

Atzinums par nekustamā īpašuma “Zīles”, Mākoņkalna pagastā, Rēzeknes novadā zemes un cirsmas tirgus vērtību Kadastra Nr. 7872 003 0059



Dokuments parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu

2026.gada 13.maijā

Sagatavots: 2026.gada 13.maijā

Reģ. Nr. 2026 / 61

Atzinums par nekustamā īpašuma

“Zīles”, Mākoņkalna pagastā, Rēzeknes novadā,

zemes un cirsmas tirgus vērtību

Rēzeknes novada pašvaldības iestādei “Kaunatas apvienības pārvaldei”

A. god. pašvaldības pārstāvji!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 7872 003 0059 **“Zīles”, Mākoņkalna pagastā, Rēzeknes novadā**, novērtēšanu. Viss nekustamais īpašums ir reģistrēts Mākoņkalna pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000950638 un sastāv no vienas zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 7872 003 0142 ar kopējo platību 1,17 ha, t.sk. lauksaimniecībā izmantojamā zeme 0,65 ha, meža zeme ar mežaudzi 0,20 ha un pārējās zemes 0,32 ha.

Iepazīstoties ar pieejamo informāciju no LR VZD (Valsts zemes dienesta) kadastra un veicot Objekta apsekošanu, tika konstatētas atšķirības zemes vienības ar kad. apz. 7872 003 0142 zemes platībās pa lietošanas veidiem. Vērtējuma aprēķinos par pamatu tiek ņemtas platības pēc veiktās Objekta apsekošanas zemes vienībai ar kad. apz. 7872 003 0142: meža zemes 0,23 ha, lauksaimniecībā izmantojamā zeme 0,65 ha un pārējās zemes 0,29 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, mežsaimniecībā izmantojamās zemes un cirsmas tirgus vērtības noteikšana pasūtītāja vajadzībām, tirgus vērtības apzināšanai. Vērtējums nedrīkst būt izmantots iesniegšanai kredītiestādēs, tiesā vai citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

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 **“Zīles”, Mākoņkalna pagastā, Rēzeknes novadā**, 2026.gada 13.maijā noteiktā **zemes un cirsmas tirgus vērtība ir 3 500 EUR** (trīs tūkstoši pieci simti eiro).

*- Vērtējamā Objekta vērtības noteikšanas datums tādā stāvoklī kāds tika konstatēts apskates (vērtētāja apmeklējuma) datumā 2026.gada 6.maijā.

Noteiktās vērtības 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 (salīdzināmo darījumu) pieeju.....	15
13.2. Mežsaimniecībā izmantojamās zemes vērtības aprēķins ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju	18
13.3. Cirsma aprēķins ar ienākumu pieeju.....	20
14. Vērtējamā Objekta vērtību kopsavilkums	20
15. Neatkarības apliecinājums	21
16. Slēdziens	21
17. Pielikumi.....	22

Pielikumā:

1. Iesniegto dokumentu kopijas
2. Vērtētāju sertifikātu kopijas

1. Vispārējā informācija

Vērtējamais objekts	Nekustamā īpašuma - zemes vienības ar kad. apz. 7872 003 0142 lauksaimniecībā izmantojamā zeme, mežsaimniecībā izmantojamā zeme un cirsmas.		
Vērtējuma pasūtītājs	Rēzeknes novada pašvaldības iestāde “Kaunatas apvienības pārvalde”.		
Vērtēšanas mērķis	Noteikt nekustamā īpašuma - zemes vienības ar kad. apz. 7872 003 0142 1,17 ha kopplatībā lauksaimniecībā izmantojamās zemes, mežsaimniecībā izmantojamās zemes un cirsmas tirgus vērtību vērtēšanas datumā, tirgus vērtības apzināšanai.		
Īpašuma adrese	Mākoņkalna pag., Rēzeknes nov.		
Īpašuma kadastra numurs	7872 003 0059		
Zemesgrāmatas nodalījuma Nr.	100000950638		
Īpašuma sastāvs, kas reģistrēts zemesgrāmatā, VZD kadastrā:	kadastra apzīmējums platība (ha)		
Zeme	Zemes vienība	7872 003 0142	1,17 ha
Apbūve	Vērtētājs apsekošanas brīdī konstatē, ka zemes gabalā atrodas neregistrētas kokmateriālu ēkas sliktā tehniskā stāvoklī. Ņemot vērā neregistrētās apbūves sliktu tehnisko stāvokli, visdrīzāk, tā būtu nojauicama. Ņemot vērā apbūves novietojumu zemes gabalā, ir iespējama daļēja apbūves nojaukšana vai pakāpeniska nojaukšana, attiecīgi par to tirgus vērtības aprēķinā pielietojot papildus negatīvu korekciju.		
Īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu	Rēzeknes novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90009112679. Pamats: 2025.gada 12.novembra uzziņa par pašvaldībai piekrietošo zemes gabalu Nr.RNP/2025/12.2.3/170.		
Apgrūtinājumi	Zemesgrāmatā nav reģistrēti apgrūtinājumi. VZD KR reģistrētie apgrūtinājumi: - Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam – 0,5265 ha; - Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam – 0,0337 ha; - nacionālā parka dabas parka zonas teritorija – 1,17 ha; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem – 0,0337 ha; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos – 0,5265 ha. Minētie zemes gabala apgrūtinājumi negatīvi neietekmē zemes izmantošanas iespējas un tās tirgus vērtību. Citi īpašuma apgrūtinājumi nav reģistrēti un vērtētājiem nav zināmi.		
Vērtējamā Objekta esošais izmantošanas veids	Lauksaimniecībā izmantojama zeme. Mežsaimniecībā izmantojamā zeme.		
Vērtējamā Objekta labākais izmantošanas veids	Lauksaimniecībā izmantojama zeme. Mežsaimniecībā izmantojamā zeme.		
Apsekošanas datums	06.05.2026.		
Vērtēšanas datums	13.05.2026.		
Dokumenta parakstīšanas datums	Skatīt dokumenta elektroniskā paraksta laika zīmogā.		
Tirgus vērtība	3 500 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



