Atskaite

par nekustamā īpašuma – zemes vienības (ar cirsmu/ apaugumu) „Upmaliņas”, Gaigalavas pagasts, Rēzeknes novads novērtēšanu



Pasūtītājs:	**Rēzeknes novada pašvaldības iestāde „Dricānu apvienības pārvalde”**

Novērtēšanas datums:	**2026.gada 13.augusts**

2026.gada 13.augusts
Reģ. Nr. M – 26/36

Rēzeknes novada pašvaldības iestāde
„Dricānu apvienības pārvalde”
Novērtējuma atskaite un tai pievienotie dokumenti paredzēti tikai atskaitē uzrādītajam mērķim un nododami tikai ar to saistītajām fiziskajām un juridiskajām personām.

SLĒDZIENS

par nekustamā īpašuma – zemes vienības (ar cirsmu/ apaugumu) „Upmaliņas”, kas atrodas Gaigalavas pagastā, Rēzeknes novadā tirgus vērtību

Godātie pašvaldības pārstāvji!

Saskaņā ar līgumu Nr. DRICPA/2026/5.5/93 un vērtēšanas uzdevumu Nr. 14/2026, sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs Juris Guntis Vjakse un sertificēts augošas koksnes krājas un kvalitātes vērtētājs Oļegs Aleksejevs ir veikuši nekustamā īpašuma – zemes vienības (ar cirsmu/ apaugumu) *„Upmaliņas”, kas atrodas Gaigalavas pagastā, Rēzeknes novadā* (turpmāk tekstā OBJEKTS) novērtējumu, nosakot tā *tirgus vērtību* atbilstoši situācijai īpašumā vērtēšanas datumā.

Atskaitē ar jēdzienu „OBJEKTS” tiek saprasts Latgales rajona tiesas Gaigalavas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000823936 nostiprināts Rēzeknes novada pašvaldībai, reģistrācijas numurs 90009112679, piederošs nekustamais īpašums ar kadastra numuru 7854 007 0440, kas sastāv no **zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 7854 007 0437, 2,71 ha platībā (ar cirsmu/ apaugumu).**

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

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

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

Vērtēšanas mērķis: noteikt minētā OBJEKTA visticamāko tirgus vērtību vērtēšanas datumā atsavināšanai izsolē.

Pēc veiktā novērtējuma 2026.gada 13.augustā
OBJEKTA tirgus vērtība ir
EUR 7 400
(septiņi tūkstoši četri simti eiro).

Noteiktā vērtība ir piemērojama tikai gadījumā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašumtiesības uz vērtējamo OBJEKTU un tā sastāvs atbilst vērtēšanas atskaitē konstatētajam.

Šajā atskaitē tiek uzskatīts, ka īpašniekam ir pilnas tiesības rīkoties ar OBJEKTU, tas ir brīvs no jebkāda veida apgrūtinājumiem vai apķīlājumiem un to var realizēt atklātā un konkurējošā nekustamo īpašumu tirgū. Iegūtie rezultāti nav attiecināmi uz kādu citu datumu.

Vērtēšanas atskaite ir sagatavota, ņemot vērā atskaitē aprakstītos pieņēmumus un ierobežojošos faktorus, kā arī informāciju, ko satur iesniegtās dokumentu kopijas, kuras ir pievienotas atskaitei pielikumos un ir uzskatāmas par šīs atskaites neatņemamu sastāvdaļu.

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

Cieņā

SIA „Dzieti” valdes priekšsēdētājs Juris Guntis Vjakse

DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

SATURA RĀDĪTĀJS

DARBA UZDEVUMS 4
GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR NEKUSTAMO ĪPAŠUMU 4
LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS 6
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS ANALĪZE 6
VĒRTĒŠANAS METODIKA UN VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE 8
VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE 10
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS 11
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA 12
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS 13
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS 14
I. OBJEKTA sastāvā ietilpstošās lauksaimniecībā izmantojamās zemes, krūmājuun zemes zem ūdeņiem novērtējums ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju 14
II. OBJEKTA sastāvā ietilpstošās koksnes materiālu vērtības aprēķins ar ienākumu pieeju 18
III. Iegūtais rezultāts 19
SECINĀJUMI 20
ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS 20
PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI 21

PIELIKUMI (kopijas)

1.pielikums – darba uzdevums Nr.14/2026;
2.pielikums – zemesgrāmatas nodalījums;
3.pielikums – zemes robežu plāns;
4.pielikums – cirsmas aprēķins;
5.pielikums – informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem;
6.pielikums – kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanai;
7.pielikums – nekustamo īpašumu vērtētāja profesionālās kvalifikācijas sertifikāts;
8.pielikums – īpašumu vērtētāja profesionālās kvalifikācijas sertifikāts mežaudzes vērtēšanā;
9.pielikums – augošas koksnes krājas un kvalitātes vērtētāja sertifikāts;
10.pielikums – komersanta reģistrācijas apliecība.

DARBA UZDEVUMS

Noteikt nekustamā īpašuma – zemes vienības (ar cirsmu/ apaugumu) „Upmaliņas", kas atrodas Gaigalavas pagastā, Rēzeknes novadā *tirgus vērtību* vērtēšanas datumā.

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

Tirgus vērtība aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.

GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR NEKUSTAMO ĪPAŠUMU

Adrese	Gaigalavas pagasts, Rēzeknes novads
Nosaukums	„Upmaliņas"
Kadastra numurs	7854 007 0440
Zemes vienības kadastra apzīmējums	7854 007 0437
Īpašumtiesības, īpašumtiesību pamats	Uz 2024.gada 19.marta Rēzeknes novada pašvaldības uzziņas Nr. RNP/2024/12.2.3/63 pamata, īpašuma tiesības nostiprinātas Rēzeknes novada pašvaldībai, reģistrācijas numurs 90009112679.
Vērtējuma pasūtītājs	Rēzeknes novada pašvaldības iestāde „Dricānu apvienības pārvalde".
Vērtējuma mērķis	Tirgus vērtības noteikšana zemes atsavināšanas vajadzībām.
Nomas līgumi	Nav informācijas.
Objekta apsekošanas datums	2026.gada 15.jūlijs.
Objekta apsekotāji	Juris Guntis Vjakse un Oļegs Aleksejevs.
Apgrūtinājumi	*Valsts zemes dienesta izdrukā reģistrētie apgrūtinājumi:* 1.Atzīme – no 25 līdz 100 kilometriem garas dabiskas ūdensteces vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija lauku apvidos – 2,0382 ha; 2.Atzīme – ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā izmantojamās zemēs – 0,1489 ha; 3.Atzīme – ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija – 0,0235 ha; 4.Atzīme – ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu transformatoru apakšstaciju – 0,005 ha; 5.Atzīme – aizsargājama koka (dižkoka) teritorija – 0,04 ha; 6.Atzīme – pierobeža – 2,71 ha; 7.Atzīme – ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem – 0,0012 ha; 8.Atzīme – Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam – 0,0235 ha; 9.Atzīme – Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam – 0,3046 ha; 10.Atzīme – ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos – 0,1937 ha; 11.Atzīme – ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem – 0,3046 ha; 12.Atzīme – individuāli noteikta vides un dabas resursu aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap valsts, reģiona vai vietējās nozīmes kultūras pieminekli – 0,0246 ha; 13.Atzīme – dabiskas ūdensteces vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija pilsētās un ciemos – 0,0002 ha;

