*\* Uz zemes vienības atrodas reģistros neregistrētas būves – netiek vērtētas. Sakārtojot iepriekšminēto ēku īpašumtiesības un reģistrējot attiecīgajos reģistros, īpašuma kopējā tirgus vērtība būtiski paaugstinātos.*

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

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

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

*Vērtēšanas mērķis:* OBJEKTA piespiedu pārdošanas vērtības noteikšana.

Pēc veiktā novērtējuma 2024.gada 19.novembrī  
**OBJEKTA piespiedu pārdošanas vērtība ir**  
**EUR 3 200**  
**(trīs tūkstoši divi 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 atskaitē pielikumos un ir uzskatāmas par šīs atskaites neatņemamu sastāvdaļu.

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

Cienā

SIA „Dzieti” valdes priekšsēdētājs Juris Guntis Vjakse

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

## SATURA RĀDĪTĀJS

DARBA UZDEVUMS .....	4
GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR NEKUSTAMO ĪPAŠUMU .....	4
LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.....	7
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS ANALĪZE .....	7
VĒRTĒŠANAS METODIKA UN VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE .....	10
VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE .....	13
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS .....	14
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA .....	15
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS.....	16
SECINĀJUMI .....	22
ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS .....	22
PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI .....	23

## DARBA UZDEVUMS

Noteikt nekustamā īpašuma – zemes vienības (ar mežaudzi) un apbūves „Kalniņi”, Zeļonkos, Mākoņkalna pagastā, Rēzeknes novadā *piespiedu pārdošanas 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 pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.


Terminu **„piespiedu pārdošana”** bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tam tādējādi nav pietiekams laiks atbilstošam piedāvājumam. Šādos apstākļos iegūstamā cena ir atkarīga no pārdevēja grūtību rakstura un no iemesliem, kuru dēļ nevar īstenot atbilstošu tirgvedību. Tā var arī atspoguļot sekas, kas rastos pārdevējam, ja tam neizdotos pārdot aktīvu noteiktā laikā. Ja nav zināms pārdevēja grūtību raksturs vai to iemesls, nav iespējams reāli prognozēt piespiedu pārdošanas rezultātā iegūstamo cenu. Cena, par kādu pārdevējs piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros. Piespiedu pārdošanā iegūstamajai cenai ir tikai gadījuma rakstura saistība ar tirgus vērtību vai kādu no pārējām šajā standartā definētajām vērtēšanas bāzēm. „Piespiedu pārdošana” ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze. (LVS 401:2013 p.3.19.1.)

**Piespiedu pārdošanas vērtība** ir naudas summa, ko reāli var iegūt, pārdodot īpašumu laika posmā, kas ir nepietiekams adekvātam mārketingam, pieņemot, ka pārdevējs un pircējs ir informēti par darījuma piespiedu raksturu.

## GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR NEKUSTAMO ĪPAŠUMU

Nosaukums	„Kalniņi”
Adrese	„Kalniņi”, Zeļonki, Mākoņkalna pagasts, Rēzeknes novads
Kadastra numurs	7872 010 0068
Zemes vienības kadastra apzīmējums	7872 010 0068
Īpašumtiesības, īpašumtiesību pamats	Uz 2000.gada 6.marta pirkuma līguma Nr.26 pamata, īpašuma tiesības ir nostiprinātas fiziskai personai.
Vērtējuma pasūtītājs	Zvērināta tiesu izpildītāja Alīna Zaķe.
Vērtējuma mērķis	OBJEKTA piespiedu pārdošanas vērtības noteikšana.
Nomas līgumi	Nav informācijas.
Objekta apsekošanas datums	2024.gada 8.maijs. 2024.gada 19.septembris.
Objekta apsekotāji	Juris Guntis Vjakse un Oļegs Aleksejevs.
Apgrūtinājumi	<i>Zemesgrāmatā, zemes robežu plānā un Valsts zemes dienesta izdrukā reģistrētie apgrūtinājumi:</i> 1. Atzīme – ceļa servitūta teritorija – 0,044 ha; 2. Atzīme – aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem, kā arī pilsētu lauku teritorijās – 0,95 km; 3. Atzīme – tauvas joslas teritorija gar ezeru – 0,1 ha; 4. Atzīme – ūdenstilpes aizsargjoslas teritorija – 0,09 km. Reģistrētie apgrūtinājumi būtiski ietekmē OBJEKTA izmantošanas iespējas.
Īpašuma kadastrālā vērtība uz 01.01.2024.	2 040 EUR. Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 7872 010 0068 – 824 EUR. Apbūve (dzīvojamā māja) – 1 052 EUR. Apbūve (kūts) – 152 EUR. Apbūve (šķūnis) – 12 EUR.

