

Atzinums par nekustamā īpašuma “Miglas”, Nautrēnu pagastā, Rēzeknes novadā zemes tirgus vērtību

Kadastra Nr. 6876 006 0249



Dokuments parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu

2026.gada 31.janvārī

Sagatavots: 2026.gada 31.janvārī

Reģ. Nr. 2026 / 17

Atzinums par nekustamā īpašuma
“Miglas”, Nautrēnu pagastā, Rēzeknes novadā,
zemes tirgus vērtību

Rēzeknes novada pašvaldības iestāde
Nautrēnu apvienības pārvalde

A. god. pašvaldības pārstāvji!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 6876 006 0249 **“Miglas”, Nautrēnu pagastā, Rēzeknes novadā**, novērtēšanu. Viss nekustamais īpašums ir reģistrēts Nautrēnu pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000951528 un sastāv no vienas zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 6876 006 0110 ar kopējo platību 0,7077 ha, t.sk. lauksaimniecībā izmantojamā zeme 0,4661 ha, krūmāji 0,2302 ha, zeme zem ūdeņiem 0,0109 ha un pārējās zemes 0,0005 ha.

Atzinums satur mūsu viedokli par vērtējamā Objekta, kā arī ar to nesaraujami saistītu uzlabojumu, tādā stāvoklī kā fiksēts uz apskates dienu, tirgus vērtību vērtēšanas datumā.

Vērtēšanas mērķis: vērtējamā Objekta – lauksaimniecībā izmantojamās zemes tirgus vērtības noteikšana tirgus vērtības apzināšanai, atsavināšanas vajadzībām.

Vērtējums nedrīkst būt izmantots iesniegšanai kredītiestādēs, tiesā vai citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas, izņemot, ja šis vērtējums tiek izmantots kā pielikums visa īpašuma kopējās tirgus vērtības noteikšanai.

Atzinums pamatojas uz Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 un vislabākā izmantošanas veida koncepciju saskaņā ar tirgus vērtības definīciju. Mūsu viedoklis balstās uz vērtētāju zināšanām par nekustamā īpašuma tirgu, pieejamo informāciju par vērtēšanas objektu un prasmi analizēt nekustamā īpašuma tirgus notikumus. Turpmāk minētā vērtība ir vērtētāju labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem, kā arī 11.punktā minētajiem pamatpieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem.

“Tirgus vērtība” ir 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 (LVS-401:2013).

Darām Jums zināmu SIA “TF Universal” atzinumu, ka nekustamā īpašuma **“Miglas”, Nautrēnu pagastā, Rēzeknes novadā**, 2026.gada 31.janvārī noteiktā **zemes tirgus vērtība ir 2 000 EUR** (divi tūkstoši eiro).

**- Vērtējamā Objekta vērtības noteikšanas datums tādām stāvoklim kāds tika konstatēts apskates (vērtētāja apmeklējuma) datumā 2026.gada 21.janvārī.*

Noteiktā vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs atbilst atzinuma 6. un 7.punktā aprakstītajam sastāvam un stāvoklim un ja nekustamā īpašuma lietošana nav ierobežota ar atzinuma 11.punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā, vai vērtējamā īpašuma sastāva izmaiņu gadījumā, kā arī izmantošanas mērķa maiņas gadījumā, izmainīsies arī noteiktā vērtība. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām tirgus vērtību izmaiņām, kas var notikt ārēju apstākļu ietekmes rezultātā.

Ar cieņu,
Oļegs Aleksejevs
SIA „TF Universal” valdes loceklis

Dokuments parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu

Saturs

1. Vispārējā informācija	4
2. Vērtēšanas objekta novietojuma attēlojums	5
3. Vērtēšanas objekta fotoattēli	7
4. Vērtēšanas mērķis un darba uzdevums	8
5. Vērtības definīcija	9
6. Vērtēšanas objekts	9
6.1. Vērtēšanas objekta sastāvs	9
6.2. Vērtēšanas gaitā izmantotā informācija, iesniegto dokumentu kopijas:	9
7. Vērtēšanas objekta raksturojums	9
7.1. Vērtēšanas objekta atrašanās vieta	9
7.2. Vērtēšanas objekta īpašnieks	9
7.3. Vērtēšanas objekta apgrūtinājumi	9
7.4. Vērtēšanas objekta sastāvā ietilpstošā zemes gabala raksturojums	10
8. Nekustamā īpašuma tirgus daļas, kurā ietilpst vērtēšanas objekts, raksturojums/analīze	11
9. Esošais un labākais izmantošanas veids, vērtību ietekmējošie faktori	12
10. Teorētiskais pamatojums un vērtēšanas pieejas	13
11. Vērtēšanā izdarītie pieņēmumi un atrunas	14
12. Vērtēšanas pieejas izvēle	15
13. Vērtējamā Objekta vērtības noteikšana	15
13.1. Lauksaimniecībā izmantojamās zemes vērtības aprēķins ar tirgus pieeju	15
15. Neatkarības apliecinājums	18
16. Slēdziens	18
17. Pielikumi	19

Pielikumā:

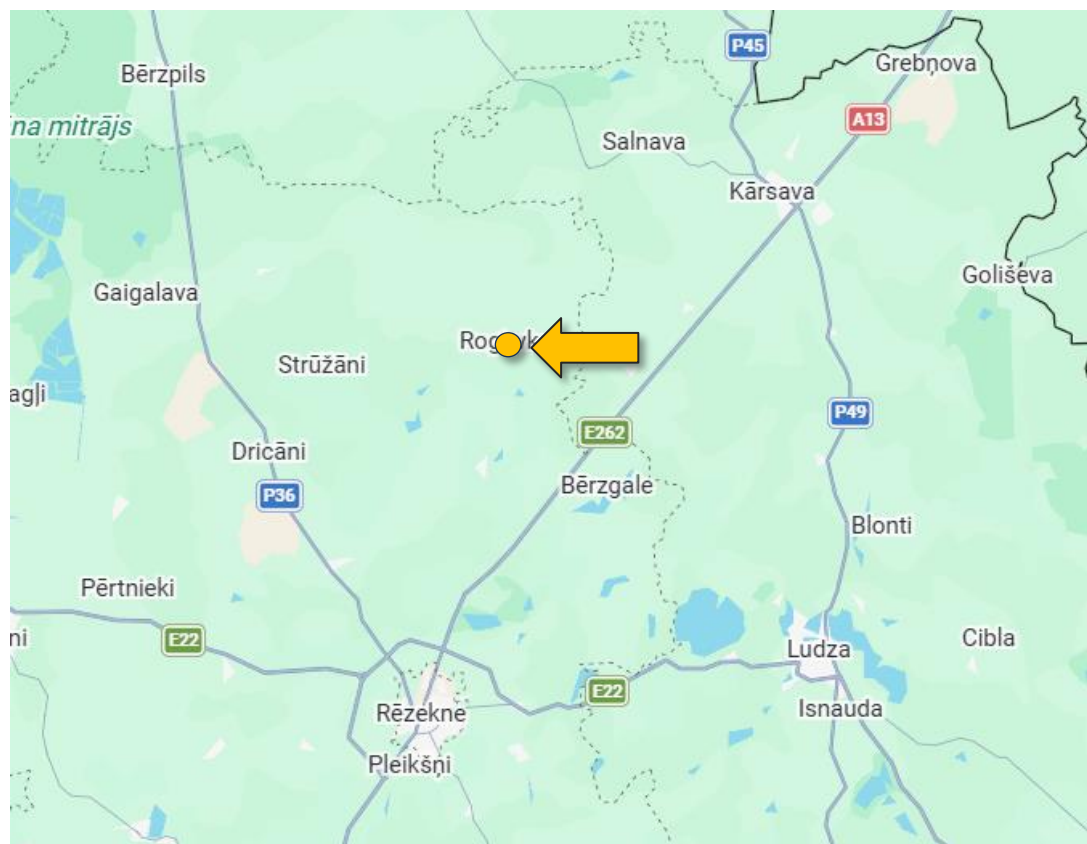
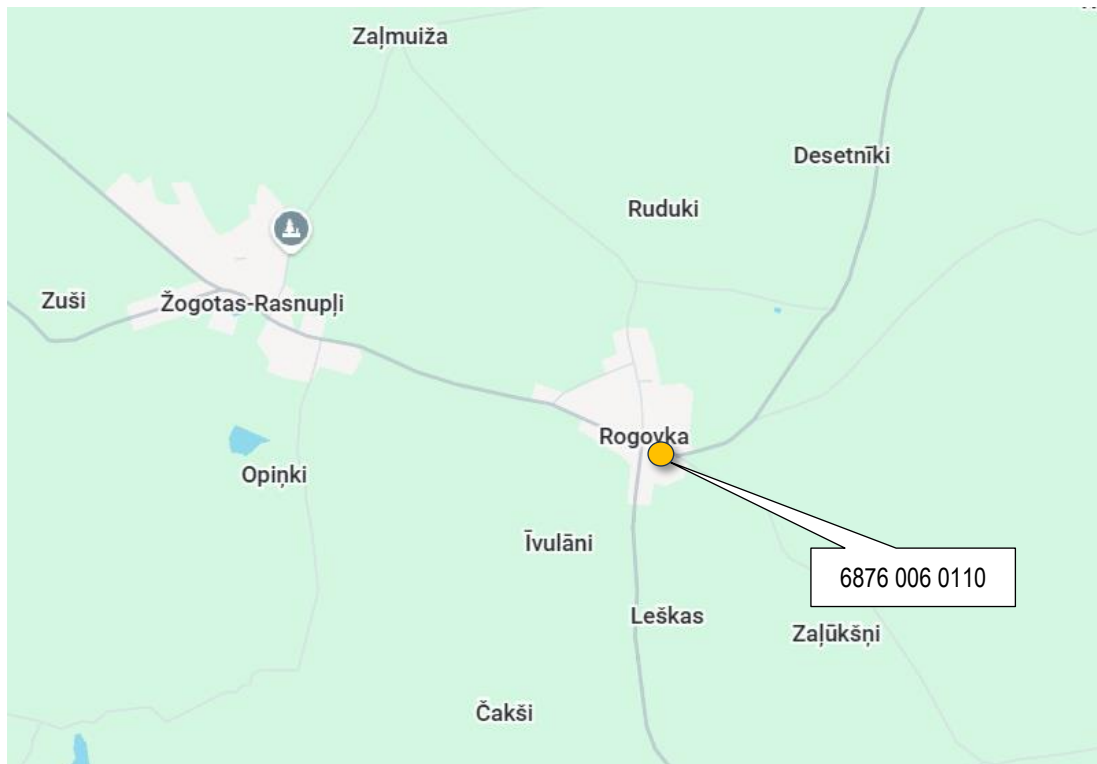
1. Iesniegto dokumentu kopijas
2. Vērtētāju sertifikātu kopijas