	14.Atzīme – Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam – 0,2172 ha. Reģistrētie apgrūtinājumi būtiski neietekmē OBJEKTA izmantošanas iespējas.
Īpašuma kadastrālā vērtība uz 01.01.2025. un 01.06.2026.	454 EUR – fiskālā kadastrālā vērtība. 1 653 EUR – universālā kadastrālā vērtība. 454 EUR – prognozētā kadastrālā vērtība.
Informācija par zemes vienību ar kad. apz. 7854 007 0437:	
Domājamās daļas	1
ESG faktoru analīze	ESG faktoru ietekme uz tirgus vērtību ir zema: • Plūdu riska scenāriji 1/10 gados: zems; • Plūdu riska scenāriji 1/100 gados: zems (Avots: Latvijas Vides, ģeoloģijas un metodoloģijas centrs (2026). Plūdu riska informācijas sistēma. https://pris.lvgmc.lv/slani , sk. 13.08.2026.); • ūdenstilpnes krasta erozijas risks – mazs; • ūdens erozijas risks – mazs; • vēja erozijas risks – mazs; • karstuma viļņu risks – mazs; • savvaļas ugunsgrēku risks – mazs; • vētras risks – mazs; • īpaši smagi nokrišņu risks – mazs.
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs	23 ** Zemes vērtību ietekmē lauksaimniecībā izmantojamās zemes produktivitāte, kas tiek izteikta ballēs un reģistrēta Kadastra informācijas sistēmā. Lauksaimniecībā izmantojamās zemes produktivitāti jeb kvalitatīvo novērtējumu nosaka pēc 100 baļļu skalas. Lauksaimniecībā izmantojamās zemes, atkarībā no kvalitatīvā novērtējuma, iedala septiņās kvalitātes grupās: I kvalitātes grupa mazāk par 10 ballēm; II kvalitātes grupa no 10 līdz 19 ballēm; III kvalitātes grupa no 20 līdz 30 ballēm; IV kvalitātes grupa no 31 līdz 40 ballēm; V kvalitātes grupa no 41 līdz 50 ballēm; VI kvalitātes grupa no 51 līdz 60 ballēm; VII kvalitātes grupa vairāk par 60 ballēm.* *Avots: Valsts zemes dienests (2024). Vidējās darījumu cenas lauksaimniecības zemei. https://www.vzd.gov.lv/lv/videjas-darijumu-cenas-lauksaimniecibas-zemei*
Starpgabals	Nav.
Zemes vienības platība un sastāvs	Saskaņā ar LR VZD (Valsts zemes dienesta) kadastrā reģistrētajiem datiem, zemes vienības kopējā platība ir 2,71 ha, no tiem 0,95 ha – lauksaimniecības zeme (turpmāk LIZ), t.sk. pļavu platība, 1,65 ha – krūmāji, 0,11 ha – zeme zem ūdeņiem.
Zemes vienības konfigurācija	Neregulāras daudzstūra formas zemes gabals.
Zemes vienības reljefs	Līdzens/ nedaudz viļņots.
Gruntsūdeņu līmenis	Zems/ vidējs. Zemes vienība ziemeļu un austrumu pusē robežojas ar pieteku.
Komunikācijas	Nav.
Zemes vienības plānotais (atļautais) izmantošanas veids	Saskaņā ar Rēzeknes novada, Gaigalavas pagasta teritorijas funkcionālā zonējuma karti, vērtējamās zemes vienības atļautais izmantošanas veids ir lauksaimniecības un mežu teritorija.
Zemes vienības lietošanas mērķis saskaņā ar VZD kadastra datiem	Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība (kods 0101).
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes raksturojums	LIZ ir daļēji kopta. Nelielai daļai zemes vienības uz 2025.gada 9.janvāri LAD kartē ir deklarētas ilggadīgo zālāju platības. Daļa zemes vienības ir apaugusi ar atsevišķi stāvošiem kokiem un krūmu grupām. Atsevišķi stāvošajiem kokiem ir sagatavots cirsmas novērtējums apaugumam 1,65 ha platībā (sagatavotājs ir Austrumu Rēzeknes mežniecība, 4.pielikums), pēc kā tiek noteikta cirsmas jeb apauguma koksnes tirgus vērtība). Zemes vienība ir daļēji meliorēta.

	 *Avots: LVM, VZD, LĢIA, SIA "Jāņa Sēta" (2026). Meliorācijas kadastra informācijas sistēma https://www.melioracija.lv/?loc=694761;293834;13 , sk. 13.08.2026.*
Piekļūšana	Piekļūšana pie zemes vienības ir laba – blakus atrodas valsts asfalta seguma ceļš.
Pašreizējā izmantošana	Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība, paredzot koksnes materiāla izstrādi 1,65 ha apauguma platībā.
Labākais izmantošanas veids	Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība, paredzot koksnes materiāla izstrādi 1,65 ha apauguma platībā.
Apkārtne, satiksme	OBJEKTS atrodas Rēzeknes novadā, Gaigalavas pagastā, ~ 9,2 km attālumā no pagasta centra Gaigalavas, ~ 34,1 km attālumā no novada centra – Rēzeknes. Tuvāko apkārtni pamatā veido lauksaimniecības zemes, mežu zemes, ūdens teritorijas, atsevišķas viensētas un publiskā apbūve. Robežojas ar vietējo Latvijas autoceļu V555 Dziļāri—Rogovka. Līdz tuvākajai starppilsētu autobusu pieturai ir ~ 0,3 km.
Piezīmes	-

LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota. Labākā un efektīvākā izmantošana var sakrist ar aktīva pašreizējo izmantošanas veidu, vai arī var būt kāds cits alternatīvs izmantošanas veids. (LVS 401:2013 p.3.12.4.)

Labākās un efektīvākās izmantošanas noteikšana ietver šādus apsvērumus:

a) lai noteiktu, vai kāda izmantošana ir reāli iespējama, vērā ir ņemami tikai tie apsvērumi, ko par saprātīgiem uzskata tirgus dalībnieki;
b) lai atspoguļotu prasību, ka izmantošanai ir jābūt tiesiskai, ir jāņem vērā visi esošie īpašuma lietošanas juridiskie ierobežojumi, piemēram, zonējums;
c) prasība, ka izmantošanai ir jābūt finansiāli iespējamai paredz izvērtēt, vai pastāv kāda alternatīva, fiziski iespējama un juridiski pieļaujama izmantošana, kas, ņemot vērā ar īpašuma izmantošanas veida maiņu saistītās izmaksas, tipiskam tirgus dalībniekam nodrošinātu tādu ienesīguma līmeni, kas būtu augstāks un pārsniegtu īpašuma ienesīgumu pie esošās izmantošanas. (LVS 401:2013 p.3.12.6.).

Analizējot nekustamo īpašumu tirgus situāciju un OBJEKTA raksturu, zemes gabala esošo izmantošanu, vērtētājs secina, ka labākais un efektīvākais OBJEKTA izmantošanas veids ir:

- ✓ LIZ - lauksaimnieciskai izmantošanai;
- ✓ koksnes materiāla (cirsmas) izstrāde 1,65 ha apauguma platībā.

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS ANALĪZE

Zeme lauksaimniecībai. Lai spētu objektīvi veikt tirgus situācijas analīzi, ir jāvadās no vispārpieņemta atzinuma, ka ekonomikas attīstība ir vienots veselums un izmaiņas vienā no tās sistēmām neizbēgami izsauc izmaiņas kādā citā – tās atrodas mijiedarbībā. Līdzīgi ir arī ar nekustamo īpašumu tirgu, kas atrodas mijiedarbībā ar tādiem faktoriem kā iekšzemes kopprodukts, banku procentu likmes, būvniecības izmaksas, mazumtirdzniecības apgrozījums, darba algas rādītāji, demogrāfiskā situācija, u.c.

Nekustamā īpašuma tirgū izveidojušās noteiktas tirgus segmentu cenu robežas, gandrīz izzuduši spekulatīvi darījumi. Tirgus attīstību bremzējošie faktori nav mainījušies, tie joprojām ir valsts ekonomikas zemie attīstības tempi, aktuālās sociālās problēmas – demogrāfiskā situācija, zemā darba samaksa, bezdarbs. Darījumiem bieži ir piespiedu pārdošanas raksturs un īpašumus izsolēs iegādājas ar bankām saistīti uzņēmumi. Vietējie uzņēmēji, kā arī novadu un pagastu pārvaldes savu attīstību veicina piesaistot ES fondu līdzekļus, taču nozīmīgai uzņēmējdarbības izaugsmei ar to bieži ir par maz. Nerezidentu ietekme uz nekustamo īpašumu tirgu reģionos nav būtiska. Nekustamā īpašuma tirgu būtiski ietekmēs arī epidemioloģiskā situācija Latvijā un pasaulē.

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

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

Divu gadu laikā līdz OBJEKTA vērtēšanas brīdim Rēzeknes novadā tika reģistrēti ~ 1 433 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar zemes īpašumiem. No kuriem no 1 ha līdz 5 ha neapbūvēti lauksaimniecībā izmantojamās zemes īpašumi, kas tika pārdots kā viss īpašums, nevis tā domājamās daļas, ar nekustamā īpašuma lietošanas mērķi – zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība, kods 0101, tika reģistrēti tikai 320. Gaigalavas pagastā tāda veida īpašumi tika reģistrēti 7 pirkuma/ pārdevuma darījumi. Cena ir robežā no 86 līdz 7 143 EUR/ha, vidēji 2 372 EUR/ha. Nautrēnu pagastā tāda veida īpašumi tika reģistrēti 15 pirkuma/ pārdevuma darījumi. Cena ir robežā no 150 līdz 5 841 EUR/ha, vidēji 2 273 EUR/ha. Daļa pirkšanas/pārdošanas darījumu neatbilda pēc objekta platības vai sastāva, dažiem pirkuma/pārdevuma objektiem sastāvā bija arī meža zeme, kas ir pavisam cits zemes lietošanas/ izmantošanas veids. Tirgū vēl aizvien ir sastopami spekulatīvie darījumi. Šie darījumi neatspoguļo esošo tirgus situāciju un tirgus vērtības aprēķinā netiek izmantoti. *(Avots: Cenu Banka (2026). Cenubanka. https://cenubanka.lv/lv/objects , sk. 13.08.2026.)*

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

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

Ņemot vērā OBJEKTA ģeogrāfisko izvietojumu, fizisko stāvokli, juridiski statusu, pēc vērtētāja uzskatiem, tā realizācijas iespējas vērtējamas kā labas/vidējas.