Informācija par zemes vienību ar kad. apz. 7872 010 0068:	
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs	<p>31</p> <p><i>*LIZ kvalitāte raksturo zemes produktivitāti (vai labumu, ko augsne var dot īpašniekam, ja tā tiek pareizi apstrādāta un izmantota). Zemes produktivitāte ir atkarīga no augsnes tipa (velēnu podzolētā, kglejotā, velēnu karbonātiskā u.c.), augsnes mehāniskā sastāva (māls, smilšmāls, smilts u.c.), cilmieža, augsnes skābuma reakcijas, meliorācijas sistēmas stāvokļa, zemes gabala kontūras un platības, akmeņainības, reljefa. Lauksaimniecībā izmantojamās zemes kvalitāti jeb kvalitatīvo novērtējumu izsaka ballēs un viena zemes vērtības balle ir atbilst 70 kg rudzu, kas naudas izteiksmē sastāda 4,27 EUR. No 2012.gada 1.janvāra lauksaimniecībā izmantojamās zemes atkarībā no kvalitatīvā novērtējuma iedala septiņās (7) 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.</i></p> <p><i>Avots: <a href="http://kadastralavertiba.lv/">http://kadastralavertiba.lv/</a></i></p>
Starpgabals	Nav.
Zemes vienības platība un sastāvs	<p>Saskaņā ar LR VZD (Valsts zemes dienesta) kadastrā reģistrētajiem datiem, zemes vienības kopējā platība ir 1,8 ha, no tiem 1,2 ha – lauksaimniecībā izmantojamā zeme (turpmāk – LIZ), 0,3 ha – mežs, 0,2 ha – purvu platība, 0,1 ha – zeme zem ēkām.</p> <p>Iepazīstoties ar iesniegtajiem dokumentiem – VMD (Valsts meža dienesta) nogabalu raksturojošiem rādītājiem, pieejamo informāciju no LR VZD (Valsts zemes dienesta) kadastra un veicot OBJEKTA apsekošanu, tika konstatētas atšķirības zemes platībās pa lietošanas veidiem: 1,24 ha – LIZ, 0,26 ha – mežs, 0,2 ha – purvu platība, 0,1 ha – zeme zem ēkām.</p> <p><i>Vērtējuma aprēķinos par pamatu tiek ņemtas platības pēc veiktās OBJEKTA apsekošanas dabā.</i></p>
Zemes vienības konfigurācija	Neregulāras daudzstūra formas zemes gabals.
Zemes vienības reljefs	Pārsvarā līdzens.
Gruntsūdeņu līmenis	Zems/vidējs.
Komunikācijas	Ūdens apgāde – vietējā, aka. Elektroapgāde – centralizētā.
Zemes vienības plānotais (atļautais) izmantošanas veids	Saskaņā ar Rēzeknes novada Mākoņkalna pagasta teritorijas funkcionālā zonējuma karti, vērtējamās zemes vienības atļautais izmantošanas veids ir mežu un lauksaimniecības teritorija.
Zemes vienības lietošanas mērķis saskaņā ar VZD kadastra datiem	Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība (kods 0101).
Zemes raksturojums	<p>Uz zemes vienības atrodas apbūve - dzīvojamā māja ar palīgēkām, viena palīgēka nav reģistrēta reģistros. Uz zemes vienības netālu no ezera atrodas otra reģistros neregistrēta būve – atpūtas māja/pirts. Uz zemes vienības atrodas tehniskā būve (apakšstacija) – tiek uzskatīta kā aprūtinājums. Lauksaimniecībā izmantojamā zeme uz apskates brīdi aizņem 1,24 ha jeb ~ 69 % no zemes vienības kopējās platības. Lauksaimniecības zeme ir daļēji sakopta, uz daļas no zemes vienības aug ilggadīgais zālājs. Vietām aug nelielas krūmu grupas un atsevišķi augoši koki. Daļa zemes vienība ir deklarēta LAD kartē, uz 2023.gada 14.aprīli ir deklarētas ilggadīgo zālāju platības. Zemes vienība atrodas ezera krastā. Piekļūšana pie zemes gabala ir laba – blakus atrodas bezseguma pašvaldības ceļš. Nav meliorēta.</p>

	 <p>LVM, VZD, LĢIA, SIA "Jāņa Sēta" (2024). Meliorācijas kadastra informācijas sistēma. <a href="https://www.melioracija.lv/?loc=711103;236038;13">https://www.melioracija.lv/?loc=711103;236038;13</a>, sk. 19.11.2024.</p>
Mežaudzes raksturojums	Mežs aizņem 0,26 ha jeb 14% no kopējās zemes platības. Reljefs ir līdzens. Meža augsnes ir auglīgās sausās minerālaugsnes. Mežizstrādi var veikt praktiski jebkuros laika apstākļos. Pēdējos desmit gados mežizstrāde nav veikta. Pievešanas attālums svārstās robežās no 15 m līdz 150 m. Zemes gabalā esošo mežaudžu sastāvu pamatā veido mazvērtīgās koku sugas baltalksnis. Mežaudžu vecumstruktūru veido pieauguša vecuma audzes. Mežaudzes atrodas ezera aizsargjoslā. Atrāšanās sējā zonā neietekmē mežsaimniecisko darbību, jo valdošā koku suga ir baltalksnis.
Pašreizējā izmantošana	Ar apbūvi saistītā zeme un zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība un mežsaimniecība.
Labākais izmantošanas veids	Pašreizējais.
<b>Apbūves raksturojums</b>	
Apbūves īss raksturojums	Apbūve netiek apdzīvota.
Dzīvojamā māja	Kadastra apzīmējums 7872 010 0068 001
Dzīvojamās mājas kopējā platība	66,0 m <sup>2</sup> .
Dzīvojamās mājas ekspluatācijas uzsākšanas gads	1940.
Stāvu skaits ēkai	Vienstāva ēka.
Ēkas konstrukcijas materiāls (ķieģelis, betons, koks, jaukts)	Pamati – dzelzsbetona, betona bloki, ārsienas – kokmateriāli, pārsegumi – kokmateriāli.
Jumta konstrukcijas un pārseguma materiāls	Divslīpņu jumta konstrukcija – azbestcimenta loksnes.
Plānojums	Iekštelpu plānojums daļēji atbilst būves tehniskās inventarizācijas plānojuma shēmai. Starpsienas starp telpām Nr.2, Nr.3 un Nr.5 ir nojauktas – telpas ir apvienotas.
Ēkas vispārējais stāvoklis	Ēkas fiziskais stāvoklis vērtējams kā slikts, fiziskais nolietojums atbilstoši būves tehniskās inventarizācijas lietai (uzmērīšanas datums: 09.12.1998.) norādītajam nolietojumam – 60%. Dabā – ~ 65-70%. Ēka nav apdzīvota.
Iekšējās apdares vispārējais stāvoklis	Iekšējās apdares stāvoklis kopumā vērtējams kā slikts. Māja ir neapdzīvota. Iekšējā apdare ir daļēji nolietojusies/ vietām nav iekšējās telpu apdares. Griestu apdare plīst nost. Māja ir nesakopta – ir atstātas sadzīves un personīgās mantas. Plīts ir iebrukusi. Kopumā visā mājā ir dēļu grīdas, sienas un griesti ir ar krāsas apdari vai vispār bez apdares. Koka logi un durvis.
Ārējās durvis (skaits, materiāls, slēdzenes)	Viena ieeja, kokmateriālu durvis.
Inženierkomunikācijas	Apkure – vietējā/krāsns, plīts (nav zināms par iespējamo izmantošanu). Ūdens apgāde – vietējā/aka. Ir elektroapgāde. Nav informācijas par komunikāciju tehnisko stāvokli.
Elektrosistēmas (jaunas, vidējas, vecas)	Dzīvojamās mājas iekšējās elektrosistēmas nav mainītas – sliktā stāvoklī.
Apsardze	Nav.

