



2026.gada 15.septembrī

Atzinums par nekustamā īpašuma (**nosaukums: Robežnieki**),
kas atrodas **Rēzeknes novadā, Ilzeskalna pagastā**,
tirgus vērtību atbilstoši
Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem

Rēzeknes novada pašvaldībai

Cienījamās kundzes!
Augsti godātie kungļi!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma (**nosaukums: Robežnieki**), ar kadastra numuru 7858 001 0180, kas atrodas **Rēzeknes novadā, Ilzeskalna pagastā**, ir reģistrēts Ilzeskalna pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000956096 un sastāv no neapbūvētas zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 7858 001 0055 un kopējo platību 3,39 ha (turpmāk tekstā vērtēšanas „Objekts”) novērtēšanu.

Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā īpašuma tirgus vērtību atbilstoši Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem un Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 prasībām.

Atzinums paredzēts iesniegšanai **Rēzeknes novada pašvaldībā** un nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

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 punktā 5.1 minētajiem pamatpieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem.

Darām Jums zināmu SIA “INTERBALTIJA” atzinumu, ka nekustamā īpašuma, kas atrodas **Rēzeknes novadā, Ilzeskalna pagastā**, 2026.gada 13.septembrī* visvairāk iespējamā tirgus vērtība atbilstoši Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem ir

8 130 (astoņi tūkstoši viens simts trīsdesmit) **eiro**.

*** - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.**

Noteiktā tirgus vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja nekustamā īpašuma lietošana nav ierobežota ar atzinuma 5.6 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

Arnis Zeilis,
Valdes loceklis

ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

SATURS

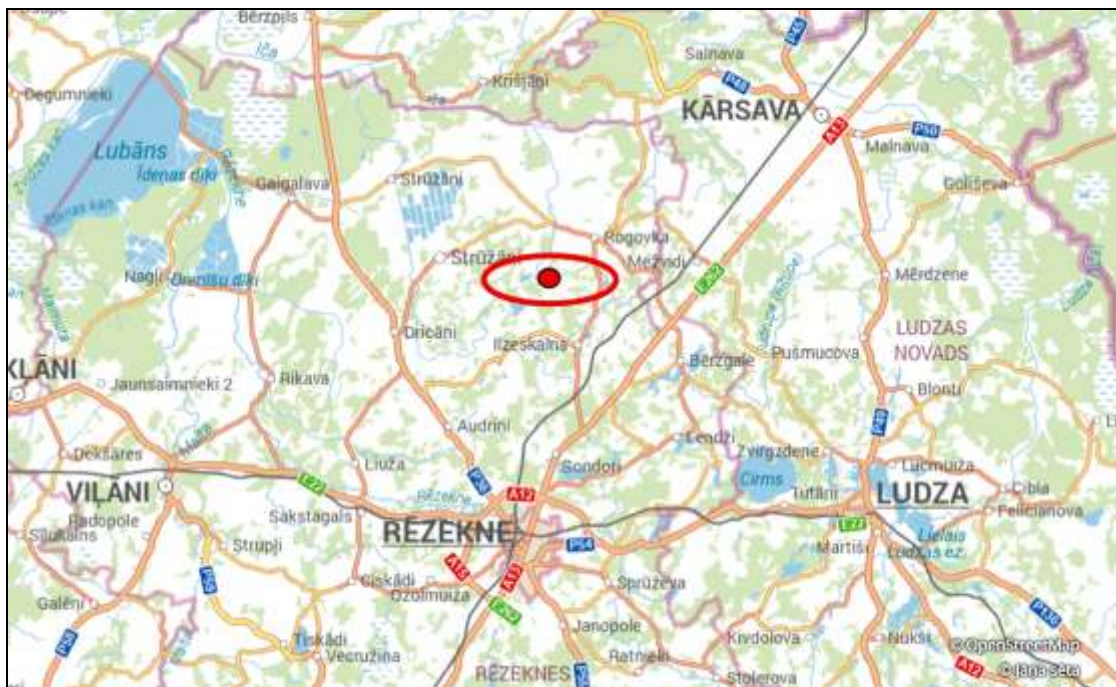
1. Vispārējā informācija
 - 1.1 Vērtējamais īpašums
 - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
 - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
 - 1.4 Vērtēšanas datums
 - 1.5 Vērtēšanas mērķis
 - 1.6 Īpašumtiesības
 - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.8 Pašreizējā izmantošana
 - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu
 - 1.10 Labākais izmantošanas veids
 - 1.11 Vērtējumā izmantotā informācija
 - 1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi
 - 1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi
 - 1.14 Citi izdarītie pieņēmumi
2. Vērtējamā īpašuma novietojuma atzīme kartē
3. Fotoattēli
4. Vērtējamā īpašuma raksturojums
 - 4.1 Atrašanās vieta
 - 4.2 Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 7858 001 0055 apraksts
 - 4.2.1 Zemes vienības pieejamība, uzlabojumi pie zemes vienības, autotransporta plūsmas gar zemes vienību
 - 4.2.2 Zemes vienības konfigurācija un reljefs
 - 4.2.3 Zemes vienības uzlabojumi
 - 4.2.4 Lauksaimniecības zemes raksturojums
5. Īpašuma vērtējums
 - 5.1 Vērtējuma pamatojums
 - 5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids
 - 5.3 Nekustamā īpašuma tirgus daļas, kurā ietilpst vērtēšanas objekts, raksturojums/analīze
 - 5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori
 - 5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins
 - 5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas
 - 5.7 Neatkarības apliecinājums
 - 5.8 Kopsavilkums
6. Pielikumi

1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

1.1 Vērtējamais īpašums	Nekustamais īpašums (nosaukums: Robežnieki), kas atrodas Rēzeknes novadā, Ilzeskalna pagastā.
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Rēzeknes novada pašvaldība.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta tirgus vērtību vērtēšanas datumā, atbilstoši Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem.
1.4 Vērtēšanas datums	2026.gada 15.septembris.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam Atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma vērtību atbilstoši Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem un Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 prasībām. Atzinums paredzēts iesniegšanai Rēzeknes novada pašvaldībai.
1.6 Īpašumtiesības	Rēzeknes novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90009112679. Pamats: 2026.gada 13.maija Rēzeknes novada pašvaldības uzziņa Nr.RNP/2026/12.2.3/75.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Neapbūvēta zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 7858 001 0055 un kopējo platību 3,39 ha.
1.8 Pašreizējā izmantošana	Neapbūvēta zemes vienība, ka piemērota lauksaimniecībai (atzīme - starpgabals).
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Lauksaimniecības un mežu teritorijas zemes.
1.10 Labākais izmantošanas veids	Zemes vienība, kas piemērota lauksaimniecībai.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	2026.gada 19.marta Rēzeknes domes lēmums par starpgabala statusa noteikšanu zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 7858 001 0055 Ilzeskalna pagastā Nr. 288 (prot. Nr. 2026/DS-5, 38.§). Ilzeskalna pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.100000956096 datorizdruka. Zemes robežu plāns. Situācijas plāna kopija. LR apgrūtinājumu plāna kopija. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas. VZD Kartes skata izdruka www.geolatvija.lv www.cenubanka.lv www.kadsatrs.lv www.lvm.geo.lv www.melioracija.lv
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas izdarītas atzīmes: - ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā izmantojamās zemēs – 0,2373 ha; - pierobeža - 3.3893 ha; - dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam - 0.3681 ha; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu 330 kilovolt - 0.3681 ha; - līdz 10 kilometriem garas dabiskas ūdenstece vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija lauku apvidos - 0.3062 ha; - lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam - 0.3681 ha; - pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam - 0.3681 ha.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Piebraukšana līdz zemes vienībai nav juridiski sakārtota un fiziski nav iespējama.
1.14 Citi izdarītie pieņēmumi	- vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

Novietojums



Informācijas avots: <https://balticmaps.eu/lv/>

Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



Informācijas avots: www.geolattija.lv

3.FOTOATTĒLI

Tuvākais pašvaldības ceļš	
	
Servitūta ceļš vērtējamā objekta virzienā (līdz zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 68760050328, tālāk ceļa nav)	
	
Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 78580010055	
	



4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrāšanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Rēzeknes novadā, Ilzeskalna pagastā, apdzīvotā vietā Rogozi.