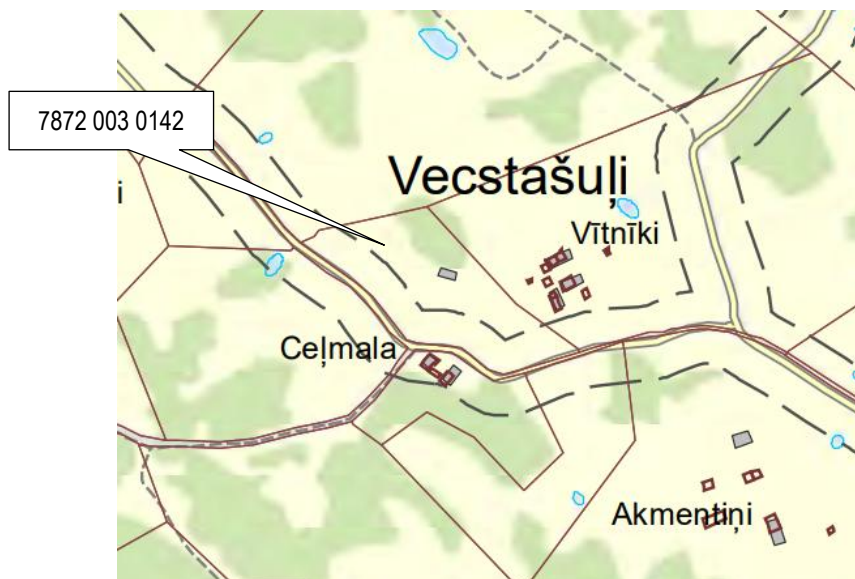
Informācijas avots: www.balticmaps.eu

Zemes gabala novietojuma attēlojums VZD kadastra kartē



Informācijas avots: www.kadastrs.lv

Zemes gabala novietojums spēkā esošā Rēzeknes novada Mākoņkalna pagasta teritorijas plānojuma teritorijas funkcionālā zonējuma kartē



Apzīmējumi:

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

Saskaņā ar spēkā esošo Rēzeknes novada Mākoņkalna pagasta teritorijas plānojuma teritorijas funkcionālā zonējuma karti, vērtējamais zemes gabals ar kad. apz. 7872 003 0142 atrodas lauksaimniecības (L) un mežu (M) teritorijā.

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

Nekustamā īpašuma “Zīles”, Mākoņkalna pag., Rēzeknes nov. – zemes un cirsma novērtējums

3. Vērtēšanas objekta fotoattēli

Zemes vienības ar kad. apz. 7872 003 0142 lauksaimniecībā izmantojamā zeme, piebraucamais ceļš



Zemes vienības ar kad. apz. 7872 003 0142 mežsaimniecībā izmantojamā zeme, cirsmā



4. Vērtēšanas mērķis un darba uzdevums

Saskaņā ar pasūtītāja lūgumu vērtēšanas mērķis ir sniegt pasūtītājam slēdzienu par nekustamā īpašuma - zemes vienības ar kad. apz. 7872 003 0142 – 1,17 ha platībā lauksaimniecībā izmantojamās zemes, mežsaimniecībā izmantojamās zemes un cirsmas tirgus vērtību, tirgus vērtības apzināšanai.

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.

Nekustamā īpašuma “Zīles”, Mākoņkalna pag., Rēzeknes nov. – zemes un cirsmas novērtējums

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 nekustamam īpašumam “Zīles”, Mākoņkalna pagastā, Rēzeknes novadā ar kadastra numuru 7872 003 0059, kas reģistrēts Mākoņkalna pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr. 100000950638 un sastāv no vienas zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 7872 003 0142 ar kopējo platību 1,17 ha, t.sk. lauksaimniecībā izmantojamā zeme 0,65 ha, meža zeme ar mežaudzi 0,20 ha un pārējās zemes 0,32 ha.

Iepazīstoties ar pieejamo informāciju no LR VZD (Valsts zemes dienesta) kadastra un veicot Objekta apsekošanu, tika konstatētas atšķirības zemes vienības ar kad. apz. 7872 003 0142 zemes platībās pa lietošanas veidiem. Vērtējuma aprēķinos par pamatu tiek ņemtas platības pēc veiktās Objekta apsekošanas zemes vienībai ar kad. apz. 7872 003 0142: meža zemes 0,23 ha, lauksaimniecībā izmantojamā zeme 0,65 ha un pārējās zemes 0,29 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;
- Cirsma novērtējums (31.03.2026.);
- Informācija no Valsts zemes dienesta (VZD) kadastra reģistra;
- 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 Mākoņkalna pagastā, lauku teritorijā, apdzīvotā vietā Vecstašūļi.

Mākoņkalna pagasts ir viena no Rēzeknes novada teritoriālajām vienībām. Robežojas ar sava novada Maltas, Kaunatas, Pušas, Lūznavas un Čornajas pagastiem, Krāslavas novada Andzeļu un Andrupenes pagastiem. Pagasta centrs atrodas Lipuškos.

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

Vērtēšanas Objekta zemes gabals atrodas ~2,5 km attālumā no Lipušķu ciemata, ~ 30 km attālumā no Rēzeknes pilsētas centra.

7.2. Vērtēšanas objekta īpašnieks

Īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu reģistrētas Mākoņkalna pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr. 100000950638:

- Rēzeknes novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90009112679.

Pamats: 2025.gada 12.novembra uzzīņa par pašvaldībai piekrietošo zemes gabalu Nr.RNP/2025/12.2.3/170.

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:

- Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam – 0,5265 ha;
- Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam – 0,0337 ha;
- nacionālā parka dabas parka zonas teritorija – 1,17 ha;

Nekustamā īpašuma “Zīles”, Mākoņkalna pag., Rēzeknes nov. – zemes un cirsmas novērtējums

- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem – 0,0337 ha;
 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos – 0,5265 ha.
- Minētie zemes gabala apgrūtinājumi negatīvi neietekmē zemes izmantošanas iespējas un tās tirgus vērtību.*

Citi īpašuma apgrūtinājumi nav reģistrēti un vērtētājiem nav zināmi.