Vai notiek remontdarbi	Nē.
Palīgēkas	<p><i>Kūts</i> (kad.apz. 7872 010 0068 002). Eksploatācijas uzsākšanas gads: 1940. Kopējā platība – 59,2 m<sup>2</sup>. 1 telpa – kūts. Nolietojums: 65 % (kadastrālās uzmērīšanas datums 09.12.1998.). Materiāli: pamati – dzelzsbetona, betona bloki, sienas – kokmateriāli, pārsegumi – kokmateriāli, jumta segums – azbestcements loksnes. Ir elektroapgāde.</p> <p><i>Šķūnis</i> (kad.apz. 7872 010 0068 006). Eksploatācijas uzsākšanas gads: 1930. Kopējā platība – 11,1 m<sup>2</sup>. 1 telpa – šķūnis. Nolietojums: 70 % (kadastrālās uzmērīšanas datums 09.12.1998.). Materiāli: pamati – dzelzsbetona, betona bloki, sienas – kokmateriāli, jumta segums – azbestcements loksnes.</p>
Apkārtne, satiksme	OBJEKTS atrodas Rēzeknes novadā, Mākoņkalna pagastā ~ 7,9 km attālumā no Mākoņkalna, ~ 38,1 km attālumā no novada centra (Rēzekne). Tuvāko apkārtni pamatā veido meža zemes, lauksaimniecības zemes, atsevišķas viensētas, ūdens teritorijas. Netālu atrodas Latvijas vietējais autoceļš V599 Ismeri-Zosna-Andrupene. Netālu atrodas Andrupene – aptuveni 10 km attālumā.
Piezīmes	Uz zemes vienības atrodas reģistros neregistrēta būves– netiek vērtētas Sakārtojot iepriekšminētās ēkas īpašumtiesības un reģistrējot attiecīgajos reģistros, īpašuma kopējā tirgus vērtība būtiski paaugstinātos. Viena būve atrodas pie ezera krasta, otra būve atrodas netālu no dzīvojamās mājas. Uz zemes vienības atrodas tehniskā būve (apakšstacija) – tiek uzskatīta kā apgrūtinājums. Vērtējamais īpašums atrodas blakus Viraudas ezeram.

## 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:

- lai noteiktu, vai kāda izmantošana ir reāli iespējama, vērā ir ņemami tikai tie apsvērumi, ko par saprātīgiem uzskata tirgus dalībnieki;
- lai atspoguļotu prasību, ka izmantošanai ir jābūt tiesiskai, ir jāņem vērā visi esošie īpašuma lietošanas juridiskie ierobežojumi, piemēram, zonējums;
- 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 un OBJEKTA raksturu, zemes gabala esošo izmantošanu, vērtētājs secina, ka labākais un efektīvākais OBJEKTA izmantošanas veids ir:

- ✓ individuālā dzīvojamā māja ar palīgēkām un to eksploatācijai nepieciešamo zemi, veicot atbilstošu kapitālo remontu, alternatīva – demontāža;
- ✓ LIZ – lauksaimnieciskai izmantošanai;
- ✓ Mežam – apsaimniekošana saskaņā ar meža apsaimniekošanas plānu.

## NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS ANALĪZE

### Dzīvojamai apbūvei.

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 bremsējošie faktori nav mainījušies, tie

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA – ZEMES VIENĪBAS (AR MEŽAUDZI) UN APBŪVES „KALNIŅI”, ZEĻONKI, MĀKOŅKALNA PAGASTS, RĒZEKNES NOVADS NOVĒRTĒJUMS, 19.11.2024.

joprojām ir valsts ekonomikas zemie attīstības tempi, aktuālās sociālās problēmas – demogrāfiskā situācija, zemā darba samaksa, bezdarbs. Darījumiem bieži ir piespiedu pārdošanas raksturs un īpašumus izsolēs iegādājas ar bankām saistīti uzņēmumi. Vietējie uzņēmēji, kā arī novadu un pagastu pārvaldes savu attīstību veicina piesaistot ES fondu līdzekļus, taču nozīmīgai uzņēmējdarbības izaugsmei ar to bieži ir par maz. Nerezidentu ietekme uz nekustamo īpašumu tirgu reģionos nav būtiska.