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

- ģeogrāfiskais izvietojums – Rēzeknes novadā, Gaigalavas pagastā, lauku teritorijā ar neattīstītu sociālo infrastruktūru;

- īpašumā ietilpst zemes vienība ar kopējo platību 2,71 ha, no tiem 0,95 ha – LIZ, 1,65 ha – krūmāji, 0,11 ha – zeme zem ūdeņiem;
- saskaņā ar Rēzeknes novada, Gaigalavas pagasta teritorijas funkcionālā zonējuma karti, vērtējamās zemes vienības atļautais izmantošanas veids ir lauksaimniecības un mežu teritorija;
- labākais izmantošanas veids ir zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība, paredzot koksnes materiāla izstrādi 1,65 ha apauguma platībā;
- lietošanas mērķis: zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība (kods 0101);
- vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs – 23;
- zemes vienības konfigurācija – neregulāras daudzstūra formas zemes gabals. Zemes vienības reljefs – līdzens/ nedaudz viļņots. Gruntsūdeņu līmenis – zems/ vidējs;
- LIZ ir daļēji kopta. Nelielai daļai zemes vienības uz 2025.gada 9.janvāri LAD kartē ir deklarētas ilggadīgo zālāju platības. Daļa zemes vienības ir apaugusi ar atsevišķi stāvošiem kokiem un krūmu grupām. Zemes vienība ir daļēji meliorēta;
- atsevišķi stāvošajiem kokiem ir sagatavots cirsmas novērtējums apaugumam 1,65 ha platībā, pēc kā tiek noteikta cirsmas jeb apauguma koksnes tirgus vērtība;
- piekļūšana pie zemes vienības ir laba – blakus atrodas valsts ceļš;
- reģistrētie apgrūtinājumi būtiski neietekmē OBJEKTA izmantošanas iespējas;
- ESG faktoru ietekme uz tirgus vērtību ir zema.

Vērtējumā izdarītie pieņēmumi un atrunas

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

VĒRTĒŠANAS METODIKA UN VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE

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

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

(1) Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

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

Ar nekustamo īpašumu saistītās tiesības nav viendabīgas. Pat ja zemei un ēkām, uz kurām attiecas vērtējamās tiesības, ir ar citiem tirgū pārdotiem īpašumiem identiskas fiziskās īpašības, to

atrašanās vieta būs atšķirīga. Neskatoties uz šīm atšķirībām, tirgus pieeja ir visbiežāk lietotā ar nekustamo īpašumu saistīto tiesību vērtēšanas pieeja.

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

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

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

(2) Ienākumu pieeja

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

Ienākumu pieejas ietvaros ietilpst šādas metodes:

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

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

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

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

(3) Izmaksu pieeja

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

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

Vērtības zudumi jeb nolietojumi ir sekojoši:

a) fiziskais nolietojums ir vērtības zudums, kas radies apbūves ekspluatācijas gaitā no fizisku vai ķīmisku faktoru ietekmes, pārslodzes vai nepareizas ekspluatācijas, nekvalitatīviem materiāliem un tehnoloģijas un tml.,
b) funkcionālais nolietojums ir vērtības zudums, kas saistīts ar ēku un būvju raksturlielumu neatbilstību pašreizējām tirgus prasībām (plānojuma, platības, apjoma, konstruktīvā risinājuma, inženierkomunikāciju, sanitāro normu un ES direktīvu prasībām),
c) ārējais nolietojums ir vērtības zudums, kas veidojas ārējo apstākļu iespaidā, kuru novērst nav īpašnieka spēkos. Šie vērtību ietekmējošie apstākļi var būt gan tehniska, gan ekonomiska rakstura (ekonomiskās situācijas pasliktināšanās valstī, piesātināts tirgus vai arī pārāk dārgi un grūti pieejami kredītresursi, izmaiņas apkārtējā vidē un apbūvē).

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

VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE

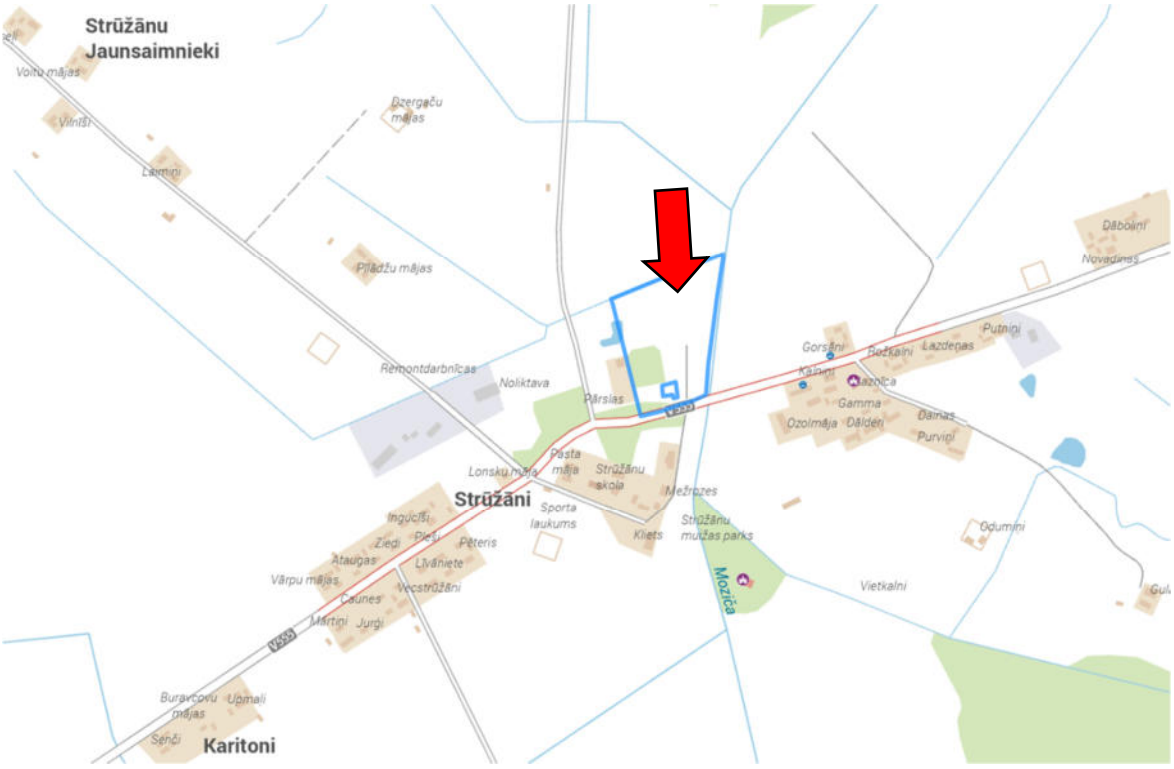
Augstāk minētā informācija, vērtēšanas uzdevums, kā arī OBJEKTA sastāvs un izmantošanas iespējas liek izdarīt secinājumu, ka OBJEKTA vērtēšanai izmantojamas ***ienākumu un tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas***.

Lauksaimniecībā izmantojamās zemes tirgus vērtība tiek noteikta ar *tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju*.

Apauguma (cirsmas) tirgus vērtība tiek noteikta ar *ienākumu pieeju.*

Izmaksu pieeja zemes gabalu tirgus vērtības aprēķināšanai netiek pielietota.

NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS



Avots: Jāņa Sēta (2026). BalticMaps https://balticmaps.eu/lv/c%5F%5F%5F56.747677-27.179917-16/bl%5F%5F%5Fcl/q%5F%5F%5F78540070437 , sk. 13.08.2026.

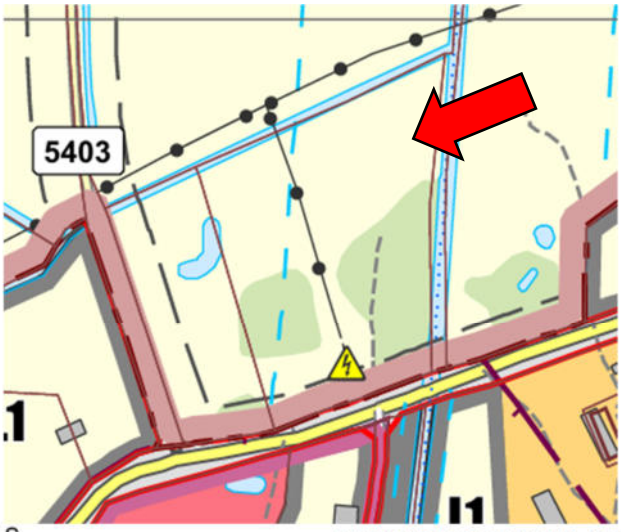


Avots: Jāņa Sēta (2026). BalticMaps https://balticmaps.eu/lv/c%5F%5F%5F56.747677-27.179917-16/bl%5F%5F%5Fcl/q%5F%5F%5F78540070437 , sk. 13.08.2026.



Avots: LAD, LĢIA, VZD, OSM, Sentinel-2 (2026). Lauku bloku karte https: https://karte.lad.gov.lv/?q=78540070437 , sk. 13.08.2026.

NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA



FUNKCIONĀLĀS ZONAS

- Savrupmāju apbūves teritorija (DzS)
- Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM)
- Publiskās apbūves teritorija (P)
- Publiskās apbūves teritorija (P1, P2)
- Jauktas centra apbūves teritorija (JC)
- Jauktas centra apbūves teritorija (JC1)
- Rūpnieciskās apbūves teritorija (R)
- Transporta infrastruktūras teritorija (TR)
- Tehniskās apbūves teritorija (TA)
- Dabas un apstādījumu teritorija (DA)
- Dabas un apstādījumu teritorija (DA1, DA2)
- Mežu teritorija (M)
- Lauksaimniecības teritorija (L)
- Lauksaimniecības teritorija (L1, L2)
- Ūdeņu teritorija (Ū)

TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRA

- Valsts reģionālais autoceļš
- Valsts vietējais autoceļš
- Pašvaldības autoceļš
- Iela
- LVM ceļš
- Cits ceļš
- Zemes vienība
- Aizsargjosla gar autoceļiem
- Elektrisko tīklu infrastruktūras objekts

Avots: Rēzeknes novada, Gaigalavas pagasta teritorijas funkcionālā zonējuma karte.

NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS










1.-8.attēli. Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 7854 007 0437

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS

Paskaidrojošais raksts

Ņemot vērā apstākli, ka vērtējamais OBJEKTS sastāv no zemes vienības ar cirsmu, tā vērtība tiek noteikta, ievērtējot reālās izmantošanas iespējas. Analizējot īpašuma sastāvu tika izmantots iesniegtais cirsmas novērtējums, vērtētāji secina, ka, aprēķinot tirgus vērtību, ir lietderīgi to sadalīt divos nosacītos apakšobjektos:

- ✓ lauksaimniecībā izmantojamā zeme zemes vienībā ar kad. apz. 7854 007 0437 sastāvā ietilpstošā LIZ – 0,95 ha platībā, krūmāji – 1,65 ha platībā, zeme zem ūdeņiem – 0,11 ha platībā, **2,71 ha kopplatībā**;
- ✓ cirsma (apaugums 1,65 ha platībā).

Tirgus vērtības tiek aprēķinātas katram apakšobjektam atsevišķi, beigās tās summējot.

I. OBJEKTA sastāvā ietilpstošās lauksaimniecībā izmantojamās zemes, krūmāju un zemes zem ūdeņiem novērtējums ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju

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

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

- ✓ darījuma apstākļi. Šis faktors atspoguļo līdzvērtīgu īpašumu cenu dinamiku atkarībā no darījuma slēgšanas laika. Šeit tiek ņemts vērā, vai reāli ir noticis darījums ar salīdzināmo objektu, vai tas ir tikai piedāvājums, kura reālā pārdošanas cena var mainīties;
- ✓ atrašanās vieta. Izvēlēto salīdzināmo objektu cena tiek koriģēta atkarībā no īpašuma novietojuma reģionā, izvērtējot apkārtnes infrastruktūras kvalitāti, atrašanos attiecībā pret galvenajiem autoceļiem, apdzīvotām vietām u.c.;
- ✓ inženierkomunikāciju nodrošinājums. Izvēlēto salīdzināmo objektu cena tiek koriģēta atkarībā no nodrošinājuma ar inženierkomunikācijām;
- ✓ zemes gabala platība. Izvēlēto salīdzināmo objektu vienas vienības cena tiek koriģēta ievērojot zemes gabala platību. Salīdzinot tiek analizēts kopējais platības lielums - palielinoties zemes platībai, ņemot vērā sagaidāmos finanšu ieguldījumus, samazinās iespējamo pircēju loks;
- ✓ zemes gabala forma, reljefs. Minētie faktori ietekmē zemes gabala potenciālās izmantošanas iespējas;
- ✓ zonējums un lietošanas veids. Tiek izvērtēta pašreizējā zemes gabala lietošanas veida atbilstība labākajai un efektīvākajai izmantošanai;
- ✓ zemes gabala apgrūtinājumi. Izvēlēto salīdzināmo objektu vienas vienības cena tiek koriģēta ievērojot apgrūtinājumus, kas samazina īpašuma pievilcību no potenciālo pircēju viedokļa.

Salīdzināšanai tika izvēlēti nekustamā īpašuma tirgū pārdoti, labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam - LIZ atbilstoši zemes gabali, par salīdzināšanas pamatvienību izvēloties zemes 1 ha, izejot no kuras tiek noteikta LIZ vērtība. Lai maksimāli tuvinātu salīdzināmo objektu līdzību ar vērtējamo, vērtējumā tiek izdarītas korekcijas salīdzināmo objektu parametros, kuru kopsavilkums atspoguļojas tabulā (skat. 2.tabulu).

1.tabula

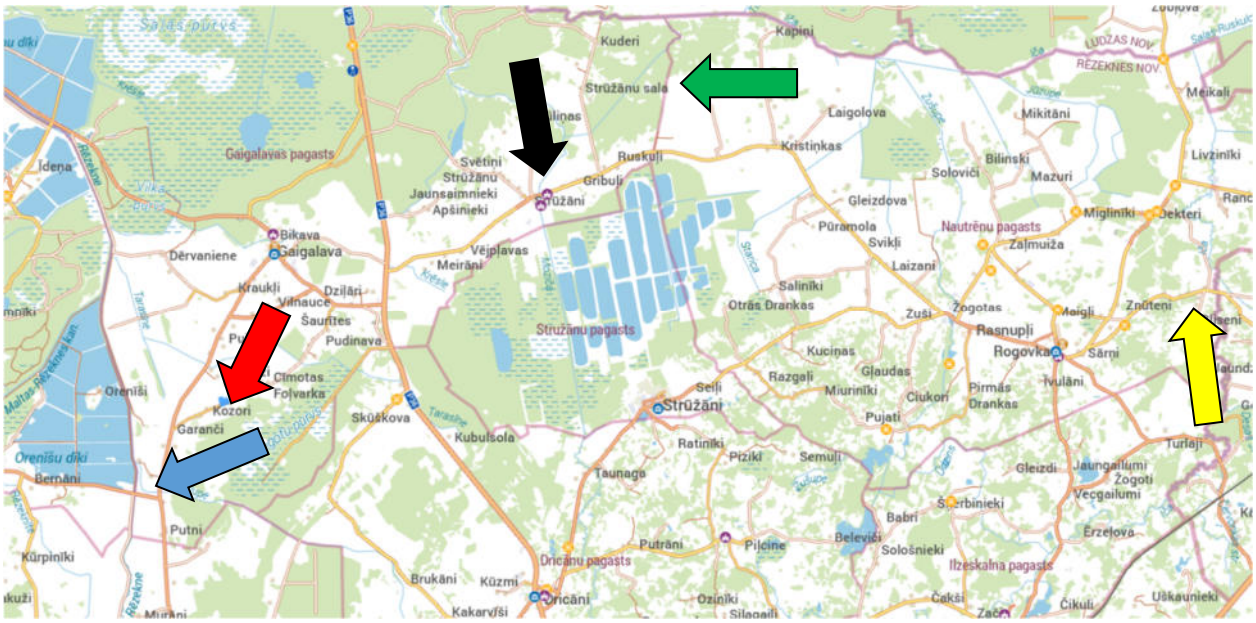
Salīdzināmie objekti

Objekts Nr.1: īpašums Gaigalavas pag., Rēzeknes nov.	Īpašums sastāv no neapbūvētas zemes vienības, kas atrodas Rēzeknes novadā, Gaigalavas pagastā. Zemes vienības platība – 2,13 ha, t.sk. LIZ – 2,13 ha. Zemes vienības konfigurācija – neregulāra daudzstūra forma, reljefs – līdzens, gruntsūdeņu līmenis – zems. LIZ balles – 55. Uz