7.4. Vērtēšanas objekta sastāvā ietilpstošā zemes gabala raksturojums

Zemes vienība																									
Kadastra apzīmējums	7872 003 0142																								
Zemes gabala kopējā platība, ha	1,17																								
Īpašuma zemes vienības attēlojums kadastra kartē Avots: https://www.kadastrs.lv/																									
Informācija no Dabas datu pārvaldības sistēmas OZOLS	Saskaņā ar publiski pieejamo informāciju interneta vietnē OZOLS, zemes gabalā neatrodas aizsargājamas sugas vai biotopu laukumi.																								
Informācija no zemes dzīļu informācijas sistēmas	Saskaņā ar publiski pieejamo informāciju Zemes dzīļu informācijas sistēmas mājaslapā, zemes vienībā vai tās tuvumā neatrodas derīgo izrakteņu atradnes vai prognozēto resursu laukumi.																								
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	Vērtējamais Objekts atrodas Rēzeknes novada Mākoņkalna pagastā, lauku teritorijā, apdzīvotā vietā Vecstašļi. Piekļūšana ar autotransportu pie zemes gabala teritorijas vērtējamās kā labas – piekļuve iespējama no vietējai pašvaldībai piederošā ceļa puses. Tuvāko apkārtni pamatā veido meža zemju teritorijas, nelielu lauksaimniecības zemju teritorijas, ūdeņu teritorijas, kā arī atsevišķas viensētas. Vērtētāji uzskata, ka zemes gabala novietojums un piekļūšanas iespējas kopumā vērtējamās kā labas.																								
Reljefs, forma	Neregulāras daudzstūra formas, reljefs līdzens/viļņots.																								
Starpgabals (saskaņā ar VZD KR datiem)	Nav.																								
Vērtējamā Objekta - zemes platība un sastāvs <i>Iepazīstoties ar pieejamo informāciju no LR VZD (Valsts zemes dienesta) kadastra un veicot Objekta apsekošanu, tika konstatētas atšķirības zemes platībās pa lietošanas veidiem. Vērtējuma aprēķinos par pamatu tiek ņemtas platības pēc veiktās Objekta apsekošanas.</i>	<table><tr><td></td><td>Ha (VZD dati)</td><td>Ha (06.05.2026.)</td><td>%</td></tr><tr><td>Zemes eksplikācija</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Meža zeme</td><td>0,20</td><td>0,23</td><td>19,66</td></tr><tr><td>Lauksaimniecībā izmantojamā zeme</td><td>0,65</td><td>0,65</td><td>55,56</td></tr><tr><td>Pārējās zemes</td><td>0,32</td><td>0,29</td><td>24,79</td></tr><tr><td>KOPĀ, ha</td><td>1,17</td><td>1,17</td><td>100%</td></tr></table>		Ha (VZD dati)	Ha (06.05.2026.)	%	Zemes eksplikācija				Meža zeme	0,20	0,23	19,66	Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	0,65	0,65	55,56	Pārējās zemes	0,32	0,29	24,79	KOPĀ, ha	1,17	1,17	100%
	Ha (VZD dati)	Ha (06.05.2026.)	%																						
Zemes eksplikācija																									
Meža zeme	0,20	0,23	19,66																						
Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	0,65	0,65	55,56																						
Pārējās zemes	0,32	0,29	24,79																						
KOPĀ, ha	1,17	1,17	100%																						

Meža zemes raksturojums	Mežs aizņem 0,23 ha jeb 20% no kopējās zemes platības. Reljefs ir līdzens. Valdošā koku suga ir bērzs.
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes raksturojums	Lauksaimniecībā izmantojamā zeme uz apskates brīdi aizņem 0,65 ha jeb ~55% no zemes vienības kopējās platības. Reljefs viļņots. Lauksaimniecībā izmantojamā zeme tiek kopta, tiek izmantota kā pļavas, manāms stāvošs ūdens, LIZ nav meliorēta. LIZ ir reģistrēta LAD bloku kartē (reģistrācijas datums: 2025.g.). LIZ kvalitātes novērtējums saskaņā ar VZD kadastra datiem ir 20 balles.  Avots: https://karte.lad.gov.lv/
Inženierkomunikācijas	Nav.
Apbūve	Vērtētājs apsekošanas brīdī konstatē, ka zemes gabalā atrodas neregistrētas kokmateriālu ēkas sliktā tehniskā stāvoklī. Ņemot vērā neregistrētas apbūves sliktu tehnisko stāvokli, visdrīzāk, tā būtu nojaukama. Ņemot vērā apbūves novietojumu zemes gabalā, ir iespējama daļēja apbūves nojaukšana vai pakāpeniska nojaukšana, attiecīgi par to tirgus vērtības aprēķinā pielietojot papildus negatīvu korekciju.
Zemes gabala apgrūtinājumi	VZD KR reģistrētie zemes gabala apgrūtinājumi negatīvi neietekmē novērtējamā objekta izmantošanas iespējas un tās 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 (Rēzeknes novads) tiek noslēgti par cenām vidēji no 2 800 līdz pat 4 500 EUR/ha, izvērtējot zemes īpašuma kvalitāti, atrašanās vietu u.c. faktorus. Vērtētāji uzsver, ka augstākas cenas tiek maksātas par īpašumiem, kas ir kvalitatīvi un lauksaimnieciskai ražošanai atbilstoši. Pircēji rūpīgi izvērtē daudzus vērtību ietekmējošus faktorus – 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 Mākoņkalna pagastā lauksaimniecībā izmantojamu zemes gabalu cenas ir robežās no 2 500 – 3 000 EUR/ha.

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 jaunaudzis vai vidēja vecuma mežaudzis. Mežaudzis, 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 jaunaudzis un vidēja vecuma mežaudzis 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 birstaudzēm un vidēja vecuma mežiem vidēji 3000-12000 EUR/ha, par jaunaudzēm un izcirtumiem vidēji 1000-3500 EUR/ha.

Sākot ar 2020.gada otru 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 otru pusi meža zemes cenas sāka pieaugt lēcienvērtīgi un līdz 2023.gada vidum praktiski visā Latvijas teritorijā cenas par meža zemi bija trīskāršājušās salīdzinājumā ar 2020.gadu. Sākot ar 2023.gada otru 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.

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 un mežu teritorijā (skatīt karti 2.punktā).

Vērtēšanas Objekta esošais izmantošanas veids ir lauksaimniecībā un mežsaimniecībā izmantojams zemes gabals.

Ņemot vērā apkārtējo ainavu un apbūvi, ko pamatā veido mežu un lauksaimniecības teritorijas, ūdeņu teritorijas, viensētu apbūve, kā arī ņemot vērā zemes gabalu pašreizējo izmantošanu un tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka vērtējamā Objekta labākais izmantošanas veids ir lauksaimniecībā izmantojama zeme un mežsaimniecībā izmantojama 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 gabala lielums			X
4. Zemes gabala konfigurācija		X	
5. Zemes gabala reljefs		X	
6. Teritorijas labiekārtojums, meliorācija			X
7. Zemes kvalitātes novērtējums			X

Nekustamā īpašuma “Zīles”, Mākoņkalna pag., Rēzeknes nov. – zemes un cirsmas novērtējums

8. Zemes gabalu apgrūtinājumi (aizsargjoslas u.c.)		X	
9. Atbilstība labākajam izmantošanas veidam	X		
10. Īpašuma sastāvā ietilpstošās cirsmas vērtība	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 (salīdzināmo darījumu) pieeja un ienākumu pieeja.

Tirgus (salīdzināmo darījumu) 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 jebkādam 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, labiekārtošana, un citi), atļautā izmantošana un ekonomiskie faktori (nomas līgumi, apsaimniekošanas ierobežojumi, galvenokārt, komercobjektiem).

Tirgus (salīdzināmo darījumu) 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.

Nekustamā īpašuma “Zīles”, Mākoņkalna pag., Rēzeknes nov. – zemes un cirsmas novērtējums

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:

- 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 būvu raksturlielumu neatbilstība pastāvošajiem tirgus standartiem un priekšstatiem par apskatāmā tipa nekustamo īpašumu (novecojušas inženierkomunikācijas, nemoderns 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 (nosakot zemes vērtību) un ienākumu pieeju (nosakot cirsma vērtību).