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

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.

Darījumi ar LIZ objektiem notiek regulāri praktiski visā Latvijas teritorijā. Cenas svārstās vidēji no 1 500-3 500 EUR/ha Latgalē un līdz pat 12 000 EUR/ha Zemgalē. LIZ pārsvarā iegādājas vietējie lauksaimnieki un ārvalstu investori. Pieprasījums pēc LIZ Latgales reģionā ir augsts, tiek pieprasīti apstrādāti LIZ laukumi ar izdevīgu ģeogrāfisko izvietojumu. Būtisku ietekmi uz zemes gabalu vērtību atstāj to platība, konfigurācija, apstrādes iespējas, piebraukšanas iespējas un lauksaimnieciskais stāvoklis. Pieprasījums pēc zemes gabaliem ar platību zem 5 ha ir zems, tās, galvenokārt, veidojas no blakus esošo objektu īpašnieku puses.

Pieprasījums pēc dzīvojamām mājām Rēzeknes novadā un Latgales reģionā ir vidējs, kas izskaidrojams ar vairākiem apstākļiem – zemo NĪ tirgus aktivitāti, ekonomisko situāciju reģionā un iedzīvotāju zemo maksātspēju. Vairāk tiek piedāvātas pagājušā gadsimta otrajā pusē būvētas dzīvojamās mājas ar vidēju/apmierinošu fizisko un iekšējās apdares stāvokli, kā arī mājas, kurām nepieciešams remonts. Dzīvojamās mājas, kas ir labā fiziskā stāvoklī, vairumā gadījumu tiek piedāvātas par augstām cenām un nekustamā īpašuma tirgū eksponējas salīdzinoši ilgi (vairāk par 1 gadu).

Trīs gadu laikā līdz OBJEKTA vērtēšanas brīdim Rēzeknes novadā ir reģistrēti 669 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar privātmājām, darījuma cenas bija norādītas robežās no 200 EUR līdz 230 000 EUR par visu īpašumu. Mākoņkalna pagastā tika reģistrēti 25 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar privātmājām un zemi. Ar būvju platību līdz 100 m<sup>2</sup> un zemes platību līdz 5 ha, tika reģistrēti 4 pirkšanas/pārdošanas darījumi. Cenas m<sup>2</sup> robežojās no 48 līdz 161 EUR/m<sup>2</sup>. Maltas pagastā tika reģistrēti 31 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar privātmājām un zemi. Ar būvju platību līdz 100 m<sup>2</sup> un zemes platību līdz 5 ha, tika reģistrēti 15 pirkšanas/pārdošanas darījumi. Cenas m<sup>2</sup> robežojās no 17 līdz 292 EUR/m<sup>2</sup>. Netika izskatīti darījumi, kas tika pārdoti Maltas ciemā. Maltas pagastā, neskaitot Maltas ciemu, tika pārdoti 7 pirkuma/pārdevuma darījumi. Cenas m<sup>2</sup> robežojās no 38 līdz 167 EUR/m<sup>2</sup>. Trīs gadu laikā līdz OBJEKTA vērtēšanas brīdim Krāslavas novadā ir reģistrēti 444 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar privātmājām, darījuma cenas bija norādītas robežās no 20 EUR līdz 315 000 EUR par visu īpašumu. Andrupenes pagastā tika reģistrēti 35 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar privātmājām un zemi. Ar būvju platību līdz 100 m<sup>2</sup> un zemes platību līdz 5 ha, tika reģistrēti 8 pirkšanas/pārdošanas darījumi. Cenas m<sup>2</sup> robežojās no 38 līdz 259 EUR/m<sup>2</sup>. Andzeļu pagastā tika reģistrēti 10 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar privātmājām un zemi. Ar būvju platību līdz 100 m<sup>2</sup> un zemes platību līdz 5 ha, tika reģistrēti 4 pirkšanas/pārdošanas darījums. Cenas m<sup>2</sup> robežojās no 41 līdz 295 EUR/m<sup>2</sup>. Jāatzīmē, ka vairums uzrādīto darījumu summu neatbilst situācijai dabā, kā arī cena ir atkarīga no objekta platības, kas šajā gadījumā netika salīdzināts un ierobežots. Laukos esošo dzīvojamo māju īpašumos bieži vien ir salīdzinošs liels LIZ vai meža zemes īpatsvars, kas palielina kopējo darījuma cenu. Kā arī salīdzināmo īpašumu

izvēli ietekmēja apbūves fiziskais stāvoklis – nolietojums, uzcelšanas gads, konstrukcijas utt. (Cenu Banka (2024). Cenubanka. <https://cenubanka.lv/lv>, sk. 19.11.2024.)