1. Vispārējā informācija

Vērtējamais objekts	Zemes vienības ar kad. apz. 6876 006 0110 lauksaimniecībā izmantojamā zeme.		
Vērtējuma pasūtītājs	Rēzeknes novada pašvaldības iestāde Nautrēnu apvienības pārvalde.		
Vērtēšanas mērķis	Noteikt nekustamā īpašuma - zemes vienības ar kad. apz. 6876 006 0110 lauksaimniecībā izmantojamās zemes tirgus vērtības apzināšanai, atsavināšanas vajadzībām.		
Īpašuma adrese	Nautrēnu pagasts, Rēzeknes novads		
Īpašuma kadastra numurs	6876 006 0249		
Zemesgrāmatas nodalījuma Nr.	100000951528		
<i>Īpašuma sastāvs, kas reģistrēts zemesgrāmatā, VZD kadastrā:</i>		<i>kadastra apzīmējums</i>	<i>platība (ha)</i>
Zeme	Zemes vienība	6876 006 0110	0,7077 ha
Apbūve	Nav.		
Īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu	Rēzeknes novada pašvaldībai, reģistrācijas numurs 90009112679. Pamats: 2025.gada 15.decembra uzziņa Nr. RNP/2025/12.2.3/201.		
Apgrūtinājumi	<p><i>Zemesgrāmatā nav reģistrēti apgrūtinājumi.</i></p> <p><i>VZD KR reģistrētie apgrūtinājumi:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu – 0,7077 ha; - pierobeža – 0,7077 ha; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem – 0,0170 ha. <p><i>Minētie zemes gabala apgrūtinājumi neietekmē novērtējamā objekta izmantošanas iespējas un tā tirgus vērtību.</i></p> <p>Citi īpašuma apgrūtinājumi nav reģistrēti un vērtētājiem nav zināmi.</p>		
Vērtējamā Objekta esošais izmantošanas veids	Lauksaimniecībā izmantojama zeme.		
Vērtējamā Objekta labākais izmantošanas veids	Lauksaimniecībā izmantojama zeme. Alternatīvais izmantošanas veids – jaunas viensētas celtniecībai paredzētā zeme.		
Apsekošanas datums	21.01.2026.		
Vērtēšanas datums	31.01.2026.		
Dokumenta parakstīšanas datums	Skatīt dokumenta elektroniskā paraksta laika zīmogā.		
Tirgus vērtība	2 000 EUR.		
Īpašie pieņēmumi	- Vērtējamais Objekts nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesību ierobežojošiem apgrūtinājumiem.		

2. Vērtēšanas objekta novietojuma attēlojums

Zemes gabala novietojums kartē



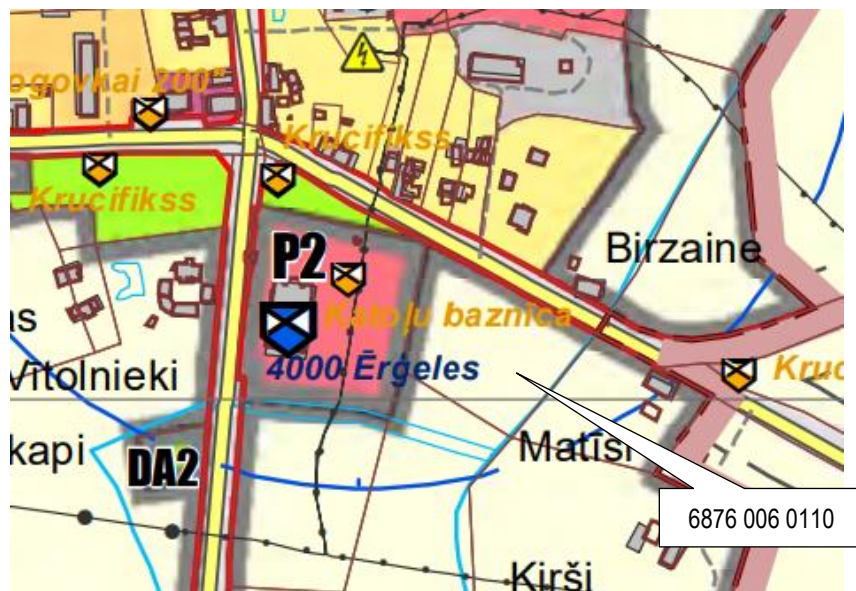
Informācijas avots: www.balticmaps.eu

Zemes gabala novietojuma attēlojums VZD kadastra kartē



Zemes vienība ar kad. apz. 6876 006 0110
 Informācijas avots: www.kadastrs.lv

Zemes gabalu novietojums spēkā esošā Rēzeknes novada teritorijas plānojuma Nautrēnu pagasta teritorijas funkcionālā zonējuma kartē



- Apzīmējumi:
- Mežu teritorija (M)
 - Lauksaimniecības teritorija (L)
 - Lauksaimniecības teritorija (L1, L2)
 - Ūdeņu teritorija (Ū)

Saskaņā ar spēkā esošo Rēzeknes novada teritorijas plānojuma Nautrēnu pagasta teritorijas funkcionālā zonējuma karti, vērtējamais zemes gabals ar kad. apz. 6876 006 0110 atrodas lauksaimniecības (L1) teritorijā.

Informācijas avots: <https://geolatvija.lv/geo/tapis>

4.11.2. Lauksaimniecības teritorija (L1)
4.11.2.1. Pamatinformācija

441. Lauksaimniecības teritorija (L1) ir funkcionālā zona, ko nosaka ciemos, lai nodrošinātu lauksaimniecības zemes kā resursa racionālu un daudzveidīgu izmantošanu visu veidu lauksaimnieciskajai darbībai un ar to saistītajiem pakalpojumiem, bet perspektīvā iespējama teritorijas kā apbūves zemes izmantošana, kuru galvenā izmantošana ir dzīvojamā apbūve.

4.11.2.2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi

- 442. Viensētu apbūve (11004).
- 443. Lauksaimnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve (13003): izņemot kautuves.
- 444. Lauksaimnieciskā izmantošana (22001): izņemot vistkopības un lopkopības kompleksus.
- 445. Labiekārtota ārtelpa (24001).
- 446. Ārtelpa bez labiekārtojuma (24002).
- 447. Ūdens telpas publiskā izmantošana (24003).

4.11.2.3. Teritorijas papildizņemšanas veidi

- 448. Vasarnīcu apbūve (11002).
- 449. Dārza māju apbūve (11003).
- 450. Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve (12002).
- 451. Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003).
- 452. Kultūras iestāžu apbūve (12004).
- 453. Sporta būvju apbūve (12005).
- 454. Veselības aizsardzības iestāžu apbūve (12008).
- 455. Sociālās aprūpes iestāžu apbūve (12009).
- 456. Dzīvnieku aprūpes iestāžu apbūve (12010).
- 457. Reliģisko organizāciju ēku apbūve (12011).
- 458. Vieglās rūpniecības uzņēmumu apbūve (13001).
- 459. Atkritumu apsaimniekošanas un pārstrādes uzņēmumu apbūve (13005): kas ietver atkritumu savākšanas un šķirošanas laukumus un punktus.
- 460. Inženiertehniskā infrastruktūra (14001).
- 461. Transporta līnēār infrastruktūra (14002).
- 462. Transporta apkalpojošā infrastruktūra (14003).
- 463. Noliktavu apbūve (14004).

464. Energoapgādes uzņēmumu apbūve (14006).

465. Mežsaimnieciskā izmantošana (21001).

4.11.2.4. Apbūves parametri

Nr.	Teritorijas izmantošanas veids	Minimālā jaunizv. zemes gabala platība	Maksimālais apbūves blīvums (%)	Apbūves intensitāte (%)	Apbūves augstums (m)	Apbūves augstums (stāvu skaits)	Minimālais brīvās zāļas teritorijas rādītājs (%)
466.		2500 m ²	30		līdz 12	līdz 3	

4.11.2.5. Citi noteikumi

- 467. Zemes lietošanas kategoriju maiņu meliorētajās lauksaimniecības zemēs saskaņo ar meliorācijas sistēmu uzraugošo institūciju.
- 468. Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu, ceļa apkalpes objektu - degvielas uzpildes un gāzes uzpildes staciju (DUS, GUS), autoservisu, tehnisko staciju, autostāvlaukumu un tiem nepieciešamās infrastruktūras izbūve atļauta autoceļu aizsargjoslās, saskaņojot ar ceļa īpašnieku.
- 469. Zemes vienlībās, kas mazākas par 400 m² atļauta tikai vasarnīcu un dārza māju apbūve.
- 470. Atļauta akvakultūru audzēšana un akvakultūras ražošanas būves.
- 471. Ciemos rūpnieciskās un tehniskās iekārtas, kas rada paaugstinātu trokšņa līmeni un citu kaitīgu ietekmi uz vidi, izvietojamas telpās. Izbūvējami trokšņu neausraidīgi logi un atbilstošas ventilācijas sistēmas.