 *Avots: LAD, LĢIA, VZD, OSM, Sentinel-2 (2026). Lauku bloku karte https://karte.lad.gov.lv/?q=78540090088 , sk. 13.08.2026.*	2024.gada 6.decembri LAD kartē ir deklarētas ilggadīgo zālāju platības. Ir meliorēta. Nav starpgabals. Piebraukšanas iespējas vērtējamas kā labas – blakus atrodas ceļš. Zemes lietošanas mērķis – LIZ. Plānotā (atļautā) izmantošana – LIZ. Apgrūtinājumi: pierobeža, ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem, ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos. Pārdevējs ir juridiska persona, tiek pieņemts, ka nav zemes nomas līguma. Pārdevuma datums: 2025.gada decembris, cena: 5 052 EUR
Objekts Nr.2: īpašums Gaigalavas pag., Rēzeknes nov.  *Avots: LAD, LĢIA, VZD, OSM, Sentinel-2 (2026). Lauku bloku karte https://karte.lad.gov.lv/?q=78540090310 , sk. 13.08.2026.*	Īpašums sastāv no neapbūvētas zemes vienības, kas atrodas Rēzeknes novadā, Gaigalavas pagastā. Zemes vienības platība – 2,72 ha, t.sk. LIZ – 2,61 ha, zeme zem ūdeņiem – 0,11 ha. Zemes vienības konfigurācija – neregulāra daudzstūra forma, reljefs – līdzens, gruntsūdeņu līmenis – zems/ vidējs. Zemes vienība ziemeļu daļā robežojas ar ūdens grāvi. LIZ balles – 25. Uz 2025.gada 15.maiju LAD kartē ir deklarētas ziemas kviešu platības. Ir meliorēta. Nav starpgabals. Piebraukšanas iespējas vērtējamas kā labas – blakus atrodas ceļš. Zemes lietošanas mērķis – LIZ. Plānotā (atļautā) izmantošana – LIZ. Apgrūtinājumi: vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli laukos, ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos, no 10 līdz 25 kilometriem garas dabiskas ūdensteces vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija lauku apvidos, ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā izmantojamās zemēs, pierobeža. Pārdevējs ir fiziska persona, tiek pieņemts, ka nav zemes nomas līguma. Pārdevuma datums: 2025.gada novembris, cena: 5 440 EUR
Objekts Nr.3: īpašums Nautrēnu pag., Rēzeknes nov.  *Avots: LAD, LĢIA, VZD, OSM, Sentinel-2 (2026). Lauku bloku karte https://karte.lad.gov.lv/?q=68760010170 , sk. 13.08.2026.*	Īpašums sastāv no neapbūvētas zemes vienības, kas atrodas Rēzeknes novadā, Nautrēnu pagastā. Zemes vienības platība – 2,05 ha, t.sk. LIZ – 2,01 ha, zeme zem ūdeņiem – 0,04 ha. Zemes vienības konfigurācija – neregulāra četrstūra forma, reljefs – līdzens, gruntsūdeņu līmenis – zems/ vidējs. Zemes vienība dienvidu daļā robežojas ar ūdens grāvi. LIZ balles – 42. Uz 2025.gada 17.februāri LAD kartē ir deklarētas papuves platības. Ir meliorēta. Ir starpgabals. Piebraukšanas iespējas vērtējamas kā ierobežotas – nepieciešams šķērsot citus īpašumus. Zemes lietošanas mērķis – LIZ. Plānotā (atļautā) izmantošana – LIZ. Apgrūtinājumi: pierobeža. Pārdevējs ir pašvaldība, pārdots ar 2025.gada 5.jūnijs lēmumu Nr.554 ar starpgabala statusu, tiek pieņemts, ka nav zemes nomas līguma. Pārdevuma datums: 2025.gada jūnijs, cena: 4 700 EUR
Objekts Nr.4: īpašums Nautrēnu pag., Rēzeknes nov.  *Avots: LAD, LĢIA, VZD, OSM, Sentinel-2 (2026). Lauku bloku karte https://karte.lad.gov.lv/?q=68740050299 , sk. 13.08.2026.*	Īpašums sastāv no neapbūvētas zemes vienības, kas atrodas Rēzeknes novadā, Nautrēnu pagastā. Zemes vienības platība – 4,03 ha, t.sk. LIZ – 3,79 ha, krūmāji – 0,24 ha. Zemes vienības konfigurācija – neregulāra daudzstūra forma, reljefs – līdzens, gruntsūdeņu līmenis – zems. LIZ balles – 27. Uz 2024.gada 18.jūliju LAD kartē ir deklarētas ziemas tritikāles platības. Nav meliorēta. Nav starpgabals. Piebraukšanas iespējas vērtējamas kā labas – nepieciešams šķērsot citus īpašumus, taču ir nostiprināts ceļa servitūts, piekļuve pa bezseguma iebrauktu ceļu. Zemes lietošanas mērķis – LIZ. Plānotā (atļautā) izmantošana – LIZ. Apgrūtinājumi: ceļa servitūta teritorija, ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem, pierobeža. Pārdevējs ir fiziska persona, tiek pieņemts, ka nav zemes nomas līguma. Pārdevuma datums: 2025.gada aprīlis, cena: 11 500 EUR

NOVĒRTĒJAMĀ UN SALĪDZINĀMO OBJEKTU ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS

Gaigalavas un Nautrēnu pagasts (Rēzeknes novads)



Avots: Jāņa Sēta (2026). BalticMaps https://balticmaps.eu/lv/c%5F%5F%5F56.696769-27.045718-14/bl%5F%5F%5Fcl/q%5F%5F%5F78540090088 , sk. 13.08.2026.



Vērtējamā objekta atrašanās vieta
Salīdzināmā objekta Nr.1 atrašanās vieta
Salīdzināmā objekta Nr.2 atrašanās vieta
Salīdzināmā objekta Nr.3 atrašanās vieta
Salīdzināmā objekta Nr.4 atrašanās vieta

Analizējot līdzīgu zemes gabalu 1 ha cenas un veicot atbilstošās korekcijas, var secināt, ka 1 ha tirgus vērtība ir *2 341,25 EUR*. Vērtēšanas secība dota tabulas veidā (skat.2.tabulu).

Tuvāka informācija par salīdzinošajiem zemes gabaliem ir vērtētāja rīcībā un saņemama pēc iepriekšēja pieprasījuma (t.29421087).

Zemes vienības ar kad. apz. 7854 007 0437 sastāvā ietilpstošās LIZ, krūmāju un zemes zem ūdeņiem tirgus vērtības aprēķins:

2,71 ha x 2 341,25 EUR/ha = 6 344,79 EUR, ~ **6 300 EUR**, kur

2,71 ha - LIZ platība zemes vienībā,
2 341,25 EUR/ha – noteiktā 1 ha vērtība.

2.tabula

Līdzīgu nekustamo īpašumu salīdzināšana,
balstoties uz 1 ha cenu ietekmējošiem faktoriem

Rādītāji	Vērtējamais objekts	Salīdzināmie objekti			
	"Upmaliņas", Gaigalavas pag., Rēzeknes nov. 78540070437	īpašums Gaigalavas pag., Rēzeknes nov.	īpašums Gaigalavas pag., Rēzeknes nov.	īpašums Nautrēnu pag., Rēzeknes nov.	īpašums Nautrēnu pag., Rēzeknes nov.
Darījuma datums	2026-08	2025-12	2025-11	2025-06	2025-04
Pārdošanas nosacījumi *(tūlītējs pārdevums/ uz nomaksu)		standarta	standarta	standarta	standarta
Zemes gabala sastāvs	neapbūvēts	neapbūvēts	neapbūvēts	neapbūvēts	neapbūvēts
Īpašuma juridiskais statuss	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks
Zemes gabala konfigurācija	1 z.v., neregulāra daudzstūra forma	1 z.v., neregulāra daudzstūra forma	1 z.v., neregulāra daudzstūra forma	1 z.v., neregulāra četrstūra forma	1 z.v., neregulāra daudzstūra forma
Zemes gabala platība, ha	2,71	2,1300	2,7200	2,0500	4,0300
Īpašuma pārdošanas cena, EUR		5052	5440	4700	11500
Īpašuma 1 ha pārdošanas cena, EUR		2371,83	2000,00	2292,68	2853,60
Pamatkorekcijas					
Korekcija uz darījuma noslēgšanas laiku		1	1	2	2
Korekcija uz īpašuma juridisko statusu (starpgabala statuss)		0	0	5	0
Korekcija uz pārdevuma nosacījumiem		0	0	0	0
Kopējā pamatkorekcija		1	1	7	2
Pamatkorekcijas koeficients		1,01	1,01	1,07	1,02
Pamatkorekcijās koriģētā ha pārdošanas cena		2395,55	2020,00	2453,17	2910,67
Komunikācijas					
* ūdensapgāde	nav	nav	nav	nav	nav
* kanalizācija	nav	nav	nav	nav	nav
* elektroapgāde	nav	nav	nav	nav	nav
* gāzes apgāde	nav	nav	nav	nav	nav
Zemes lietošanas mērķis					
* rūpnieciskā apbūve	-	-	-	-	-
* dzīvojamā apbūve	-	-	-	-	-
* komercapbūve	-	-	-	-	-
* lauksaimniecības zeme	x	x	x	x	x
Plānotā (atļautā) izmantošana	lauksaimniecības teritorija	lauksaimniecības teritorija	lauksaimniecības teritorija	lauksaimniecības teritorija	lauksaimniecības teritorija
Zemes vienības sastāvs	LIZ (0,95 ha), krūmāji (1,65 ha), zeme zem ūdeņiem (0,11 ha)	LIZ (2,13 ha)	LIZ (2,61 ha), zeme zem ūdeņiem (0,11 ha)	LIZ (2,01 ha), zeme zem ūdeņiem (0,04 ha)	LIZ (3,79 ha), krūmāji (0,24 ha)
Korekcijas					
Korekcija uz ekonomisko aktivitāti teritorijā		0	0	0	0
Korekcija uz objekta novietni pilsētā/reģionā		0	0	1	2
Korekcija uz īpašuma sastāvu		-2	-1	-1	-1
Korekcija uz apkārtni		0	0	0	0
Korekcija uz apkārtējo infrastruktūru		0	0	0	0
Korekcija uz īpašuma apjomu		1	0	1	-3
Korekcija uz objekta konfigurāciju		0	0	-1	0
Korekcija uz objekta reljefu		-1	-1	-1	-1
Korekcija uz labiekārtojumu		0	0	0	0
Korekcija uz gruntsūdeņu līmeni		-2	0	0	-2
Korekcija uz atļauto izmantošanas veidu		0	0	0	0
Korekcija uz piebraukšanas iespējām		0	0	5	2
Korekcija uz zemes izmantošanas iespējām		0	-3	0	-3
Korekcija uz LIZ ballēm		-5	0	-4	0
Korekcija uz zemes meliorāciju		-1	-1	-1	1
Korekcijas uz lauksaimniecisko stāvokli		0	0	0	0
Korekcija uz apgrūtinājumiem		0	0	0	3
Korekcija uz nomas līgumu		0	0	0	0
Korekcija uz komunikāciju pieejamību		0	0	0	0
Korekcija uz īpašuma sadrumstalotību		0	0	0	0
Citas korekcijas (uz apaugumu)		0	0	0	1
Kopējā korekcija		-10	-6	-1	-1
Korekcijas koeficients		0,90	0,94	0,99	0,99
Koriģētā 1 ha pārdošana cena, EUR	2341,25	2155,99	1898,80	2428,64	2881,56
Noteiktā tirgus vērtība, EUR	**6344,79**				
Tirgus vērtība noapaļojot, EUR	**6300**				