### **Zeme mežsaimniecībai.**

Nekustamo īpašumu tirgū meža īpašumu sektorā novērojams stabils pieprasījums meža īpašumu iegādē. Pieprasījums pēc meža īpašumu iegādes ir lielāks nekā piedāvājums. Saglabājoties augstai meža zemes cenai, pircēji joprojām skrupulozāk izvērtē īpašuma atrašanās vietu, platības lielumu, piekļuves iespējas, kā arī meža augšņu mehānisko sastāvu, auglību, nestspēju un uz augsnēm esošo mežaudžu sastāvu, ja platība ir apmežojusies. Lielāka interese ir par meža īpašumiem, kur cērtamie koksnes resursi ir iegūstami uzreiz vai tuvākos 10-20 gados. Mazliet mazāka interese ir par meža īpašumiem, kur dominē jaunaudzēs vai vidēja vecuma mežaudzēs. Mežaudzēs, kur cērtamie koksnes resursi ir pieejami uzreiz vai tuvākajā laikā, vairāk interesē vietējiem uzņēmumiem, kur sīvas konkurences rezultātā piedāvātās iegādes cenas ir lielākas, nekā to spēj piedāvāt lielie starptautiskie meža apsaimniekošanas uzņēmumi. Toties jaunaudžu un vidēja vecuma mežaudžu iegādē pārsvarā dominē lielie starptautiskie meža apsaimniekošanas uzņēmumi kuri ir orientēti uz ilgtermiņa investīciju ieguldījumu mežsaimniecībā. Par pieaugušām mežaudzēm tiek maksāts vidēji 6000-25000 EUR/ha, par briestaudzēm un vidēja vecuma mežiem vidēji 3000-12000 EUR/ha, par jaunaudzēm un izcirtumiem vidēji 1000-3500 EUR/ha.

Sākot ar 2020.gada otro pusi meža zemes cenas sāka pieaugt straujāk nekā tas bija pēdējos 15 gados, kad meža zemes cenas pieauga ļoti lēnu, brīžiem pat gada laikā paliekot nemainīgas. Sākot ar 2021.gada otro pusi meža zemes cenas sāka pieaugt lēcienvēdīgi un līdz 2023.gada vidum praktiski visā Latvijas teritorijā cenas par meža zemi bija trīskāršājušās salīdzinājumā ar 2020.gadu. Sākot ar 2023.gada otro pusi meža zemes cenas sāka samazināties, kas savukārt pēdējos 15.gados bija novērojams pirmo reizi. Meža zemes cenas samazinājums bija no 15% līdz 30% salīdzinot ar meža zemes cenas augstāko punktu 2023.gada otrajā pusē. Šobrīd meža zemes cenas ir stabilizējušās un lielākoties tās ir robežās no 2000 līdz 3200 eiro par hektāru atkarībā no platības lieluma, atrašanās vietas, piebraukšanas iespējām un citiem kritērijiem. Par zemes gabaliem līdz 5 ha vai uz slapjām/ purvainām augsnēm, vai ar sliktu piekļūšanu/ piebraukšanu pircēji maksā mazāk par 20-40 % nekā par īpašumiem, kas ir ārpus šīs meža zemes grupas.

Analizējot apaļo sortimentu pārdošanas cenas Latvijas tirgū gada griezumā pa mēnešiem var secināt ka:

1. priedes un egles zāģbaļķu tirgū cenas svārstās apmēram 10 eiro robežās;
2. bērza zāģbaļķu tirgū cenas svārstās apmēram 20 eiro robežās;
3. bērza finierkluču tirgū cenas svārstās apmēram 5 eiro robežās;
4. lapu koku zāģbaļķu un taras tirgū cenas svārstās apmēram 10 eiro robežās;
5. papīrmalkas segmentā cenas svārstās apmēram līdz 20 eiro robežās ar tendenci iegādes cenai samazināties;
6. malkas segmentā vēsturiski cenas pieaug iestājoties apkures sezonai un samazinās tuvojoties pavasarim, svārstības starp mēnešiem ir 3 eiro robežās.

Nemot vērā pašreizējo ekonomisko situāciju reģionā un nekustamā īpašuma tirgus aktivitāti, vērtējamais OBJEKTS uzskatāms par vidēji eksponējamu brīvā nekustamā īpašuma tirgū.

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

- ģeogrāfiskais izvietojums – Mākoņkalna pagastā, lauku teritorijā ar neattīstītu sociālo infrastruktūru;
- īpašumā ietilpst zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 7872 010 0068 – kopējā platība un sastāvs: 1,8 ha, no tiem 1,24 ha – LIZ, 0,26 ha – mežs, 0,2 ha – purvu platība, 0,1 ha – zeme zem ēkām. Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs – 17. Zemes vienības konfigurācija – neregulāras daudzstūra formas zemes gabals, reljefs – pārsvarā līdzens, gruntsūdeņu līmenis – zems/vidējs. Uz zemes vienības atrodas apbūve. Uz zemes vienības atrodas tehniskā būve (apakšstacija). Lauksaimniecībā izmantojamā zeme uz apskates brīdi aizņem 1,24 ha jeb ~ 69 % no zemes vienības kopējās platības. Lauksaimniecības zeme ir

daļēji sakopta, uz daļas no zemes vienības aug ilggadīgais zālājs. Vietām aug nelielas krūmu grupas un atsevišķi augoši koki. Daļa zemes vienība ir deklarēta LAD kartē, uz 2023.gada 14.aprīli ir deklarētas ilggadīgo zālāju platības. Zemes vienība atrodas ezera krastā. Piekļūšana pie zemes gabala ir laba – blakus atrodas bezseguma pašvaldības ceļš. Nav meliorēta;