Attālums kilometros no vērtējamā nekustamā īpašuma līdz					
Tuvākam servitūta ceļam	Pašvaldības ceļam	Asfaltētam autoceļam	Ilzeskalna pagasta centram	Rēzeknes centram	Rīgai
~ 120 m	0,7	4,37	6,74	22,8	255,8

Līdz tuvākai autobusa maršruta pieturvietai, kas atrodas uz autoceļa Rēzekne – Ilzeskalns - V 593, aptuveni ir 6,65 km.

	Teicams	Labs	Vidējs	Vājš	Slihts
Iedzīvotāju nodarbinātība -				X	
Darba vietu pieejamība-				X	
Iepirkšanās vietu pieejamība-				X	
Skolu pieejamība-				X	
Sabiedriskā transporta pieejamība-				X	
Atpūtas vietu pieejamība-			X		
Labiekārtojuma atbilstība-				X	
Tuvāko īpašumu atbilstība apskatāma īpašuma tipam-		X			
Kaitīgo apstākļu iedarbība (maza=teicams)-		X			
Drošība-			X		
Īpašumu izskats-			X		
Tirgus pievilcība-			X		

Kopumā vērtēšanas Objekta novietojums Rēzeknes novadā uzskatāms par apmierinošu.

4.2 Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 7858 001 0055 apraksts

Vērtēšanas Objekts ir zemes gabals ar kopējo platību 3,39 ha. Zemes vienība ir starpgabals.

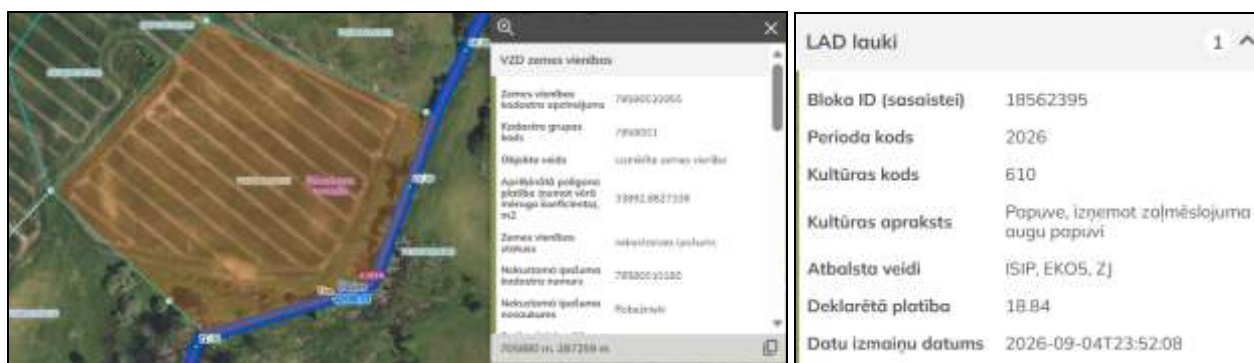
Zemes eksplikācija	Ha	%
Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	3,25	95,87%
Ūdens objektu zeme	0,14	4,13%
KOPĀ	3,39	100%

4.2.1 Zemes vienības pieejamība, uzlabojumi pie zemes vienības, autotransporta plūsmas gar zemes vienību

Piebraukšana zemes vienībai iespējama no pašvaldībai piekritīgas zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 6876 005 0318, kas ir ceļa posms apmierinošas kvalitātes grants segumu. Tālāk piekļuve īpašumam iespējama kājām vai ar traktortehniku, jo dabā esošais ceļš ir izbraukāts ar lauku tehniku un ir sliktā tehniskā stāvoklī (aptuveni 115 m šķērsojot zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 6876 005 0290, pēc tam aptuveni 386 m šķērsojot zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 6876 005 0199 pa servitūta ceļu un vēl aptuveni 120 m šķērsojot zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 6876 005 0328 kājām, jo ceļa nav). Kopumā piebraukšana zemes vienībai ar vieglo autotransportu nav iespējama. Īpašums atrodas starp citām zemes vienībām (ir starpgabals) un juridiski sakārtota piebraucamā ceļa līdz vērtējamai zemes vienībai nav.

4.2.2 Zemes vienības konfigurācija un reljefs

Zemes vienība plānā ir neregulāra forma. Reljefs lielākajā teritorijas daļā ir līdzens, tas nav meliorēts. Zemes vienības konfigurācija un reljefs ir piemērots lauksaimniecībai.



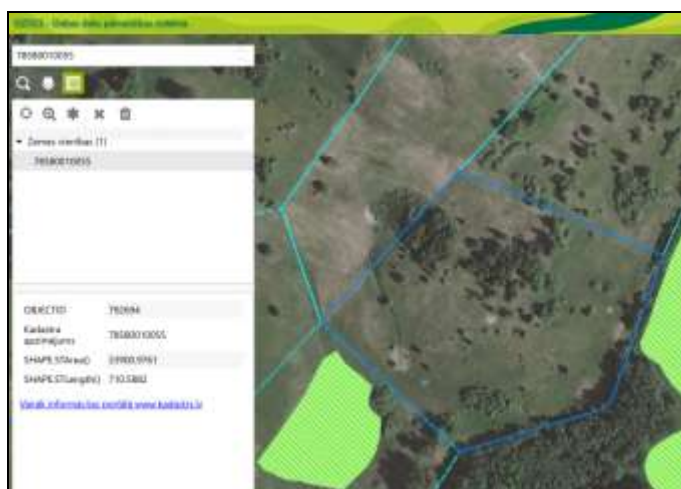
Informācijas avots: www.melioracija.lv

4.2.3 Zemes vienības uzlabojumi

Zemes vienībai nav būtisku uzlabojumu.

4.2.4 Lauksaimniecības zemes raksturojums

Lauksaimniecības zemes aizņem 3,25 ha vai 95,87 % no kopējās zemes platības. Zemes kvalitātes novērtējums ir 35 balles. Augsnes apstākļu un reljefa dēļ piemērotas ganībām. Saskaņā ar LAD deklarēta papuve, izņemot zaļmēslojuma augu papuvi (papuve (izņemot zaļmēslojuma augu papuvi) ir neapsēta aramzemes platība, kuru veģetācijas periodā apstrādā un kopj, lai sagatavotu nākamajai sējai. Tā ir zeme, kurā nenotiek lauksaimnieciskā ražošana, raža netiek audzēta, un mērķis ir atpūtināt augsni, ierobežot nezāles un uzkrāt mitrumu un barības vielas). Zemes pašlaik netiek apsaimniekotas, netiek apstrādātas.



Informācijas avots: www.ozols.gov.lv

5. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

5.1 Vērtējuma pamatojums

Vērtēšanas Objekta tirgus vērtības aprēķins tiek veikts saskaņā ar Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 noteikto tirgus vērtības definīciju:

“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 rīkojas kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.”

Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē tiek lietotas trīs galvenās vērtēšanas pieejas:

- izmaksu pieeja;
- ieņēmumu pieeja;
- salīdzināmo darījumu pieeja.

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.

Šo pieeju apraksts, pielietojuma īpatnības un vērtēšanas teorētiskās bāzes izklāsts sniegts turpmākajā tekstā p.5.5.

Vērtēšanas Objekta tirgus vērtības aprēķināšanai tika izmantota salīdzināmo darījumu pieeja, jo vērtētāju rīcībā ir pietiekams informācijas daudzums par nekustamā īpašuma tirgū pārdotiem un piedāvājumā esošiem līdzīgiem nekustamiem īpašumiem.

Ieņēmumu pieeja netiek izmantota vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķinam, jo atbilstoši Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 p.4.2.3.3., lai nonāktu pie slēdziena par vērtību, vairākas pieejas un metodes ir izmantojamas tikai gadījumos, ja faktiskie vai novērojumu dati nav pietiekami.

Izmaksu pieejas zemes gabalu tirgus vērtības aprēķināšanai netiek pielietota.