II. OBJEKTA sastāvā ietilpstošās cirsmas (apauguma) tirgus vērtības aprēķins ar ienākumu pieeju

Vērtējuma aprēķini tiek veikti pieņemot, ka:

- malkas un lietkoksnes sadalījums pa sortimentu grupām ir korekts;
- 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 jūnijā.

Aprēķinu gaita:

Lai noteiktu cirsmas 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 (apauguma) tirgus vērtība.

Atbilstoši pasūtītāja iesniegtajiem cirsmu novērtējumu 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 "Upmaliņas", Gaigalavas pagasts, Rēzeknes novads, kad Nr. 78540070440, zemes vienība kad.apz. 78540070437, ar kopējo platību 1.65 ha																										
	Lietkoksnes sadalījums pa sortimentu grupām																	Izmaksas, €								
	Resnā			Vidējā			Tievā			Papīrmalka			Malka			Krāja kopā m3	Koksnes cena pieņemšanas vietās, €	Zāģēšana		Pievešana		Piegāde		Koksnes sagatavošanas izmaksas, €	Ieņēmumi, €
Koku suga	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	96,00	0	0	84,70	0	0	55,90	0	0	55,90	0	0	41,80	0	0,00	0	12	0	8	0	10	0	0	0
Egle	0	99,50	0	0	86,70	0	0	56,00	0	0	56,00	0	0	41,80	0	0,00	0	12	0	8	0	10	0	0	0
Bērzs	0	115,00	0	0,84	90,00	76	2,93	54,70	160	3,27	54,70	179	0,22	41,80	9	7,26	424	12	87	8	58	10	73	218	206
Apse	0,53	51,80	27	0,59	51,80	31	0,88	54,20	48	1,06	41,80	44	0,27	41,80	11	3,33	161	12	40	8	27	10	33	100	61
Melnalksnis	0	51,80	0	0	51,80	0	0	54,20	0			0	0	41,80	0	0,00	0	12	0	8	0	10	0	0	0
Baltalksnis	0,37	51,80	19	0,62	51,80	32	2,31	54,20	125			0	6,71	41,80	280	10,01	457	12	120	8	80	10	100	300	157
Ozols/Osis/ Kļava	2,22	51,80	115	2,44	51,80	126	2,63	54,20	143			0	7,19	41,80	301	14,48	684	12	174	8	116	10	145	434	250
Bilgzna	0	51,80	0	0	51,80	0	0	54,20	0			0	41,86	41,80	1750	41,86	1750	12	502	8	335	10	419	1256	494
Kopā	3,12		162	4,49		265	8,75		476	4,33		223	56,25		2351	76,94	3476		923		616		769	2308	1168
Cirsmas pircēja uzņēmējdarbības minimālās peļņas procentuālās likmes lielums % un samazinājums naudā €																								-5	-58
Mežizstrādes uzņēmējdarbības risku minimālās procentuālās likmes lielums % un samazinājums naudā €																								-5	-58
Cirsmas tirgus vērtība, noapaļojot, EUR																									1100

Nosakot cirsmas vērtību jāņem vērā cirsmas pircēja uzņēmējdarbības minimālais peļņas procents un riski, kas var iestāties kamēr cirsma 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 šķērsošanas prasības (piemēram lauksaimniecības zemes šķērsošanu 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 visus iespējamos riskus un ņemot vērā minimālo cirsmas pircēja peļņas procentuālo likmes lielumu cirsmas sākumcena tiek noteikta ar samazinājumu -10% no maksimāli iespējamās cirsmas cenas, ja cirsmas izstrādi veiktu pats meža īpašnieks ar algotu tehniku un darbaspēku.

Cirsmas (apauguma 1,65 ha platībā) noteiktā tirgus vērtība, noapaļojot, ir **1 100 €**.

III. Iegūtais rezultāts

Kopējā nekustamā īpašuma – zemes vienības (ar cirsmu/ apaugumu) „Upmaliņas", kas atrodas Gaigalavas pagastā, Rēzeknes novadā tirgus vērtības noteikšana:

6 300 EUR + 1 100 EUR = **7 400 EUR**,

kur

6 300 EUR – noteiktā LIZ tirgus vērtība,
1 100 EUR – noteiktā cirsmas/ apauguma vērtība.

Vērtējamā OBJEKTA – zemes vienības (ar cirsmu/ apaugumu) „Upmaliņas", kas atrodas Gaigalavas pagastā, Rēzeknes novadā tirgus vērtība ir
EUR 7 400
(septiņi tūkstoši četri simti eiro).

SECINĀJUMI

Veicot nekustamā īpašuma – **zemes vienības (ar cirsmu/ apaugumu) „Upmaliņas", kas atrodas Gaigalavas pagastā, Rēzeknes novadā** novērtējumu 2026.gada 13.augustā, ir noteikts, ka

visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir
EUR 7 400
(septiņi tūkstoši četri simti eiro).

ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS

Ar šo apliecinām, ka pamatojoties uz mūsu pārliecību un zināšanām:

- ✓ faktu konstatācija, ko satur šī atskaite, ir patiesa un pareiza;
- ✓ atskaites analīzes, viedokļi un secinājumi ir ierobežoti tikai ar atskaitē minētiem pieņēmumiem un limitējošiem apstākļiem. Tās ir mūsu personīgās, objektīvās, profesionālās domas, viedokļi un secinājumi;
- ✓ mums nav īpašas, patreizējas vai perspektīvas intereses par šo īpašumu, un mums nav īpašas personīgas intereses vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kuras šeit ir iesaistītas;
- ✓ mūsu darba apmaksa nav atkarīga no iepriekš noteiktas vērtības paziņošanas, vai arī vērtības virzīšanās tā, lai tā nāktu par labu klientam, vērtības noteikšanas lieluma, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta, vai arī kāda cita sekojoša notikuma;
- ✓ mūsu domas, viedokļi un secinājumi tika veikti, un šī atskaite tika sagatavota saskaņā ar Latvijas īpašumu vērtētāju asociācijas Padomes apstiprinātajiem „Īpašumu vērtētāju profesionālās prakses standartiem";
- ✓ esam veikuši īpašuma, par kuru tiek veidota atskaite, personīgu apskati.

Nekustamā īpašuma vērtētājs Juris Guntis Vjakse
(Profesionālās kvalifikācijas vērtētāja sertifikāts Nr. 83)

Augošas koksnes krājas un kvalitātes vērtētājs Oļegs Aleksejevs
(LKKES sertifikāts Nr. 494 M)
Mežaudzes vērtēšana
(LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 6)

DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

Šajā atskaitē atspoguļotās analīzes, viedokļi un secinājumi balstās uz sekojošiem pieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem:

1. Vērtētājs pieņem, ka īpašuma likumīgo piederību apliecinošie dokumenti ir pareizi.
2. Novērtētais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no aizņēmumiem, apķīlājumiem, finansiālām saistībām un apgrūtinājumiem, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
3. Vērtības aprēķins pamatojas uz vērtētāja rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem novērtēšanas dienā. Vērtētājs ir izmantojis pasūtītāja sniegto informāciju. Visa saņemtā informācija tiek pieņemta par ticamu un nav pārbaudīta attiecīgajās institūcijās.
4. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kuri eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz vērtību.
5. Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, tas nav paredzēts nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamo īpašumu, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējas vērtētāja un īpašnieka rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
6. Vērtētājam nav pienākums liecināt tiesas procesā vai būt par liecinieku izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar novērtējamo objektu, ja vien šāda nepieciešamība ar viņu netiek iepriekš īpaši saskaņota.
7. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.
8. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētājs par tiem nenes atbildību.
9. Vērtētājs atsevišķi nav ieinteresēts palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību.
10. Vērtētājs ir neatkarīgs eksperts un šajā atskaitē ir parādīts labākais viedoklis, ko varēja pieņemt, ņemot vērā vērtētājam pieejamo informāciju.