- apbūves īss raksturojums: apbūve ir neapdzīvota. Dzīvojamās mājas kopējā platība ir 66,0 m<sup>2</sup>. Dzīvojamās mājas ekspluatācijas uzsākšanas gads – 1940. Ēkas konstrukcijas materiāls: pamati – dzelzsbetona, betona bloki, ārsienas – kokmateriāli, pārsegumi – kokmateriāli, jumta segums – azbestcements loksnes. Ēkas fiziskais stāvoklis vērtējams kā slikts, fiziskais nolietojums atbilstoši būves tehniskās inventarizācijas lietai (uzmērīšanas datums: 09.12.1998.) norādītajam nolietojumam – 60%. Dabā – ~ 65-70%. Iekšējās apdares stāvoklis kopumā vērtējams kā slikts. Māja ir neapdzīvota. Iekšējā apdare ir daļēji nolietojusies/ vietām nav iekšējās telpu apdares. Griestu apdare plīst nost. Māja ir nesakopta – ir atstātas sadzīves un personīgās mantas. Plīts ir iebrukusi. Kopumā visā mājā ir dēļu grīdas, sienas un griesti ir ar krāsas apdari vai vispār bez apdares. Koka logi un durvis. Inženierkomunikācijas: apkure – vietējā/krāsns, plīts (nav zināms par iespējamo izmantošanu), ir elektroapgāde, ūdens apgāde – vietējā, aka. Palīgēkas atrodas sliktā stāvoklī;
- uz zemes vienības atrodas reģistros neregistrētas būves – netiek vērtētas. Sakārtojot iepriekšminēto ēku īpašumtiesības un reģistrējot attiecīgajos reģistros, īpašuma kopējā tirgus vērtība būtiski paaugstinātos;
- īpašums atrodas blakus Viraudas ezeram;
- saskaņā ar Rēzeknes novada Mākoņkalna pagasta teritorijas funkcionālā zonējuma karti, vērtējamās zemes vienības atļautais izmantošanas veids ir mežu un lauksaimniecības teritorija;
- lietošanas mērķis: zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība (kods 0101);
- labākais izmantošanas veids: ar apbūvi saistītā zeme un zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība un mežsaimniecība;
- īpašuma sastāvā ietilpst meža zeme;
- reģistrētie apgrūtinājumi būtiski ietekmē OBJEKTA izmantošanas iespējas;
- labākais izmantošanas veids: individuālā dzīvojamā māja ar palīgēkām un to ekspluatācijai nepieciešamo zemi, veicot atbilstošu kapitālo remontu, alternatīva – ēku demontāža; LIZ - lauksaimnieciskai izmantošanai, alternatīva – apmežošana; mežam – apsaimniekošana saskaņā ar meža apsaimniekošanas plānu.

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

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

### **VĒRTĒŠANAS METODIKA UN VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE**

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **(2) Ienākumu pieeja**

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

Ienākumu pieejas ietvaros ietilpst šādas metodes:

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

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

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

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

### ***(3) Izmaksu pieeja***

Izmaksu pieeju parasti izmanto gadījumos, kad nav pierādījumu par līdzīgu īpašumu darījuma cenām, vai arī kad nav nosakāma ar attiecīgajām īpašnieka tiesībām saistītā faktiskā vai nosacītā ienākumu plūsma. Ar izmaksu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kas balstās uz ekonomikas principu, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par paredzamajām identiskas lietderības aktīva iegādes, vai izveides izmaksām. Šī pieeja ir balstīta uz principu, ka gadījumā, ja nepastāv līdzvērtīga aktīva radīšanai nepieciešamā laika, neērtību, risku vai citu faktoru problēmas, tad cena, ko pircējs tirgū maksātu par vērtējamo aktīvu, nebūtu lielāka par ekvivalenta aktīva iegādes vai izveides izmaksām. Bieži vien vērtējamais aktīvs, ņemot vērā tā vecumu vai nolietojumu, ir mazāk pievilcīgs kā alternatīvs aktīvs, ko būtu iespējams iegādāties vai izveidot. Šādos gadījumos, atkarībā no izvēlētas vērtības bāzes, var būt nepieciešamas alternatīvā aktīva izmaksu korekcijas.

Īpašuma izmaksu aprēķinu pamatā ir vai nu atjaunošanas izmaksas vai aizvietošanas izmaksas. Atjaunošanas izmaksas ir izmaksas, kas vajadzīgas lai radītu īpašuma faktisku kopiju, izmantojot identiskus materiālus un celtniecības metodes. Atjaunošanas izmaksas praksē pielieto reti, galvenokārt tiek pielietota aizvietošanas izmaksu metode, kas paredz modernu ekvivalentu ar līdzīgu lietderību, izmantojot šobrīd tirgū lietojamus materiālus, konstrukcijas un tehnoloģijas. Bieži vien vērtējamais objekts, ņemot vērā apbūves vecumu, fizisko un funkcionālo nolietojumu, kā arī ārējo faktoru ietekmi, ir mazāk pievilcīgs par modernu ekvivalentu. Šo nolietojuma faktoru ievērtēšanai noteiktajai aizvietošanas izmaksu vērtībai pielieto atbilstošas korekcijas. Aizvietošanas izmaksas tiek noteiktas izvērtējot konkrētā brīža vidējās būvizmaksas.

Vērtības zudumi jeb nolietojumi ir sekojoši:

- a) fiziskais nolietojums ir vērtības zudums, kas radies apbūves ekspluatācijas gaitā no fizisku vai ķīmisku faktoru ietekmes, pārslodzes vai nepareizas ekspluatācijas, nekvalitatīviem materiāliem un tehnoloģijas un 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

Augstāk minētā informācija, vērtēšanas uzdevums, kā arī OBJEKTA sastāvs un izmantošanas iespējas liek izdarīt secinājumu, ka OBJEKTA vērtēšanai izmantojamās ***ienākumu un tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas***.

Ienākumu pieeja netiek pielietota apbūves vērtības noteikšanā, jo telpu nomas tirgus Mākoņkalna pagastā, Rēzeknes novadā un reģionā kopumā nav attīstīts, nomas maksas ir zemas un neatpoguļo patieso īpašumu vērtību.

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

Lauksaimniecībā izmantojamās zemes, meža zemes un apbūves tirgus vērtība tiek noteikta ar *tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju*.

Mežaudzēs esošās krājas vērtība tiek noteikta ar *ienākumu pieeju, konkrēti, diskontētās naudas plūsmas metodi*, analizējot naudas plūsmu, kas gūstama veicot turpmāko mežsaimniecisko darbību.

## NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS



Avots: Jāņa Sēta (2024). BalticMaps. [https://balticmaps.eu/lv/c\\_56.374185-27.359415-11/bl\\_cl/q\\_78720100068](https://balticmaps.eu/lv/c_56.374185-27.359415-11/bl_cl/q_78720100068), sk. 19.11.2024.



Avots: Jāņa Sēta (2024). BalticMaps. [https://balticmaps.eu/lv/c\\_56.374185-27.359415-11/bl\\_cl/q\\_78720100068](https://balticmaps.eu/lv/c_56.374185-27.359415-11/bl_cl/q_78720100068), sk. 19.11.2024.

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA – ZEMES VIENĪBAS (AR MEŽAUDZI) UN APBŪVES „KALNIŅI”, ZEĻONKI, MĀKOŅKALNA PAGASTS, RĒZEKNES NOVADS NOVĒRTĒJUMS, 19.11.2024.



Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 7872 010 0068

Avots: LAD, LĢIA, VZD, OSM, Sentinel-2 (2024). Lauku bloku karte. <https://karte.lad.gov.lv/?q=78720100068>, sk. 19.11.2024.

## NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA



### APZĪMĒJUMI

#### FUNKCIONĀLĀS ZONAS

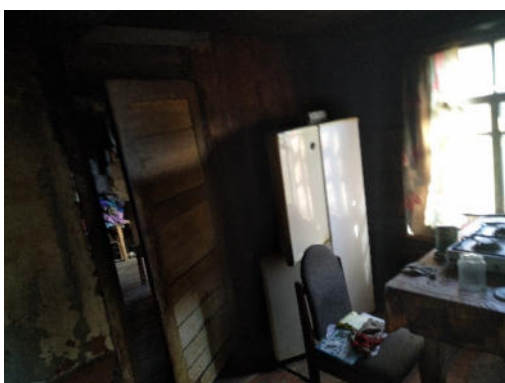
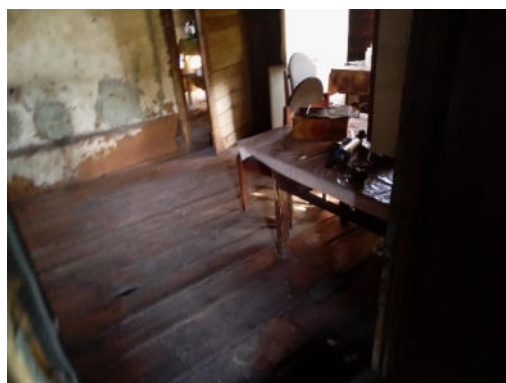
	Savrupmāju apbūves teritorija (DzS)
	Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM)
	Publiskās apbūves teritorija (P)
	Publiskās apbūves teritorija (P1, P2)
	Jauktas centra apbūves teritorija (JC)
	Rūpnieciskās apbūves teritorija (R)
	Transporta infrastruktūras teritorija (TR)
	Tehniskās apbūves teritorija (TA)
	Dabas un apstādījumu teritorija (DA)
	Dabas un apstādījumu teritorija (DA1, DA2)
	Mežu teritorija (M)
	Lauksaimniecības teritorija (L)
	Lauksaimniecības teritorija (L1, L2)
	Ūdeņu teritorija (Ū)

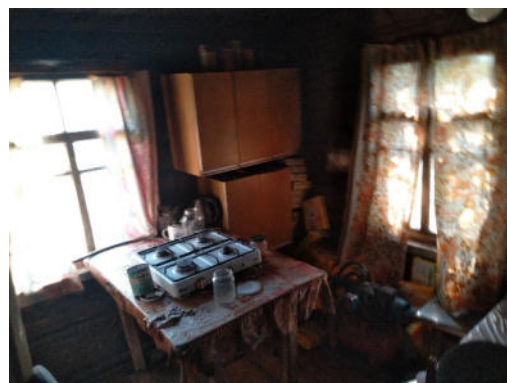
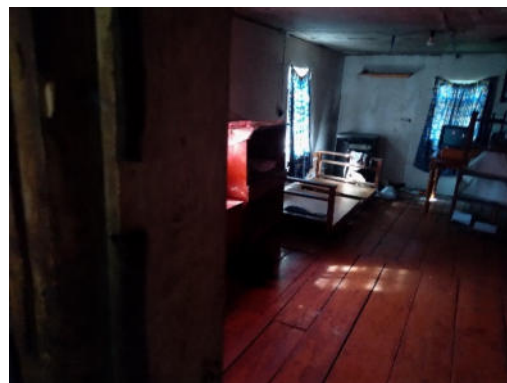
#### TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRA

	Valsts reģionālais autoceļš
	Valsts vietējais autoceļš
	Pašvaldības autoceļš
	Iela
	LVM ceļš
	Cits ceļš
	Novada robeža
	Pagasta robeža
	Ciema robeža
	Zemes vienība
	Elektrisko tīklu infrastruktūras objekts
	Ainaviski vērtīga teritorija (TIN5)
	Rāznas Nacionālā parka robeža
	Aizsargjosla gar autoceļiem

Avots: Rēzeknes novada Mākoņkalna pagasta teritorijas funkcionālā zonējuma karte.

## NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS



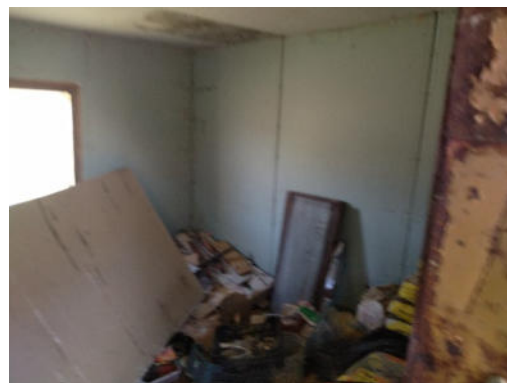


1.- 12.attēls. Dzīvojamā māja un zeme zem ēkām uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 7872 010 0068

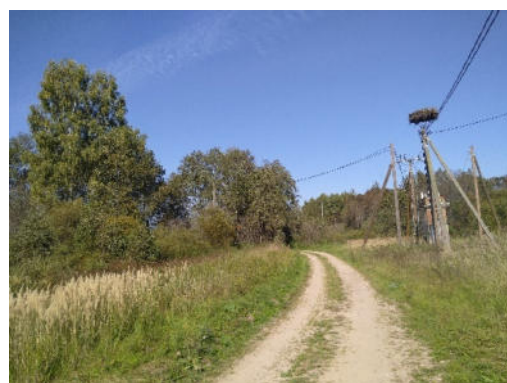


13.- 14.attēls. Palīgēkas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 7872 010 0068

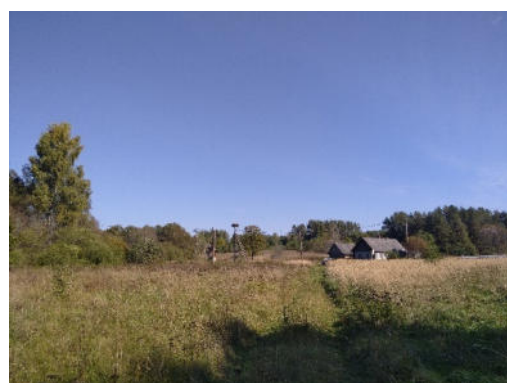




15.- 22.attēls. Neregistrētās ēkas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 7872 010 0068

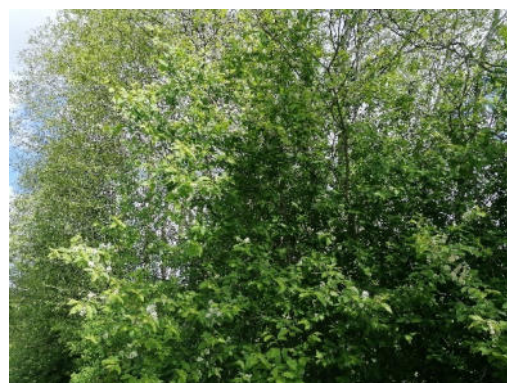
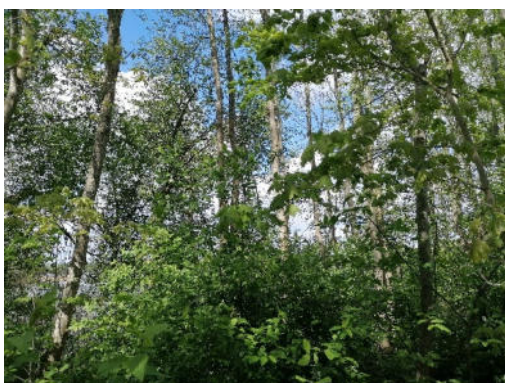








23.-42.attēls. Pārējā zeme (LIZ) zemes vienībā ar kadastra apzīmējumu 7872 010 0068



43.-46.attēls. Meža zeme zemes vienībā ar kadastra apzīmējumu 7872 010 0068

## SECINĀJUMI

Veicot nekustamā īpašuma – **zemes vienības (ar mežaudzi) un apbūves „Kalniņi”, Zeļonkos, Mākonkalna pagastā, Rēzeknes novadā**, novērtējumu 2024.gada 19.novembrī, ir noteikts, ka

**OBJEKTA piespiedu pārdošanas vērtība ir**

**EUR 3 200**

**(trīs tūkstoši divi simti euro).**

## ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS

Ar šo apliecinām, ka pamatojoties uz mūsu pārlicību 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 mūsu personīgās, objektīvās, profesionālās domas, viedokļi un secinājumi;
- ✓ mums nav īpašas, patreizējas vai perspektīvas intereses par šo īpašumu, un mums nav īpašas personīgas intereses vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kuras šeit ir iesaistītas;
- ✓ mūsu 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;
- ✓ mūsu domas, viedokļi un secinājumi tika veikti, un šī atskaite tika sagatavota saskaņā ar Latvijas īpašumu vērtētāju asociācijas Padomes apstiprinātajiem „Īpašumu vērtētāju profesionālās prakses standartiem”;
- ✓ esam veikuši īpašuma, par kuru tiek veidota atskaite, personīgu apskati.

Nekustamā īpašuma vērtētājs **Juris Guntis Vjakse**

(Profesionālās kvalifikācijas vērtētāja sertifikāts Nr. 83)

Augošas koksnes krājas un kvalitātes vērtētājs **Oļegs Aleksejevs**

(LKKES sertifikāts Nr. 494 M)

Mežaudzes vērtēšana

(LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 6)

**DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKRONISKO 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 novērtēšanas 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 novērtējamo 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.