Tirgus vērtības aprēķini un sagatavotais atzinums balstās uz sekojošiem pamatpieņēmumiem:

- pasūtītāja sniegtā dokumentācija un mutiskā informācija ir patiesa;
- pasūtītāja iesniegtajā zemes robežu plānā un zemesgrāmatā fiksētās platības un apraksti ir pareizi;
- vērtēšanas objekts var tikt pārdots un nepastāv nekādi apgrūtinājumi īpašuma tiesību maiņai;
- bez atzinumā aprakstītajiem, nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma vērtību;
- vērtēšanas objekts nav apķīlāts vai apgrūtināts ar jebkādiem citiem apgrūtinājumiem, izņemot vērtējuma atskaitē uzrādītos;
- vērtēšanas objekts tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam;

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.

5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids

Saskaņā ar Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 īpašuma labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota.

Saskaņā ar spēkā esošo Ilzeskalna pagasta teritoriālo plānojumu, vērtējamais īpašums atrodas lauksaimniecības zemju un meža zemju teritorijā.

Ņemot vērā apkārtējo apbūvi, ko veido lauksaimniecībā un mežsaimniecībā izmantojamās zemes, lauku viensētas, zemes vienības pašreizējo izmantošanu, kā arī tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids ir lauksaimniecībai piemērota zemes vienība.

Tirgus vērtības aprēķins tiek veikts atbilstoši labākajam izmantošanas veidam.

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

Latvijas makroekonomiskās izaugsmes prognozes ir kļuvušas piezemētākas. Šogad ekonomika augs vien par 0,9%, bet 2025. un 2026. gadā izaugsme sasparosies līdz attiecīgi 2,6% un 2,9%. Neskatoties uz to, ka strādājošo pirktspēja ir būtībā atguvusi zaudēto, iedzīvotāji ir piesardzīgi savos tēriņos. Eksportā un privātajās investīcijās atkopšanos gaidām vien nākamgad – kad centrālo banku noteiktās procentu likmes būs zemākas. Ekonomikas vilcējspēks pirmajā pusgadā ir bijuši valdības tēriņi, un skaidrs, ka tas ilgi turpināties nevar. Tomēr pārāk naska un nepietiekami izdiskutēta valsts budžeta deficīta samazināšana var negatīvi atspēlēties gan īstermiņā, iedragājot ekonomikas dalībnieku noskaņojumu, gan ilgtermiņā. Eiropas ekonomika ir vārģa, Vācijas ekonomika joprojām stagnē, un Eiropas Centrālās bankas (ECB) likmes pēc ļoti straujā kāpuma beidzot jūnijā tika samazinātas. Lai gan pakalpojumu cenas eiro zonā joprojām aug straujāk nekā vēlams, gaidām, ka ECB likmes samazinās vēl divas reizes šogad, un lejupvērstais kurss turpināsies arī nākamgad. ECB noguldījumu iespējas uz nakti likme, kam cieši seko arī EURIBOR, saruks līdz 3,25% šī gada beigās, bet 2025. gada beigās likme nostabilizēsies pie 2%. Euro zonas IKP šogad vēl lēnīgs (0,7%), bet nākamgad, pateicoties arī zemākām procentu likmēm, jau augs straujāk (1,3%). Pieprasījums pēc Latvijas eksporta precēm Eiropā atjaunosies. Tomēr paies laiks līdz izaugsmes atsākšanās mūsu tirdzniecības partnervalstīs sāks “vilkēt līdzī” mūsu eksportu un atkal balstīs Latvijas tautsaimniecību. Līdz tam ir jācenšas ekonomikas pieaugumu noturēt pašu spēkiem. Galvenās cerības tuvākajā laikā tiek liktas uz privātā patēriņa sasparošanos. Priekšnoteikumi patēriņa pieaugumam ir. Inflācija šobrīd ir ļoti zema (šogad vidēji 1,5%), un, lai gan uz gada beigām atkal pakāpsies, tā saglabāsies mērena (2,6% nākamgad). Tai pat laikā iedzīvotāju patēriņā pieaugumu pagaidām nemana. Iespējams, ir gluži vienkārši jāpaciešas. Brīdī, kad augstas inflācijas dēļ pirktspēja strauji gāzās lejā, iedzīvotāji vēl kādu laiku “pēc inerces” turpināja tērēt kā iepriekš. Līdzīgi varētu būt šobrīd – lai gan pirktspēja uzlabojas, tēriņi atjaunosies vien pakāpeniski. Jāatzīmē, ka patērētāji joprojām ir pesimistiskāk noskaņoti nekā bijuši vēsturiski vidēji. Te pie vainas nav iedzīvotāju vērtējums par pašreizējo vai nākotnes personīgo finansiālo situāciju – tā tiek vērtēta līdzīgi vai pat pozitīvāk nekā vēsturiski vidēji. Iemesls patērētāju pesimismam ir bažas par kopējo ekonomikas attīstību nākotnē. ES fondu investīciju projekti šogad ievērojami kavējas. Arī uzņēmumu investīciju ziņā šis gads būs bijis visai sauss. Nav arī nekāds brīnums – ECB procentu likmes joprojām ir investīcijas slāpējošas, ekonomiskā aktivitāte un pieprasījums pēc uzņēmumu produktiem – vārģs, un ģeopolitiskā neskaidrība – augsta. Tomēr nākamgad, likmēm sarūkot un pieprasījumam gan vietējā tirgū, gan ārvalstīs sākot atjaunoties, tiek gaidīta investīciju cikla atsākšanās.

Zemes kvalitāte, klimatiskie apstākļi, zemes vienības 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. Augsnes kvalitāte pagastu administratīvo teritoriju griezumā stipri variē, un kopumā 57% Latvijas teritorijas augšnes auglības līmenis ir zemāks par 38 ballēm.

Lauksaimniecības zemju tirgus ir vērtējams ar ļoti zemu piedāvājumu īpatsvaru par zemes gabaliem, kas pārsniedz 50 ha apjomu. Lielākie zemes gabali ar platību virs 50ha var būt ar cenas pieaugumu 20-35% apmēra.

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. Otrā 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.

Pēc tālākā izmantošanas veida šos īpašumus nosacīti varam sadalīt:

- Zeme lauksaimniecības vajadzībām.** Tiek pirkti, pārdoti īpašumi visā Latvijā. Pieprasītākās platības ir 20 ha – 100 ha, ja piedāvātais īpašums atrodas atstatus, no jau pircēja īpašumā esošajiem īpašumiem, ja piedāvātais īpašums robežojas ar pircēja īpašumā esošajiem īpašumiem, tad platībai nav būtiskas nozīmes. Lauksaimniecības zemju cenas Latvijā svārstās no 2000 euro līdz pat 10000 euro par vienu hektāru atkarībā no reģiona. Visaugstākās cenas zemei pašlaik ir Zemgales reģionā - Jaunpils, Jelgavas, Rundāles, Tērvetes, Dobeles, Tukuma, Bauskas, Kandavas un Lielvārdes novadā. Tur vidējā cena par vienu hektāru ir robežās no 8000 euro līdz 13000 euro, taču augstākais cenu līmenis sasniedz pat 15000 euro par hektāru. Arī Vidzemē vērojamas līdzvērtīgas cenas atsevišķos pagastos, pārsniedzot 5000 euro par hektāru robežu. Savukārt viszemākās cenas ir Balvu, Malnavas, Ilūkstes un Krāslavas novadā. Cenu atšķirības atkarīgas arī no subsīdijām. Zemgalē ir labākās zemes pēc to auglības, bet Vidzemē zemes vairāk piemērotas piena lopkopībai.
- 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 augsniem 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 jaunaudzē vai vidēja vecuma mežaudzes. Mežaudzes, 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 jaunaudzē un vidēja vecuma mežaudžu iegādē pārsvarā dominē lielie starptautiskie meža apsaimniekošanas uzņēmumi kuri ir orientēti uz ilgtermiņa investīciju ieguldījumu mežsaimniecībā. Par pieaugušām mežaudzēm tiek maksāts vidēji 6000-25000 EUR/ha, par briestaudzēm un vidēja vecuma mežiem vidēji 3000-12000 EUR/ha, par jaunaudzēm un izcirtumiem vidēji 1000-3500 EUR/ha.

Pēdējā gada laikā Ilzeskalna pagastā ir reģistrēti 14 darījumi ar zemes vienībām. Vērtējāji prognozē, ka tuvākajā gada laikā nemainīsies zemes vienību pārdevuma cenas, kaut arī piedāvājumā esošu īpašumu skaits Ludzas novadā ir samērā liels.