PIELIKUMI

Darba uzdevums Nr.14/2026
DRICĀNU APVIENĪBAS PĀRVALDES
nekustamo īpašumu tirgus vērtības noteikšana
SIA "Dzieti"

DRICĀNU APVIENĪBAS PĀRVALDE
Reģ. Nr. 40900027407
"Pagastmāja", Dricāni, Dricānu pagasts, Rēzeknes novads, LV – 4615

Pamatojoties uz 2026.gada 21.maijā noslēgto Pakalpojuma līgumu Nr. DRICPA/2026/5.5/93 - Par nekustamo īpašumu tirgus vērtības noteikšanas pakalpojumiem Dricānu apvienības pārvaldes teritorijā.

Nr.p.k.	Nekustamā īpašuma nosaukums, atrašanās vieta, kadastra apzīmējums	Platība	Darba apraksts	Kontaktinformācija
1.	NĪ "Upmaliņas", kadastra Nr. 78540070440, kad. apzīmējums 78540070437, Gaigalavas pag.	Zemes gabala kopplatība 2,71 ha. Konstatētā apauguma platība 1,65 ha.	Noteikt zemes vienības tirgus vērtību. (atsavināšanas procesa pabeigšanai)	Guntis Rasims 29492864

Pielikumā:
1. NĪ zemes robežu plāns;
2. NĪ zemesgrāmatas apliecība;
3. NĪ apauguma dastojuma cirsmas novērtējums;

DRICĀNU APVIENĪBAS PĀRVALDE
Vadītāja vietnieks plānošanas un īpašumu apsaimniekošanas jautājumos
G.RASIMS
Tel. 29492864, e-pasts: guntis.rasims@gmail.com
14.07.2026.

Informāciju pieprasīja Ilze Avota 21.05.2026 15:11:44

LATGALES RAJONA TIESA
Gaigalavas pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000823936
Kadastra numurs: 7854 007 0440
Nosaukums: Upmaliņas
Adrese: Gaigalavas pag., Rēzeknes nov.

I. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	**Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas**	**Daļa**	**Platība, lielums**
1.1.	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 78540070437). *Žurn. Nr. 300006627054, lēmums 25.03.2024, tiesnese Zeltīte Zdanoviča*		2.71 ha
I. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	**No nekustama īpašuma atdalītie zemes gabali, servitūtu un reālnastu pārgrozījumi un dzēsumi**	**Daļa**	**Platība, lielums**
	Nav ierakstu		
II. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	**Īpašnieks, dzimšanas gads, vieta, personas/nodokļu maksātāja kods, tiesību pamats**	**Daļa**	**Summa**
1.1.	Īpašnieks: Rēzeknes novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90009112679.	1	
1.2.	Pamats: Rēzeknes novada pašvaldības 2024.gada 19.marta uzziņa Nr.RNP/2024/12.2.3/63. *Žurn. Nr. 300006627054, lēmums 25.03.2024, tiesnese Zeltīte Zdanoviča*		
II. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	**Atzīmes par maksātnespēju, piedziņas vēršanu, aizliegumiem, pēcmantinieku iecelšanu un mantojuma līgumiem**		
	Nav ierakstu		
III. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	**Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu**		**Platība, lielums**
	Nav ierakstu		
III. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	**Pārgrozījumi 1.iedaļas ierakstos, ierakstu un pārgrozījumu dzēsumi**		**Platība, lielums**
	Nav ierakstu		

LATVIJAS REPUBLIKA

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 7854 007 0437

Plāns izgatavots pamatojoties uz Rēzeknes novada domes 2022.gada 15.decembra lēmumu Nr.1302 (prot. Nr.32, 49.&) "Par rezerves zemes fondā ieskaitītās zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 7854 007 0395 reģistrēšanu zemesgrāmatā uz pašvaldības vārda un zemes vienības sadali Gaigalavas pagastā".

Robežas noteiktas: 2024.gada 01.februārī

Plāna mērogs 1: 1000

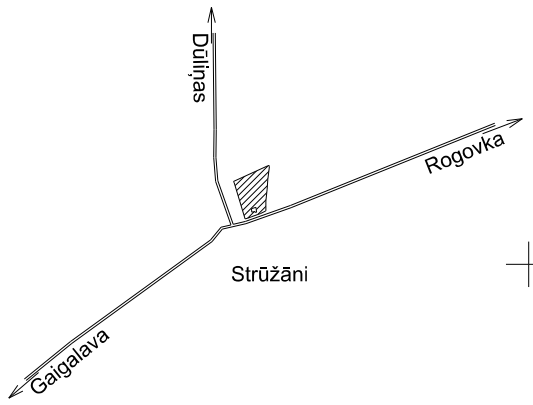
Zemes vienības platība: 2.71 ha

ZEMES VIENĪBA UZMĒRĪTA

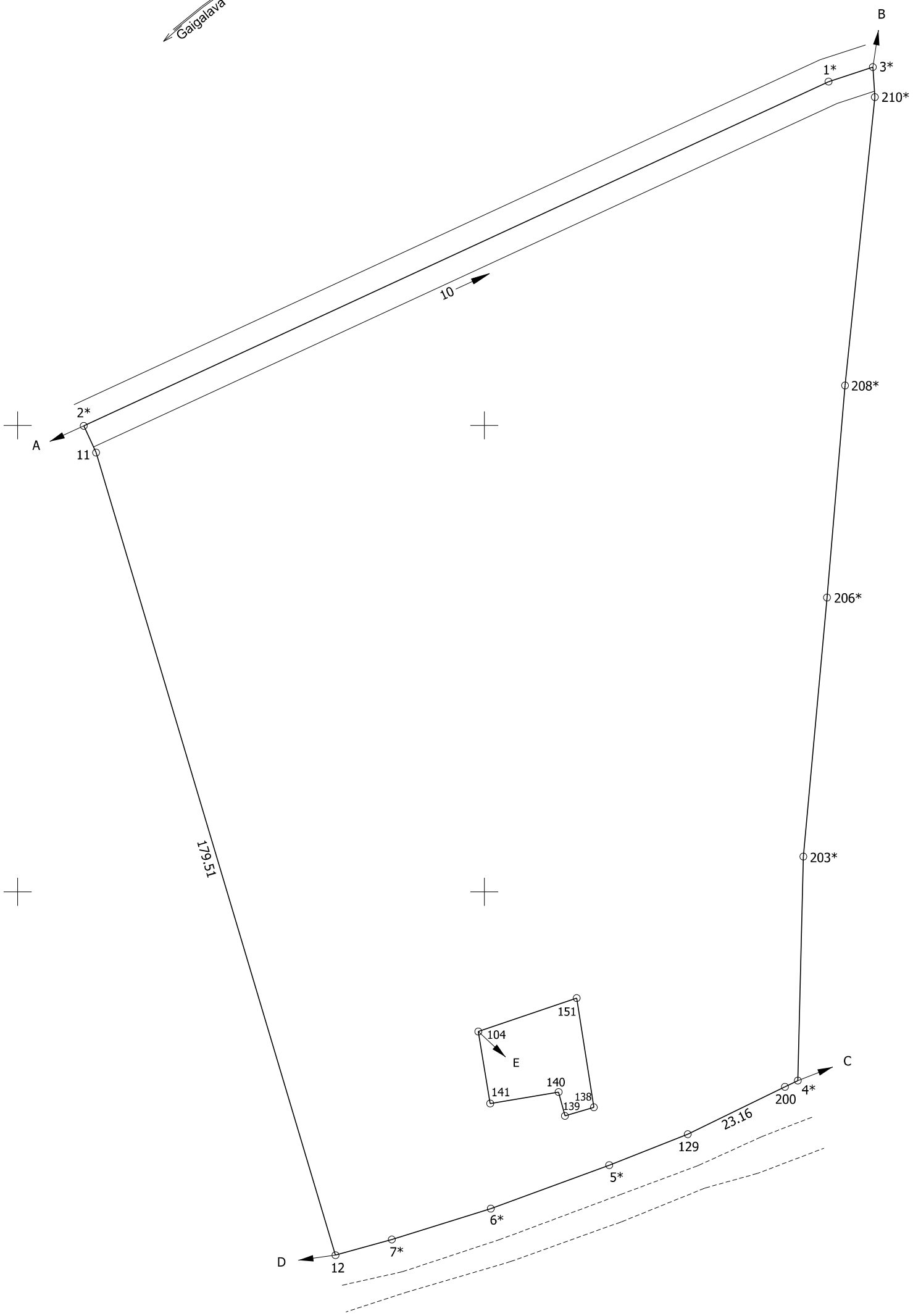
LKS-92 TM

Mēroga koeficients: 1.000065

ZEMES VIENĪBAS IZVIETOJUMA SHĒMA







Robežojošo zemes vienību saraksts:

no A līdz B: 7854 007 0247

no B līdz C: 7854 007 0363

no C līdz D: 7854 007 3014

no D līdz A: 7854 007 0381 - "Pārslas"

no E līdz E: 7854 007 0438

Zemes vienības platība: 2.71 ha

Zemes robežu plāns	7854 007 0437	Plāna mērogs 1:1000	2. lapa no 2
Mērnieks Ivars Katkovskis sertifikāta Nr.AB0050	Plāns sagatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiemNr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"		