11. Vērtēšanā izdarītie pieņēmumi un atrunas

Tirgus vērtības aprēķini un sagatavotais atzinums balstās uz sekojošiem pamatpieņēmumiem:

- Latvijas Kokrūpniecības nozares portālā - latvian | wood (<http://www.latvianwood.lv/>) atspoguļotā informācija par apaļo kokmateriālu cenām uz vērtības noteikšanas laiku sadalījumā pa caurmēra grupām ir korekta;
- mežizstrādes un kokmateriālu izvešanas izdevumi ir atbilstoši vidējām pakalpojumu cenām Latvijā 2026.gada maijā;
- pasūtītāja sniegtā dokumentācija un mutiskā informācija ir patiesa;
- pasūtītāja iesniegtajā zemesgrāmatā fiksētās platības un apraksti ir pareizi;
- ar šo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- nekustamais īpašums nav ieguldīts uzņēmējsabiedrības 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 ieķīlāts, 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 (salīdzināmo darījumu) pieeju un ienākumu pieeju. Izmaksu pieeja konkrētajā gadījumā netiek pielietota.

Lai noteiktu vērtēšanas Objekta tirgus vērtību, vērtēšanas Objekts jāsadala nosacīti trīs daļās:

- 1) **lauksaimniecībā izmantojamā zeme 0,94 ha kopplatībā**, t.sk. 0,65 ha lauksaimniecībā izmantojamā zeme un 0,29 ha pārējās zemes;
- 2) **mežsaimniecībā izmantojamā zeme 0,23 ha kopplatībā**, t.sk. 0,23 ha meža zeme;
- 3) **cirisma**.

Noteiktās vērtēšanas objekta atsevišķo sastāvdaļu nosacītās vērtības tiek izmantotas par pamatu vērtēšanas Objekta kā vienota veseluma tirgus vērtības aprēķinā.

13. Vērtējamā Objekta vērtības noteikšana
13.1. Lauksaimniecībā izmantojamās zemes vērtības aprēķins ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju

Lauksaimniecībā izmantojamās zemes ar kopējo platību 0,94 ha aprēķins veikts izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, salīdzinot savā starpā lauksaimniecībā izmantojamās zemes vērtības starp salīdzināmiem objektiem pēc reģionālā izvietojuma, attiecīgi koriģējot pārējo zemju īpatsvaru. Lai maksimāli tuvinātu salīdzināmo objektu līdzību ar vērtējamo Objektu, vērtējumā tiek izdarītas korekcijas salīdzināmo objektu parametros, kuru kopsavilkums atspoguļojas pievienotajā aprēķinu tabulā.

Salīdzinājamie objekti zemei:

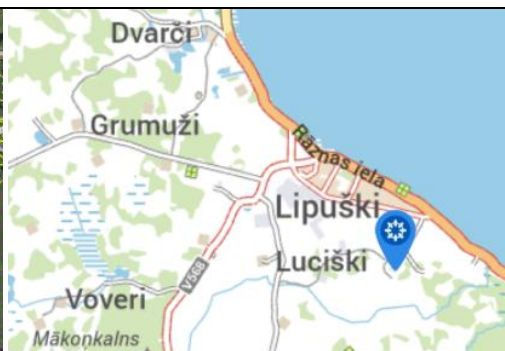
Objekts Nr.1	Mākoņkalna pag., Rēzeknes nov.	Zemes gabala sadalījums pa lietošanas veidiem	platība, ha
Pārdošanas laiks	03.2026.	LIZ	4,00
Pārdošanas cena, EUR	12750	t.sk. meliorētā platība	0,00
Zemes gabala platība, ha	5,10	Meži	0,20
Cena EUR/ha	2500	Krūmāji	0,00
Kadastra Nr.	78720080547	Purvi	0,00
Īss objekta raksturojums: Viens zemes gabals atrodas Mākoņkalna pagastā, lauku teritorijā, Lipušķu ciemata tuvumā. Zemes gabals ir neregulāras formas. Reljefs - viļņots. LIZ nav meliorēta (saskaņā ar melioracija.lv datiem). Zemes gabals tiek kopts, tiek izmantots kā		Zeme zem ūdeņiem	0,00
		Zeme zem ēkām	0,20
		Zeme zem ceļiem	0,00
		Pārējās zemes	0,70

aramzeme/plavas, manāms apaugums. Piekļūšanas iespējas ir labas. Ir reģistrēti apgrūtinājumi, kas būtiski negatīvi neietekmē zemes izmantošanas iespējas (ceļa servitūta teritorija).

LIZ kvalitātes novērtējums ballēs

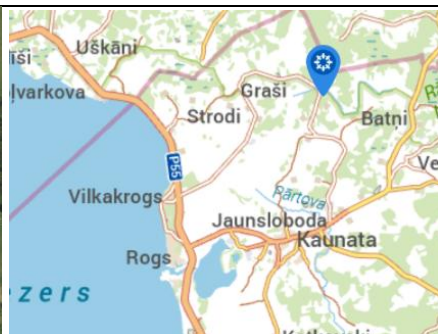
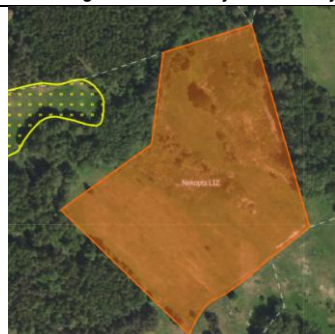
23

Zemes gabala novietojuma attēlojums:



Objekts Nr.2	Kaunatas pag., Rēzeknes nov.	Zemes gabala sadalījums pa lietošanas veidiem	platība, ha
Pārdošanas laiks	08.2025.	LIZ	2,78
Pārdošanas cena, EUR	11000	t.sk. meliorētā platība	0,00
Zemes gabala platība, ha	4,1800	Meži	0,89
Cena EUR/ha	2632	Krūmāji	0,47
Kadastra Nr.	78620020319	Purvi	0,00
<u>Īss objekta raksturojums:</u> Viens zemes gabals atrodas Kaunatas pagastā, lauku teritorijā. Zemes gabals ir neregulāras formas. Reljefs - līdzens. LIZ nav meliorēta (saskaņā ar meliorācija.lv datiem). Zemes gabals netiek īpaši kopts, tiek izmantots kā plavas, manāms apaugums. Piekļūšanas iespējas ir ierobežotas - tieša piekļuve ceļa nav, ir jāšķērso citi īpašumi, informācija par ceļa servitūtiem nav pieejama. Nav reģistrēti apgrūtinājumi, kas negatīvi ietekmētu zemes izmantošanas iespējas.		Zeme zem ūdeņiem	0,00
		Zeme zem ēkām	0,00
		Zeme zem ceļiem	0,03
		Pārējās zemes	0,01
		LIZ kvalitātes novērtējums ballēs	24

Zemes gabala novietojuma attēlojums:



Objekts Nr.3	Kaunatas pag., Rēzeknes nov.	Zemes gabala sadalījums pa lietošanas veidiem	platība, ha
Pārdošanas laiks	11.2025.	LIZ	1,90
Pārdošanas cena, EUR	5806	t.sk. meliorētā platība	0,80
Zemes gabala platība, ha	2,0000	Meži	0,00
Cena EUR/ha	2903	Krūmāji	0,00
Kadastra Nr.	78620110085	Purvi	0,00
<u>Īss objekta raksturojums:</u> Viens zemes gabals atrodas Kaunatas pagastā, lauku teritorijā, apdzīvotā vietā Briedišķi. Zemes gabals ir neregulāras formas. Reljefs - līdzens. LIZ nav meliorēta (saskaņā ar meliorācija.lv datiem). Zemes gabals tiek kopts, tiek izmantots kā zālāji. Piekļūšanas iespējas ir labas - piekļuve ir iespējama no vietējai pašvaldībai piederošā ceļa puses. Ir reģistrēti apgrūtinājumi, kas negatīvi neietekmē zemes izmantošanas iespējas.		Zeme zem ūdeņiem	0,00
		Zeme zem ēkām	0,00
		Zeme zem ceļiem	0,10
		Pārējās zemes	0,00
		LIZ kvalitātes novērtējums ballēs	27

Zemes gabala novietojuma attēlojums:

			
Informācijas avoti:	https://cenubanka.lv/ https://geolativija.lv/	https://www.kadastrs.lv	https://balticmaps.eu/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)	03.2026.	08.2025.	11.2025.	
Pārdošanas cena, €	12750	11000	5806	
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, €	12750	11000	5806	
Zemes gabala platība, ha	5,10	4,18	2,00	0,94
- tajā skaitā lauksaimniecībā izmantojamās zemes (LIZ) platība, ha	4,00	2,78	1,90	0,65
Zemes gabala platības 1 ha nosacītā pārdošanas cena, €/ha	2500	2632	2903	
Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības:				
Novietojums pagastā un infrastruktūras objektu tuvums	-1%	0%	0%	
Piebraukšanas ērtums, ceļa segums	0%	5%	0%	
Ainaviskums, ūdenskrātuves tuvums, apkārtnējā apbūve	0%	0%	0%	
Zemes gabala lielums	-5%	-4%	-1%	
Zemes gabala labiekārtojums, sakoptība	0%	0%	-5%	
Zemes gabala uzlabojumi, meliorācija	0%	0%	0%	
LIZ kvalitāte	-1%	-1%	-2%	
LIZ zemes gabala konfigurācija, reljefs	0%	0%	1%	
Krūmāju zemju ietekme	1%	5%	0%	
Sastāvs, pārējo zemju ietekme	-2%	-3%	-3%	
Zemes vienību skaits	0%	0%	0%	
Apgrūtinājumi, kas ierobežo zemes gabala izmantošanas iespējas	3%	0%	0%	
Citi ietekmējošie faktori - plūdu varbūtība	0%	0%	0%	
Citi ietekmējošie faktori - nojaucama apbūve	0%	0%	0%	
Kopējā korekcija, %	-5%	2%	-10%	
Zemes gabala platības 1 ha koriģētā pārdošanas cena, €	2375	2684	2613	2557
Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju aprēķinātā vērtējamā Objekta - lauksaimniecībā izmantojamās zemes 0,94 ha platībā, nosacītā tirgus vērtība (noapaļojot) EUR:				2 400

13.2. Mežsaimniecībā izmantojamās zemes vērtības aprēķins ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju

Mežsaimniecībā izmantojamās zemes ar kopējo platību 0,23 ha aprēķins veikts izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, salīdzinot savā starpā meža zemes (izcirtumu) vērtības starp salīdzināmiem objektiem (izcirtumiem) pēc reģionālā izvietojuma, attiecīgi koriģējot pārējo zemju īpatsvaru. Lai maksimāli tuvinātu salīdzināmo objektu līdzību ar vērtējamo Objektu, vērtējumā tiek izdarītas korekcijas salīdzināmo objektu parametrus, kuru kopsavilkums atspoguļojas pievienotajā aprēķinu tabulā.

Salīdzinošie objekti meža zemei:

Objekts Nr.1.	Feimaņu pagasts, Rēzeknes novads	Zemes gabala sadalījums pa lietošanas veidiem	
Kadastra numurs	78520090027		
Pārdošanas laiks	02.2026.	Meža platība, ha	2,5
Pārdošanas cena, EUR	6900	LIZ platība kopā, ha	
Zemes gabala platība, ha	2,50	Krūmāju platība, ha	
	Īss objekta raksturojums: Īpašums sastāv no vienas zemes vienības. Mežs - izcirtumi un jaunaudzes. Neregulāras formas daudzstūris. Zemes gabals robežojas ar ceļu..	Purvu platība, ha	
		Ūdens objektu zeme, ha	
		Zeme zem ēkām, ha	
		Zeme zem ceļiem, ha	
		Pārējās zemes platība, ha	

Objekts Nr.2.	Silmaļas pagasts, Rēzeknes novads		
Kadastra numurs	78880020360		
Pārdošanas laiks	10.2025.	Meža platība, ha	1,4
Pārdošanas cena, EUR	2500	LIZ platība kopā, ha	
Zemes gabala platība, ha	1,40	Krūmāju platība, ha	
	Īss objekta raksturojums: Īpašums sastāv no vienas zemes vienības.Mežs - pamatā izcirtumi. Neregulāras formas daudzstūris. Zemes gabals nerobežojas ar ceļu, jāšķērso citu īpašnieku īpašumi ~ 600 m attālumā.	Purvu platība, ha	
		Ūdens objektu zeme, ha	
		Zeme zem ēkām, ha	
		Zeme zem ceļiem, ha	
		Pārējās zemes platība, ha	

Objekts Nr.3.	Sokolku pagasts, Rēzeknes novads	Zemes gabala sadalījums pa lietošanas veidiem	
Kadastra numurs	78900020063		
Pārdošanas laiks	02.2026.	Meža platība, ha	1,08
Pārdošanas cena, EUR	2800	LIZ platība kopā, ha	
Zemes gabalu kopplatība, ha	1,12	Krūmāju platība, ha	
	Īss objekta raksturojums: Īpašums sastāv no vienas zemes vienības. Mežs - izcirtumi un jaunaudzes. Taisnstūrim līdzīgas formas daudzstūris. Zemes gabals robežojas ar ceļu.	Purvu platība, ha	
		Ūdens objektu zeme, ha	
		Zeme zem ēkām, ha	
		Zeme zem ceļiem, ha	0,04

		Pārējās zemes platība, ha	
---	--	---------------------------	--

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

	Objekts Nr.1	Objekts Nr.2	Objekts Nr.3	Vērtēšanas objekts
Darījuma laiks / mēnesis, gads	02.2026.	10.2025.	02.2026.	
Pārdošanas cena, EUR	6900	2500	2800	
Pārdošanas cenas korigēšana, ievērojot darījuma apstākļus	0%	0%	0%	
Pārdošanas cenas korigēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī	0%	0%	0%	
Kopējā korekcija, %	0%	0%	0%	
Korigētā pārdošanas cena, EUR	6900	2500	2800	
Zemes gabalu platība, ha	2,50	1,40	1,10	0,23
Meža zeme, ha	2,50	1,40	1,08	0,23
Meža zemes īpatsvars, %	100%	100%	96%	100%
Zemes gabala kopējās platības 1 ha nosacītā pārdošanas cena, EUR/ha	2760	1786	2500	1688
Korigējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības:				
Novietojums reģionā	0%	0%	0%	
Platība	-15%	-10%	-9%	
Piebraukšanas iespējas	0%	5%	0%	
Mežaudžu īpatsvars	-20%	0%	-15%	
LIZ platības ietekme	0%	0%	0%	
Purvu platības ietekme	0%	0%	0%	
Krūmāju platības ietekme	0%	0%	0%	
Pārējās zemes platības ietekme	0%	0%	2%	
Apbūves ietekme	-3%	-3%	-3%	
Reljefs, zemes gabala konfigurācija	0%	0%	0%	
Meža zemes auglība	0%	0%	0%	
Gruntsūdens līmenis	0%	0%	0%	
Zemes vienību skaits	0%	0%	0%	
Apgrūtinājumi	0%	0%	0%	
Ainaviskums	0%	0%	0%	
Attīstības potenciāls	0%	0%	0%	
Kopējā korekcija, %	-38%	-8%	-25%	
Zemes gabala kopējās platības 1 ha korigētā pārdošanas cena, EUR	1711	1643	1875	1743
Salīdzināšanas rezultātā iegūtā nosacītā tirgus vērtība, EUR				400

13.3. Cirsma aprēķins ar ienākumu pieeju

Lai noteiktu cirsmu tirgus vērtību, vērtētājam jāveic sekojošās darbības:

- 1) jāveic augošu koku uzmērīšana, sadalījums pa koku sugām, caurmēra pakāpēm un koku bojājumu grupām;
- 2) jāveic aprēķini nosakot augošu koku krājas sadalījumu malkā un lietkoksnē pa sortimentu grupām;
- 3) jānosaka cirsmas tirgus vērtība.

Atbilstoši pasūtītāja iesniegtajam cirsmas novērtējuma sadalījumam pa sortimentu grupām, aprēķinu gaitas soļi Nr.1. un Nr.2. ir veikti. Sadalījumu skatīt pielikumā.

Cirsmas tirgus vērtības aprēķins

Galvenā cirte kailcirtes veidā īpašumā "Zīles", Mākoņkalna pagasts, Rēzeknes novads, kad Nr. 78720030059, zemes vienība kad.apz. 78720030142, ar kopējo platību 0.23 ha																									
Koku suga	Lietkoksnē sadalījums pa sortimentu grupām												Krāja kopā m3	Koksnes cena pieņemšanas vietās, €	Izmaksas, €						Koksnes sagatavošanas izmaksas, €	Ieņēmumi, €			
	Resnā			Vidēja			Tievā			Sauskalušie					Malka			Zāģēšana		Pievešana			Piegāde		
	krāja m3	€/m3	vērtība €	krāja m3	€/m3	vērtība €	krāja m3	€/m3	vērtība €	krāja m3	€/m3	vērtība €			krāja m3	€/m3	vērtība €	€/m3	izmaksas €	€/m3			izmaksas €	€/m3	izmaksas €
Priede	0	95,50	0	0	85,00	0	0	48,40	0	0	0	0	40,67	0	0,00	0	12	0	8	0	10	0	0	0	
Egle	0	95,60	0	0	86,00	0	0	48,50	0	0	0	0	40,67	0	0,00	0	12	0	8	0	10	0	0	0	
Bērzs	7,32	107,50	787	0,82	60,00	49	7,25	46,00	334	0	0	0	2,37	40,67	96	17,76	1266	12	213	8	142	10	178	533	733
Apse	0	53,60	0	0	55,40	0	0	40,67	0	0	0	0	8,14	40,67	331	8,14	331	12	98	8	65	10	81	244	87
Melnalksnis	0	53,60	0	0	55,40	0	0	0	0	0	0	0	40,67	0	0,00	0	12	0	8	0	10	0	0	0	0
Baltalksnis	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00	0	12	0	8	0	10	0	0	0	0
Ozols/Osis/Kļava	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00	0	12	0	8	0	10	0	0	0	0
Liepa	0	53,60	0	0	55,40	0	0	0	0	0	0	0	40,67	0	0,00	0	12	0	8	0	10	0	0	0	0
Kopā	7,32		787	0,82		49	7,25		334	0	0	0	10,51		427	25,90	1597		311		207		259	777	820
Cirsmas pircēja uzņēmējdarbības minimālās peļņas procentuālās likmes lielums % un samazinājums naudā €																							-5	-41	
Mežsaimniecības uzņēmējdarbības risku minimālās procentuālās likmes lielums % un samazinājums naudā €																							-5	-41	
Cirsmas tirgus vērtība, noapaļojot, EUR																							700		

Nosakot cirsmas vērtību jāņem vērā cirsmas pircēja uzņēmējdarbības minimālais peļņas procents un riski, kas var iestāties kamēr cirsmas tiks izstrādāta un realizēta, kas dažreiz var prasīt pat vairākus mēnešus pat līdz gadam un vēl ilgāk, jo jāņem vērā laika apstākļi, citu īpašnieku zemju šķēršošānas prasības (piemēram lauksaimniecības zemes šķēršošānu tikai pēc ražas novākšanas), pieejamās tehnikas iespējas, darba spēka pieejamība, iespējamo apaļo sortimentu cenu kritumu, dabas prasību ievērošanas sezonālo raksturu u.c. vides, dabas, sociālos, ekonomiskos faktorus.

Izvērtējot visu iespējamo riskus un ņemot vērā minimālo cirsmas pircēja peļņas procentuālo likmes lielumu cirsmas sākmcena tiek noteikta ar samazinājumu -10% no maksimāli iespējamās cirsmas cenas, ja cirsmas izstrādi veiktu pats meža īpašnieks ar algotu tehniku un darbaspēku.

Cirsmas noteiktā tirgus vērtība, noapaļoti, ir **EUR 700**.

14. Vērtējamā Objekta vērtību kopsavilkums

Iegūto rezultātu saskaņošana un kopsavilkums

Iepriekš noteiktās vērtēšanas Objekta atsevišķo sastāvdaļu nosacītās vērtības tiek izmantotas par pamatu vērtēšanas Objekta, kā vienota veseluma, tirgus vērtības aprēķinā.

Kopsavilkums

Pielietotās pieejas, vērtējamā Objekta daļas	EUR
Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju aprēķinātā vērtējamā objekta – lauksaimniecībā izmantojamās zemes zemes vienībā ar kad. apz. 7872 003 0142 – 0,94 ha kopplatībā, nosacītā vērtība (noapaļojot):	2 400
Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju aprēķinātā mežsaimniecībā izmantojamā zeme zemes vienībā ar kad. apz. 7872 003 0142 – 0,23 ha kopplatībā, nosacītā vērtība (noapaļojot):	400
Ar ienākumu pieeju aprēķinātā uz zemes esošās cirsmas nosacītā vērtība (noapaļojot):	700
Nekustamā īpašuma "Zīles", Mākoņkalna pagastā, Rēzeknes novadā zemes un cirsmas noteiktā tirgus vērtība, EUR (noapaļojot):	3 500

15. Neatkarības apliecinājums

SIA „TF Universal” valdes loceklis Oļegs Aleksejevs un sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs Ivars Šapkins 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 “Zīles”, Mākoņkalna pagastā, Rēzeknes novadā, 2026.gada 13.maijā noteiktā zemes un cirsmas tirgus vērtība ir **3 500 EUR** (trīs tūkstoši pieci simti eiro).

Noteiktās vērtības ir spēkā, ja iespējamās atsavināšanas gadījumā vērtējamais Objekts ir reģistrēts atsevišķā zemesgrāmatas nodaļā 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

LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 6 mežaudzes vērtēšanā

Latvijas koksnes kvalitātes ekspertu savienības sertifikāts Nr.494M

Ivars Šapkins

Sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs

LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 131

Dokuments parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu

17. Pielikumi

LATGALES RAJONA TIESA
Mākoņkalna pagasta zemesgrāmatas nodatījums Nr. 100000950638
Kadastra numurs: 7872 003 0059
Nosaukums: Zīles
Adrese: Mākoņkalna pag., Rēzeknes nov.

I. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 78720030142). <i>Žurn. Nr. 300008452707, lēmums 22.11.2025, tiesnesis Gunārs Siliņš</i>		1.17 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 12.novembra uzziņa par pašvaldībai piekrītošo zemes gabalu Nr.RNP/2025/12.2.3/170. <i>Žurn. Nr. 300008452707, lēmums 22.11.2025, tiesnesis Gunārs Siliņš</i>		
II. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Atzīmes par maksātnespēju, piedziņas vēršanu, aizliegumiem, pēcmantinieku iecelšanu un mantojuma līgumiem		
<i>Nav ierakstu</i>			

LATVIJAS REPUBLIKA

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 7872 003 0142

Plāns izgatavots, pamatojoties uz 2023.gada 16.novembra Rēzeknes novada domes lēmumu Nr.1334 (protokols Nr.23,45.§)
"Par rezerves zemes fondā ieskaitītās zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 7872 003 0142 reģistrēšanu zemesgrāmatā uz pašvaldības vārda Mākoņkalna pagastā".

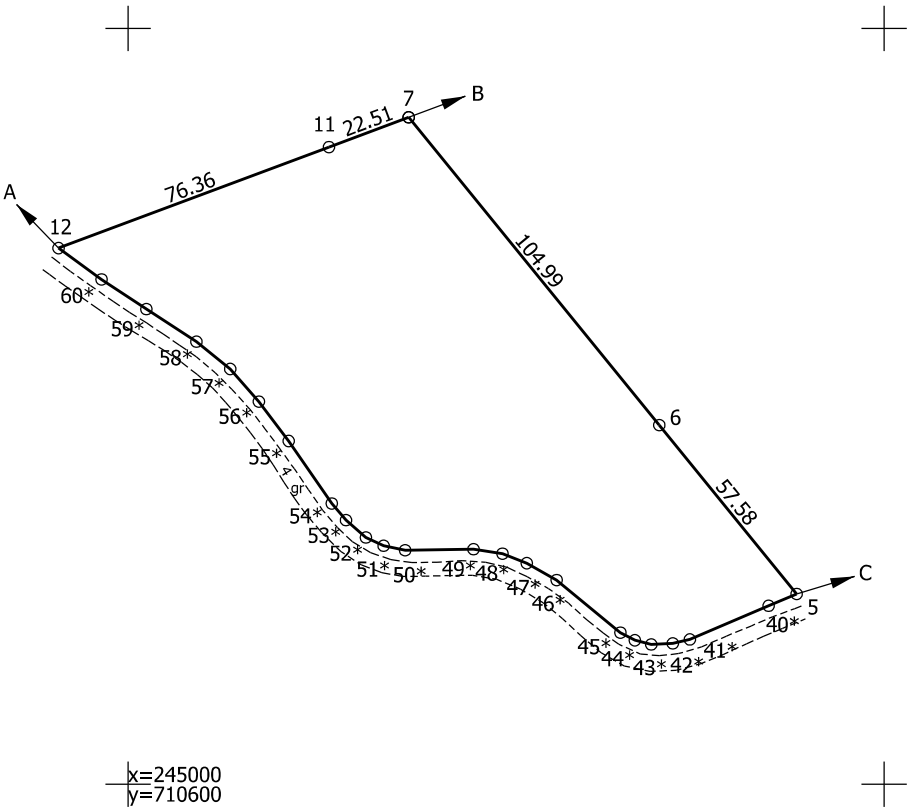
Robežas noteiktas: 2025.gada 15.jūlijā

Plāna mērogs 1:2000

Zemes vienības platība: 1.17 ha

ZEMES VIENĪBA UZMĒRĪTA
LKS-92 TM
Mēroga koeficients: 1.0001439

ZEMES VIENĪBAS IZVIETOJUMA SHĒMA



Robežjošo zemes vienību saraksts:
no A līdz B: 78720030028 - "Ozolu mājas";
no B līdz C: 78720030091 - "Vītņīki";
no C līdz A: 78720030127 - Pagasta ceļi.

Zemes vienības platība: 1.17 ha

Zemes robežu plāns	7872 003 0142	Plāna mērogs 1: 2000	2. lapa no 2
Mērnieks Sandris Madžuls sertifikāta Nr. CB0034	Plāns sagatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011. gada 27. decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"		