Informācijas avots: <https://geolatvija.lv/geo/tapis>, Rēzeknes novada teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi.

3. Vērtēšanas objekta fotoattēli

Zemes vienības ar kad. apz. 6874 003 0217 lauksaimniecībā izmantojamā zeme, piebraucamais ceļš





4. Vērtēšanas mērķis un darba uzdevums

Saskaņā ar pasūtītāja lūgumu vērtēšanas mērķis ir sniegt pasūtītājam slēdzienu par nekustamā īpašuma - zemes vienības ar kad. apz. 6874 003 0217 lauksaimniecībā izmantojamās zemes tirgus vērtības apzināšanai, atsavināšanas vajadzībām.

Vērtējums nedrīkst būt izmantots iesniegšanai kredītiestādēs vai citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

Vērtējums sagatavots saskaņā ar Vērtēšanas standarta LVS-401:2013 prasībām.

5. Vērtības definīcija

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 /LVS-401:2013/.

6. Vērtēšanas objekts

6.1. Vērtēšanas objekta sastāvs

Vērtējums tiek sniegts par nekustamam īpašumam “Miglas”, Nautrēnu pagastā, Rēzeknes novadā ar kadastra numuru 6876 006 0249, kas reģistrēts Nautrēnu pagasta zemesgrāmatas nodaļumā Nr. 100000951528 un sastāv no vienas zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 6876 006 0110 ar kopējo platību 0,7077 ha, t.sk. lauksaimniecībā izmantojamā zeme 0,4661 ha, krūmāji 0,2302 ha, zeme zem ūdeņiem 0,0109 ha un pārējās zemes 0,0005 ha.

Par pamatu nekustamā īpašuma un vērtējamā Objekta sastāva noteikšanai tiek izmantota pasūtītāja iesniegtā dokumentācija, pieejamā informācija no LR VZD (Valsts zemes dienesta) kadastra datu publicēšanas portāla, VMD (Valsts mežu dienesta) datiem, kā arī Objekta apsekošana dabā.

6.2. Vērtēšanas gaitā izmantotā informācija, iesniegto dokumentu kopijas:

- Zemesgrāmatas nodaļuma noraksts;
- Informācija no Valsts zemes dienesta (VZD) kadastra reģistra;
- Zemes robežu un situācijas plāns;
- Informācija no spēkā esošā teritorijas plānojuma;
- Informācija par pieejamiem nekustamo īpašumu tirgus datiem.

7. Vērtēšanas objekta raksturojums

7.1. Vērtēšanas objekta atrašanās vieta

Vērtējamā Objekta zemes gabals izvietots Rēzeknes novada Nautrēnu pagastā, Rogovkas ciematā.

Nautrēnu pagasts ir viena no Rēzeknes novada teritoriālajām vienībām. Robežojas ar Balvu novada Krišjāņu pagastu, Ludzas novada Salnavas un Mežvidu pagastiem, ar sava novada Ilzeskalna, Dricānu, Strūžānu un Gaigalavas pagastiem.

Vērtēšanas Objekta zemes gabala novietojumu skatīt vērtējumā esošajās novietojuma kartēs (2.punktā).

Vērtēšanas Objekta zemes gabals atrodas ~29 km attālumā no novada centra (Rēzeknes).

7.2. Vērtēšanas objekta īpašnieks

Īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu reģistrētas Nautrēnu pagasta zemesgrāmatas nodaļumā Nr. 100000951528:

- Rēzeknes novada pašvaldībai, reģistrācijas numurs 90009112679.

Pamats: 2025.gada 15.decembra uzziņa Nr. RNP/2025/12.2.3/201.

Īpašuma tiesības apliecinošus dokumentus, kā arī citu vērtējumā izmantoto dokumentu kopijas, skatīt atzinuma pielikumā.

7.3. Vērtēšanas objekta apgrūtinājumi

Zemesgrāmatā nav reģistrēti apgrūtinājumi.

VZD KR reģistrētie apgrūtinājumi:

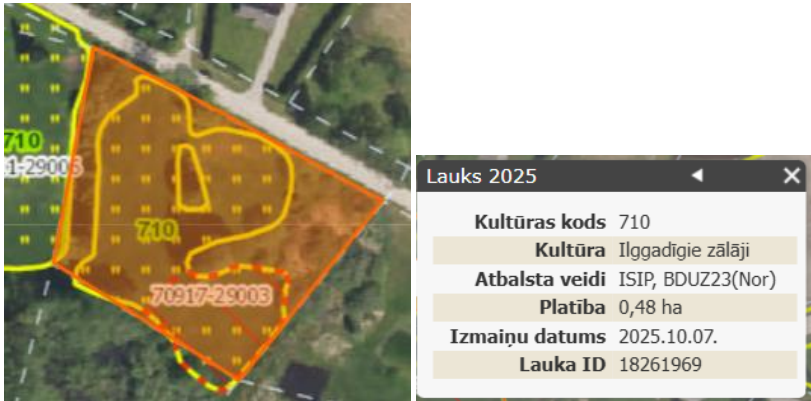
- vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu – 0,7077 ha;
- pierobeža – 0,7077 ha;
- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem – 0,0170 ha.

Minētie zemes gabala apgrūtinājumi neietekmē novērtējamā objekta izmantošanas iespējas un tā tirgus vērtību.

Citi īpašuma apgrūtinājumi nav reģistrēti un vērtētājiem nav zināmi.

7.4. Vērtēšanas objekta sastāvā ietilpstošā zemes gabala raksturojums

Zemes vienība	
Kadastra apzīmējums	6876 006 0110
Zemes gabala kopējā platība, ha	0,7077
Īpašuma zemes vienības attēlojums kadastra kartē Avots: https://www.kadastrs.lv/	
Informācija no Dabas datu pārvaldības sistēmas OZOLS	<p>Saskaņā ar publiski pieejamo informāciju interneta vietnē OZOLS, zemes gabalā atrodas biotopu laukums – botāniskais zālājs (0,1399 ha). Minētā biotopu laukuma esamība zemes gabalā negatīvi neietekmē tā izmantošanas iespējas un noteikto tirgus vērtību.</p> <p>Avots: https://ozols.gov.lv/pub</p>
Informācija no zemes dziļu informācijas sistēmas	Saskaņā ar publiski pieejamo informāciju Zemes dziļu informācijas sistēmas mājaslapā, zemes vienībā neatrodas derīgo vai potenciālās derīgo izrakteņu atradnes, kā arī tā tiešā tuvumā neatrodas derīgo izrakteņu atradnes.
Informācija no piesārņoto un potenciāli piesārņoto vietu pārvaldības sistēmas	Saskaņā ar publiski pieejamo informāciju Piesārņoto un potenciāli piesārņoto vietu pārvaldības sistēmas mājaslapā, zemes vienībā vai tās tuvumā neatrodas piesārņotas un potenciāli piesārņotas vietas.
Plūdu riski	Saskaņā ar publiski pieejamo informāciju Plūdu riska informācijas sistēmas mājaslapā, zemes vienība neatrodas applūstošā teritorijā, pavasara plūdu vai jūras vējuzplūdu teritorijā, kā arī neatrodas plūdu scenārija 2100. gadam teritorijā.
Teritorijas raksturojums, izvietojums, piekļūšana	<p>Vērtējamais Objekts atrodas Rēzeknes novada Nautrēnu pagastā, Rogovkas ciematā. Tuvāko apkārtni pamatā veido ciematam raksturīga apbūve, lauksaimniecībā izmantojamās zemes, nelieli meža nogabali.</p> <p>Piekļūšana ar autotransportu pie zemes gabala ir labas – robežojas ar Valsts vietējo autoceļu V499 Rogovka – Meži - Pusmucova. Vērtētāji uzskata, ka zemes gabala novietojums kopumā ir uzskatāms kā labs.</p>
Reljefs, forma	Neregulāras četrstūra formas, reljefs līdzens.
Starpgabals (saskaņā ar VZD KR datiem)	Nav.