CIRSMAS NOVĒRTĒJUMS

Saimniecība:	**Upmaliņas**	Īpašnieks:	**Dricānu apvienības pārvald**	Uzmērīja:	**SIA LIBEL**
Novads:	**Rēzeknes novads**	Kadastrs:	**78540070437**	Uzmērīšanas datums:	**22.06.2026.**
Pagasts:	**Gaigalavas pagasts**	Kvartāls:	**1**	Platība:	**1,65** ha
Virsmežniecība	**Austrumu**	Nogabals:	**1**	Pievešanas attālums:	m
Mežniecība:	**Rēzeknes mežniecība**	A.Nogabals:	**0**	Koku skaits:	**797** gab. nogabalā

Meža izmantošanas veids **Galvenā cirte - kailcirte**

Sugas	Koku skaits	Apjomi (m3)										Vidējais koks (m3)	Saglabājamie koki							
		Stumbra krāja	Lietkoksne						Malka	Atlikumi	Paredzēts pārdošanai		Skaits				Krāja (m3)			
			Kopā	Īp.kval.	Resnā	Vidējā	Tievā	P.malka					Kopā	Ekol.	Sēkl.	Kritala	Kopā	Ekol.	Sēkl.	Krita
Bērzs	37	8,10	7,04	0,00	0,00	0,84	2,93	3,27	0,22	0,84	7,26	*0,22*								
Apse	21	3,69	3,06	0,00	0,53	0,59	0,88	1,06	0,27	0,36	3,33	*0,18*								
Baltalksnis	128	11,54	7,90	0,00	0,37	0,62	2,31	4,60	2,11	1,53	10,01	*0,09*								
Osis	103	14,14	3,17	0,00	1,35	1,00	0,82	0,00	3,51	7,46	6,68	*0,14*								
Blīgzna	352	49,03	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	41,86	7,17	41,86	*0,14*								
Kļava	156	40,20	4,12	0,00	0,87	1,44	1,81	0,00	3,68	32,40	7,80	*0,26*								
Kopā:	**797**	**126,70**	**25,29**	**0,00**	**3,12**	**4,49**	**8,75**	**8,93**	**51,65**	**49,76**	**76,94**	***0.16***								

Cirsmas krāja, m3: **126,70**
Cirsmas vērtība, €:

Vērtība kopā, €:

Uzmērīja: .....
(paraksts)

Novērtēja: .....
(paraksts)

Koksnes apjomi noteikti ar LLU MF 2015g algoritmu.

Piezīme: Lai uzsāktu koku ciršanu, nepieciešams saņemt apliecinājuu **Austrumu** virsmežniecības **Rēzeknes mežniecība** birojā. *26.06.2026*

Mežvērte: 12.25

Valsts zemes dienests

Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
78540070440	Upmaliņas	2.71 ha	100000823936	-	Gaigalavas pagasts, Rēzeknes novads

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	454	01.01.2025	-
Universālā kadastrālā vērtība	1653	01.01.2025	-
Prognozētā kadastrālā vērtība	454	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	454	01.01.2025	. Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa
Universālais īpašuma novērtējums Kadastrā	1653	01.01.2025	. Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa
Prognozētais īpašuma novērtējums Kadastrā	454	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
78540070437	1/1	-

Nekustamā īpašuma objekta platība:	2.7100
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	23

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	454	01.01.2025	-
Universālā kadastrālā vērtība	1653	09.03.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)
Prognozētā kadastrālā vērtība	454	01.06.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu. Šī vērtība ir prognozētā fiskālā kadastrālā vērtība 2027.gadam

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	2.7100
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.9500
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.9500
t.sk. Ganību platība:	0.0000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.0000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	1.6500
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.1100
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.1100
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0000
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0000

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība	0101	2.7100	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	7311020102	no 25 līdz 100 kilometriem garas dabiskas ūdensteces vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija lauku apvidos	2.0382	ha
-	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	0.1489	ha
-	01.02.2025	7312030100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija	0.0235	ha
-	01.02.2025	7312050500	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu transformatoru apakšstaciju	0.0050	ha
-	01.02.2025	7313080300	aizsargājama koka (dižkoka) teritorija	0.0400	ha
-	01.02.2025	7316120300	pierobeža	2.7100	ha
-	01.02.2025	7312050601	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0012	ha
-	01.02.2025	8317020100	Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0235	ha
-	01.02.2025	8317030100	Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.3046	ha
-	01.02.2025	7312030303	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos	0.1937	ha
-	01.02.2025	7312050101	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.3046	ha
-	14.12.2025	7314020201	individuāli noteikta vides un dabas resursu aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap valsts, reģiona vai vietējās nozīmes kultūras piemineklī	0.0246	ha

-	01.02.2025	7311020105	dabiskas ūdensteces vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija pilsētās un ciemos	0.0002	ha
-	01.02.2025	8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.2172	ha

Mērniecība

Mērniecības metode	Mērnieks	Uzmērīšanas datums
uzmērīts LKS-92TM	Ivars Katkovskis	01.02.2024

Īpašnieki

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
90009112679	Rēzeknes novada pašvaldība	1/1	pašvaldība	78540070440	Atbrīvošanas aleja 95A, Rēzekne, LV-4601

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Gaigalavas pagasta zemesgrāmata	25.03.2024	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējiestāde
Apgrūtinājumu plāns	12.02.2024	-	Katkovskis Ivars AB0050
Zemes robežu plāns	12.02.2024	-	Katkovskis Ivars AB0050
Situācijas plāns	12.02.2024	-	Katkovskis Ivars AB0050
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	12.02.2024	-	Rēzeknes novada pašvaldība; p.p. Zeļčs Jānis
Robežas noteikšanas akts	01.02.2024	-	Katkovskis Ivars AB0050
Robežas apsekošanas akts	01.02.2024	-	Katkovskis Ivars AB0050
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	19.12.2022	-	Rēzeknes novada pašvaldība; p.p. Zeļčs Jānis
Lēmums par zemes piekritību vai piederību pašvaldībai vai valstij	15.12.2022	1302(32_49)	Rēzeknes novada pašvaldība

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

LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

LĪVA KOMPETENCES UZRAUDZĪBAS BIROJS

Kompetences sertifikāts
nekustamā īpašuma vērtēšanā

Nr. 15

Izsniegts

SIA "Dzieti"

firma

Reģistrācijas Nr. 42403010964

Darbība sertificēta no

2008. gada 22.oktobra

datums

Sertifikāts izsniegts

2023. gada 25.oktobrī

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2028. gada 24.oktobrim

datums

G.N.Reinsons

LĪVA Kompetences uzraudzības biroja vadītājs

LATVIJAS ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJU ASOCIĀCIJA LĪVA

V. Žuromskis

LĪVA valdes priekšsēdētājs

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

LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

EN ISO/IEC 17024
S3-290

LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA
PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. 83

Juris Guntis Vjakse

vārds, uzvārds

230467-11951

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

2000. gada 10. oktobra

datums

Sertifikāts piešķirts

2024. gada 11. decembrī

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2029. gada 10. decembrim

datums

LATVIJAS ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJU ASOCIĀCIJA LĪVA

Dainis Tunsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors

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

LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. 6

Oļegs Aleksejevs

vārds, uzvārds

170378-12813

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

LATVIJAS ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJU ASOCIĀCIJA LĪVA

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

EN ISO/IEC 17024
S3-224

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: 170378-12813

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.

KOMERCREĢISTRA IESTĀDE
LATVIJAS REPUBLIKAS UZŅĒMUMU REĢISTRS

KOMERSANTA REĢISTRĀCIJAS APLIECĪBA

Nosaukums:

Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "DZIETI"

Veids: Sabiedrība ar ierobežotu atbildību

Vienotais reģistrācijas numurs: 42403010964

Uzņēmumu reģistra numurs: 240301096

Reģistrācijas datums Uzņēmumu reģistrā: 28.04.2000

Reģistrācijas datums Komercreģistrā: 16.01.2003

Reģistrācijas vieta: Rēzeknē

Apliecības izdošanas datums: 16.01.2003

LATVIJAS REPUBLIKAS UZŅĒMUMU REĢISTRS REZEKNES REĢIONĀLĀ NODAĻA

Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistra
Valsts notārs Pavlova Aija