LATVIJAS REPUBLIKA

SITUĀCIJAS PLĀNS

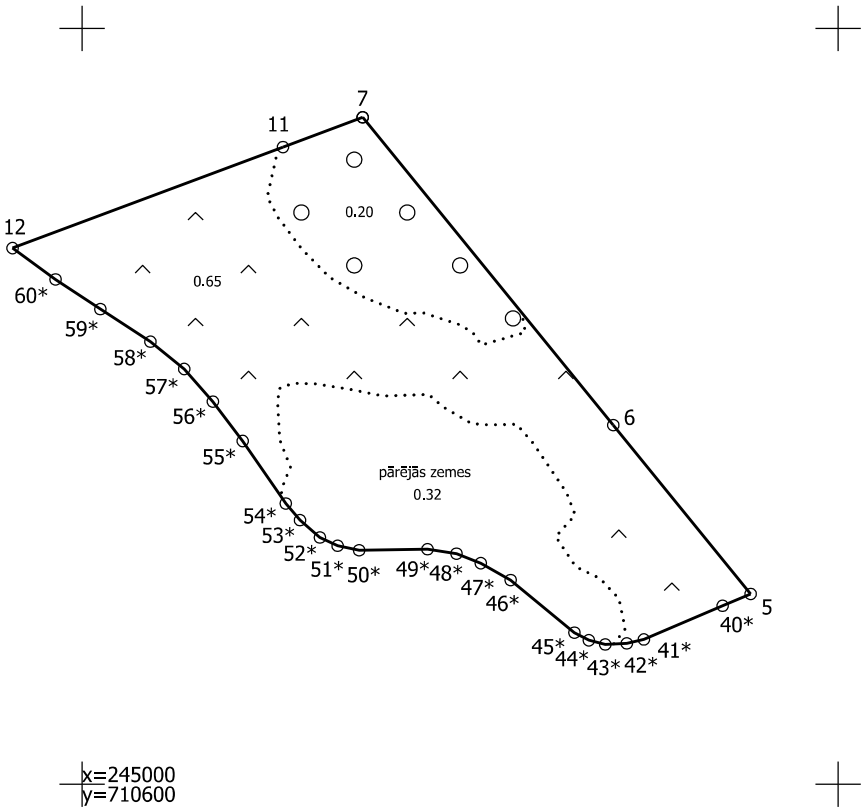
Zemes vienības kadastra apzīmējums: 7872 003 0142

Plānā attēlota informācija atbilstoši situācijai apvidū 2025.gada 15.jūlijā

Plāna mērogs 1: 2000

Zemes vienības platība: 1.17 ha

Zemes vienības platība ha	ZEMES LIETOŠANAS VEIDU EKSPLIKĀCIJA													
	Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	tajā skaitā				Meži	Krūmāji	Purvi	Ūdens objektu zeme	tajā skaitā		Zeme zem ēkām un pagalmiem	Zeme zem ceļiem	Pārējās zemes
		Arauzeme	Augļu dārzi	Plāvas	Ganības					zem ūdeņiem	zem zivju dīķiem			
1.17	0.65	.	.	.	0.65	0.20	.	.	.	.	.	.	.	0.32



CIRSMAS NOVĒRTĒJUMS

Pārdod. cirsmas nr.	1674		
Mežsaimniecība	ZIEMEĻLATGALE	Iecirknis	09 RĒZEKNES
Virsmēžniecība	Austrumlatgales VM	Mežniecība	Rēzeknes M
Bijusī mežniecība	0	Kvartāls	1
Nogabali	01		

Platība, ha	0.6		
t.sk. ceļi, grāvji un.tml.	0	Cirtes veids	Kailcirte
Pievešanas ceļi ha	0	Izstrādes laiks	Visu gadu
Attālums, m	1	Līg.veids	Izsole
Dastoja	31.03.2026	Lielumu tabula	defTable
	0000		
pievešanas ceļos			
Īpašums "Zīles", kad. nr. 78720030142			
Apaugums			

Sugas	Koku skaits	Apjomi, m3							Pārdod. apjoms	Vidējais koks m3
		Stumbru krāja	Lietkoksne				Malka	Atlikumi		
			Kopā	Resnā	Vidējā	Tievā				
Kopā	93	29.20	15.39	7.32	0.82	7.25	10.51	3.30	25.90	0.31
Bērzs	35	20.64	15.39	7.32	0.82	7.25	2.37	2.88	17.76	0.59
Apse	58	8.56	0.00	0.00	0.00	0.00	8.14	0.42	8.14	0.15

31.03.2026



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
78720030059	Zīles	1.17 ha	100000950638	-	Mākonkalna pagasts, Rēzeknes novads

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
78720030142	1/1	-
Nekustamā īpašuma objekta platība:		1.1700
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:		ha
Statuss:		nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:		20

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	1.1700
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.6500
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.6500
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.2000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0000
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0000
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0000
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0000
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.3200

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārkļājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.5265	ha

-	01.02.2025	8317030100	Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0337	ha
-	01.02.2025	7313020400	nacionālā parka dabas parka zonas teritorija	1.1700	ha
-	01.02.2025	7312050101	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0337	ha
-	01.02.2025	7312030303	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos	0.5265	ha

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Mākoņkalna pagasta zemesgrāmata	22.11.2025	-

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



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA



EN ISO/IEC 17024
53-290

LĪVA VĒRTĒTĀJU CERTIFIKĀCIJAS BIROJS

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS CERTIFIKĀTS

NR. 131

Ivars Sapkins

vārds, uzvārds

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

2013. gada 30. maijā

datums

Sertifikāts piešķirts

2023. gada 31. maijā

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2028. gada 30. maijam

datums



Dainis Tunsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. 6

Oļegs Aleksejevs

vārds, uzvārds

personas kods

Mežaudzes vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

2021. gada 18. marta

datums

Sertifikāts piešķirts

2026. gada 18. martā

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2027. gada 17. martam

datums

Vilis Žuromskis

LĪVA
valdes priekšsēdētājs



Pēteris Strautmanis

Mežaudzes vērtēšanas
Sertifikācijas komisijas priekšsēdētājs

Izsniegts saskaņā ar 2020. gada 09. decembra LĪVA valdes sēdē apstiprinātajiem noteikumiem
"Profesionālās kvalifikācijas sertifikāta Mežaudzes vērtēšanā saņemšanas kārtība"

Šis sertifikāts nedod tiesības nodarboties ar nekustamā īpašuma vērtēšanu



LATVIJAS KOKSNES KVALITĀTES EKSPERTU SAVIENĪBA

Reģistrācijas Nr.: 40008006529

SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

Adrese: Dzērbenes iela 27-117, Rīga, LV-10066

SERTIFIKĀTS Nr. 494 M

apliecina sertificētās personas kompetenci sertifikācijas jomā
M (augošas koksnes krājas un kvalitātes vērtētājs)

Sertificētā persona **Oļegs Aleksejevs**

Personas kods:

Sertifikāts derīgs no 2025. gada 17. novembra.
Sertifikāts derīgs līdz 2030. gada 16. novembrim.

Sertifikāts izsniegts atbilstoši biedrības „Latvijas Koksnes kvalitātes ekspertu savienība” Sertifikācijas biroja 2024. gada 01. jūlija sertifikācijas shēmai „Sertifikācijas procesa norises”.

Sertifikācijas biroja direktors

A. Ābele

Sertifikāta izmantošanas noteikumi definēti pielikumā uz trīs lapām,
kas ir šī sertifikāta neatņemama sastāvdaļa.

Sertifikāts ir derīgs tikai tad, ja par to joprojām ir atbilstoša norāde sertificēto
personu reģistrā institūcijas tīmekļa vietnē <https://www.lkkes.lv>.