Vērtējamā Objekta - zemes platība un sastāvs	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Ha (VZD dati)</th> <th>%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Zemes eksplikācija</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Lauksaimniecībā izmantojamā zeme</td> <td>0,4661</td> <td>65,86</td> </tr> <tr> <td>Krūmāji</td> <td>0,2302</td> <td>32,53</td> </tr> <tr> <td>Zeme zem ūdeņiem</td> <td>0,0109</td> <td>1,54</td> </tr> <tr> <td>Pārējās zemes</td> <td>0,0005</td> <td>0,07</td> </tr> <tr> <td>KOPĀ, ha</td> <td>0,7077</td> <td>100%</td> </tr> </tbody> </table>		Ha (VZD dati)	%	Zemes eksplikācija			Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	0,4661	65,86	Krūmāji	0,2302	32,53	Zeme zem ūdeņiem	0,0109	1,54	Pārējās zemes	0,0005	0,07	KOPĀ, ha	0,7077	100%
	Ha (VZD dati)	%																				
Zemes eksplikācija																						
Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	0,4661	65,86																				
Krūmāji	0,2302	32,53																				
Zeme zem ūdeņiem	0,0109	1,54																				
Pārējās zemes	0,0005	0,07																				
KOPĀ, ha	0,7077	100%																				
Meža zemes un mežaudzes raksturojums	Meža zeme neietilpst zemes vienības sastāvā.																					
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes raksturojums	Lauksaimniecībā izmantojamā zeme uz apskates brīdi aizņem 0,4661 ha jeb ~66% no zemes vienības kopējās patības. Reljefs līdzens. Lauksaimniecībā izmantojamā zeme netiek kopta, tiek izmantota kā ilggadīgie zālāji, manāmi augoši krūmi un koki, LIZ nav meliorēta. LIZ nav reģistrēta LAD bloku kartē. LIZ kvalitātes novērtējums saskaņā ar VZD kadastra datiem ir 21 balles.  <p>Avots: https://karte.lad.gov.lv/</p>																					
Inženierkomunikācijas	Zemes gabalā nav pieejams inženierkomunikāciju pieslēgums. Iespējams pieslēgums centralizētajam elektroapgādes tīklam, informācija par citiem iespējamiem centralizētajiem inženierkomunikāciju pieslēgumiem nav pieejama.																					
Apbūve	Nav.																					
Zemes gabala aprūtinājumi	VZD KR reģistrētie zemes gabala aprūtinājumi neietekmē novērtējamā objekta izmantošanas iespējas un tā tirgus vērtību.																					

8. Nekustamā īpašuma tirgus daļas, kurā ietilpst vērtēšanas objekts, raksturojums/analīze

Zeme lauksaimniecībai

Lauksaimniecības zemju tirgū apskatāmajā reģionā šobrīd novērojama vidēja aktivitāte. Biežāk piedāvājumā ir nelielas platības lauksaimniecības zemes gabali vidēji no 3 līdz 15 hektāru platībā. Lauksaimniecības zemju tirgū pieprasītāki ir zemes gabali ar lielāku platību (sākot vismaz ar ~10 ha un vairāk) un zemes gabali ar iespējami regulārāku formu. Šādu pieprasījumu pamatā nosaka lauksaimniecībā izmantojamās modernās tehnikas parametri un ražīgums. Mazākas platības zemes gabalus pamatā iegādājas gadījumos, ja tie atrodas blakus jau pircēja īpašumā esošam īpašumam, vai ar nolūku nākotnē iegādāties vēl citus zemes gabalus konkrētajā vietā un izveidot lielākas lauksaimniecībā izmantojamo zemju platības, īpašumus apvienojot. Par lielākas platības zemes gabaliem parasti tiek maksāta arī lielāka cena.

Ja kādā pagastā pārdošanā parādās apstrādāts un pietiekami liels zemes gabals, vismaz 10 ha platībā un vairāk, tad to diezgan ātri nopērk. Interesi galvenokārt izrāda lielākās saimniecības. Mazākas zemes platības parasti iegādājas iekoptu lielsaimniecību īpašnieki, ja tie atrodas līdzās viņiem jau piederošajiem tīrumiem.

Latvijā lauksaimniecības zeme ir dārgāka reģionos, kur ir konkurence starp vairākiem vietējiem zemes apsaimniekotājiem, kas ieinteresēti paplašināt savas saimniecības un izpērk līdz šim nomāto zemi. Otra pircēju grupa ir jauni uzņēmēji, kuri vēlas ienākt tirgū un meklē lauksaimniecības zemi 100—200 un vairāk ha platībā, tomēr tik lielas brīvas platības patlaban ir grūti atrast.

Zemes kvalitāte, klimatiskie apstākļi, zemes gabala atrašanās vieta un infrastruktūras līmenis ir pamata faktori, kas ietekmē zemes izmantošanas veidu, intensitāti, tās piemērotību noteiktas saimnieciskās darbības veikšanai. Latvijā vidējais svērtais zemes kvalitātes novērtējums ir 38 balles, kas ņemot vērā Latvijas klimatiskos apstākļus, tiek uzskatīts par minimālo auglības līmeni attiecībā uz lauksaimniecībā izmantojamo zemi, lai varētu nodrošināt komerciāli dzīvotspējīgu lauksaimniecību.

Darījumi par lauksaimniecībā izmantojamās zemes īpašumiem apskatāmajā reģionā tiek noslēgti par cenām vidēji no 2000 līdz 4000 EUR/ha, izvērtējot zemes īpašuma kvalitāti, atrašanās vietu u.c. faktoros. Vērtētāji uzsver, ka augstākas cenas tiek maksātas par īpašumiem, kas ir kvalitatīvi un lauksaimnieciskai ražošanai atbilstoši. Pircēji rūpīgi izvērtē daudzus vērtību ietekmējošus faktoros – auglība, novietojums jau tuvumā esošām apsaimniekotām zemēm, iespējami līdzens reljefs, ērti un nestspējīgi piebraukšanas ceļi, funkcionējoša meliorācija, zemes sakoptība (apstrādātība), viengabalainība.

Savukārt mazāka interese ir par nesakoptiem, vairākus gadus aizlaistiem īpašumiem. Neapstrādāti, krūmiem aizauguši īpašumi maksā par 20–30% mazāk, zemes gabali ar bojātu meliorācijas sistēmu – vēl mazāk, ņemot vērā turpmākajos gados ieguldāmos līdzekļus zemes sakārtošanai un ražošanas spējas atjaunošanai. Tomēr, samazinoties iespējām iegādāties iekoptu zemes platību, vērojams pieprasījuma pieaugums arī pēc šādām platībām. Šādām platībām vērojams arī cenu pieaugums. Pieprasījumu pēc šādiem zemes gabaliem galvenokārt nosaka zemes gabala atrašanās vieta – zemes gabals robežojas ar jau iekoptiem saimniecības laukiem, vai tuvu saimniecības jau apstrādātām zemes platībām.

Analizējot esošo tirgus situāciju, vērtētāji ir secinājuši, ka Nautrēnu pagastā lauksaimniecībā izmantojamu zemes gabalu cenas par nelieliem, nekoptiem zemes gabaliem ir robežās no 2 000 – 2 300 EUR/ha. Darījumi virs 2 500 EUR/ha notiek ar zemēm ciematu tuvumā un/vai augstvērtīgām un koptām lauksaimniecībā izmantojamām zemēm.

Reģionos darījumi pārsvarā notiek ar dzīvokļiem, privātmājām, tajā skaitā arī viensētām, un lauksaimniecībā izmantojamām zemēm un mežsaimniecībā izmantojamām zemēm, kur pamatā tendence nemainās – darījumi notiek ar skaidras naudas starpniecību. Pieprasījums pēc apbūvei piemērotiem zemes gabaliem lauku reģionos ir zems, kas pamatojams ar lauku teritoriju attīstības tendenci, attālumu līdz novada centram, darba vietu pieejamību un citiem sociāliem faktoriem. Papildus būtisks faktors ir salīdzinoši lielās būvzmaksas, jaunas apbūves celtniecībai.

9. Esošais un labākais izmantošanas veids, vērtību ietekmējošie faktori

Labākā un efektīvākā izmantošana tiek definēta kā visiespējamākais izmantošanas veids, kas ir reāli iespējams, saprātīgi pamatots, juridiski likumīgs, finansiāli realizējams, kā rezultātā novērtējamā īpašuma vērtība būs visaugstākā. Ar likumu aizliegts vai reāli neiespējams īpašuma izmantošanas veids nevar būt uzskatāms par efektīvāko. / LVS-401:2013/.

Saskaņā ar spēkā esošo novada teritorijas attīstības plānu, vērtēšanas Objekta sastāvā ietilpstošā zeme atrodas lauksaimniecības teritorijā (skatīt karti 2.punktā).

Vērtēšanas Objekta esošais izmantošanas veids ir lauksaimniecībā izmantojams zemes gabals. Pastāv alternatīvais zemes gabala izmantošanas veids – jaunas viensētas celtniecībai paredzētā zeme

Ņemot vērā apkārtējo ainavu un apbūvi, ko pamatā veido ciematam raksturīga apbūve, lauksaimniecībā izmantojamās zemes, mežu teritorijas, kā arī ņemot vērā zemes gabala pašreizējo izmantošanu un tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka vērtējamā Objekta labākais izmantošanas veids ir lauksaimniecībā izmantojamā zeme. Tirgus vērtības aprēķins tiek veikts atbilstoši labākajam izmantošanas veidam.

Tirgus vērtību ietekmējošie faktori	Tirgus vērtību ietekmē		
	Pozitīvi	Nenozīmīgi	Negatīvi
1. Īpašuma novietojums novadā, pagasta daļā	X		
2. Piebraukšanas iespējas	X		
3. Zemes gabalu lielums		X	
4. Zemes gabalu konfigurācija		X	
5. Zemes gabalu reljefs		X	
6. Teritorijas labiekārtojums, meliorācija			X
7. Zemes kvalitātes novērtējums		X	
8. Zemes gabalu apgrūtinājumi (aizsargjoslas u.c.)		X	
9. Atbilstība labākajam izmantošanas veidam	X		

10. Teorētiskais pamatojums un vērtēšanas pieejas

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķins tiek veikts saskaņā ar Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 noteikumiem.

Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē tiek lietotas trīs galvenās vērtēšanas pieejas:

- tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.
- ienākumu pieeja;
- izmaksu pieeja.

Zemesgabalu (bez apbūves) vērtēšanā biežāk pielietotās ir tirgus pieeja un ienākumu pieeja.