Lauksaimniecībā izmantojamās zemes kopējās platības 1ha tirgus cena Rēzeknes novadā svārstās no 2000 EUR/ha līdz 4500 EUR/ha.

5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori

Tirgus vērtību ietekmējošie faktori	Tirgus vērtību ietekmē		
	Pozitīvi	Nenozīmīgi	Negatīvi
1. Īpašuma novietojums Rēzeknes novadā		X	
2. Īpašuma novietojums Ilzeskalna pagasta daļā		X	
3. Piebraukšanas iespējas			X
4. Naudas resursu piesaistes koeficients...		X	
5. Zemes vienības apstrādes efektivitātes koeficients ...		X	
6. Zemes vienības konfigurācija ...		X	
7. Zemes vienības reljefs ...	X		
8. Teritorijas labiekārtojums ...		X	
9. Zemes kvalitātes novērtējums ...		X	
10. Meliorācija ...			X
11. Zemes vienības apgrūtinājumi (sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.) ...		X	
12. Papildus platības un uzlabojumi (zemes zem ēkām, ceļiem, ūdeņiem, ēkas, utt.)...		X	

5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķins tiek veikts izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju, kuras pamatprincips ir vienkāršs: saprātīgs pircējs par nekustamo īpašumu nemaksās vairāk kā par kvalitātes un lietderības ziņā analoģu īpašumu. Pieejas praktiskā pielietošana ir saistīta ar informācijas par nekustamo īpašumu tirgū notikušiem darījumiem un piedāvājumā esošiem īpašumiem apkopošanu un analīzi. Vērtētāju uzdevums ir atlasīt no plašās informācijas pēc iespējas līdzīgākus nekustamos īpašumus, ar kuriem notikuši komerciāli darījumi salīdzinoši tuvu pagātnē vai arī kuri atrodas piedāvājumā vērtēšanas brīdī.

Lai izlīdzinātu atšķirības, izvēlēto salīdzināmo objektu cena ar koeficientu palīdzību tiek koriģēta ievērojot tirgus vērtību ietekmējošos faktoros – darījuma apstākļi, izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī, novietojums Rēzeknes novadā un Ilzeskalna pagasta daļā, piebraukšanas iespējas, zemes gabala lielumu, reljefu, labiekārtojumu un konfigurāciju, zemes kvalitāti un apgrūtinājumus (sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.).

Korekcijas koeficienti k parāda katra tirgus vērtību ietekmējošā faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtēšanas objektu un salīdzinājamo objektu.

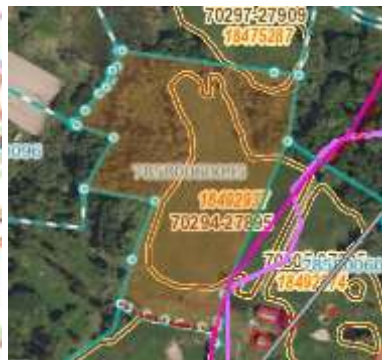
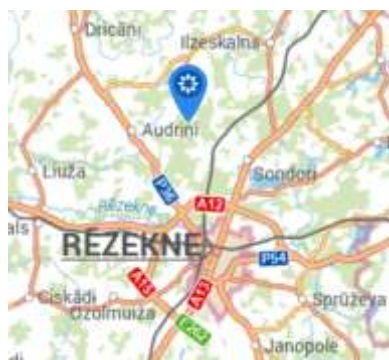
Pievienotā aprēķinu tabula sniedz pārskatu par korigējošiem lielumiem un palīdz noteikt galīgo vērtību pēc šīs pieejas.

Salīdzināmo objektu īss apraksts

Objekts Nr.1. (Rēzekne Z-1193, ID-2280132). Nekustamā īpašuma Rēzeknes novadā, Dricānu pagastā sastāvs: lauksaimniecībā izmantots neapbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 6,2 ha, tai skaitā lauksaimniecības zeme – 4,7ha, mežu zeme – 0 ha, krūmāju platība – 1,5 ha, purvu platība – 0 ha, zeme zem ūdeņiem – 0 ha, zeme zem ēkām un pagalmiem – 0 ha, zeme zem ceļiem – 0 ha, pārējās zemes platība – 0 ha. Zemes kvalitātes novērtējums ir 25 balles, tā nav meliorēta, tiek apstrādāta (LAD ir deklarēts aramzemē sētu stiebrzāļu vai lopbarības zālaugu (arī proteīnaugu) maisījums). Zemes gabals ir starpgabals (piebraukšana nav juridiski sakārtota). Īpašums pārdots 2026.gada janvārī, pārdošanas cena bija 16 000 EUR jeb 2581 EUR/ha.



Objekts Nr.2. (Rēzekne Z-1194, ID-2322658). Nekustamā īpašuma Rēzeknes novadā, Ilzeskalna pagastā sastāvs: lauksaimniecībā izmantots neapbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 2,54 ha, tai skaitā lauksaimniecības zeme – 1,41ha, mežu zeme – 0,24 ha, krūmāju platība – 0,55 ha, purvu platība – 0,33 ha, zeme zem ūdeņiem – 0,01ha, zeme zem ēkām un pagalmiem – 0 ha, zeme zem ceļiem – 0 ha, pārējās zemes platība – 0 ha. Zemes kvalitātes novērtējums ir 30 balles, tā nav meliorēta (tiek plauta zāle, LAD ir deklarēti ilggadīgie zālāji). Zemes gabals ir starpgabals (piebraukšana nav juridiski sakārtota). Īpašums pārdots 2026.gada aprīlī, pārdošanas cena bija 5 060 EUR jeb 1992 EUR/ha.



Objekts Nr.3. (Rēzeknes Z-1195). Nekustamā īpašuma Rēzeknes novadā, Ilzeskalna pagastā sastāvs: lauksaimniecībā izmantots neapbūvēts zemes gabals (VZD ir reģistrētas būves, kas dabā neeksistē) ar kopējo platību 5,94 ha, tai skaitā lauksaimniecības zeme – 4,98 ha, mežu zeme – 0,59 ha, krūmāju platība – 0,29 ha, purvu platība – 0 ha, zeme zem ūdeņiem – 0,08 ha, zeme zem ēkām un pagalmiem – 0 ha, zeme zem ceļiem – 0 ha, pārējās zemes platība – 0 ha. Zemes kvalitātes novērtējums ir 41 balles, tā ir meliorēta, netiek šogad apstrādāta (iepriekš tika pļauta). Īpašums atrodas piedāvājumā kopš 2026.gada jūlija, orientējošā pārdošanas cena ir 18 000 EUR jeb 3030 EUR /ha.



Vērtējamā nekustamā īpašuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojuma un tirgus vērtības aprēķina tabula

	Salīdzināmie objekti					
	Objekts Nr.1		Objekts Nr.2		Objekts Nr.3	
	Salīdzināmais Objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu ...					
Salīdzināmā objekta pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	16000		5060		18000	
Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošie faktori	Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojums un korigējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības					
A. ... darījuma apstākļi ir ...	Pārdevums	1.00	Pārdevums	1.00	Piedāvājums	0.90
B. ... pārdošanas / piedāvājuma laiks ir ...	2026.gada janvāris	1.00	2026.gada aprīlis	1.00	Piedāvājumā kopš 2026.gada jūlija	1.00
Salīdzināmā objekta korigētā pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	16000		5060		16200	
Salīdzināmā objekta zemes gabala platība, ha	6.20		2.54		5.94	
Salīdzināmā objekta lauksaimniecībā izmantojamā zemes gabala platība, ha	4.70		1.41		4.98	
Salīdzināmā objekta lauksaimniecībā izmantojamā zemes gabala platības 1 ha nosacītā pārdošanas cena, EUR/ha	3404		3589		3253	
1. Zemes gabala novietojums novadā	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
2. Zemes gabala novietojums pagasta daļā ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
3. Piebraukšanas iespējas (starpgabals, juridiska piekļuve)...	Līdzīgas	1.00	Līdzīgas	1.00	Līdzīgas	1.00
4. Naudas resursu piesaistes koeficients...	Lielāks	1.04	Mazāks	0.98	Lielāks	1.04
5. Zemes gabala apstrādes efektivitātes koeficients ...	Mazāks	0.96	Lielāks	1.02	Mazāks	0.96
6. Zemes gabala konfigurācija ...	Līdzīga	1.00	Līdzīga	1.00	Līdzīga	1.00
7. Zemes gabala reljefs ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
8. Teritorijas labiekārtojums ...	Labāks	0.90	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
9. Zemes kvalitātes novērtējums ...	Sliktāks	1.05	Sliktāks	1.02	Labāks	0.97