Tirgus pieejas pamatā ir pieņēmums, ka zinošs pircējs nemaksās vairāk par konkrēto īpašumu, kā naudas summu, par kuru viņš tirgū varētu iegādāties citu, līdzīgas kvalitātes un pielietojuma īpašumu. Tiek apzināti un analizēti dati par vērtēšanas objektam līdzīgu īpašumu pārdevumiem / pārdošanas piedāvājumiem. Lai aprēķinātu vērtējamā īpašuma tirgus vērtību, tiek koriģēta izvēlēto salīdzināmo objektu cena atbilstoši jebkādām atšķirībām no vērtējamā īpašuma un veikts to salīdzinājums.

Faktori, kas tiek apskatīti aprēķina gaitā un pēc kuriem tiek veiktas korekcijas, var tikt iedalīti sekojošās grupās- īpašuma tiesības, izmaiņas tirgus situācijā, finansēšanas apstākļi, darījuma apstākļi, atrašanās vieta, fiziskais raksturojums (zemes un apbūves lielums, tehniskais stāvoklis, labiekārtoība, un citi), atļautā izmantošana un ekonomiskie faktori (nomas līgumi, apsaimniekošanas ierobežojumi, galvenokārt, komercobjektiem).

Tirgus pieejas aprēķinu nosacīti varam sadalīt sekojošos soļos:

- tirgus izpēte, lai iegūtu informāciju par ar vērtēšanas objektam līdzīgiem īpašumiem veiktiem darījumiem un pārdošanas piedāvājumiem;
- šīs informācijas analīzi, lai noteiktu, vai iegūtā informācija ir precīza un pārdevumiem ir komerciālu darījumu raksturs;
- atbilstošas salīdzināšanas vienības izvēli (piemēram, eiro uz kvadrātmetru) un uz šo vienību bāzes veiktu salīdzinošo analīzi;
- vērtējamā īpašuma un tirgus salīdzināšanu, pielietojot dažādus salīdzinošos rādītājus, kā rezultātā tiek koriģēta katra salīdzināmā objekta cena;
- vērtēšanas objekta salīdzināšanas vienības vērtības noteikšana, ko reizinot ar vienību skaitu, tiek iegūta vērtība.

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja analizē tirgus darījumus, piemērojot vienības cenu, kas izriet no noteikta laika periodā novēroto darījumu skaita. Piemēram, cena par hektāru tiek attiecināta uz kopējo lauksaimniecībā vai lauksaimniecībā izmantojamās zemes platību, vai cena par kubikmetru tiek attiecināta uz kopējo mežaudzes krāju. Šo metodi var izmantot, lai noteiktu tirgus vērtību sekojošiem vērtēšanas Objektiem:

1. lauku viensētām;
2. lauksaimniecībā izmantojamām zemēm;
3. meža nekustamiem īpašumiem;
4. meža zemei bez mežaudzes;
5. augošiem kokiem (kokaudzei). Šeit izdala divas pieejas:
 - 5.1. celmu naudas vērtība pēc vidējā koksnes kubikmetra vērtības;
 - 5.2. celmu naudas vērtība pēc koksnes sortimentu vērtības.

Vērtība augstāk uzskaitītiem vērtēšanas Objektiem veidojas no atsevišķu darījumu vidējām vērtībām noteiktā reģionā. Tirgus vērtība ir vienāda ar vidējo cenu, kuru par līdzīga veida vērtēšanas objektiem gatavi maksāt tirgū esošā brīvā kapitāla īpašnieki (pircēji) atbilstoši savām peļņas vēlmēm un saviem priekšstatiem par sagaidāmo labumu vai finansiālo atdevi, ko spēj sniegt šie objekti.

Ienākumu pieejas pamatā ir pieņēmums, ka tipisks ieguldītājs/pircējs, kas darbojas tirgū, iegādājas nekustamo īpašumu nākotnē cerot saņemt no tā ienākumu. Citiem vārdiem sakot, vērtība var tikt definēta kā tiesību uz nākotnes labumiem pašreizējā vērtība. Ienākumu pieejas aprēķinā tiek noteikta nekustamā īpašuma tirgus vērtība, nosakot un analizējot tīro ienākumu, ko tā īpašniekam var dot objekts tā iznomāšanas gadījumā. Ja vērtēšanas uzdevums ir tirgus vērtības aprēķins, ienākumu kapitalizācijas vai naudas plūsmas diskontēšanas pieeju jābalsta uz tirgū pastāvošajiem reālās naudas plūsmas un peļņas normas lielumiem.

Izmaksu pieejas gaitā tiek veikta salīdzināšana, un tās pamatā ir pieņēmums, ka zinošs ieguldītājs nemaksās par īpašumu vairāk, kā naudas summu, par kuru viņš varētu iegūt līdzvērtīgu zemes gabalu un uzcelt līdzīgas kvalitātes un pielietojuma ēku. Izmaksu pieejas ietvaros tiek aprēķināta zemes gabala uzlabojumu aizvietošanas vai aizstāšanas vērtība, no kuras tiek atņemts nolietojums, un iegūtajam rezultātam tiek pieskaitīta zemes vērtība.

Aprēķinu gaitā ar izmaksu pieeju, tiek veiktas sekojošās darbības:

Nekustamā īpašuma “Miglas”, Nautrēnu pag., Rēzeknes nov. – zemes novērtējums

- tiek aprēķināta zemes gabala tirgus vērtība, pieņemot, ka tas ir bez jebkādiem uzlabojumiem un var tikt izmantots atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam;
 - aprēķinātas nepieciešamās zemes gabala uzlabojumu aizvietošanas izmaksas;
 - aprēķināts fiziskā nodiluma, funkcionālās novecošanās vai ārējo faktoru radītais nolietojums;
 - no uzlabojumu aizvietošanas izmaksām tiek atņemts nolietojums, tādējādi iegūstot zemes gabala uzlabojumu atlikušo aizvietošanas vērtību; un
 - pie iegūtās atlikušās aizvietošanas vērtības tiek pieskaitīta zemes vērtība, tādējādi iegūstot īpašuma vērtību.
- Lietojot izmaksu pieeju, visi parametri tiek ņemti no atklāta tirgus datiem. Būvniecības izmaksas tiek noteiktas izvērtējot vidējās būvniecības izmaksas vērtēšanas brīdī, bet zemesgabala vērtība aprēķināta ar tirgus pieeju.

Vērtības zudumus veido sekojošas nolietojumu formas:

Fiziskais nolietojums - būvkonstrukciju un materiālu sabrukuma pakāpe dažādu faktoru (fiziskā un ķīmiskā iedarbība, pārslodzes, nepareiza ekspluatācija u.tml.) iespaidā.

Funkcionālais nolietojums - ēku un būvju raksturlielumu neatbilstība pastāvošajiem tirgus standartiem un priekšstatiem par apskatāmā tipa nekustamo īpašumu (novecojušas inženierkomunikācijas, nedomers plānojums).

Ekonomiskais (ārējais) nolietojums - raksturo objektu iespaidojošo ārējo apstākļu izmaiņas (mainījies situācija tirgū u.tml.). Šo īpašuma vērtības izmaiņu izsauc kādi ārēji, ar pašu īpašumu tiešā veidā nesaistīti apstākļi, kas būtiski ietekmē īpašuma pārdošanas iespējas. Šie vērtību ietekmējošie apstākļi var būt gan tehniskas, gan ekonomiskas dabas.

Katrā konkrētā gadījumā iespējams izmantot visas pieejas, to kombinācijas (divas no tām; viena metode vairākos variantos) vai, izņēmuma gadījumos, vienu no tām. Vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtība tiek iegūta ar svērtās vērtības palīdzību, t.i. izvērtējot, cik lielā mērā ar katru pieeju aprēķinātais rezultāts atbilst tirgus situācijai.

Ņemot vērā vērtēšanas objekta raksturu, izmantošanas veidu un pieejamo tirgus informācijas apjomu, vērtētāji uzskata, ka vērtēšanas objekta vērtību iespējams noteikt, izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju.

11. Vērtēšanā izdarītie pieņēmumi un atrunas

Tirgus vērtības aprēķini un sagatavotais atzinums balstās uz sekojošiem pamatpieņēmumiem:

- pasūtītāja sniegtā dokumentācija un mutiskā informācija ir patiesa;
- pasūtītāja iesniegtajos zemes robežu plānos un zemesgrāmatā fiksētās platības un apraksti ir pareizi;
- ar šo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- nekustamais īpašums nav ieguldīts uzņēmēj sabiedrības pamatkapitālā;
- nekustamajā īpašumā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk., par nekustamā īpašuma (zemes) nodokļa un īpašuma nodokļa maksājumu kavējumiem, komunālo pakalpojumu maksājumu kavējumiem;
- nekustamais īpašums var tikt pārdots un nepastāv nekādi apgrūtinājumi īpašuma tiesību maiņai;
- bez atzinumā aprakstītajiem, nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma vērtību;
- nekustamais īpašums nav apķīlāts vai apgrūtināts ar jebkādiem citiem apgrūtinājumiem, izņemot vērtējuma atskaitē uzrādītos;
- nekustamais īpašums tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam;
- vērtējamais Objekts ir brīvs no jebkādiem nomas līgumiem;
- vērtējamais Objekts nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesību ierobežojošiem apgrūtinājumiem.

Tirgus vērtības aprēķinus ierobežojošie faktori:

- atzinuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim;
- vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti atzinumā, attiecas tikai uz konkrēto novērtējumu un nav lietojami ārpus konteksta;
- vērtēšanas objekta tehniskais stāvoklis tika apskatīts vizuāli uz vietas, tas netika pārbaudīts ar speciālām inženiertehniskām metodēm;
- nav paredzēta vērtētāja nepamatota atbildība par datu precizitāti attiecībā uz ziņām, plāniem, precizējumiem, izpētes materiāliem un citiem dokumentiem, kurus ir iesniedzis vērtējuma pasūtītājs;
- tirgus vērtība ir noteikta tikai uz ziņojumā minēto vērtējuma datumu, mēs neuzņemamies atbildību par ekonomiskajiem, juridiskajiem un fiziskajiem faktoriem, kas notikuši pēc vērtēšanas datuma;
- tirgus vērtība ir spēkā pie nosacījuma, ka īpašums nav apgrūtināts ar nomniekiem un citiem šāda veida apgrūtinājumiem, ja atzinumā nav atrunāts citādi;

- atzinuma teksts ir izmantojams tikai pilnā apjomā, bez rakstiskas autoru piekrišanas nevienam no ziņojuma daļām nedrīkst pavairot publiskai pieejamībai jebkādā veidā;
- atzinums ir veikts vadoties pēc Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 un vērtētāju profesionālās ētikas normām.

12. Vērtēšanas pieejas izvēle

Ņemot vērā vērtēšanas Objekta raksturu, izmantošanas veidu un pieejamo tirgus informācijas apjomu, vērtētāji uzskata, ka vērtēšanas Objekta vērtību iespējams noteikt, izmantojot tirgus pieeju. Ienākumu pieeja un izmaksu pieeja konkrētajā gadījumā netiek pielietota.

Vērtēšanas Objekta tirgus vērtība tiek noteikta visai zemes vienībai 0,7077 ha platībā, t.sk. 0,4661 ha – lauksaimniecībā izmantojamā zeme, krūmāji 0,2302 ha, zeme zem ūdeņiem 0,0109 ha un pārējās zemes 0,0005 ha.

13. Vērtējamā Objekta vērtības noteikšana

13.1. Lauksaimniecībā izmantojamās zemes vērtības aprēķins ar tirgus pieeju

Lauksaimniecībā izmantojamās zemes ar kopējo platību 0,7077 ha aprēķins veikts izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, salīdzinot savā starpā līdzvērtīgas lauksaimniecībā izmantojamās zemes pēc reģionālā izvietojuma, platības un lauksaimnieciskā stāvokļa, attiecīgi koriģējot 1 ha pārdošanas cenu, atkarībā no cenu ietekmējošiem faktoriem – LIZ atrašanās vietas, platības, konfigurācijas, LIZ novērtējuma ballēs, lauksaimnieciskā stāvokļa u.c. pozitīvi vai negatīvi ietekmējošiem faktoriem. Lai maksimāli tuvinātu salīdzināmo objektu līdzību ar vērtējamo Objektu, vērtējumā tiek izdarītas korekcijas salīdzināmo objektu parametros, kuru kopsavilkums atspoguļojas pievienotajā aprēķinu tabulā.

Salīdzinošie objekti zemei:

Objekts Nr.1	Bērzgales pag., Rēzeknes nov.	Zemes gabala sadalījums pa lietošanas veidiem	platība, ha
Pārdošanas laiks	06.2024.	LIZ	0,7716
Pārdošanas cena, EUR	2200	t.sk. meliorētā platība	0,00
Zemes gabala platība, ha	0,77	Meži	0,00
Cena EUR/ha	2851	Krūmāji	0,00
Kadastra Nr.	78440020420	Purvi	0,00
<u>Īss objekta raksturojums:</u>		Zeme zem ūdeņiem	0,00
Viens zemes gabals atrodas Bērzgales pagastā, lauku teritorijā, Bērzgales ciemata anomalē. Zemes gabals ir neregulāras formas. Reljefs - līdzens. LIZ nav meliorēta. Zemes gabals tiek kopts, tiek izmantots kā aramzeme. Piekļūšanas iespējas ir labas - piekļuve iespējama no valsts vietējā autoceļa puses. Atļautais izmantošanas veids: lauksaimniecības teritorija (L1). Ir reģistrēti būtiski apgrūtinājumi, kas negatīvi ietekmē zemes izmantošanas iespējas - ceļu sarkanā līnija 315 kv.m..		Zeme zem ēkām	0,00
		Zeme zem ceļiem	0,00
		Pārējās zemes	0,00
		LIZ kvalitātes novērtējums ballēs	40

Zemes gabala novietojuma attēlojums:

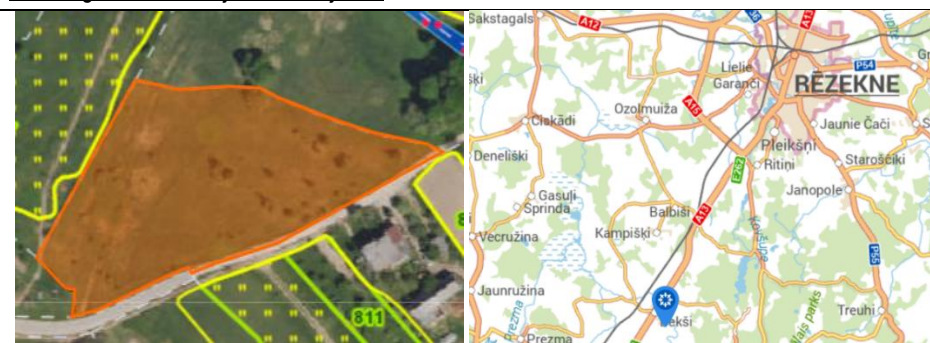


Objekts Nr.2	Griškānu pag., Rēzeknes nov.	Zemes gabala sadalījums pa lietošanas veidiem	platība, ha
Pārdošanas laiks	04.2024.	LIZ	0,9353
Pārdošanas cena, EUR	3000	t.sk. meliorētā platība	0,00
Zemes gabala platība, ha	0,9358	Meži	0,00
Cena EUR/ha	3206	Krūmāji	0,00

Kadastra Nr.	78560040494	Purvi	16 no 19 0.00
<u>Īss objekta raksturojums:</u>		Zeme zem ūdeņiem	0.00
Viens zemes gabals atrodas Griškānu pagastā, lauku teritorijā, apdzīvotā vietā Tihanovka, Sprūževas ciemata tuvumā. Zemes gabals ir neregulāras formas. Reljefs - līdzens. LIZ ir meliorēta (saskaņā ar melioracija.lv datiem). Zemes gabals tiek kopts, tiek izmantots kā ilggadīgie zālāji. Piekļūšanas iespējas ir labas - robežojas ar vietējai pašvaldībai piederošo ceļu. Atļautais izmantošanas veids: lauksaimniecības teritorija (L1). Ir reģistrēti būtiski apgrūtinājumi, kas negatīvi ietekmē zemes izmantošanas iespējas - ceļu sarkanā līnija 15 kv.m..		Zeme zem ēkām	0.00
		Zeme zem ceļiem	0.0005
		Pārējās zemes	0.00
		LIZ kvalitātes novērtējums ballēs	45

Zemes gabala novietojuma attēlojums:


Objekts Nr.3	Ozolaines pag., Rēzeknes nov.	Zemes gabala sadalījums pa lietošanas veidiem	platība, ha
Pārdošanas laiks	07.2025.	LIZ	0,79
Pārdošanas cena, EUR	2400	t.sk. meliorētā platība	0.00
Zemes gabala platība, ha	0,8500	Meži	0.00
Cena EUR/ha	2824	Krūmāji	0.00
Kadastra Nr.	78760060624	Purvi	0.00
<u>Īss objekta raksturojums:</u>		Zeme zem ūdeņiem	0.00
Viens zemes gabals atrodas Ozolaines pagastā, lauku teritorijā, apdzīvotā vietā Bekši. Zemes gabals ir neregulāras formas. Reljefs - līdzens. LIZ ir daļēji meliorēta (saskaņā ar melioracija.lv datiem). Zemes gabals netiek kopts, tiek izmantots kā pļavas, manāms apaugums. Piekļūšanas iespējas ir labas - robežojas ar vietējai pašvaldībai piederošo ceļu. Atļautais izmantošanas veids: lauksaimniecības teritorija (L1). Ir reģistrēti būtiski apgrūtinājumi, kas negatīvi ietekmē zemes izmantošanas iespējas - ceļu sarkanā līnija 441 kv.m., ceļu servitūti.		Zeme zem ēkām	0.00
		Zeme zem ceļiem	0.06
		Pārējās zemes	0.00
		LIZ kvalitātes novērtējums ballēs	40

Zemes gabala novietojuma attēlojums:


Informācijas avoti:	https://cenubanka.lv/	https://www.kadastrs.lv	https://balticmaps.eu/lv
	https://geolativija.lv/		

Lauksaimniecībā izmantojamās zemes cenu ietekmējošo faktoru raksturojuma un vērtības aprēķina tabula:

	Objekts Nr.1	Objekts Nr.2	Objekts Nr.3	Vērtējamais Objekts
Pārdošanas laiks (mēnesis/gads)	06.2024.	04.2024.	07.2025.	
Pārdošanas cena, €	2200	3000	2400	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot darījuma apstākļus	0%	0%	0%	

Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī	0%	0%	0%	
Kopējā korekcija, %	0%	0%	0%	
Koriģētā pārdošanas cena, €	2200	3000	2400	
Zemes gabala platība, ha	0,77	0,9358	0,85	0,7077
- tajā skaitā lauksaimniecībā izmantojamās zemes (LIZ) platība pēc VZD datiem, ha	0,7716	0,9353	0,79	0,7077
Zemes gabala platības 1ha nosacītā pārdošanas cena, €/ha	2851	3206	2824	
Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības:				
Novietojums pagastā un infrastruktūras objektu tuvums	-1%	-8%	-1%	
Piebraukšanas ērtums, ceļa segums	0%	0%	0%	
Ainavskums, ūdenskrātuves tuvums, apkārtējā apbūve	-2%	0%	0%	
Zemes gabala lielums	-1%	-3%	-2%	
Zemes gabala labiekārtojums, sakoptība	-3%	-3%	0%	
Zemes gabala uzlabojumi, meliorācija	0%	0%	0%	
LIZ kvalitāte	-5%	-6%	-5%	
LIZ zemes gabala konfigurācija, reljefs	5%	0%	5%	
Krūmāju zemju ietekme	-2%	-2%	0%	
Sastāvs, pārējo zemju ietekme	0%	0%	0%	
Zemes vienību skaits	0%	0%	0%	
Apgrūtinājumi, kas ierobežo zemes gabala izmantošanas iespējas	7%	2%	10%	
Citi ietekmējošie faktori - plūdu varbūtība	0%	0%	0%	
Citi ietekmējošie faktori - attīstības potencionāls	0%	0%	0%	
Kopējā korekcija, %	-2%	-20%	7%	
Zemes gabala platības 1 ha koriģētā pārdošanas cena, €	2794	2565	3021	2793
Ar tirgus pieeju aprēķinātā vērtējamā Objekta - lauksaimniecībā izmantojamās zemes 0,7077 ha platībā, tirgus vērtība (noapaļojot) EUR:				2 000

15. Neatkarības apliecinājums

SIA „TF Universal” valdes loceklis Oļegs Aleksejevs un sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs Andris Pūtelis nav ieinteresēti palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību. Šajā atzinumā ir parādīts labākais viedoklis, ko varējām pieņemt, izmantojot mums pieejamo informāciju.

Mēs apliecinām, ka, pamatojoties uz mūsu zināšanām un pārlicību:

- faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza;
- atskaitē redzamā analīze un secinājumi ir ierobežoti ar pieņēmumiem un ierobežojumiem;
- secinājumi pamatojas uz mūsu personisko pieredzi un objektīvu analīzi;
- mums nav pašreizējas vai perspektīvas intereses vērtējamā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas šeit iesaistītas;
- mūsu darba apmaksa nav atkarīga no turpmāk noteiktās objekta vērtības;
- mēs personīgi veicām īpašuma apskati dabā;
- atskaite izstrādāta atbilstoši Latvijas standartam „Īpašuma vērtēšana” LVS-401:2013.

16. Slēdziens

Nekustamā īpašuma “Miglas”, Nautrēnu pagastā, Rēzeknes novadā, 2026.gada 31.janvārī noteiktā zemes tirgus vērtība ir **2 000 EUR** (divi tūkstoši eiro).

Noteiktās vērtības ir spēkā, ja iespējamās atsavināšanas gadījumā vērtējamais Objekts ir reģistrēts atsevišķā zemesgrāmatas nodaļumā atzinuma 6.1 punktā minētā vērtējamā Objekta sastāvā, ja vērtējamā Objekta lietošana nav ierobežota ar atzinuma 11.punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā, vai vērtējamā īpašuma sastāva izmaiņu gadījumā, kā arī izmantošanas mērķa maiņas gadījumā, izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām tirgus vērtību izmaiņām, kas var notikt ārēju apstākļu ietekmes rezultātā.

Ar cieņu,
Oļegs Aleksejevs
SIA „TF Universal” valdes loceklis

Andris Pūtelis
Sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs
LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 130

Dokuments parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu

17. Pielikumi

LATGALES RAJONA TIESA

Nautrēnu pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000951528

Kadastra numurs: 6876 006 0249

Nosaukums: Miglas

Adrese: Nautrēnu pag., Rēzeknes nov.

I. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 68760060110). <i>Žurn. Nr. 300008473792, lēmums 17.12.2025, tiesnese Tatjana Ivanova</i>		0.7077 ha
I. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	No nekustama īpašuma atdalītie zemes gabali, servitūtu un reālnastu pārgrozījumi un dzēsumi	Daļa	Platība, lielums
	<i>Nav ierakstu</i>		
II. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Īpašnieks, dzimšanas gads, vieta, personas/nodokļu maksātāja kods, tiesību pamats	Daļa	Summa
1.1.	Īpašnieks: Rēzeknes novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90009112679.	1	
1.2.	Pamats: 2025.gada 15.decembra uzziņa Nr.RNP/2025/12.2.3/201. <i>Žurn. Nr. 300008473792, lēmums 17.12.2025, tiesnese Tatjana Ivanova</i>		
II. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Atzīmes par maksātnespēju, piedziņas vēršanu, aizliegumiem, pēcmantinieku iecelšanu un mantojuma līgumiem		
	<i>Nav ierakstu</i>		
III. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu		Platība, lielums
	<i>Nav ierakstu</i>		
III. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Pārgrozījumi I.iedaļas ierakstos, ierakstu un pārgrozījumu dzēsumi		Platība, lielums
	<i>Nav ierakstu</i>		

LATVIJAS REPUBLIKA

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 6876 006 0110

Plāns izgatavots pamatojoties uz Rēzeknes novada domes 2025.gada 06.marta lēmumu Nr.264 (prot. Nr.2025/DS-6, 40.&)
"Par rezerves zemes fondā ieskaitītās zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 6876 006 0110 reģistrēšanu zemesgrāmatā
uz pašvaldības vārda Nautrēnu pagastā".

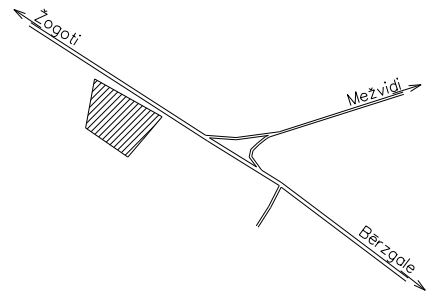
Robežas noteiktas: 2025.gada 11.jūnijā

Plāna mērogs 1: 1000

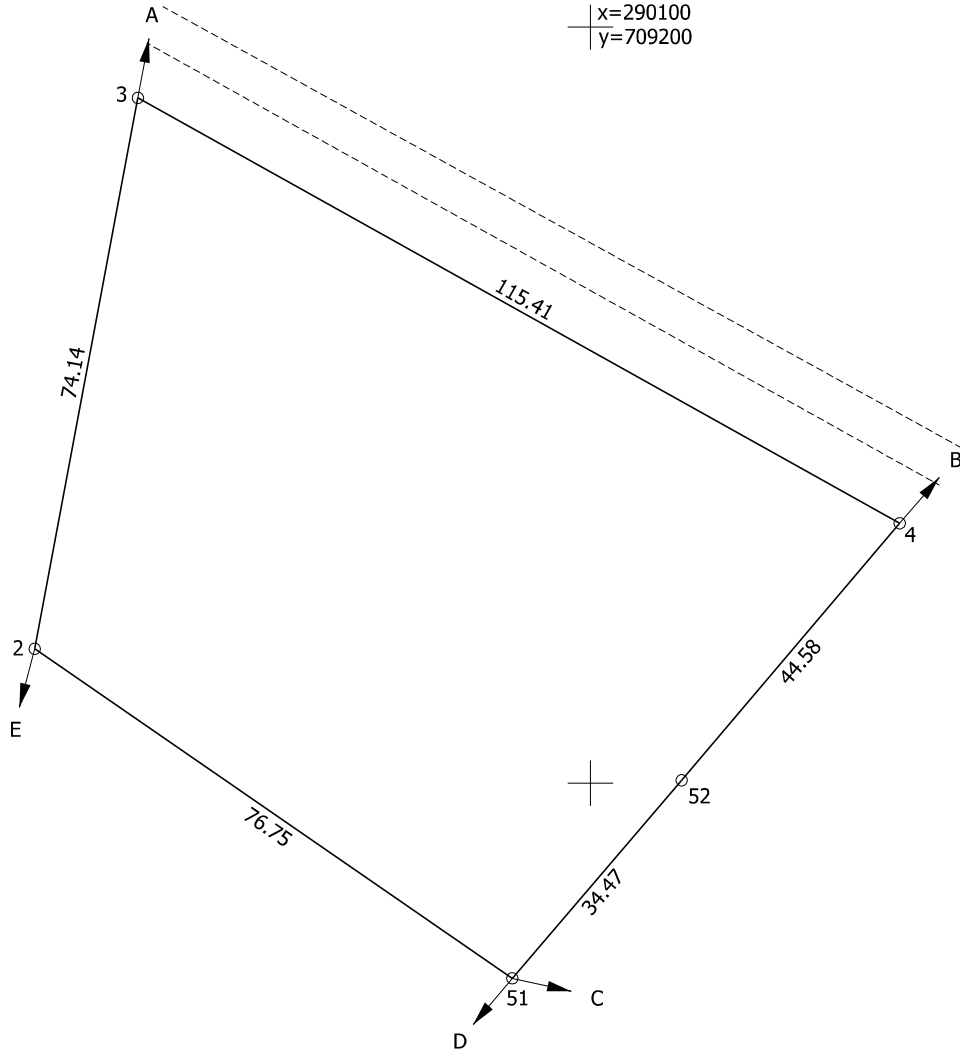
Zemes vienības platība: 0.7077 ha

ZEMES VIENĪBA UZMĒRĪTA
LKS-92 TM
Mēroga koeficients: 1.000136

ZEMES VIENĪBAS IZVIETOJUMA SHĒMA



x=290100
y=709200



Robežojošo zemes vienību saraksts:
no A līdz B: 6876 006 0377
no B līdz C: 6874 005 0146 - "Matīši"
no C līdz D: 6874 005 0147 - "Ķirši"
no D līdz E: 6876 006 0029
no E līdz A: 6876 006 0109 - "Baznīca"