Nekustamā īpašuma (nosaukums: Robežnieki) Rēzeknes novadā, Ilzeskalna pagastā tirgus vērtības noteikšana

10. Meliorācija ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Labāks	0.90
11. Zemes gabala apgrūtinājumi (sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.) ...	Līdzīgi	1.00	Līdzīgi	1.00	Līdzīgi	1.00
12. Papildus platības un uzlabojumi (zemes zem ēkām, ceļiem, ūdeņiem, ēkas, utt.)...	Labāka	0.8125	Labāka	0.6403	Labāka	0.8900
Kopējais korekcijas koeficients, %	-24		-34		-24	
Lauksaimniecībā izmantojamā zemes gabala nosacītā pārdošanas cena, EUR/ha	2596		2370		2472	
Zemes gabalu lauksaimniecībā izmantojamā zemes gabala platības 1 ha vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena noapaļoti, EUR			2479			
Vērtējamā lauksaimniecībā izmantojamā zemes gabala platība, ha			3.25			
Vērtējamā zemes gabala palīgplatība, ha			0.14			
Vērtējamās palīgplatības vērtība, EUR			70.00			
Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība noapaļoti, EUR			8 130			

5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas

Vērtējamā nekustamā īpašuma atsavināšana var notikt LR likumdošanā noteiktā kārtībā. Šķēršļi atsavināšanai vērtētājiem nav zināmi, pieņemot ka:

- ar vērtējamo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- vērtējamais nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar citiem (iepriekš neminētiem) nomas vai patapinājuma līgumiem;
- vērtēšanas objekts nav ieguldīts kādas uzņēmēj sabiedrības pamatkapitālā, kā arī LR tieslietu ministrijas Uzņēmumu reģistrā nav reģistrētas komercķīlas uz šīs uzņēmēj sabiedrības kapitāldaļām;
- vērtēšanas objektā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- vērtējamais nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem.

5.7 Neatkarības apliecinājums

SIA "INTERBALTIJA" vērtēšanas nodaļas vadītājs Arnis Zeilis un pieaicinātie speciālisti 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.

5.8 Kopsavilkums

SIA "INTERBALTIJA" atzinums, ka nekustamā īpašuma (**nosaukums: Robežnieki**), ar kadastra numuru 7858 001 0180, kas atrodas **Rēzeknes novadā, Ilzeskalna pagastā**, un reģistrēts Ilzeskalna pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr.100000956096, visvairāk iespējamā tirgus vērtība Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem 2026.gada 13.septembrī* ir

8 130 (astoņi tūkstoši viens simts trīsdesmit) **eiro**.

* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

Noteiktā tirgus vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja zemes gabala lietošana nav ierobežota ar atzinuma 5.6 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.

Vērtēšanas nodaļas vadītājs

A.Zeilis
Latvijas vērtētāju asociācijas
sertifikāts Nr.23 nekustamā
īpašuma vērtēšanā

Vērtētāja asistents

S.Anča

6. PIELIKUMI

Informāciju pieprasīja Anna Kūkoja 11.09.2026 11:32:29

LATGALES RAJONA TIESA

Ilzeskalna pagasta zemesgrāmatas nodaļums Nr. 100000956096

Kadastra numurs: 7858 001 0180

Nosaukums: Robežnieki

Adrese: Ilzeskalna pag., Rēzeknes nov.

I. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas	Daļa	Platība, lielums
I.1.	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 78580010055). <i>Žurn. Nr. 300008579318, lēmums 21.05.2026, tiesnese Elīna Volika</i>		3.39 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
I.1.	Īpašnieks: Rēzeknes novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90009112679.	I	
I.2.	Pamats: 2026.gada 13.maija Rēzeknes novada pašvaldības uzziņa Nr. RNP/2026/12.2.3/75. <i>Žurn. Nr. 300008579318, lēmums 21.05.2026, tiesnese Elīna Volika</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. daļas ierakstos, ierakstu un pārgrozījumu dzēsumi		Platība, lielums
<i>Nav ierakstu</i>			

I.

KOPIJA

LATVIJAS REPUBLIKA

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 7858 001 0055

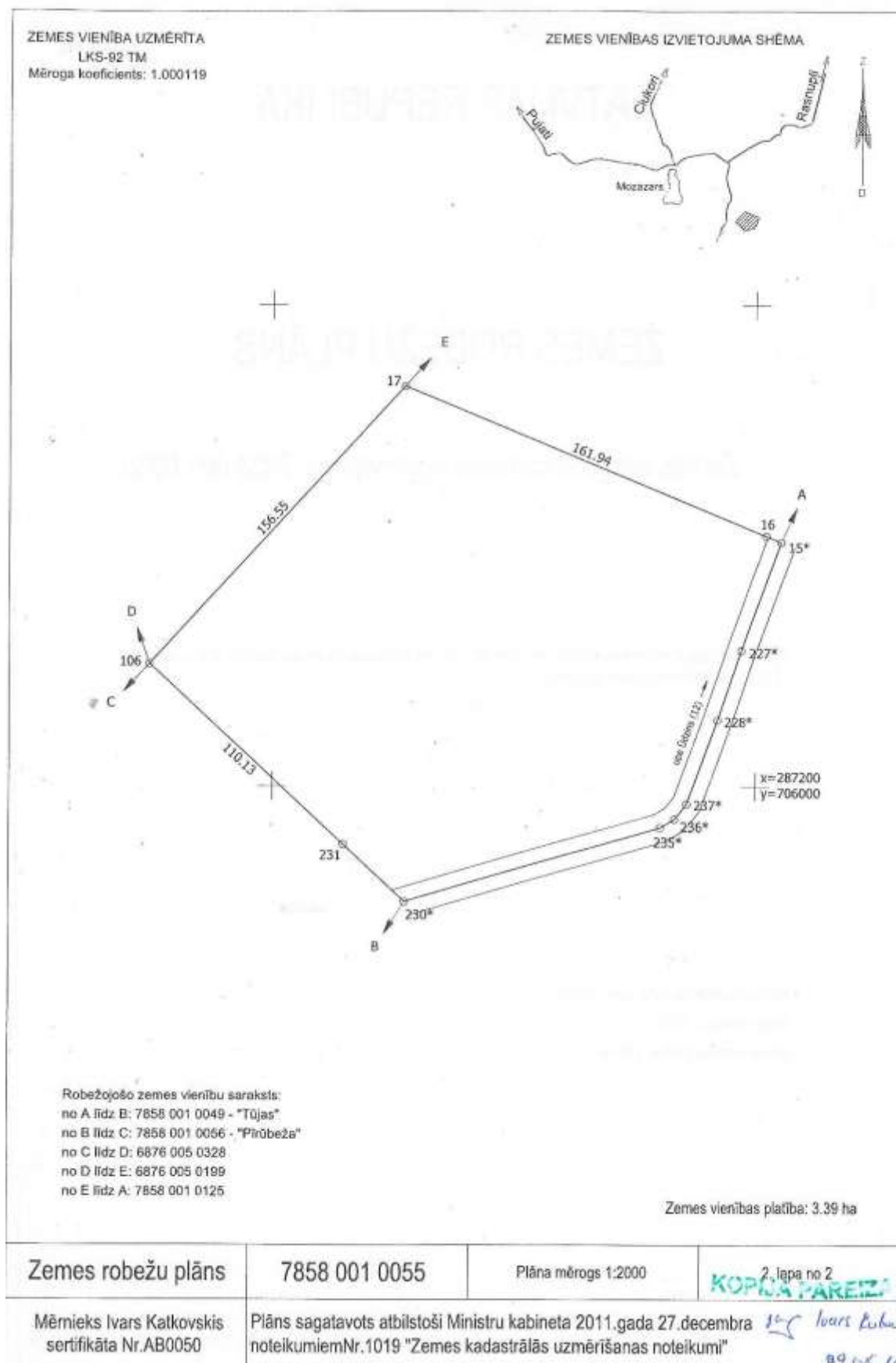
Plāns izgatavots pamatojoties uz Ilzeskalna pagasta padomes 2009.gada 29.janvāra lēmumu Nr.2, punkts 3.5
"Par zemes lietošanas tiesību izbeigšanu".

Robežas noteiktas: 2024.gada 10.jūlijā

Plāna mērogs 1: 2000

Zemes vienības platība: 3.39 ha

1. lapa no 2



KOPIJA

LATVIJAS REPUBLIKA

SITUĀCIJAS PLĀNS

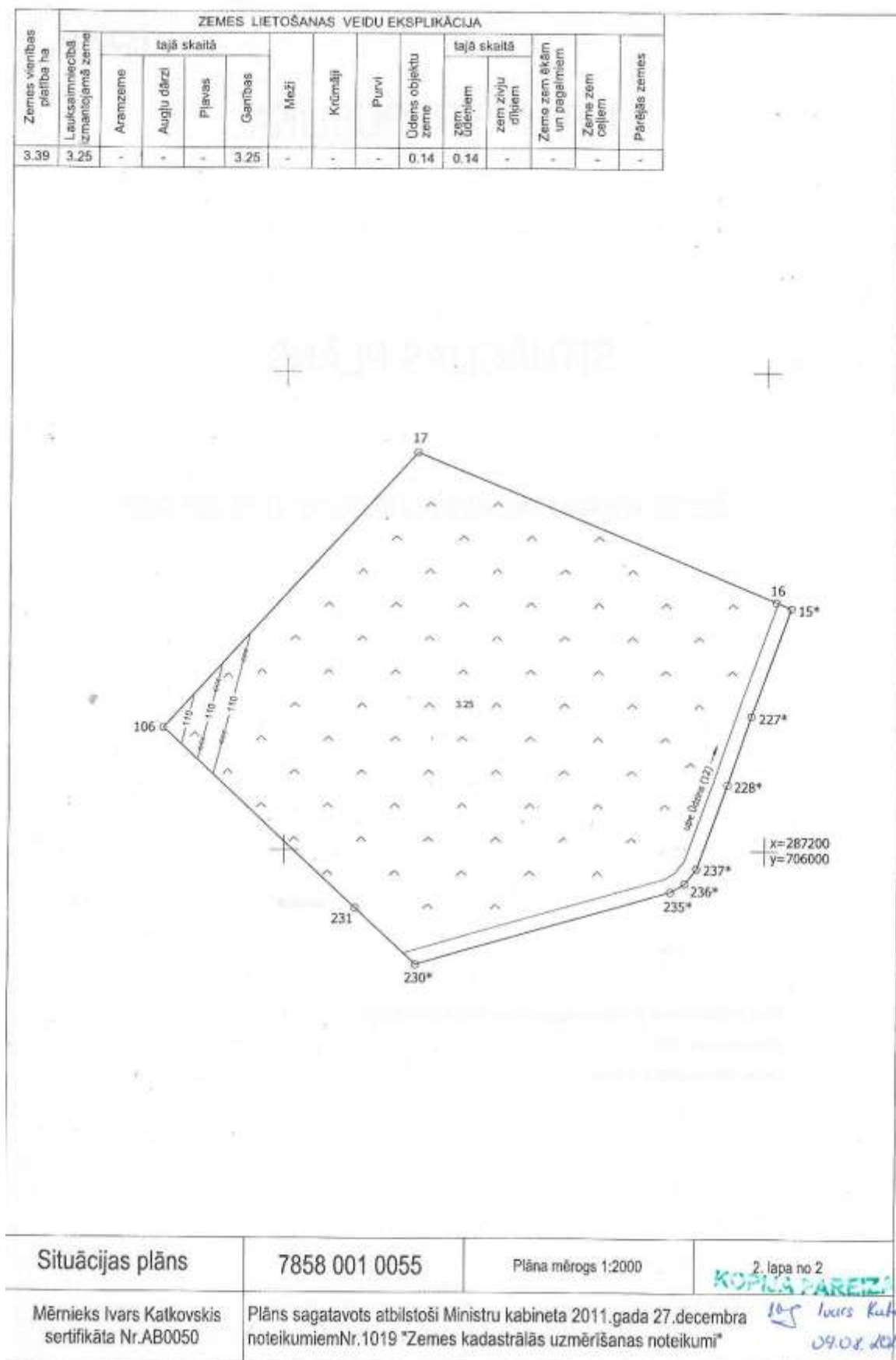
Zemes vienības kadastra apzīmējums: 7858 001 0055

Plānā attēlota informācija atbilstoši situācijai apvidū 2024.gada 10.jūlijā

Plāna mērogs 1:2000

Zemes vienības platība: 3.39 ha

1. lapa no 2



LATVIJAS REPUBLIKA

KOPĪJA

APGRŪTINĀJUMU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 7858 001 0055

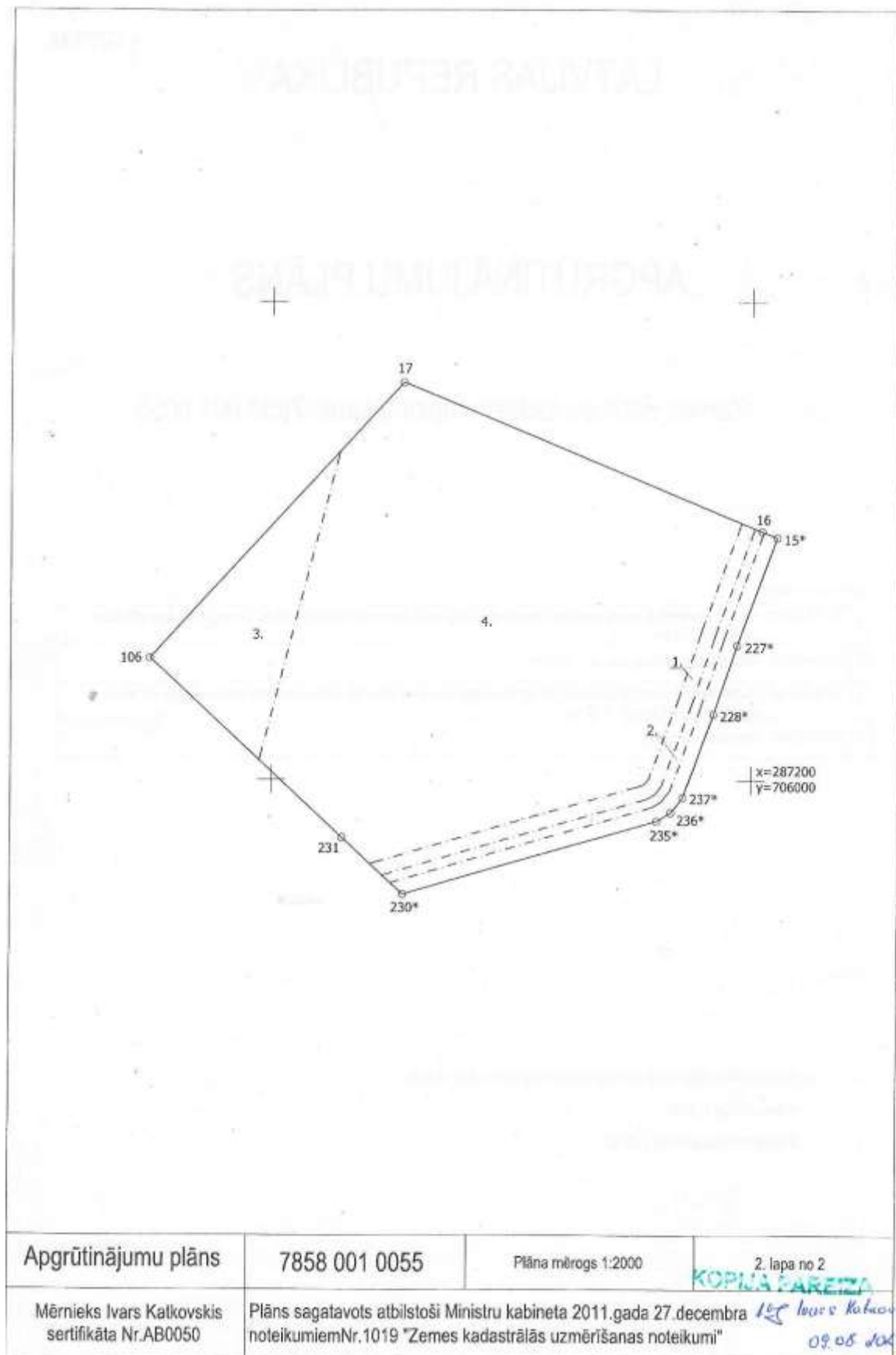
Apgrūtinājumu saraksts:

1.	7311020104 - līdz 10 kilometriem garas dabiskas ūdenstecei vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija lauku apvidos - 0.24 ha
2.	7311050200 - tauvas joslas teritorija gar upi - 0.10 ha
3.	7312050102 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu 110 kilovolti - 0.37 ha
4.	7316120300 - pierobeža - 3.39 ha

Plānā attēlota informācija par apgrūtinājumiem 2024.gada 15.jūlijā

Plāna mērogs 1: 2000

Zemes vienības platība: 3.39 ha





RĒZEKNES NOVADA DOME

REG.NR.90009112679

Atbrīvošanas aleja 95A, Rēzekne, LV – 4601,

Tel. 646 22238; 646 22231, 646 25935,

e-pasts: info@rezeknesnovads.lv

Informācija internetā: <http://www.rezeknesnovads.lv>

LĒMUMS

Rēzeknē

2026. gada 19. martā

Nr. 288 (prot. Nr. 2026/DS-5, 38.§)

Par starpgabala statusa noteikšanu zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 7858 001 0055 Ilzeskalna pagastā

Izskatījusi Nautrēnu apvienības pārvaldes 2026.gada 24.februāra iesniegumu Nr.NAUTPA/2026/2.2/145, ar lūgumu piešķirt starpgabala statusa zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 7858 001 0055, Ilzeskalna pagastā, Rēzeknes novada dome **k o n s t a t ē**:

Rēzeknes novada pašvaldībā saņemts Nautrēnu apvienības pārvaldes iesniegums ar lūgumu piešķirt starpgabala statusu zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 7858 001 0055, platība 3,39 ha, Ilzeskalna pagastā, ņemot vērā ka zemes vienībai nav iespējams nodrošināt pieslēgumu koplietošanas ceļam.

Atbilstoši Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas datiem, zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 7858 001 0055, platība 3,39 ha, ir Rēzeknes novada pašvaldībai piekriņīgā zeme. Zemes vienība ir kadastrāli uzmērīta.

Atbilstoši Rēzeknes novada pašvaldības 2020.gada 1.oktobra saistošajiem noteikumiem Nr.69 "Rēzeknes novada teritorijas plānojuma teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi un grafiskā daļa" (apstiprināti ar Rēzeknes novada domes 2020.gada 1.oktobra sēdes lēmumu (protokols Nr.25, 1.§), zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 7858 001 0055 atrodas lauksaimniecības teritorijā (L), neliela daļa mežsaimniecības teritorijā (M). Zemes vienības lietošanas mērķis – zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība.

Pamatojoties uz likumu „Par valsts un pašvaldību zemes īpašuma tiesībām un to nostiprināšanu zemesgrāmatā” 3.panta otrās daļas 4.punktu, kas nosaka, ka zemes reformas laikā pašvaldībām piekrīt un uz attiecīgās pašvaldības vārda zemesgrāmatās ierakstāma zeme, kura 1940.gada 21.jūlijā piederēja fiziskajām un juridiskajām personām, ja šīs personas par zemi saņēmušas kompensāciju, nav pieprasījušas atjaunot īpašuma tiesības uz zemi vai arī zemes īpašuma tiesību atjaunošana likumos nav paredzēta, tikai gadījumos, tā ir zemes starpgabals atbilstoši Valsts un pašvaldību mantas atsavināšanas likumā noteiktajam un par to pašvaldības dome (padome) ir pieņēmusi lēmumu, ka tā ir starpgabals.

Saskaņā ar Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma 1.panta 11.punkta, b) apakšpunktu, kas nosaka, ka zemes starpgabals ir publiskai personai piederošs zemesgabals, kuru platība lauku apvidos ir mazāka par pašvaldības saistošajos noteikumos paredzēto minimālo zemesgabala platību vai kura konfigurācija nepieļauj attiecīgā zemesgabala izmantošanu atbilstoši apstiprinātajam teritorijas plānojumam, vai kuram nav iespējams nodrošināt pieslēgumu koplietošanas ielai (ceļam).

Pamatojoties uz Pašvaldību likuma 10.panta pirmās daļas 16. un 21.punktu, dome var izskatīt jebkuru jautājumu, kas ir attiecīgās pašvaldības pārziņā, turklāt tikai dome var lemt par pašvaldības nekustamā īpašuma atsavināšanu, ieķīlāšanu vai privatizēšanu, kā arī par nekustamās mantas iegūšanu pašvaldības īpašumā.

Šis dokuments ir parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu

Izvērtējot iesniegumu, pamatojoties uz likumu Nekustamā īpašuma valsts kadastra likuma 1.panta 14.punktu, „Par valsts un pašvaldību zemes īpašuma tiesībām un to nostiprināšanu zemesgrāmatās” 3.panta otrās daļas 4.punktu, Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma 1.panta, 11.punkta b) apakšpunktu, Administratīvā procesa likuma 4.pantu, 5.pantu, 65.panta trešo daļu, 66.panta pirmās daļas 1.punktu, 67.pantu un 79.pantu, Pašvaldību likuma 10.panta pirmās daļas 16. un 21. punktu, ņemot vērā Tautsaimniecības attīstības jautājumu komitejas 2026.gada 12.marta priekšlikumu, Rēzeknes novada dome **n o l e m j**:

1. Noteikt zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 7858 001 0055 starpgabala statusu, sakarā ar to, ka nav iespējams nodrošināt pieslēgumu koplietošanas ceļam.
2. Lēmumu nosūtīt Rēzeknes novada pašvaldības iestādei “Nautrēnu apvienības pārvalde”.

Šo lēmumu var pārsūdzēt Administratīvajā rajona tiesā viena mēneša laikā no tā spēkā stāšanās dienas, pieteikumu iesniedzot Administratīvā procesa likumā noteiktajā kārtībā.

Domes priekšsēdētājs

Guntars Skudra

Šis dokuments ir parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
78580010180	Robežnieki	3.39 ha	100000956096	-	Ilzeskalna pagasts, Rēzeknes novads

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	1645	23.12.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	5203	01.01.2025	-
Prognozētā kadastrālā vērtība	1645	01.06.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu. Šī vērtība ir prognozētā fiskālā kadastrālā vērtība 2027.gadam
Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā	1645	23.12.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu. Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa
Universālais īpašuma novērtējums Kadastrā	5203	01.01.2025	Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa
Prognozētais īpašuma novērtējums Kadastrā	1645	01.06.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu. Šī vērtība ir prognozētā fiskālā kadastrālā vērtība 2027.gadam

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
78580010055	1/1	-

Nekustamā īpašuma objekta platība:	3.3900
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	35

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	3.3900
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	3.2500
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	3.2500
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.0000

t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0000
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.1400
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.1400
t.sk. Zeme zem zivju dīkiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0000
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0000

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	7311041000	Ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā izmantojamās zemēs	0.2373	ha
-	01.02.2025	7316120300	pieroberža	3.3893	ha
-	01.02.2025	8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.3681	ha
-	01.02.2025	7312050103	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu 330 kilovolti	0.3681	ha
-	01.02.2025	7311020104	līdz 10 kilometriem garas dabiskas ūdensteces vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija lauku apvidos	0.3062	ha
-	01.02.2025	8317030100	Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.3681	ha
-	01.02.2025	8317020100	Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.3681	ha

Mērniecība

Mērniecības metode	Mērnies	Uzmērīšanas datums
uzmērīts LKS-92TM	Ivars Katkovskis	10.07.2024

Atzīmes

Noteikšanas datums	Apraksts
19.03.2026	Starpgabals

Īpašnieki

Personas kods / reg. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
90009112679	Rēzeknes novada pašvaldība	1/1	pašvaldība	78580010180	Atbrīvošanas aleja 95A, Rēzekne, LV-4601
Citi vārdi:				-	
Īpašumtiesību statuss:				Īpašnieks	

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Ilzeskalna pagasta zemesgrāmata	21.05.2026	-

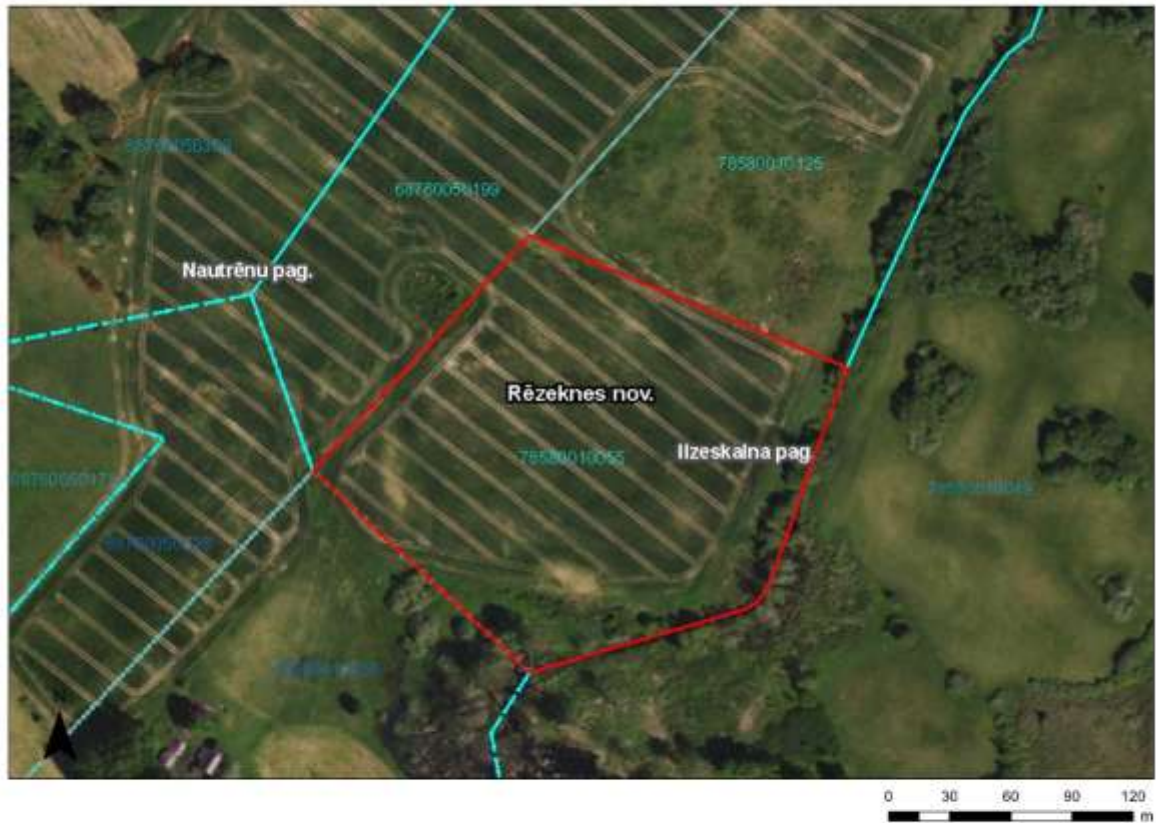
Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējlietāde
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	20.03.2026	4470969	Rēzeknes novada pašvaldība; p.p. Anna Kūkoja
Lēmums par starpgabala statusa noteikšanu	19.03.2026	288_2026/DS-5_38	Rēzeknes novada pašvaldība
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	10.09.2024	-	Rēzeknes novada pašvaldība; p.p. Kūkoja Anna
Lēmums par zemes vienības izveidi, sadali vai apvienošanu	09.09.2024	RNP/2024/1.8/404	Rēzeknes novada pašvaldība
Zemes robežu plāns	23.07.2024	-	Katkovskis Ivars AB0050
Apgrūtinājumu plāns	23.07.2024	-	Katkovskis Ivars AB0050
Situācijas plāns	23.07.2024	-	Katkovskis Ivars AB0050
Robežas noteikšanas akts	10.07.2024	-	Katkovskis Ivars AB0050
Robežas apsekošanas akts	10.07.2024	-	Katkovskis Ivars AB0050
Pašvaldības lēmums par zemes piekritību pašvaldībai	29.01.2009	2	Ilzeskalna pagasta padome

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



Kartes skata izdrukā



Saturs

Pilsētas	Inženierbūves (punkti) KK	Ēkas KK
Valstspilsēta	Uzmērīta inženierbūve (punkts)	Uzmērīta ēka
Novada pilsēta	Vektorizēta inženierbūve (punkts)	Vektorizēta ēka
Novadi	Uzmērīta pazemes inženierbūve (punkts)	Uzmērīta pazemes ēka
Pagasti	Vektorizēta pazemes inženierbūve (punkts)	Vektorizēta pazemes būve
Ciemi	Inženierbūves (līnijas) KK	Ceļa servitūta teritorijas KK
Latvijas Republikas teritorija	Uzmērīta inženierbūve (līnija)	Ēku servitūta teritorijas KK
Galveno ceļu viduslīnijas	Vektorizēta inženierbūve (līnija)	Ūdens lietošanas servitūta teritorija KK
Valsts galvenais autoceļš	Uzmērīta pazemes inženierbūve (līnija)	Zemes vienības daļas KK
Valsts pirmās šķiras autoceļš	Vektorizēta pazemes inženierbūve (līnija)	Zemes vienības KK
Valsts otrās šķiras autoceļš	Inženierbūves (laukumi) KK	Uzmērīta zemes vienība
Ielas un ceļi	Uzmērīta inženierbūve (laukums)	Ierādīta zemes vienība
Pašvaldības ceļš	Vektorizēta inženierbūve (laukums)	Projektēta zemes vienība
Iela	Uzmērīta pazemes inženierbūve (laukums)	
	Vektorizēta pazemes inženierbūve (laukums)	

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

Autortiesības

Ortofotokarte mērogā 1:10 000 (Autors: © Latvijas Ģeotelpiskās informācijas aģentūra, 2016-2025)
Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas dati, 2026.gads
Valsts adrešu reģistra informācijas sistēmas dati, 2026.gads



CERTIFICATE OF RECOGNITION

THE EUROPEAN GROUP OF VALUERS' ASSOCIATIONS (TEGOVA)
and
LATVIJAS ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJU ASOCIĀCIJA (LIVA)

certify that the person named below, having met all the requirements,
is admitted to use the title of Recognised European Valuer
and the designatory letters REV

Arnis Zeilis REV
Recognised European Valuer

Certificate Registration Number: REV-LV/LIVA/2016/13
Issued on: 01/06/2017
Valid until: 31/05/2031

Validity of this certificate must be confirmed by the online register at www.tegova.org

Paulo Barros Trindade
Chairman of the Board of Directors
TEGOVA

Viļis Žurumskis
Chairman of the Board
LIVA

. Latvijas Īpašumu Vērtētāju Asociācija (LIVA). Elizabetes street 65-7. LV-1050 Rīga. Latvia .



**LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VERTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA**



LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

**ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA
PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS**

NR. 23

Arnis Zeilis

• • • • •

150366-11084

men and kids

Nekustamā īpašuma vērtēšana

serifică-mă dar poa

Darbība sertificēta no

1997. gada 3. decembra
datums

data

Sertifikāts piešķirts

2023. gada 17. maijā
datums

datum

Sertifikāts derīgs līdz

2628. gada 16. mēsimā
datums

data:



Daimis Tuntis

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors

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

**LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA**

LĪVA KOMPETENCES UZRAUDZĪBAS BIROJS

**Kompetences sertifikāts
nekustamā īpašuma vērtēšanā**

Nr. **11**

Izsniegts

SIA "Interbaltija"
firma

Reģistrācijas Nr. **40003518352**

Darbība sertificēta no
2008. gada 4. septembra
datums

Sertifikāts izsniegts
2023. gada 18. septembrī
datums

Sertifikāts derīgs līdz
2028. gada 17. septembrim
datums


G.N. Reinsons
LĪVA Kompetences uzraudzības biroja
vadītāja




V. Žuromskis
LĪVA valdes priekšsēdētājs

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