Zemes vienības platība: 0.7077 ha

Zemes robežu plāns

6876 006 0110

Plāna mērogs 1:1000

2. lapa no 2

Mērnieks Ivars Katkovskis
sertifikāta Nr.AB0050

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

LATVIJAS REPUBLIKA

SITUĀCIJAS PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 6876 006 0110

Plānā attēlota informācija atbilstoši situācijai apvidū 2025.gada 11.jūnijā

Plāna mērogs 1: 1000

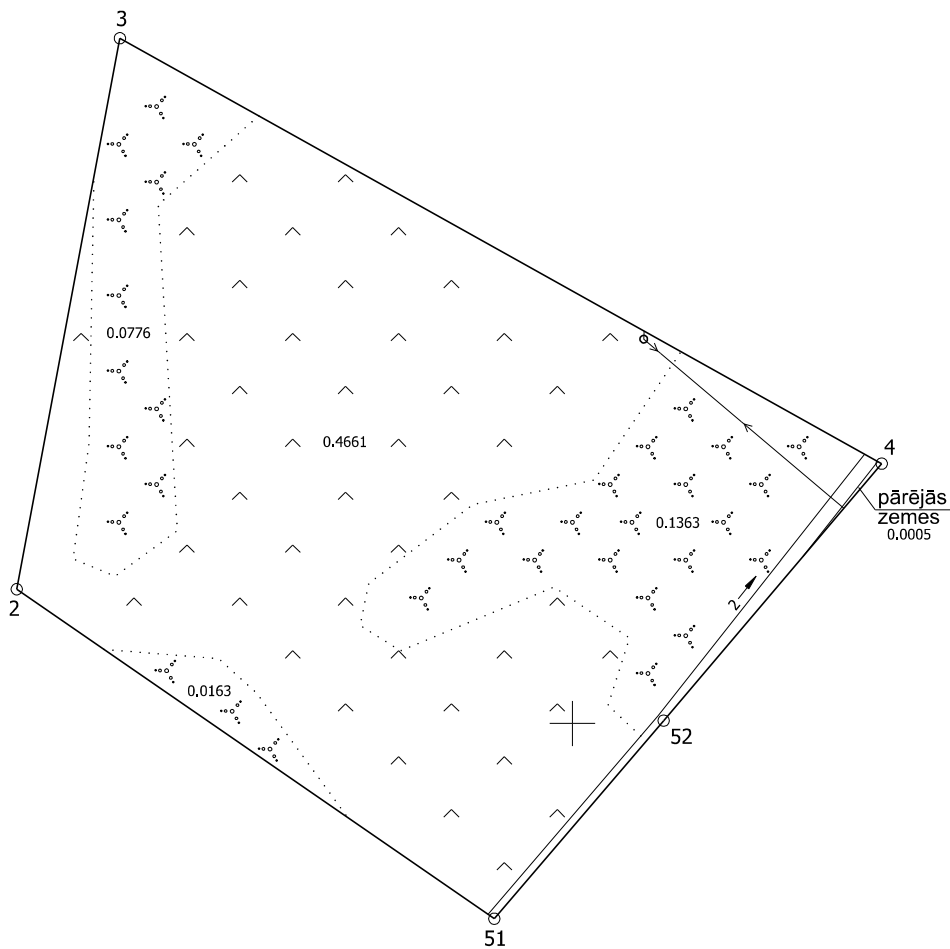
Zemes vienības platība: 0.7077 ha

ZEMES LIETOŠANAS VEIDU EKSPLIKĀCIJA

Zemes vienības platība ha	Lauksaimniecībā izmantojama zeme	tajā skaitā				Meži	Krūmāji	Purvi	Ūdens objektu zeme	tajā skaitā		Zeme zem ēkām un pagalmiem	Zeme zem ceļiem	Pārējās zemes
		Arauzeme	Augļu dārzeņi	Pļavas	Ganības					zeme zem ēkām un pagalmiem	zeme zem ceļiem			
0.7077	0.4661	-	-	-	0.4661	-	0.2302	-	0.0109	0.0109	-	-	0.0005	



x=290100
y=709200



Situācijas plāns

6876 006 0110

Plāna mērogs 1:1000

2. lapa no 2

Mērnieks Ivars Katkovskis
sertifikāta Nr.AB0050

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

Kadastra informācija par zemes vienību

1. Kadastra objekta identifikators

1.1. Zemes vienības kadastra apzīmējums:.....**68760060110**

1.2. Nekustamā īpašuma kadastra numurs:.....68760060249

6. Zemes vienības pamatdati

6.1. Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu.....68760060110

6.1.1. Adrese:..... Nav

6.1.2. Zemes vienības statuss:..... pašvaldībai piekritīgā zeme

6.1.3. Zemes vienības platība:.....0.7077ha

6.1.4. Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem ha:

Lauksaimniecībā izmantojamā zeme (LIZ)					Mežs	Krūmājs	Purvs	Ūdens objektu zeme			Zeme zem ēkām un pagalmiem	Zeme zem ceļiem	Pārējās zemes	LIZ meliorētās (reģistrācija veikta līdz 31.12.2007)
Kopā	t. sk. Aramzeme	t. sk. Augļu dārzis	t. sk. Pļava	t. sk. Ganības				Kopā	t. sk. Zeme zem ūdeņiem	t. sk. Zeme zem zivju dīķiem				
0.4661				0.4661		0.2302		0.0109	0.0109				0.0005	

6.1.5. Zemes vienības vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:..... 30

6.1.6. Jaunaudzes platība:..... Nav

6.1.7. Dati par zemes vienības atzīmēm nav reģistrēti.

6.1.8. Uz zemes vienības ir reģistrētas būves ar kadastra apzīmējumu(-iem):..... Nav

6.1.9. Uz zemes vienības ir pirmsreģistrētas būves ar kadastra apzīmējumu(-iem):..... Nav

6.1.10. Veicot kadastrālo uzmērīšanu apvidū nav konstatētas būves ar kadastra apzīmējumu(-iem):..... Nav

7. Zemes vienības daļas pamatdati

7.1. Dati par zemes vienības daļu nav reģistrēti

8. Zemes vienības, zemes vienības daļas nekustamā īpašuma lietošanas mērķi

8.1. Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu68760060110

Nekustamā īpašuma lietošanas mērķis	NĪLM kods	Kopplatība, ha	Lauksaimniecībā izmantojamā zeme (LIZ)					Mežs	Krūmājs	Purvs	Ūdens objektu zeme			Zeme zem ēkām un pagalmiem	Zeme zem ceļiem	Pārējās zemes	LIZ meliorētās (reģistrācija veikta līdz 31.12.2007)
			Kopā	t. sk. Aram zeme	t. sk. Augļu dārzis	t. sk. Pļava	t. sk. Ganības				Kopā	t. sk. Zeme zem ūdeņiem	t. sk. Zeme zem zivju dīķiem				
0101 - Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība	Kopā: 0101	0.7077	0.4661				0.4661	0.2302		0.0109	0.0109				0.0005		
	0101	0.7077	0.4661				0.4661	0.2302		0.0109	0.0109				0.0005		

9. Nekustamā īpašuma objekta apgrūtinājumi

9.1. Zemes vienības kadastra apzīmējums.....68760060110

Kārtas numurs	Apgrūtinājuma kods	Apgrūtinājuma apraksts	Apgrūtinājumam piekritīgā platība	Apgrūtinājuma reģistrācijas datums
Nav	7311090900	vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu	0.7077ha	01.02.2025
Nav	7312030100	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija	0.0008ha	01.02.2025
Nav	7312050601	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0187ha	01.02.2025
Nav	7316120300	pierobeža	0.7077ha	01.02.2025
Izdrukas ID: 390002861387		Izdrukas datums: 30.07.2025		1 no 2

Skaidrojumi:

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

Kārtas numurs	Apgrūtinājuma kods	Apgrūtinājuma apraksts	Apgrūtinājumam piekritīgā platība	Apgrūtinājuma reģistrācijas datums
Nav	8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0008ha	01.02.2025
Nav	8317020100	Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0008ha	01.02.2025

24. Zemes vienības, zemes vienības daļas kadastrālā uzmērīšana

24. 1. Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu.....68760060110
24.1.1. Mērniecības metode:.....uzmērīts LKS-92TM
24.1.2. Uzmērīšanas datums:.....11.06.2025
24.1.3. Mērnieks:.....Ivars Katkovskis



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
68760060249	Miglas	0.7077 ha	100000951528	-	Nautrēnu pagasts, Rēzeknes novads

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
68760060110	1/1	-

Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.7077
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	21

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.7077
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.4661
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.4661
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.0000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.2302
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0109
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0109
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0000
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0005

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	7316120300	pierobeža	0.7077	ha
-	01.02.2025	7311090900	vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu	0.7077	ha

-	01.02.2025	7312050601	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0170	ha
---	------------	------------	--	--------	----

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Nautrēnu pagasta zemesgrāmata	17.12.2025	-

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



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA


EN ISO/IEC 17024
53-290

LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. *130*

Andris Pūtelis

vārds, uzvārds

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

2012. gada 12. jūnija

datums

Sertifikāts piešķirts

2022. gada 13. jūnijā

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2027. gada 12. jūnijam

datums



Dainis Junsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors